

# Informe Nacional Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano 2014



Fundación Promotora de Vivienda

Setiembre  
2015



**Situación de la Vivienda y Desarrollo  
Urbano en Costa Rica 2014**

**Elaboración**

Franklin Solano Castro  
Wilberth Rojas Chavarría

**Colaboradores**

Cinthya Rojas Chavarría  
Alexander Cambronero Esquivel

**Revisión**

Carmen González Altamirano  
Eloisa Ulibarri Pernús

Fundación Promotora de Vivienda  
(FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)  
Setiembre 2015

**Portada**

Luis E. Gutiérrez González

*Vivienda Social y Desarrollo Comunal*  
*Síganos:*



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

## Tabla de contenido

Presentación .....	9
Siglas y Acrónimos.....	10
CAPITULO I. Análisis económico 2014.....	12
1.1 Contexto Internacional.....	12
1.2 Contexto Nacional .....	13
1.2.1 Producción.....	13
1.2.2 Empleo.....	15
1.2.3 Inflación.....	15
1.2.4 Tipo de cambio .....	17
1.2.5 Déficit fiscal.....	17
1.2.6 Tasas de interés .....	18
1.2.7 Inversión pública en soluciones de vivienda .....	20
1.2.8 Nuevas colocaciones para vivienda.....	21
1.2.9 Nuevas colocaciones en dólares para vivienda.....	22
1.2.10 Inversión total en vivienda.....	23
1.2.11 Ingresos de los hogares versus posibilidades de solicitar un crédito para vivienda.....	24
1.2.12 Índice de confianza del consumidor.....	25
1.3 Conclusiones.....	26
CAPITULO II. Indicadores de vivienda 2014.....	27
2.1 Construcción de vivienda y Bonos Familiares de Vivienda, 2014.....	28
2.2 Bonos Familiares de Vivienda Art. 59; 2011 -2015.....	36
2.3 Inversión en terreno, urbanización y vivienda en los proyectos habitacionales artículo 59 ....	42
2.4 Conclusiones.....	46
CAPÍTULO III: Estimación de los costos de los trámites para construcción de proyectos de vivienda de interés social con subsidio del Estado.....	48
3.1 Resultados .....	51
3.1.1 Escenario 1; Proyecto de 40 viviendas “adelanto de subsidio (\$001)”.....	51
3.1.2 Escenario 2; proyecto de 40 viviendas “llave en mano”.....	55
3.1.3 Otros escenarios.....	58
3.1.4 Resumen de los casos analizados .....	60
3.2 Conclusiones .....	63
CAPÍTULO IV: Sector Vivienda, a un año de la Administración Solís Rivera.....	65
4.1 Cuestionamientos desde la sociedad civil.....	65
4.2 Cuestionamientos desde las instituciones .....	67
4.3 Otros cuestionamientos.....	67

4.4	Asentamientos Informales y los límites de Estado.....	71
4.5	Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 Alberto Cañas Escalante; Sector Vivienda y Asentamientos Humanos .....	72
4.6	Sinopsis .....	80
	Bibliografía.....	82
	Capítulo I .....	82
	Capítulo II .....	83
	Capítulo III .....	83
	Capítulo IV.....	83
	Anexos. ....	84
	Anexo 1. Artículo 59 de Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) (Ley No. 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas) .....	85

## **Índice de gráficos**

Gráfico I. 1. PIB trimestral real de economías avanzadas. 2007-2015 .....	12
Gráfico I. 2. Precio del petróleo WTI-NY y Brent US\$ por Barril. 2007-2015.....	12
Gráfico I. 3. Inflación variación interanual del Índice de Precios al Consumidor en países seleccionados. 2007-2015 .....	13
Gráfico I. 4 Tasas de Interés Depósitos 6 Meses. 2007-2015 .....	13
Gráfico I. 6. Costa Rica: Tasa de variación interanual del IMAE general (tendencia ciclo con industria electrónica) e IMAE del sector construcción. Ene-09 a May-15 .....	14
Gráfico I. 5. Tasas de variación del PIB real anual (general y sector construcción). 2009-2014 .....	14
Gráfico I. 7. Costa Rica: Ocupados del sector construcción y otros sectores, composición y tasas de crecimiento trimestral I-2014 a I-2015 .....	15
Gráfico I.8. Costa Rica: Variación interanual del índice de precios de: edificios y viviendas de interés social.....	16
Gráfico I.9. Costa Rica: Variación interanual del IPC, ISI y del grupo: alquiler y servicios de vivienda. Ene-09 a Jun-15 .....	16
Gráfico I. 10. Costa Rica: Reservas Brutas del BCCR y tipo de cambio promedio mensual de referencia del colón con respecto al dólar (USD). Ene-09 a Jun-15 .....	17
Gráfico I. 11. Costa Rica: Resultado Financiero del Gobierno Central en relación con el PIB. 2009 a 2014 .....	18
Gráfico I.12. Costa Rica: Tasa Básica Pasiva a fin de mes nominal y real. Jun-09 a Jun-15.....	19
Gráfico I. 13. Costa Rica: Tasas de interés en colones para vivienda, subdividida por bancos estatales, privados y entidades financieras no bancarias. Ene-09 a Jun-15 .....	19
Gráfico I. 14. Costa Rica: Tasas de interés de préstamos en dólares para vivienda subdividido en bancos estatales y privados. Ene-09 a Jun-15.....	20
Gráfico I. 15. Costa Rica: Cantidad de bonos Familiares de Vivienda pagados y monto total pagado (en millones de colones 2014), 2010-2014 .....	20
Gráfico I.16. Costa Rica. Monto promedio de Bonos Familiares de Vivienda pagados y monto máximo de bonos ordinarios (millones de colones, 2014=100), 2010-2014 .....	21
Gráfico I.17. Costa Rica: Colocación total en millones de colones de diciembre del 2014 y Tasa Activa Promedio Anual para Préstamos de Vivienda en Colones (TAPAPV $\text{C}$ ), 2009-2014.....	21
Gráfico I. 18. Costa Rica: Porcentaje de colocación de crédito en colones para sector vivienda según tipo de institución, 2009 a 2014 .....	22

## FUNDACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA

---

Gráfico I.19. Costa Rica: Colocación en USD transformada a colones (millones) de diciembre 2012 y Tasa Activa Promedio Anual para Préstamos de Vivienda en Dólares colonizada (TAPAPV\$), 2009-2014.....	22
Gráfico I.20. Costa Rica: Porcentaje de colocación de crédito en dólares para sector vivienda según tipo de institución, 2009 a 2014 .....	23
Gráfico I.21. Costa Rica: Inversión total en vivienda del Sistema Financiero Nacional según naturaleza 2007 al 2013.....	23
Gráfico I. 22. Costa Rica: Índice de Confianza del Consumidor (ICC) y percepción de entrevistados ante decisión de adquirir vivienda. Febrero 2009 a Mayo 2015 .....	25
Gráfico II.1. Serie histórica de los permisos de construcción residencial, BFV y el área promedio, 2000-2014.....	29
Gráfico II. 2. Área promedio (m <sup>2</sup> ) de la residencia construida según región, 2014.....	29
Gráfico II. 3. Área total (millones de m <sup>2</sup> ) destinados a residencia, 2000-2014.....	30
Gráfico II.4. Inversión promedio del m <sup>2</sup> de la obra residencial según tamaño de la misma y región, 2014 .....	33
Gráfico II. 5. Área (miles de m <sup>2</sup> ) de construcción según clase de la obra, 2000-2014.....	35
Gráfico II. 6. Permisos de construcción residencial y BFV según región, 2014 .....	36
Gráfico II.7. Inversión real promedio (Jun.2015 = 100 y millones ₡) de la solución en proyecto artículo 59 según región, 2011-2015 .....	38
Gráfico II. 8. Inversión real promedio (Jun.2015 = 100 y en millones de ₡) de BFV ordinarios y extraordinarios, 2011-2014.....	42
Gráfico II.9. Inversión (millones de ₡) en proyectos artículo 59 por componente según región, 2011-2015 .....	43
Gráfico II. 10. Inversión real (millones ₡ y Jun.2015=100) según componentes de proyectos Art. 59 y regiones, 2011-2015.....	43

## Índice de Tablas

Tabla I.1. Ejercicio del monto máximo de endeudamiento según quintil de ingreso .....	24
Tabla I.2. Cuota del préstamo según periodo.....	25
Tabla II. 1. Costa Rica: Indicadores de Vivienda, ENAHO, 2010-2014 .....	28
Tabla II. 2. Costo promedio del m <sup>2</sup> de construcción residencial, según área, Costa Rica, 2014 .....	30
Tabla II. 3. Costo promedio del m <sup>2</sup> de construcción residencial, según área, por Región Costa Rica, 2014 .....	31
Tabla II. 4. Déficit habitacional real según región, 2014.....	32
Tabla II. 5. Apartamentos y condominios según región (monto real Dic.2014=100) 2014. ....	34
Tabla II. 6. Casas y Viviendas según región (monto real Dic.2014=100) 2014 .....	34
Tabla II. 7. Necesidad de Vivienda Nueva y permisos de construcción, 2010-2014.....	35
Tabla II. 8. Fuerza de trabajo Sector construcción 2010 - 2014 .....	35
Tabla II.9. Proyectos habitacionales artículo 59 según año del acuerdo por región, 2011-2015 .....	37
Tabla II.10. Proyectos habitacionales artículo 59 según cantidad de soluciones habitacionales, 2011-2015.....	37
Tabla II. 11. Inversión real (Jun.2015 = 100) en los proyectos artículo 59 por región, 2011-2015 (millones de ₡), 2011-2015 .....	38
Tabla II.12. Proyectos, soluciones e inversión real total (Jun.2015 = 100 y en millones de ₡) según programa, 2011-2015.....	39
Tabla II. 13. Proyectos Art.59 según programa y región, 2011-2015 .....	39
Tabla II.14. Costo total (millones de ₡) de los proyectos desglosado por componente según región, 2011-2015.....	43
Tabla III.1. Escenarios definidos para el estudio.....	49
Tabla III. 2. Costos directos y financieros de un proyecto de 40 viviendas con adelanto de subsidio (\$001) en colones .....	53
Tabla III.3 Ubicación cronológica de las actividades y los trámites dentro de un proyecto de vivienda de interés social. Adelanto de bono, 40 viviendas.....	54

Tabla III. 4. Escenario 2; Identificación de los trámites de un proyecto de vivienda y sus costos (Llave en mano) .....	56
Tabla III.5. Cronología de los trámites dentro de un proyecto de vivienda de interés social. Compra de vivienda existente "llave en mano", 40 viviendas.....	57
Tabla III. 6. Resumen de costos totales y costos de los trámites por escenario (En millones, colones y porcentajes) .....	62
Tabla IV.1. Recursos FOSUVI. Resumen de recursos disponibles (millones de colones) y su Asignación o Compromiso 2010-2014.....	69
Tabla IV. 2. Metas de vivienda estratos I y II. Plan Nacional de Desarrollo, 2015-2018.....	74
Tabla IV. 3. Metas de vivienda estratos III al VI. Plan Nacional de Desarrollo, 2015-2018 .....	74



## **Presentación**

Este trabajo corresponde al Informe Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2014. Ha sido un año en el que asume un nuevo gobierno entre viejos problemas. El inicio de la nueva Administración estuvo marcado por cuestionamientos a los nuevos jerarcas, sin embargo fue un año en que la construcción de vivienda creció, el déficit habitacional tuvo un leve crecimiento, el faltante natural se redujo y los subsidios para vivienda disminuyeron en cantidad e inversión. Dar cuenta de estos acontecimientos y del entorno en el que se han dado es el propósito de este trabajo.

El documento está estructurado en 4 grandes apartados; el primer capítulo trata del entorno económico del 2014 y parte del 2015. El Capítulo II está dedicado al análisis de los principales indicadores del Sector. El capítulo III es un ejercicio para ahondar y conocer el peso de los trámites en los costos de los proyectos de vivienda de interés social y con subsidio del Estado.

El cuarto y último capítulo busca dar una mirada al sector vivienda durante el primer año de la presente Administración. Esta mirada es más desde el análisis del contexto político e institucional que sobre las estadísticas e indicadores. Se analiza lo acontecido durante los primeros 12 meses de este gobierno en el Sector y se revisan los planteamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2015 – 2018 Alberto Cañas Escalante.

## Siglas y Acrónimos

ABC	Ahorro, Bono y Crédito (BFV)
ACENVI	Asociación Centroamericana para la Vivienda
APC	Administrador de Planos de Construcción
AyA	Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BFV	Bonos familiares de vivienda
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
DCR	Déficit Cualitativo Real
DCT	Déficit Cualitativo Tradicional
DH	Déficit Habitacional
DHR	Déficit Habitacional Real
DHT	Déficit Habitacional Tradicional
ENAHO	Encuesta Nacional de Hogares
FINANVIVIENDA	Cámara de Entidades Financieras de Vivienda Social
FN	Faltante Natural o Déficit Cuantitativo
FONAVI	Fondo Nacional para Vivienda
FOSUVI	Fondo de Subsidios para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
ICC	Índice de Confianza del Consumidor
IMAE	Índice Mensual de Actividad Económica
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INA	Instituto Nacional de Aprendizaje
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
IPC	Índice de Precios al Consumidor

ITCR	Tecnológico de Costa Rica
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
NVN	Necesidad de Vivienda Nueva
PIB	Producto Interno Bruto
PND	Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 "Alberto Cañas Escalante"
RAMT	Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación (BFV)
SECMCA	Consejo Monetario Centroamericano
SFNV	Sistema Financiero Nacional de la Vivienda
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras
TAPAPV	Tasa Activa Promedio Anual para préstamos de Vivienda
TVCM	Títulos de Valores para Clase Media
UCR	Universidad de Costa Rica
UNIN	Unidad de Investigación (FUPROVI)
VIS	Vivienda de Interés Social

**CAPITULO I. Análisis económico 2014**

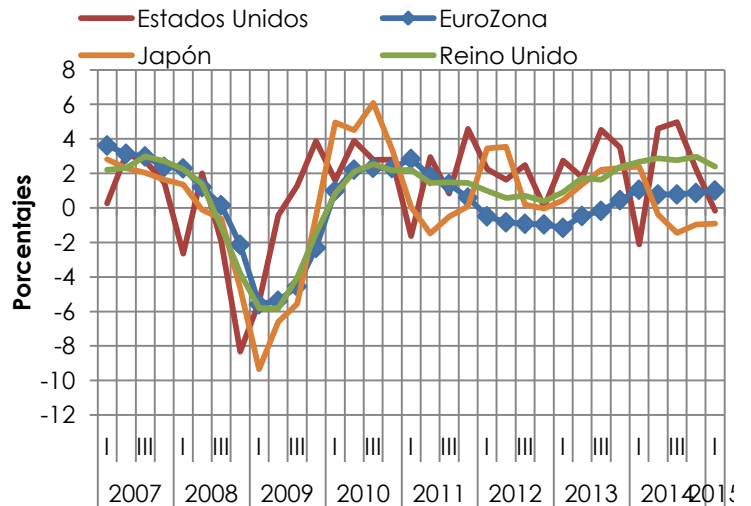
**1.1 Contexto Internacional**

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), el PIB mundial durante el año 2014 creció un 3,4%. En dicho año, las economías de países emergentes se desaceleraron y las economías de países avanzados continuaron mostrando debilidad, a excepción de Estados Unidos. Sin embargo, para este último país (nuestro principal socio comercial), su PIB real en el primer trimestre del año en curso, se contrajo un 0,7%, principalmente por el mayor déficit comercial y la menor acumulación de inventarios de las empresas.

En el año 2014, el contexto internacional se vio afectado por la tendencia a la baja de los precios del petróleo (gráfico I.2), riesgos generados por la divergencia de las políticas monetarias en las economías avanzadas y por tensiones geopolíticas, como por ejemplo los conflictos en Medio Orientales y Europa del Este, así como el conflicto de Grecia y la Euro Zona, los cuales aumentaron la volatilidad de los mercados internacionales.

En lo que llevamos del año 2015, la economía mundial continúa registrando un

**Gráfico I. 1. PIB trimestral real de economías avanzadas. 2007-2015**



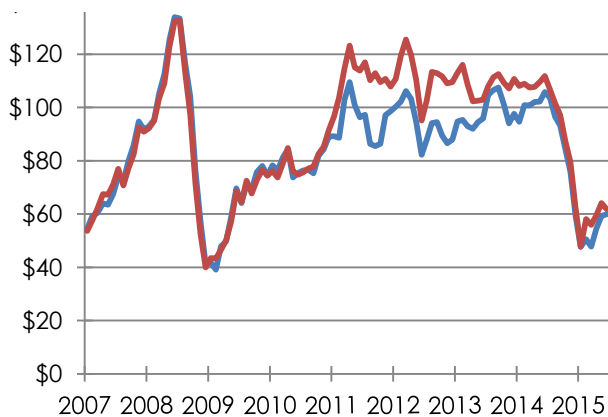
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de la SECMCA, 2015.

lento proceso de recuperación, y las proyecciones de los principales entes económicos se están revisando hacia la baja.

Otro indicador importante a nivel internacional es la inflación; la mayor estabilidad de los precios de los commodities en los primeros meses del 2014 y la posterior caída del precio del crudo, desde mediados del segundo trimestre, explica la baja inflación de las economías avanzadas y compensó parcialmente el comportamiento de la inflación en la gran parte de economías emergentes

Otro indicador importante a nivel internacional es la inflación; la mayor estabilidad de los precios de los commodities en los primeros meses del 2014 y la posterior caída del precio del crudo, desde mediados del segundo trimestre, explica la baja inflación de las economías avanzadas y compensó parcialmente el comportamiento de la inflación en la gran parte de economías emergentes.

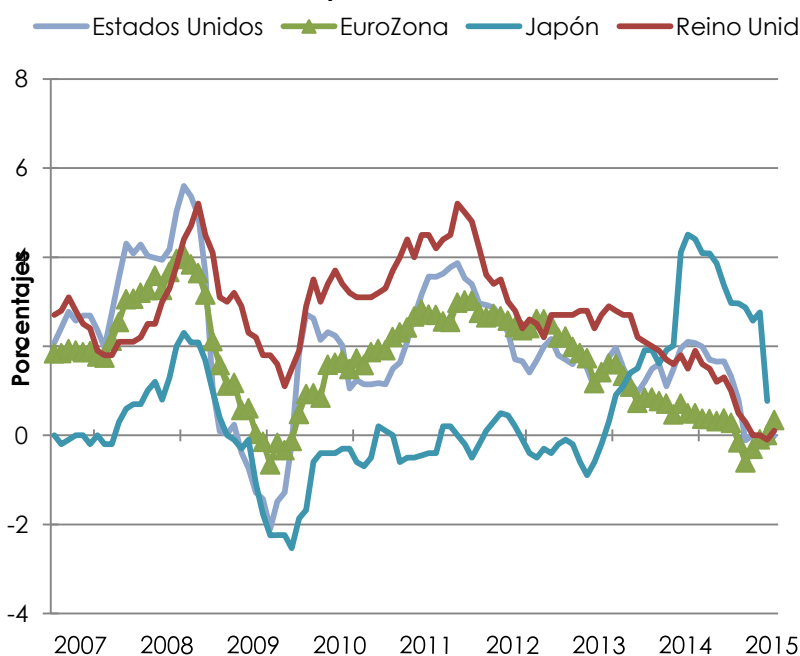
**Gráfico I. 2. Precio del petróleo WTI-NY y Brent US\$ por Barril. 2007-2015**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de la SECMCA, 2015.



**Gráfico I. 3. Inflación variación interanual del Índice de Precios al Consumidor en países seleccionados. 2007-2015**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de la SECMCA, 2015.

Por otra parte, las tasas de interés internacionales de referencia más utilizadas (letras del tesoro de Estados Unidos y la tasa libor a 6 meses), mostraron durante el 2014, comportamientos relativamente estables y bastante bajos (gráfico I.4). Las tasas bajas de las letras del tesoro, es una estrategia de la Reserva Federal para reactivar el consumo y por ende su economía después de la crisis internacional; y aunque durante el 2014 (y lo que llevamos del 2015) se ha hablado de un aumento en las tasas de interés, aún esa entidad no considera que los indicadores económicos sean los óptimos para hacerlo.

## 1.2 Contexto Nacional

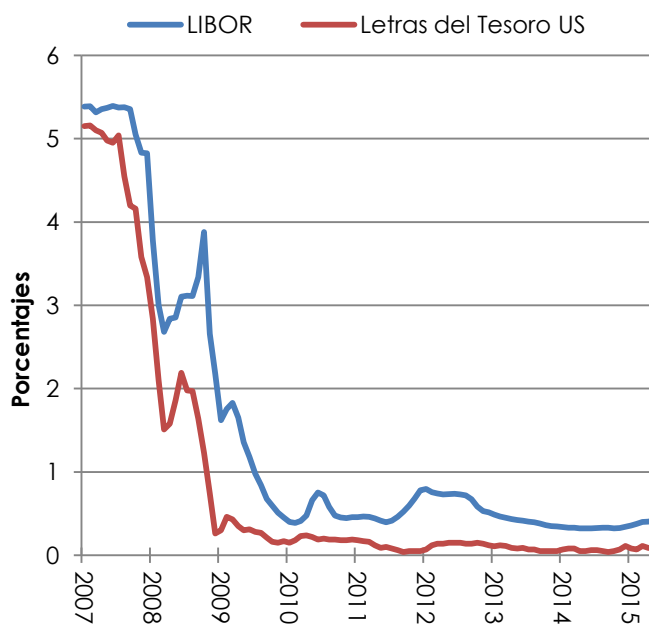
### 1.2.1 Producción

Al cierre del año 2014, el crecimiento económico medido por la variación interanual del PIB real fue de 3,53% (muy similar al 3,52% que cerró en el año 2013). Dicho crecimiento estuvo acorde con lo esperado por el Banco Central y no provocó presión sobre la inflación.

Desde el punto de vista de la oferta, el crecimiento económico del 2014 se explica principalmente por la actividad de servicios, como por ejemplo el transporte, almacenamiento y comunicaciones.

Sin embargo, dicho comportamiento no fue constante a lo largo del año, en el primer semestre se dio un crecimiento del 3,7%, y en

**Gráfico I. 4 Tasas de Interés Depósitos 6 Meses. 2007-2015**



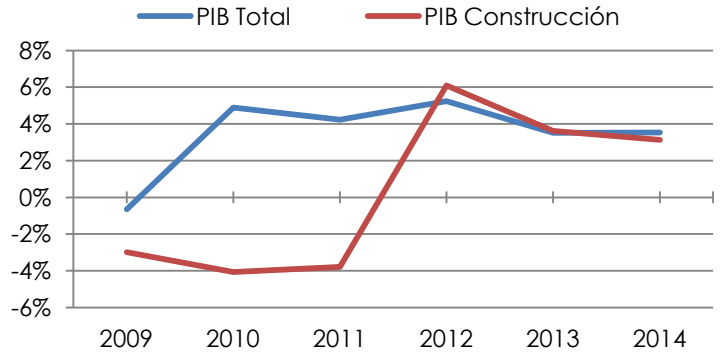
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de la SECMCA, 2015.

la segunda mitad del año se presentó una desaceleración principalmente por el cierre de operaciones de ciertas actividades de Intel en el país y la disminución que se presentó en la demanda externa de servicios empresariales.

A nivel del sector construcción, a pesar de que las obras públicas disminuyeron un 1,9% (principalmente por la menor ejecución de proyectos hidroeléctricos), el sector como un todo creció un 3,1%, debido al aumento del 5,4% en las obras del sector privado. Cabe destacar, que el crecimiento del sector construcción se desaceleró en 0,5 puntos porcentuales con respecto al año 2013. No obstante, para el primer trimestre del 2015 su PIB real creció un 1,77% con respecto al último trimestre del 2014; lo cual es consistente con las proyecciones del crecimiento para el 2015 que tiene el BCCR para este sector de la economía. Si se analiza la composición del PIB, el sector construcción en el 2014 representó el 4,1% de la producción nacional, al igual que en el 2013.

Durante el 2014, el IMAE de la economía costarricense mostró una tasa de variación interanual promedio de 3,44%, siendo ligeramente superior a la mostrada por el sector construcción, la cual fue de 3,12%. Sin

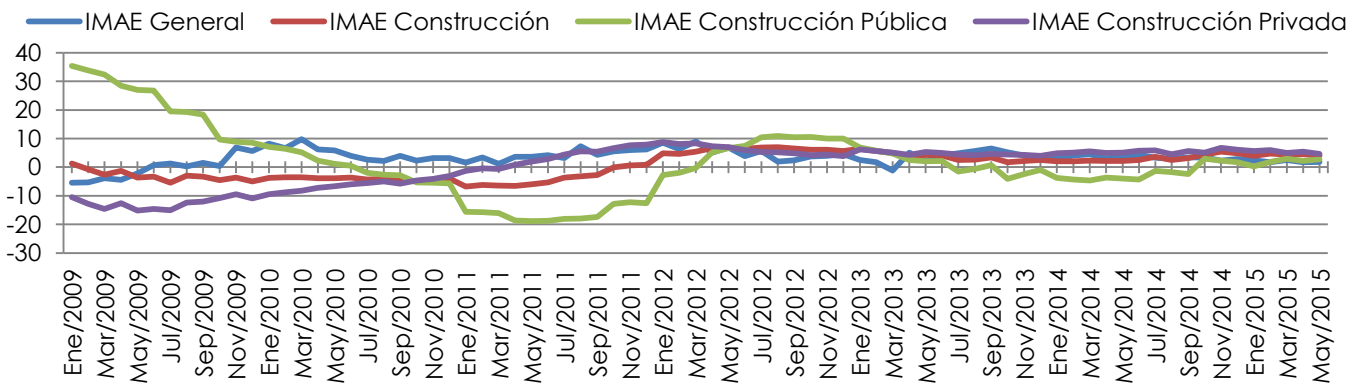
**Gráfico I. 5. Tasas de variación del PIB real anual (general y sector construcción). 2009-2014**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

embargo, de setiembre 2014 a mayo 2015 (último dato disponible), el crecimiento del IMAE del sector en cuestión ha sido bastante superior al mostrado por la economía como un todo. Por ejemplo, a mayo 2015 el sector creció un 4,03% con respecto al mismo mes del 2014 mientras que la economía lo hizo al 1,30%. Si se especifica el IMAE de construcción del país, según construcción privada y construcción pública; se puede corroborar lo anteriormente acotado, quien sostuvo la construcción del 2014 fue mayoritariamente el sector privado. Incluso, el IMAE de la construcción pública mostró durante un año completo (Set 2013 a Set 2014) variaciones interanuales negativas hasta ubicarse en 2,47% en mayo 2015.

**Gráfico I. 6. Costa Rica: Tasa de variación interanual del IMAE general (tendencia ciclo con industria electrónica) e IMAE del sector construcción. Ene-09 a May-15**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

Por otro lado, la actividad económica medida por medio del IMAE muestra como la economía costarricense durante lo que llevamos del 2015 se ha venido desacelerando debido a la caída en las actividades agropecuarias y manufacturas y menor crecimiento del sector servicios.

### 1.2.2 Empleo

Con respecto a la tasa de desempleo, en el último trimestre del 2014 cerró en 9,7%, presentando una variación anual con respecto al 2013 de 16,2%.

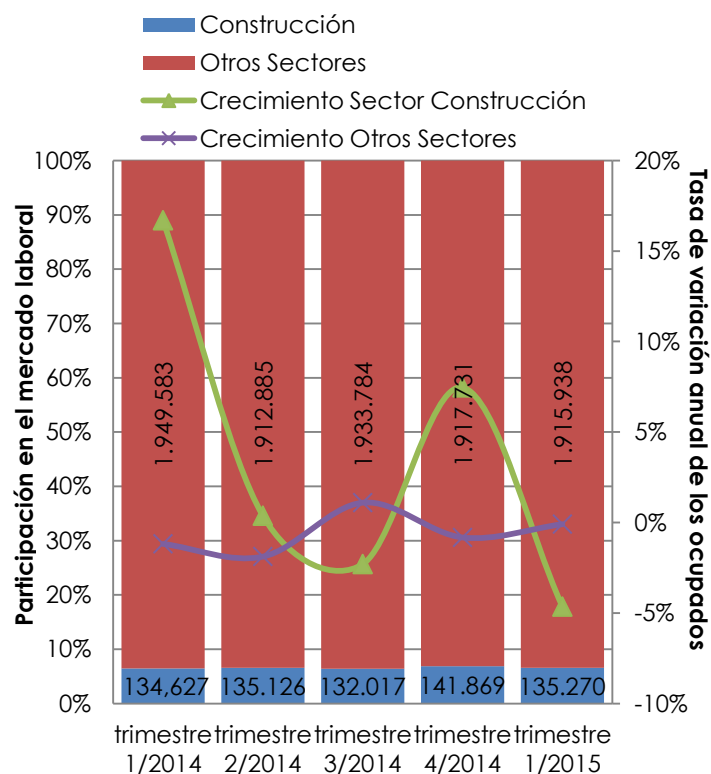
Para el primer trimestre del 2015, el desempleo continúa aumentando hasta ubicarse en 10,1% (congruente con la desaceleración económica comentada anteriormente). A nivel del sector construcción, en promedio la cantidad de ocupados en el 2014 fue de 135.910; para el primer trimestre del año 2015 dicha cantidad disminuyó un 4,65% con respecto al IV trimestre 2014. Cabe mencionar, que según el Banco Central (Programa Macroeconómico) la construcción de edificios es una de las actividades de la economía que tiene más alta elasticidad empleo-producto, es decir, que aumentar la producción en el sector construcción ayudaría a disminuir el desempleo del país.

Según la ENAHO 2014, el crecimiento trimestral promedio del número de empleados del sector construcción fue de 5,56%; contrario al comportamiento de dicha variable a nivel de la economía en general, la cual disminuyó 0,34%.

### 1.2.3 Inflación

El año 2014 cerró con una inflación de 5,1% ligeramente por encima del rango meta fijado por el BCCR (entre 3% y 5%). Esto debido a varias razones, entre las principales

**Gráfico I. 7. Costa Rica: Ocupados del sector construcción y otros sectores, composición y tasas de crecimiento trimestral I-2014 a I-2015**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

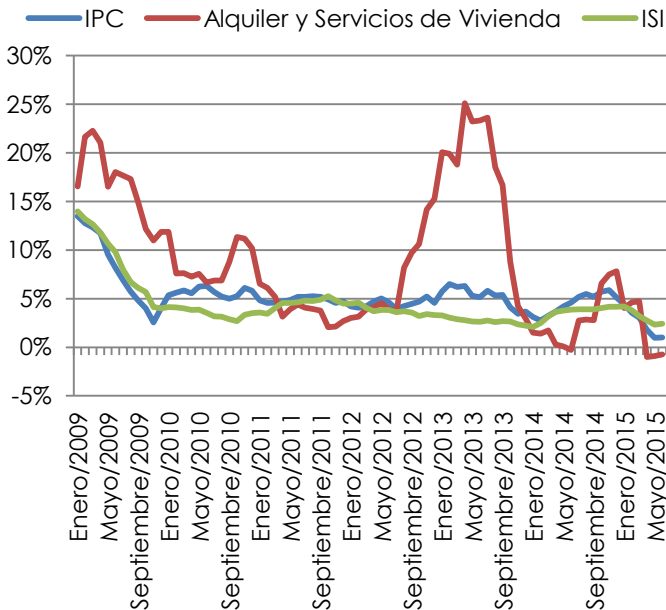
por ejemplo, en la segunda mitad del año 2013 el IPC fue relativamente bajo, lo que afectó al calcular la variación interanual en el segundo semestre 2014; otro factor que influyó en el aumento de la inflación fue el incremento en los precios de los bienes y servicios regulados como la electricidad y el combustible (principalmente en el primer semestre del año). Además, otra variable que ayudó a la inflación fue la falta de convergencia de las expectativas de inflación a la meta del BCCR.

Con respecto a la inflación de mediano y largo plazo (ISI), el año 2014 cerró en 4,2%, ligeramente inferior a la variación del IPC. No obstante, a junio 2015 el ISI muestra una variación del 2,43%, mientras que el IPC señala una inflación del 1,02%. Esta inflación es baja por varios factores, entre ellos los commodities que han mostrado precios

relativamente bajos, o sea, se posee una inflación importada baja, la producción interna se ha desacelerado producto de ello se muestra mayor desempleo, entre otros factores.

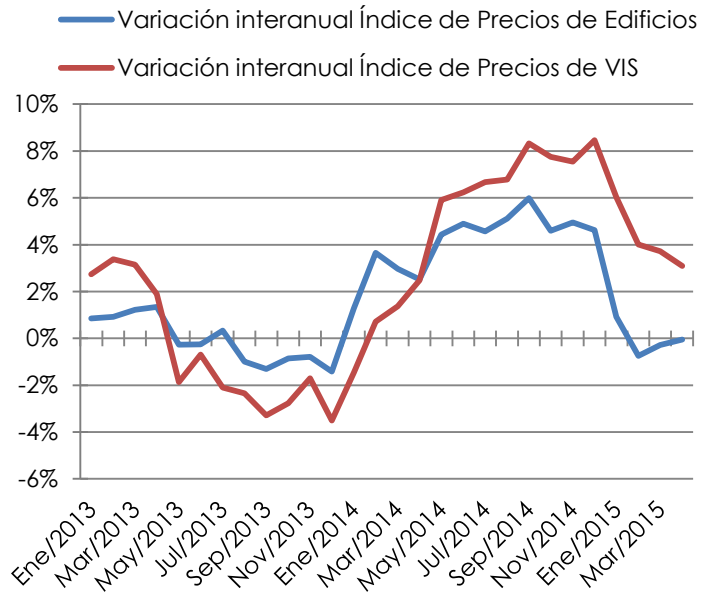
Por otro lado, en el gráfico 1.8 se muestra como la inflación del grupo llamado alquiler y servicios de vivienda, posee una variabilidad relativamente alta. Es así como durante los tres primeros trimestres del año 2014 la inflación de los precios en general fue siempre mayor a la inflación de este grupo en particular, no obstante, durante el último trimestre 2014 este comportamiento se revirtió mostrando el alquiler y servicios de vivienda una inflación del 7,8% en diciembre 2014. Como buena noticia para los hogares que alquilan, a partir del segundo trimestre 2015 este grupo muestra una caída en los precios. Continuando con el tema de la inflación, otro elemento interesante de analizar, es el comportamiento de los índices de precios de

**Gráfico 1.9. Costa Rica: Variación interanual del IPC, ISI y del grupo: alquiler y servicios de vivienda. Ene-09 a Jun-15**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

**Gráfico 1.8. Costa Rica: Variación interanual del índice de precios de: edificios y viviendas de interés social**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del INEC, 2015.

la construcción que calcula el INEC cuya base es febrero del 2012. En el gráfico 1.9, se muestra la variación interanual de índice de precios de los edificios y de las viviendas de interés social; se puede observar como a partir de la segunda mitad del año 2014 el índice de precios de las viviendas de interés social empieza a crecer más rápido que el índice de precios de edificios, incluso al cierre del 2014 la inflación del grupo de viviendas de interés social cerró en 7,55% mientras que la de edificios fue de 4,95%.

Sin embargo, a partir de febrero 2015 el índice de precios de viviendas de interés social empezó a mostrar crecimientos interanuales cada vez menores, hasta ubicarse en mayo en 3,09%.



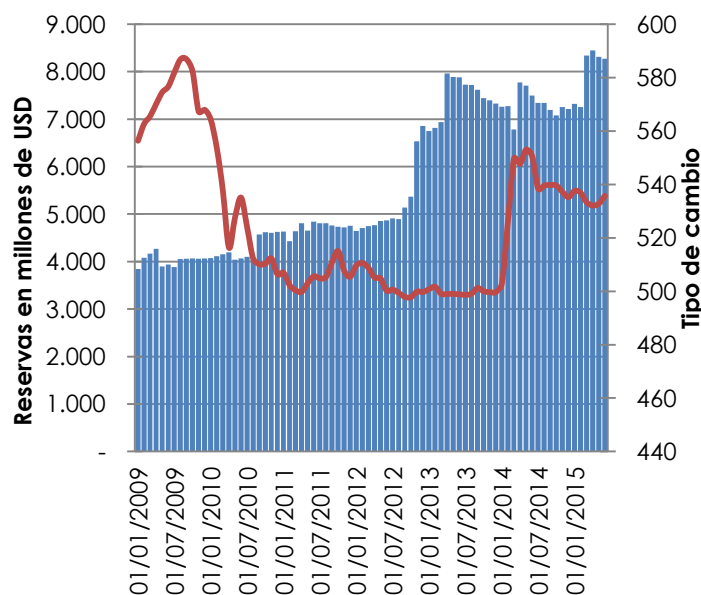
### 1.2.4 Tipo de cambio

Para poder explicar el comportamiento del tipo de cambio en el año 2014, es necesario, subdividir el análisis en dos etapas, I y II semestre.

Durante el I semestre, se dieron presiones alcistas del tipo de cambio y una gran variabilidad, incluso a partir del 20 de enero del 2014 el BCCR tuvo que intervenir para atenuar la fluctuaciones intradía del tipo de cambio, durante el semestre en cuestión estas intervenciones se convirtieron en \$508 millones de ventas netas de divisas.

Para el segundo semestre, contrario al primer trimestre, se dio mayor estabilidad del tipo de cambio hasta ubicarse en ₡535 en diciembre 2014 (promedio del tipo de cambio de referencia del BCCR). Dicha estabilidad, también se ha mantenido durante lo que llevamos del año 2015.

**Gráfico I. 10. Costa Rica: Reservas Brutas del BCCR y tipo de cambio promedio mensual de referencia del colón con respecto al dólar (USD). Ene-09 a Jun-15**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

Con respecto al régimen cambiario, es importante señalar que a finales de enero del 2015, el Banco Central decide pasar de un régimen de banda cambiaria a uno de flotación administrada con el objetivo de brindar mayor flexibilidad cambiaria. En términos simple, el esquema de flotación administrada significa que el tipo de cambio es determinado por las fuerzas de oferta y demanda de divisas del mercado, sin embargo, el Banco Central tiene la potestad de realizar intervenciones para evitar fluctuaciones importantes en el precio de la divisa. A nivel práctico, a la fecha no se ha visto mayor variación en el tipo de cambio por el paso de régimen cambiario.

Para el sector construcción nacional, el efecto del tipo de cambio es interesante, porque a nivel de producción si se importa cierta materia prima como el acero, el hecho de que aumente el tipo de cambio haría que aumente los costos de producción, pero por otro lado, los precios de la oferta de las viviendas, en la mayoría de los casos, están en dólares, por ende un aumento del tipo de cambio puede reflejar mayores ingresos en colones para los constructores, pero a la vez significa que las familias costarricenses que ganan su salario en colones, tengan que pagar más por una casa.

### 1.2.5 Déficit fiscal

El tema fiscal representa un problema para la estabilidad de mediano plazo de la economía costarricense, esto debido a la tendencia creciente de la razón del déficit fiscal entre el PIB, la cual representó en el año 2014 un -5,76% siendo levemente superior a la razón del 2013, la cual fue de -5,4%.

El déficit fiscal para el 2014, se da debido al crecimiento en el gasto y una desaceleración en la recaudación de ingresos; incluso el

déficit primario<sup>1</sup> fue 0.2 puntos porcentuales (p.p.) superior al año 2013.

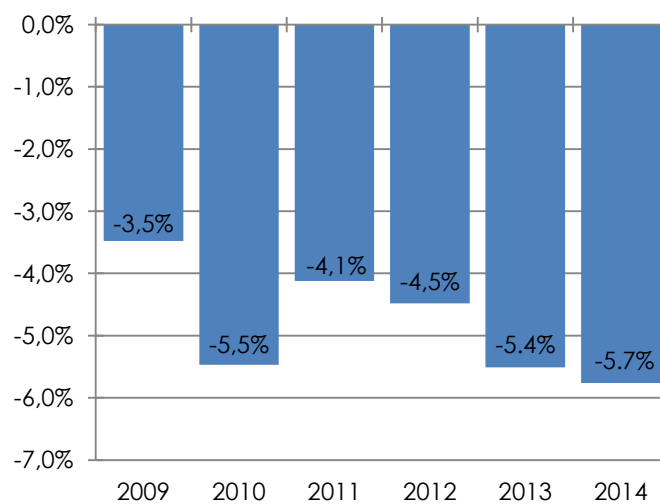
Con respecto al monto de la deuda total del Sector Público, a finales del 2014 fue de ₡15,7 billones, creciendo 3,5 p.p. con respecto al 2013.

Sin embargo, debido a que el gobierno financió parte de su déficit con deuda externa y con fondos provenientes de entidades públicas y bancos comerciales, el déficit fiscal no tuvo una repercusión directa en las tasas de interés durante el 2014.

No obstante, el futuro de la situación financiera del Gobierno se vislumbra bastante vulnerable, tomando en consideración que a la fecha no existe una reforma tributaria aprobada y la razón de deuda seguirá su tendencia creciente en el mediano plazo.

Para el sector vivienda, el hecho de que siga creciendo el déficit fiscal le puede afectar de varias formas, como por ejemplo, si el gobierno decide reducir sus gastos, podría disminuir el nivel de inversión pública en viviendas de interés social; también el sector podría verse afectado si deciden aumentar determinados impuestos ya sea a servicios como los de ingeniería, o aranceles a la importación de materia prima importante para la construcción; lo que implicaría un aumento en los costos que consecuentemente generaría un aumento en el precio final de las viviendas.

**Gráfico I. 11. Costa Rica: Resultado Financiero del Gobierno Central en relación con el PIB. 2009 a 2014**



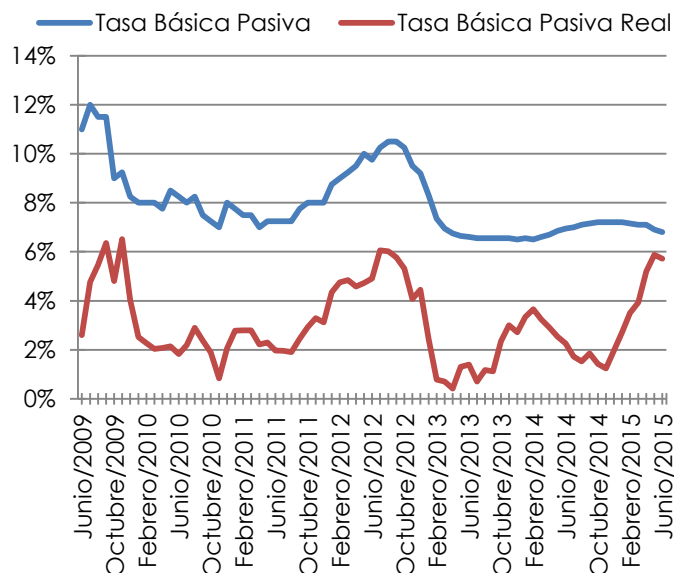
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

### 1.2.6 Tasas de interés

En cuanto a las tasas de interés, para evitar que el incremento en las expectativas de inflación tuviera efecto real en la misma, el Banco Central incrementó el nivel de la tasa política monetario (tasa de referencia utilizada en el Mercado Integrado de Liquidez).

<sup>1</sup> El déficit primario es la diferencia entre los ingresos del Estado (vía impuestos) menos sus gastos corrientes (es decir, no toma en cuenta los costos del pago de la deuda).

**Gráfico I.12. Costa Rica: Tasa Básica Pasiva a fin de mes nominal y real. Jun-09 a Jun-15**



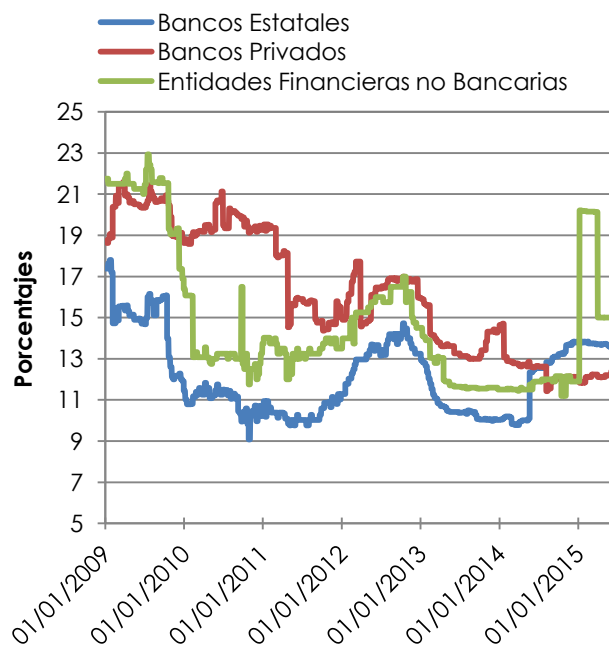
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

Lo anterior ayudó al hecho que la tasa básica pasiva cerrara en el año 2014 en 7,2%, lo cual es un nivel mayor al que cerró en el 2013 (6,5%). Sin embargo, durante los primeros 6 meses del 2015 ha disminuido pero sin llegar al nivel que cerró en el año 2013. No obstante, la tasa básica pasiva en términos reales en junio del 2015 ha sido la más alta desde el último cuatrimestre del 2012, debido a que la histórica baja tasa de inflación en lo que llevamos del 2015

En el gráfico I.13 se observa como las tasas de interés en colones para vivienda no tuvieron un comportamiento generalizado según la naturaleza de la entidad que otorga los créditos. Para el caso de los bancos estatales se muestra como al cierre del año 2014, ofrecía una tasa promedio de 13,79% la cual es 377 puntos base mayor a la que se ofreció a finales del año 2013. Caso contrario, ocurre con la tasas ofrecidas por las entidades privadas, que al cierre del 2014 ofrecía una tasa 228 puntos base menor a la

que ofrecieron a finales del 2013. Incluso desde agosto 2014 a junio 2015 (última fecha disponible al cierre de la elaboración de este informe), los bancos privados (en términos generales) están brindando menores tasas de interés que los bancos estatales. Por último, destaca como las entidades financieras no bancarias a partir del año en curso se convirtieron en las entidades con las tasas de interés más elevadas para soluciones de vivienda, incluso durante el primer trimestre 2015 tenían tasas hasta 789 puntos base mayor que los bancos privados.

**Gráfico I. 13. Costa Rica: Tasas de interés en colones para vivienda, subdividida por bancos estatales, privados y entidades financieras no bancarias. Ene-09 a Jun-15**



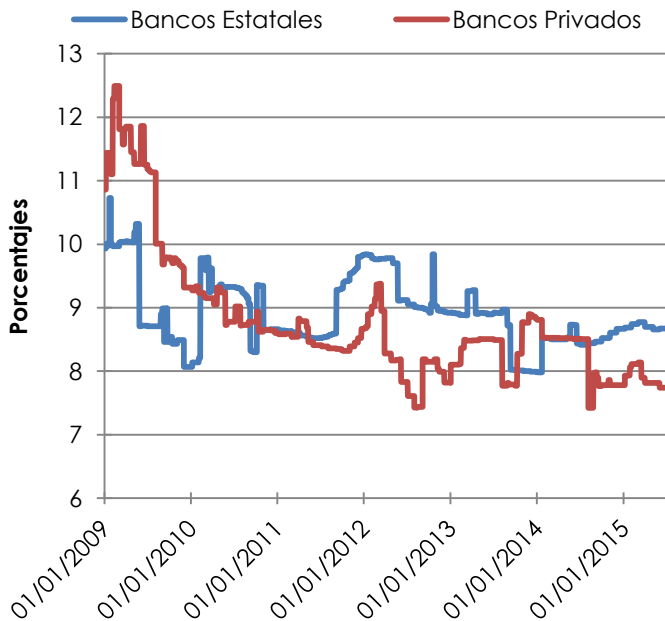
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

Situación similar ocurrió con las tasas de interés en dólares para vivienda, debido a que los bancos estatales cerraron con tasas de alrededor de 8,67% la cual es 68 puntos base mayor a la que ofrecieron a finales del 2013. Situación contraria ocurre con los bancos privados, que al cierre del 2014 ofrecieron tasas de 105 puntos base menor a las señaladas a diciembre 2013.

Por otro lado, la variabilidad de las tasas de interés para soluciones de vivienda durante el 2014 fue mucho mayor en colones que en dólares.

En lo que llevamos del 2015, las tasas en dólares ofrecidas por los bancos privados (7,74%), en términos generales, son menores que las señaladas por los bancos estatales (8,67%).

**Gráfico I. 14. Costa Rica: Tasas de interés de préstamos en dólares para vivienda subdividido en bancos estatales y privados. Ene-09 a Jun-15**



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

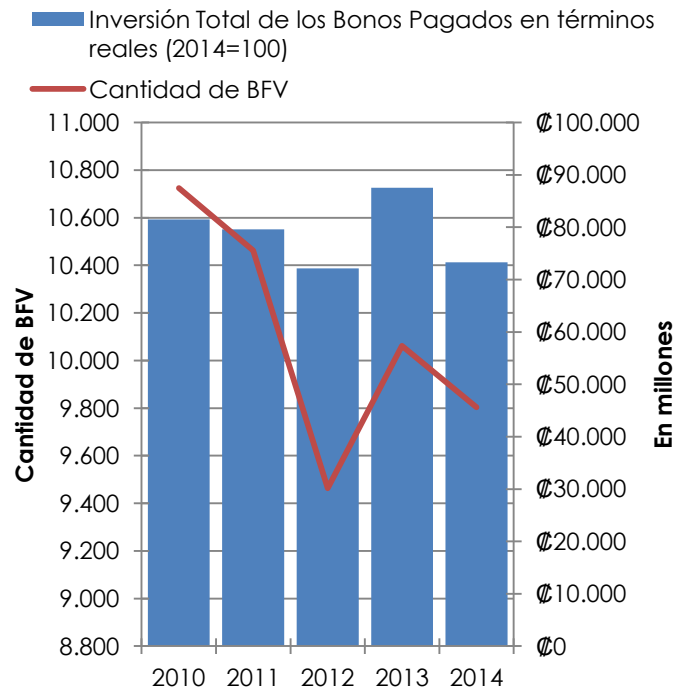
**1.2.7 Inversión pública en soluciones de vivienda**

En el año 2014 se entregaron 9.804 bonos de vivienda, lo que significa 258 menos que en el 2013. A nivel de inversión en el 2014 fue de ₡73.273 millones, la cual en términos reales, es ₡14.282,9 millones menor a la inversión del año 2013.

Considerando el monto otorgado y la cantidad de bonos del 2014, el monto promedio de la inversión real fue de ₡7,47 millones, la cual en términos reales es ₡1,23 millones menor al año 2013.

En el gráfico I.16, se muestra como el monto promedio de inversión en el 2014 regresó a niveles similares al 2012, 2011 y 2010; después de haber aumentado levemente en el 2013.

**Gráfico I. 15. Costa Rica: Cantidad de bonos Familiares de Vivienda pagados y monto total pagado (en millones de colones 2014), 2010-2014**



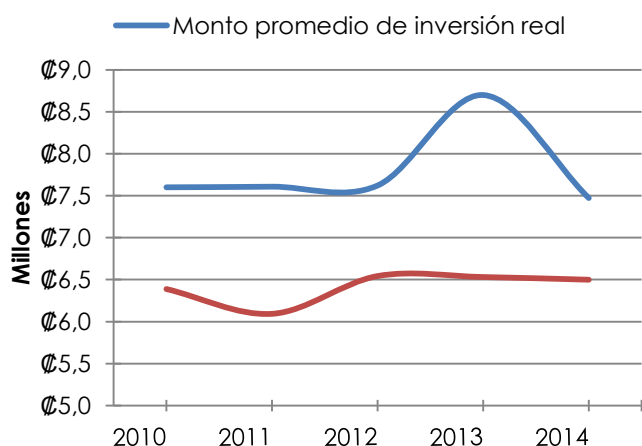
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BANHVI, 2015.

En julio del 2014, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) anunció que elevaría en



₡250.000 el tope máximo del Bono Familiar de Vivienda (BFV), lo que permita a las familias de menores ingresos recibir un subsidio habitacional, por un monto máximo de ₡6.500.000. Sin embargo, realizando un análisis en montos reales (colones del 2014) el monto máximo del 2014 es menor al monto máximo del 2013 en ₡32.459, dado que la inflación del año 2014 cerró en 5,1%.

**Gráfico I.16. Costa Rica. Monto promedio de Bonos Familiares de Vivienda pagados y monto máximo de bonos ordinarios (millones de colones, 2014=100), 2010-2014**

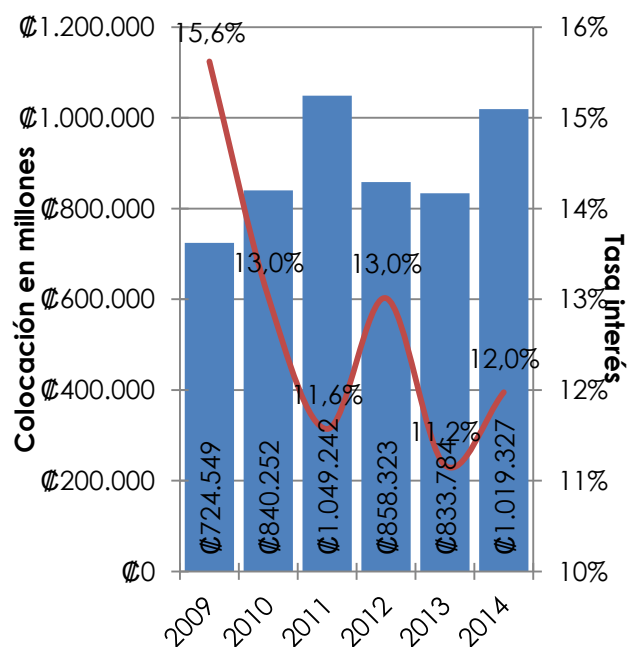


Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BANHVI, 2015

### 1.2.8 Nuevas colocaciones para vivienda

En el gráfico I.17, se muestra las nuevas colocaciones del crédito a vivienda durante los últimos 6 años; en términos reales el monto colocado en el 2014 fue el segundo mayor desde el 2009, siendo superado solo por el año 2011 cuando la tasa activa promedio anual rondaba el 11,6% comparado con la tasa del 12% del año 2014.

**Gráfico I.17. Costa Rica: Colocación total en millones de colones de diciembre del 2014 y Tasa Activa Promedio Anual para Préstamos de Vivienda en Colones (TAPAPV₡), 2009-2014**

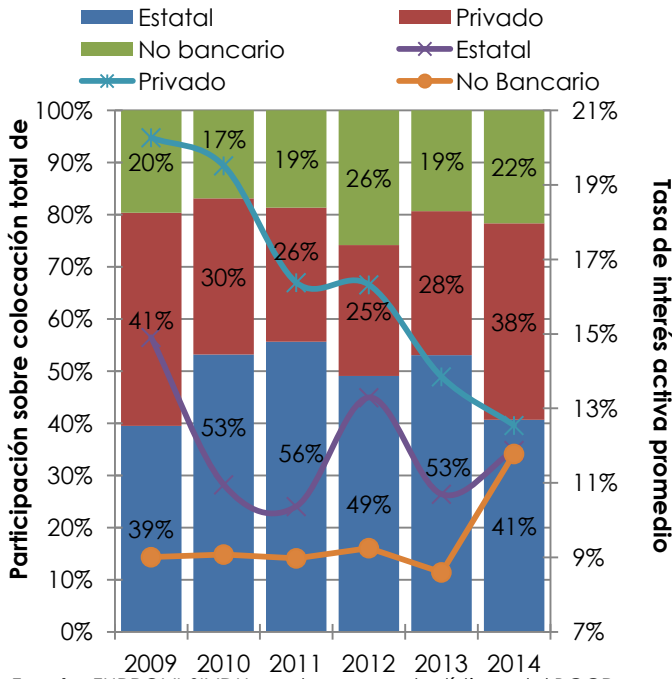


Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BCCR, 2015.

Contrastando el año 2014 con su año antecesor, se puede observar cómo a pesar que en el 2014 la tasa activa promedio anual fue 0,8 puntos porcentuales mayor que en el 2013, las colocaciones de ese año superaron las del 2013 en ₡185.542 millones.

En línea con lo comentado anteriormente, en el gráfico I.18, se muestra como en el 2014 la banca privada le ganó terreno a los bancos estatales, entre otras cosas, porque en promedio están ofreciendo mejores tasas de interés. Es así como en el 2014 el porcentaje de colocación de crédito en colones para sector vivienda por parte de la banca privada fue de 38% comparado con el 28% que representó en el 2013. Igualmente el sector no bancario, pasa de representar 19% a 22%, en detrimento de la banca estatal.

**Gráfico I. 18. Costa Rica: Porcentaje de colocación de crédito en colones para sector vivienda según tipo de institución, 2009 a 2014**



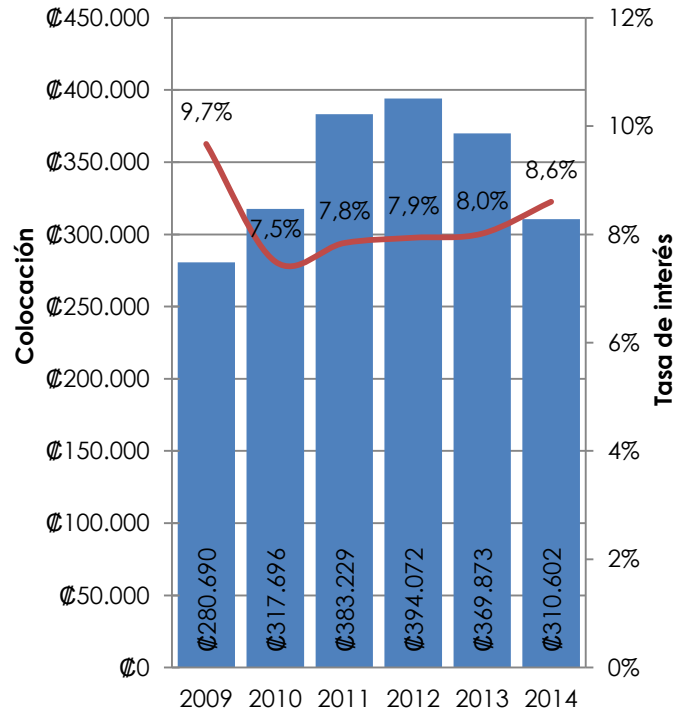
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

### 1.2.9 Nuevas colocaciones en dólares para vivienda

Con respecto a las nuevas colocaciones en dólares para vivienda, en el gráfico I.19 se muestra como el monto de colocación en esta moneda para el 2014 fue el segundo menor en los últimos 6 años.

En el año 2014 se colocaron ₡310.602 millones a una tasa activa promedio anual del 8,6%, la cual es 0,6 puntos porcentuales mayor a la del año 2013. Además destaca que los créditos otorgados en dólares durante el 2014 representaron el 23% de las nuevas colocaciones totales para vivienda, lo que implica que en el año 2014, más personas prefirieron obtener su crédito en colones dado que en el 2013 los nuevos créditos en dólares representaban el 31% del total.

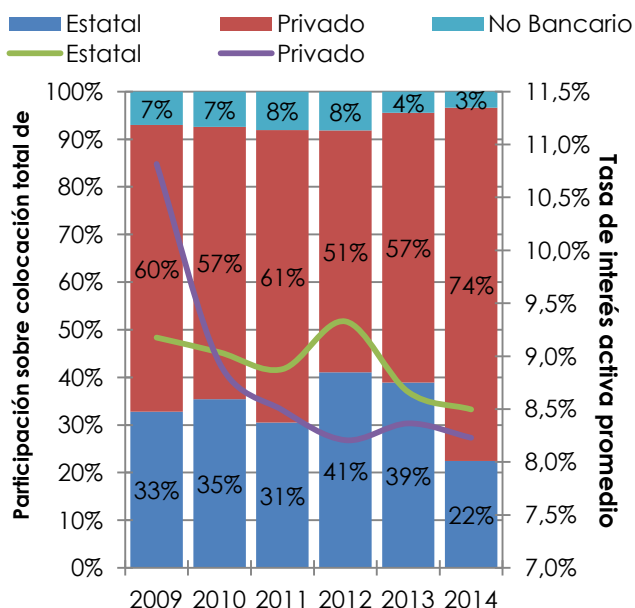
**Gráfico I.19. Costa Rica: Colocación en USD transformada a colones (millones) de diciembre 2012 y Tasa Activa Promedio Anual para Préstamos de Vivienda en Dólares colonizada (TAPAPV\$), 2009-2014**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BCCR, 2015.

A nivel de la colocación de crédito en dólares para sector vivienda según tipo de institución, en el gráfico I.20 se muestra como de los últimos 6 años, el 2014 fue el mejor año para los bancos privados en el tema de créditos nuevos para vivienda, dado que colocaron el 74% del total, contrario al 22% que colocaron los bancos estatales y el 3% de la banca no estatal. Lo anterior, concuerda con el hecho de que los bancos privados en promedio están ofreciendo tasas más bajas.

**Gráfico I.20. Costa Rica: Porcentaje de colocación de crédito en dólares para sector vivienda según tipo de institución, 2009 a 2014**



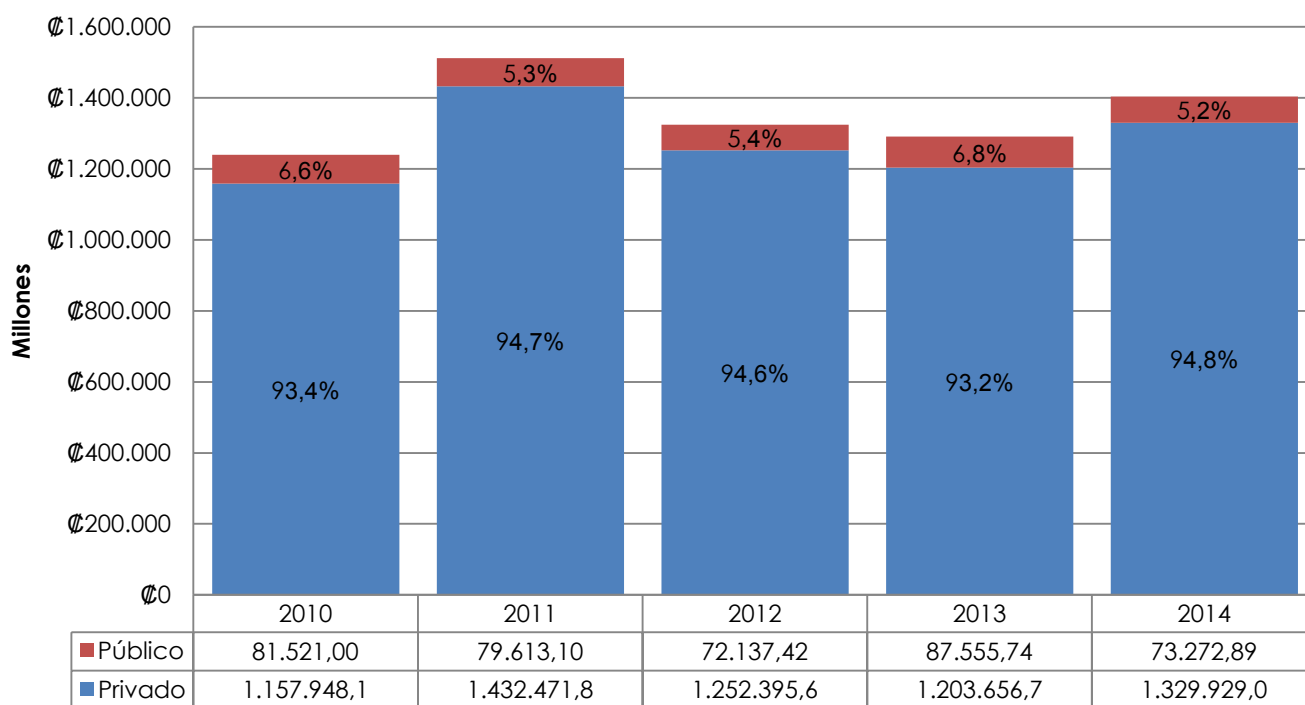
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2015.

### 1.2.10 Inversión total en vivienda

Con respecto a la inversión total en vivienda (tomando en cuenta los recursos otorgados por el BANHVI y por el sector bancario y no bancario del país) se nota como de los últimos 5 años, el 2014 fue el año con más baja participación relativa por parte del BANHVI, dado que apenas el 5,2% de la inversión total provino de este ente.

En términos globales, en el 2014 se invirtieron ₡1.403.202 millones, la cual quiere decir que la inversión en vivienda creció 8,67% con respecto al año 2013, sin embargo, dicho crecimiento vino gracias al sector privado.

**Gráfico I.21. Costa Rica: Inversión total en vivienda del Sistema Financiero Nacional según naturaleza 2007 al 2013**



\*El sector privado está compuesto tanto por bancos comerciales (privados y estatales) e instituciones no bancarias.  
Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas del BCCR y el BANHVI, 2015.

### 1.2.11 Ingresos de los hogares versus posibilidades de solicitar un crédito para vivienda

En la tabla I.1 se ejemplifica la accesibilidad a préstamos de vivienda por medio del Sistema Financiero Nacional, utilizando un ejercicio donde se muestra el monto máximo (dado unos supuestos) de endeudamiento para la compra de una vivienda que un hogar tendría acceso de acuerdo al quintil de ingreso (según la ENAHO 2014).

De la tabla I.1, se puede concluir que los hogares que se encuentran en los primeros tres quintiles tendría muy pocas posibilidades de comprar una vivienda mínima adecuada por medio de crédito y ahorro de la prima. Esto porque actualmente en Costa Rica es sumamente difícil encontrar ofertas de viviendas con un valor menor a los ₡35,5 millones. Es decir, según este ejercicio, solo hogares que ganen poco más de ₡1 millón mensual podría ser candidatos a un préstamo de alrededor de ₡44,8 millones, donde asimismo bajo el supuesto que tienen el 20% de la prima ahorrado, se podría acceder a una vivienda de aproximadamente ₡56

millones. Cabe destacar, que dentro de los supuestos de este ejercicio sobresale que los hogares no tienen ninguna deuda actualmente que limite su capacidad crediticia, lo cual está muy alejado de la realidad porque en Costa Rica, principalmente los hogares de los primeros quintiles, por lo general tienen créditos prendarios, deudas de tarjetas de crédito, electrodomésticos, deudas por estudio, pensiones alimentarias, entre otros. También otro supuesto que se puede decir que está alejado de la realidad costarricense, es que los hogares tienen el 20% de la prima ahorrado, esto por cuanto en el país se evidencia la ausencia de una cultura de ahorro y en algunos hogares el dinero apenas alcanza para el diario vivir. Es por ello, que estos resultados podrían ser aún más drásticos. Otro ejercicio interesante es el señalado en la tabla I.2, el cual muestra cómo ha variado la cuota mensual de un crédito hipotecario de ₡50 millones a un plazo de 30 años y con una tasa de interés equivalente a la tasa básica pasiva más 500 puntos base. Dicha tabla muestra tanto la cuota en términos nominales como en términos reales.

**Tabla I.1. Ejercicio del monto máximo de endeudamiento según quintil de ingreso**

Variable	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5
Ingreso por hogar	₡198.540	₡456.574	₡724.129	₡1.136.010	₡2.527.439
Cuota máxima	₡79.416	₡182.630	₡289.652	₡454.404	₡1.010.976
TBP+5	11,80%	11,80%	11,80%	11,80%	11,80%
Tasa mensual	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%
Plazo	30 años	30 años	30 años	30 años	30 años
Préstamo máximo	₡7.837.799	₡18.024.253	₡28.586.569	₡44.846.469	₡99.776.159
Prima (20%)	₡1.959.450	₡4.506.063	₡7.146.642	₡11.211.617	₡24.944.040
Valor de la vivienda a la que tendría acceso	₡9.797.249	₡22.530.316	₡35.733.212	₡56.058.086	₡124.720.198

No tiene deudas

Tiene el dinero para pagar la prima que representa aproximadamente el 20% del valor de la casa

Todo el plazo es tasa variable

TBP es un promedio de enero 2013 a 29 mayo 2013

TBP estará constante por 30 años

La cuota máxima representa el 40% del Ingreso mensual

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de la ENAHO-INEC, 2015.

**Tabla I.2. Cuota del préstamo según periodo.**

Periodo	TBP fin de mes	TBP+5	Cuota mensual en cada periodo	Cuota mensual en junio 2015
Diciembre 2009	8,25%	13,3%	₡562.887	₡711.502
Diciembre 2010	8,00%	13,0%	₡553.100	₡660.653
Diciembre 2011	8,00%	13,0%	₡553.100	₡630.781
Diciembre 2012	9,20%	14,2%	₡600.360	₡654.878
Diciembre 2013	6,50%	11,5%	₡495.146	₡520.941
Diciembre 2014	7,20%	12,2%	₡522.017	₡522.414
Junio 2015	6,80%	11,8%	₡506.622	₡506.622

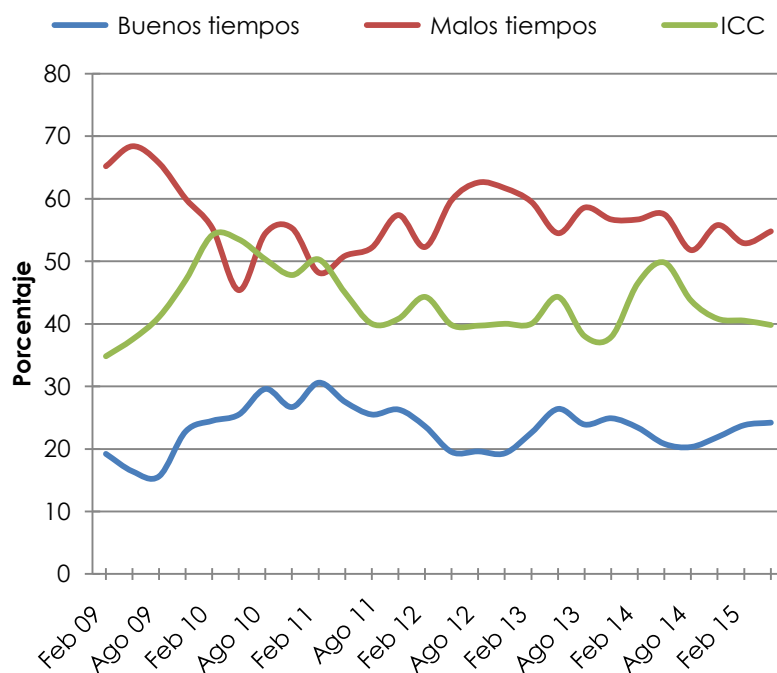
Fuente: FUPROVI-UNIN con base en estadísticas de la ENAHO-INEC, 2015.

De ese ejercicio se puede señalar, que debido a una tasa básica pasiva relativamente baja (comparada con el año 2012 hacia atrás), la cuota mensual en junio 2015 rondaría los ₡506 mil, la cual es menor a la cuota de finales del año 2014.

### 1.2.12 Índice de confianza del consumidor

En el gráfico I.22 se muestra el índice de confianza del consumidor y la percepción de éstos ante la decisión de adquirir una vivienda, se nota como la confianza del consumidor a nivel general, viene cayendo desde hace un año (mayo 2014 a mayo 2015), lo anterior podría ir muy de la mano, con el comportamiento de los indicadores económicos ya mencionados (desempleo, desaceleración de la producción, entre otros).

**Gráfico I. 22. Costa Rica: Índice de Confianza del Consumidor (ICC) y percepción de entrevistados ante decisión de adquirir vivienda. Febrero 2009 a Mayo 2015**



Nota: El restante porcentaje de respuestas, que no está presente en este gráfico, corresponde a las opciones: "Ni uno ni otro" y "No sabe".

Fuente: Encuesta de Confianza del Consumidor, N 46, Escuela de Estadística, UCR, Mayo 2015.



### 1.3 Conclusiones

Contrario a ello, según la encuesta realizada por la Escuela de Estadística de la UCR, desde mayo 2014 el porcentaje de costarricenses que consideran que son buenos tiempos para comprar una casa ha aumentado.

A manera de conclusión, el año 2014 cerró con una inflación relativamente moderada (5,1%, fuera del rango meta del BCCR), con un tipo de cambio bastante estable (principalmente a partir del II semestre), con un déficit fiscal creciente y preocupante y sin una reforma tributaria aún aprobada. Con un PIB real de alrededor del 3,5%, sin embargo, el IMAE muestra variaciones interanuales cada vez menores desde hace más de un año (mayo 2014), (caso contrario sucede con el IMAE del sector construcción, el cual es impulsado fundamentalmente por el sector privado). En concordancia con el IMAE, el desempleo ha venido aumentando hasta ubicarse en lo que llevamos del 2015 en 10%. Con respecto a las tasas de interés para créditos de vivienda, se señaló que los bancos privados en promedio, están ofreciendo tasas más bajas

que los bancos estatales, consecuencia de ello, en el año 2014 estos primeros colocaron más que los bancos estatales. A nivel de inversión en vivienda, también se acotó como la participación relativa del BAHNVI ha venido disminuyendo, tanto así que el ajuste nominal que se le hizo al monto máximo del bono ordinario no compensó la inflación, por eso en términos reales en el 2014 dicho monto fue menor al del 2013. Por último, también se señaló lo difícil que es en Costa Rica para los hogares de los tres primeros quintiles conseguir una vivienda digna por medio de un crédito.

En cuanto a proyecciones, con respecto al crecimiento mundial se prevé que siga siendo moderado, con perspectivas desiguales entre los principales países, según las proyecciones del FMI alcanzará el 3,5% en el año 2015.

Por su parte el Banco Central de Costa Rica estima que el crecimiento económico para los años 2015 y 2016, será de 3,4% y 4,1%, respectivamente. Estas tasas consideran el efecto del retiro de operaciones de manufactura de Intel y del fenómeno el Niño Oscilación Sur (ENOS), así como la mejora en los términos de intercambio.

Igualmente para el sector construcción estima para el 2015 y 2016 una tasa de variación del PIB real de 7% y 2,8%, respectivamente. Para ese mismo periodo, provee una inflación entre 3% y 5%. Con respecto al déficit fiscal estima que represente el -5,7% del PIB del 2015 y el -6,6% del 2016.

En fin, los años 2015 y 2016 desde el punto vista económico pareciera que serán años complicados.

## **CAPITULO II. Indicadores de vivienda 2014**

Este capítulo presenta información referente a los principales indicadores de vivienda del país, con base en la ENAHO; también se ahonda en aspectos de la construcción residencial a partir de las estadísticas de la construcción del INEC y se analiza la participación del subsidio del Estado en el Sector Vivienda con base en los bonos familiares de vivienda con información del BANHVI.

La información brindada por las instituciones mencionadas es utilizada para realizar cálculos y análisis sobre la dinámica del Sector y es a partir de ellos, que se presenta este capítulo.

Los datos de la ENAHO 2014 ofrecen un panorama para el Sector Vivienda, que podría considerarse positivo o alentador; el Faltante Natural disminuye por segundo año consecutivo, las viviendas regulares disminuyeron, las viviendas buenas regulares aumentaron, esto podría ser resultado de que viviendas que estaban en estado regular,

mejoraron su condición no para estar totalmente buenas, pero si para mejorar.

Finalmente, la cantidad de viviendas catalogadas como totalmente buenas sin hacinamiento aumentaron. Por tal motivo, aunque el Déficit Cualitativo presenta un leve crecimiento de un 2.4%, el Déficit Habitacional solo creció en un 2.1%, gracias a la disminución del Déficit Cuantitativo o Faltante Natural.

Lo anterior se traduce en que un porcentaje, ligeramente menor (1%) de hogares, vivan en viviendas que se ubican fuera del Déficit Habitacional, eso sin perder de vista que en términos absolutos, es decir en cantidad, el Déficit muestra crecimiento, aunque menor, menos de la mitad, que el del periodo anterior.

Esta tendencia a una mejoría en los indicadores de vivienda, va a encontrar sustento en los datos que se presentan más adelante con las estadísticas de la construcción.

Tabla II. 1. Costa Rica: Indicadores de Vivienda, ENAHO, 2010-2014

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	Variación 2013-2014	
						Absoluta	Relativa
Total de hogares	1.289.716	1.327.554	1.357.958	1.376.000	1.425.297	49.297	3,6%
VIO	1.266.418	1.297.522	1.326.805	1.348.036	1.399.271	51.235	3,8%
<b>Faltante natural</b>	<b>23.298</b>	<b>30.032</b>	<b>31.153</b>	<b>27.964</b>	<b>26.026</b>	<b>-1.938</b>	<b>-6,9%</b>
<b>Déficit cualitativo real (DCR)</b>	<b>666.099</b>	<b>690.525</b>	<b>668.378</b>	<b>704.868</b>	<b>721.855</b>	<b>16.987</b>	<b>2,4%</b>
Viviendas Malas	121.256	126.541	127.578	126.180	127.832	1.652	1,3%
Viviendas regulares	397.926	423.453	418.889	445.283	435.624	-9.659	-2,2%
Viviendas Buenas regulares	138.560	132.660	115.471	127.336	152.340	25.004	19,6%
Viviendas buenas buenas hacinadas	8.357	7.871	6.440	6.069	6.059	-10	-0,2%
<b>Déficit habitacional real (DHR)</b>	<b>689.397</b>	<b>720.557</b>	<b>699.531</b>	<b>732.832</b>	<b>747.881</b>	<b>15.049</b>	<b>2,1%</b>
Porcentaje DCR/VIO	52,6%	53,2%	50,4%	52,3%	51,6%		
Porcentaje DHR/VIO	54,4%	55,5%	52,7%	54,4%	53,4%		
Porcentaje DCR/Hogares	51,6%	52,0%	49,2%	51,2%	50,6%		
Porcentaje DHR/Hogares	53,5%	54,3%	51,5%	53,3%	52,5%		
Viviendas Buenas Buenas No hac	600.299	606.497	658.192	643.168	677.416	34.248	5,3%

**Fuente:** FUPROVI-UNIN basado en la Encuesta Nacional de Hogares, 2010-2014.

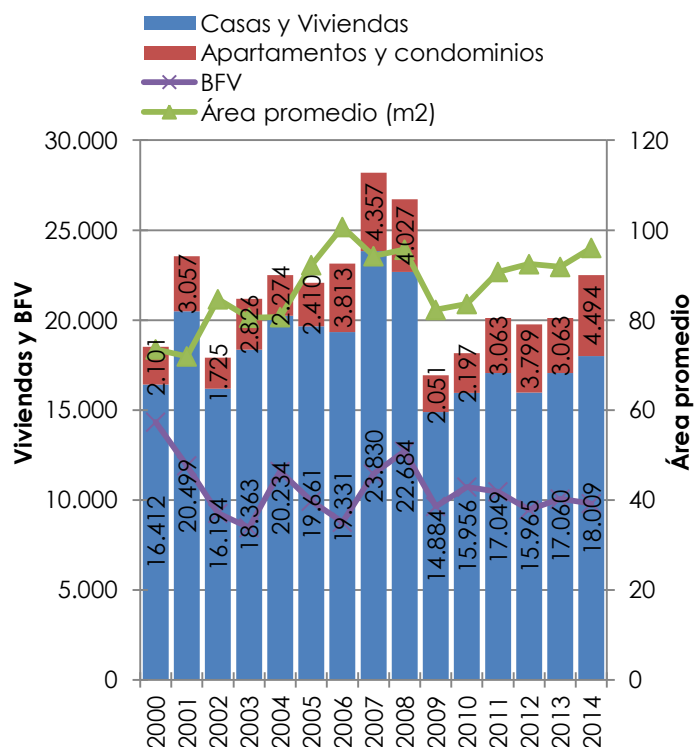
## 2.1 Construcción de vivienda y Bonos Familiares de Vivienda, 2014

El año 2014 presenta un comportamiento positivo en cuanto a construcción de vivienda; aumenta la cantidad de permisos de construcción residencial, siendo el año con mayor cantidad de construcción de vivienda desde el 2009, un crecimiento de un 11.8% respecto al 2013, esto a pesar de una leve reducción en la cantidad de bonos familiares de vivienda de un 2.6%.

Esto es particularmente significativo de rescatar, cuando se tiene en cuenta y como se ha señalado en anteriores informes de FUPROVI, que los BFV han jugado un papel importante para sostener la construcción residencial en el país, ya que durante el quinquenio anterior al 2014, en total, los BFV representaron el 53% del total de permisos de construcción durante ese periodo, llegando

en los años 2009 y 2010, prácticamente a un 60%. Por el contrario, durante el 2014, los BFV representaron 10 puntos porcentuales menos que el promedio señalado anteriormente, es decir, llegaron a representar tan solo el 43% de los permisos de construcción tramitados.

**Gráfico II.1. Serie histórica de los permisos de construcción residencial, BFV y el área promedio, 2000-2014**



Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el Banhvi y Estadísticas de la Construcción INEC 2000-2014.

La reducción del porcentaje que representan los BFV sobre los permisos de construcción residencial, no responde a la reducción en la cantidad de bonos formalizados durante el 2014 y que se mantiene en una cantidad similar a la de los últimos años, sino al incremento de la construcción de vivienda privada, es decir, sin subsidio estatal.

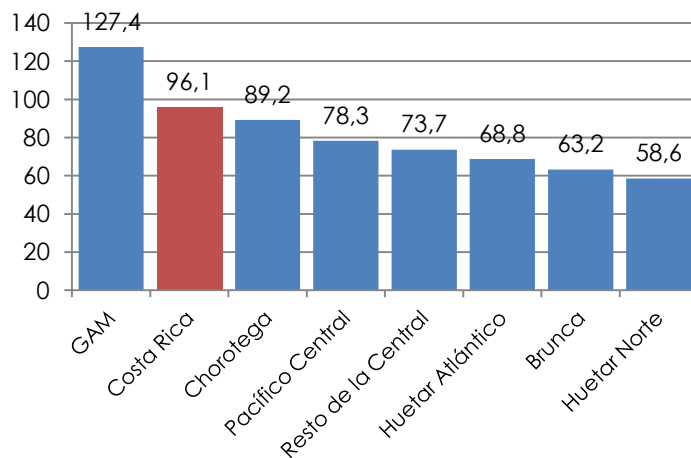
El otro indicador sobre la construcción de vivienda, es el incremento en el tamaño promedio de las construcciones, lo que es lógico ya que en general las construcciones más pequeñas son las que se realizan mediante subsidio del Estado, y como han crecido las que no tienen subsidio, también ha crecido el área promedio de construcción.

Gracias a la información del gráfico II.1 es posible observar como el 2014 ha sido el año con mayor cantidad de permisos de

construcción de los últimos 6 años, marcando una variación respecto al 2013 de un 11.6%. No solo eso, sino tal como se aprecia en el gráfico II.3 la cantidad de metros cuadrados de construcción residencial también se incrementó considerablemente. Esto es esperable y como resultado de que se construyeron más viviendas desde el sector privado es decir, sin subsidio del Estado, las cuales en general tienden a ser más grandes. Tal como se observa en el gráfico II.2 el promedio de las áreas de construcción durante el 2014 fue de 96 m<sup>2</sup> por vivienda, mayor que los 91 m<sup>2</sup> en promedio del 2013. Sin embargo, este promedio no debe convertirse en un obstáculo que impida dar cuenta de las diferencias existentes en cuanto a las áreas de construcción por región (gráfico II.2).

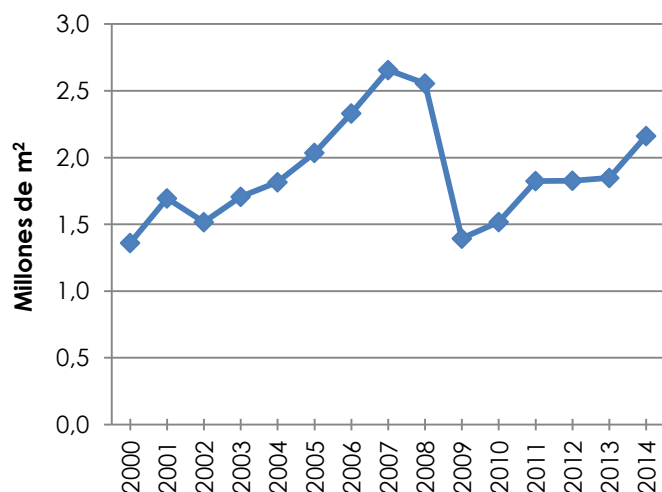
El peso que tiene la Región Central en relación con el resto del país, marca una aguda asimetría entre estos territorios. Solo la Región Central expresa un promedio del área de construcción mayor que el promedio Nacional, lo que significa que es esta Región la que impacta hacia arriba el promedio, ninguna otra alcanza el promedio nacional.

**Gráfico II. 2. Área promedio (m<sup>2</sup>) de la residencia construida según región, 2014**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2014.

**Gráfico II. 3. Área total (millones de m<sup>2</sup>) destinados a residencia, 2000-2014**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2000-2014.

Las estadísticas de construcción del INEC clasifican la construcción residencial en tres destinos: "casas y viviendas"; "apartamentos y condominios" y "apartoteles". La tercera categoría "apartoteles" tiene muy poco peso, menos de un 0,1% en el total de las estadísticas y por eso no se toma en cuenta en estos análisis. La categoría 2, hace referencia a edificios de apartamentos y condominios, que pueden ser de una planta (horizontales) o en vertical; la otra categoría hace referencia a la construcción de viviendas individuales, tipo casas independientes.

Tal como se observa en el gráfico II.1, la cantidad de construcciones tipo apartamentos y condominios ha venido creciendo de manera sostenida en los últimos años, con la excepción del 2013. Esta tendencia impacta de varias maneras la actividad de la construcción de viviendas,

por un lado, como ya se ha mencionado, porque la tendencia es que este tipo de construcciones abarcan una mayor área, son más grandes y por otro, porque el costo de construcción tiende a incrementarse en la medida que crece el área construida<sup>2</sup>, como se observa en la tabla II.2, con excepción de las áreas mayores a los 161 m<sup>2</sup> que el costo promedio de construcción vuelve a bajar.

**Tabla II. 2. Costo promedio del m<sup>2</sup> de construcción residencial, según área, Costa Rica, 2014**

Área de construcción (m <sup>2</sup> )	Costo
45 o menos	₡185.801
46 a 80	₡240.561
81 a 120	₡260.534
121 a 160	₡268.168
161 o más	₡259.600
<b>Total</b>	<b>₡246.964</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC, 2014

Cuando se analiza el costo promedio del m<sup>2</sup> de construcción, se encuentran diferencias también por su ubicación espacial, existen diferencias marcadas por región, algunas de las cuales se combinan con las diferencias por área de construcción.

En general, durante el 2014, la Región Huetar Atlántico resulta con el costo promedio más bajo por m<sup>2</sup> de construcción, mientras que la GAM encabeza la lista con el costo

<sup>2</sup> Los datos sobre costos de construcción se toman de la base de datos del INEC sobre permisos de construcción, en los cuales es requisito anotar un presupuesto de la obra a realizar, si existe un sesgo o subregistro en esta variable, se presume que afecte de similar manera al conjunto de los datos, por lo cual más allá de un número exacto, lo que interesa es establecer las tendencias, diferencias y comportamiento de estas variables en general.



promedio más alto. Sin embargo, cuando se analiza el costo promedio de acuerdo al tamaño de la obra, se tiene que las regiones de Pacífico Central y la Chorotega son las

que resultan con los costos más altos en las construcciones de mayor área (tabla II.3 y gráfico II.4).

**Tabla II. 3. Costo promedio del m<sup>2</sup> de construcción residencial, según área, por Región Costa Rica, 2014**

Región	45 o menos	46 a 80	81 a 120	121 a 160	161 o más	Total
GAM	<b>₡208.288</b>	<b>₡265.461</b>	<b>₡271.478</b>	₡270.779	₡261.878	<b>₡264.217</b>
Resto de la Central	₡182.135	₡214.265	₡240.502	₡247.466	₡250.426	₡222.711
Chorotega	₡185.726	₡223.298	₡234.485	<b>₡282.243</b>	₡309.372	₡256.823
Pacífico Central	₡185.758	₡262.919	₡256.620	₡251.890	<b>₡324.057</b>	₡260.748
Brunca	₡179.643	₡207.837	₡233.837	₡269.461	₡283.215	₡218.456
Huetar Atlántico	₡190.289	₡213.511	<u>₡214.327</u>	₡251.204	<u>₡115.582</u>	<u>₡173.367</u>
Huetar Norte	<u>₡175.853</u>	<u>₡199.742</u>	₡224.554	<u>₡228.361</u>	₡234.190	₡197.833
<b>Costa Rica</b>	<b>₡185.801</b>	<b>₡240.561</b>	<b>₡260.534</b>	<b>₡268.168</b>	<b>₡259.600</b>	<b>₡246.964</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC, 2014

FUNDACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA

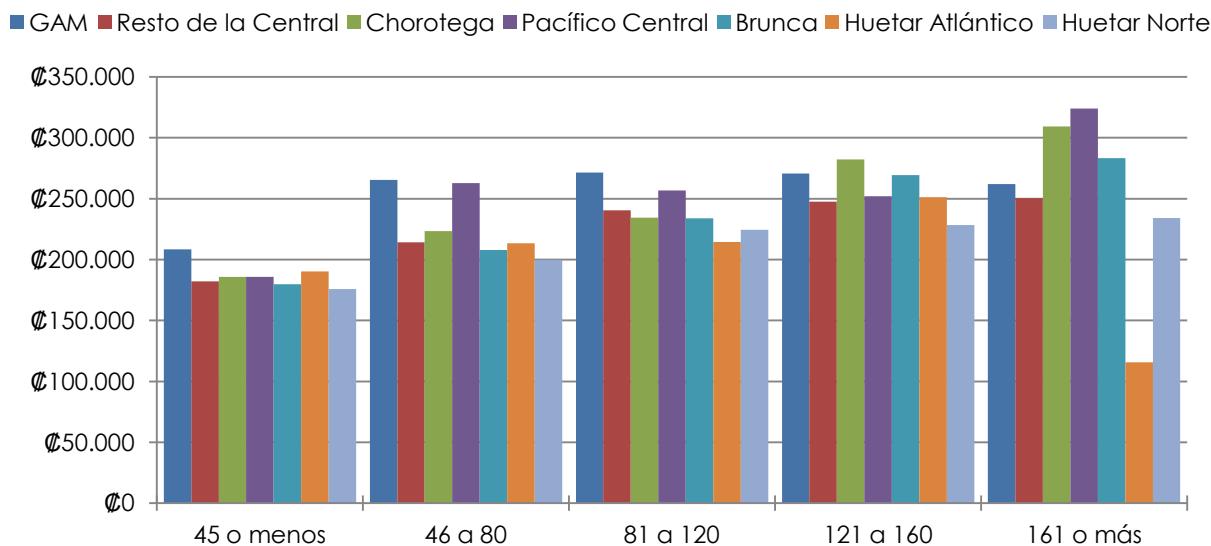
Tabla II. 4. Déficit habitacional real según región, 2014

Región	VIO	Hogares	Déficit cuantitativo	Malo	Regular	Buenas regulares	Buenas buenas hacinadas	Déficit cualitativo real	Déficit habitacional real	
Central	860.898	881.994	<b>21.096</b>	56.309	226.829	94.662	3.079	<b>380.879</b>	<b>401.975</b>	<b>46,7%</b>
Chorotega	105.542	106.932	<b>1.390</b>	11.929	44.078	10.958	351	<b>67.316</b>	<b>68.706</b>	<b>65,1%</b>
Pacífico Central	83.156	83.682	<b>526</b>	11.726	31.344	10.217	963	<b>54.250</b>	<b>54.776</b>	<b>65,9%</b>
Brunca	108.893	109.574	<b>681</b>	13.464	38.722	10.943	609	<b>63.738</b>	<b>64.419</b>	<b>59,2%</b>
Huetar Atlántica	128.380	129.740	<b>1.360</b>	21.176	52.393	14.366	408	<b>88.343</b>	<b>89.703</b>	<b>69,9%</b>
Huetar Norte	112.402	113.375	<b>973</b>	13.228	42.258	11.194	649	<b>67.329</b>	<b>68.302</b>	<b>60,8%</b>
<b>Costa Rica</b>	<b>1.399.271</b>	<b>1.425.297</b>	<b>26.026</b>	<b>127.832</b>	<b>435.624</b>	<b>152.340</b>	<b>6.059</b>	<b>721.855</b>	<b>747.881</b>	<b>53,4%</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en ENAHO 2014

Resulta paradójico que en estas regiones, Pacífico Central y Chorotega, que durante los últimos años denotan una tendencia creciente en la construcción de viviendas, de manera paralela sufren un alto Déficit Habitacional (tabla II.4), lo que parece evidenciar que en estas zonas, parte importante de la vivienda que se construye, no está orientada a satisfacer la demanda y las necesidades locales. Como se verá más adelante, en estas regiones los BFV juegan un papel protagónico en la construcción de vivienda.

**Gráfico II.4. Inversión promedio del m<sup>2</sup> de la obra residencial según tamaño de la misma y región, 2014**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2000-2014.

El promedio de áreas mayores en la construcción de viviendas tipo apartamentos y condominios, es un indicador de que las soluciones de vivienda en vertical no son, actualmente, la opción para los sectores populares, tomando en cuenta el costo por metro cuadrado de construcción, que en este tipo de viviendas, es aún mayor, ya que en promedio, de acuerdo a los datos con los que cuenta el INEC, durante el 2014, alcanzó un monto real (dic.2014=100) de ₡255.793, mientras que en casas y viviendas (individuales) el mismo monto promedio para el país fue de ₡237.586 (tabla II.5 y tabla II.6)

Las tablas II.5 y II.6 permiten observar también las diferencias que se dan entre las regiones del país, por ejemplo, la enorme diferencia que existe entre los montos promedio del costo del m<sup>2</sup> de construcción entre el Pacífico Central y la Huetar Atlántico.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> En el caso de la Región Huetar Atlántico, llama la atención el bajo costo del m<sup>2</sup> de construcción, que en el caso de un conjunto de soluciones en condominio con un área promedio 352 m<sup>2</sup> por unidad, presentan una inversión real (dic.2014=100) promedio de ₡73.000 por m<sup>2</sup>.

Tabla II. 5. Apartamentos y condominios según región (monto real Dic.2014=100) 2014.

Región	Apartamentos y Condominios						
	Soluciones	% soluciones destinada	Área total	% área destinada	Área promedio	Inversión total (Millones de ₡)	Inversión promedio del m <sup>2</sup>
GAM	3.903	39,4%	510.194	40,4%	130,7	₡136.497	₡267.540
Resto de la Central	94	3,1%	8.778	3,9%	93,4	₡2.266	₡258.158
Chorotega	225	11,5%	28.959	16,6%	128,7	₡6.502	₡224.536
Pacífico Central	36	2,7%	4.395	4,2%	122,1	₡1.298	₡295.409
Brunca	74	3,0%	10.901	7,1%	147,3	₡3.220	₡295.361
Huetar Atlántico	135	7,3%	33.406	26,1%	247,5	₡2.883	₡86.303
Huetar Norte	27	1,4%	3.112	2,7%	115,3	₡744	₡239.021
<b>Costa Rica</b>	<b>4.494</b>	<b>20,0%</b>	<b>599.745</b>	<b>27,7%</b>	<b>133,5</b>	<b>₡153.411</b>	<b>₡255.793</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2010-2014.

Tabla II. 6. Casas y Viviendas según región (monto real Dic.2014=100) 2014

Región	Casas y Viviendas						
	Soluciones	% soluciones destinada	Área total	% área destinada	Área promedio	Inversión total (Millones de ₡)	Inversión promedio del m <sup>2</sup>
GAM	6.002	60,6%	751.174	59,6%	125,2	₡190.998	₡254.266
Resto de la Central	2.958	96,9%	215.950	96,1%	73,0	₡47.001	₡217.647
Chorotega	1.732	88,5%	145.279	83,4%	83,9	₡37.399	₡257.430
Pacífico Central	1.300	97,3%	100.259	95,8%	77,1	₡25.447	₡253.810
Brunca	2.359	97,0%	142.707	92,9%	60,5	₡29.792	₡208.761
Huetar Atlántico	1.718	92,7%	94.714	73,9%	55,1	₡18.906	₡199.616
Huetar Norte	1.940	98,6%	112.201	97,3%	57,8	₡21.633	₡192.810
<b>Costa Rica</b>	<b>18.009</b>	<b>80,0%</b>	<b>1.562.284</b>	<b>72,3%</b>	<b>86,8</b>	<b>₡371.176</b>	<b>₡237.586</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2010-2014.

Al analizar el comportamiento de la Necesidad de Vivienda Nueva<sup>4</sup> (NVN) y los datos de construcción en los últimos años, especialmente durante el 2013 y 2014, se observa que a la par del crecimiento en la cantidad de viviendas construidas, se experimenta una disminución en la cantidad de la NVN, siendo que la construcción de

viviendas representan un porcentaje mayor sobre la NVN en esos años (tabla II.7). De mantenerse esta tendencia, el país experimentará un proceso que estará realmente teniendo un impacto en el Déficit Habitacional en términos de su disminución, para lo que es necesario tomar en cuenta los cambios culturales y demográficos, ya que la disminución en el tamaño de los hogares, ligado al crecimiento de los hogares unipersonales, ejercen presión y efectos sobre las necesidades de vivienda en el país.

<sup>4</sup> Necesidad de Vivienda Nueva, es un indicador utilizado por FUPROVI para determinar, teóricamente, la cantidad de viviendas mínimas que requiere construir el país para eliminar el Déficit Cuantitativo y las viviendas en estado físico catalogado como malo, de acuerdo a los datos del INEC.

**Tabla II. 7. Necesidad de Vivienda Nueva y permisos de construcción, 2010-2014**

Año	N.V.N	Permisos	Porcentaje
2010	144.554	18.153	12,6%
2011	156.573	20.112	12,8%
2012	158.731	19.764	12,5%
2013	154.144	20.123	13,1%
2014	153.858	22.503	14,6%

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción y ENAHO INEC 2010-2014

El impacto del incremento en la construcción de vivienda, tanto en cantidad como en área, coincide con un aumento en la fuerza de trabajo en el Sector Construcción. No se cuenta con datos más precisos sobre el aporte de la construcción de vivienda en el

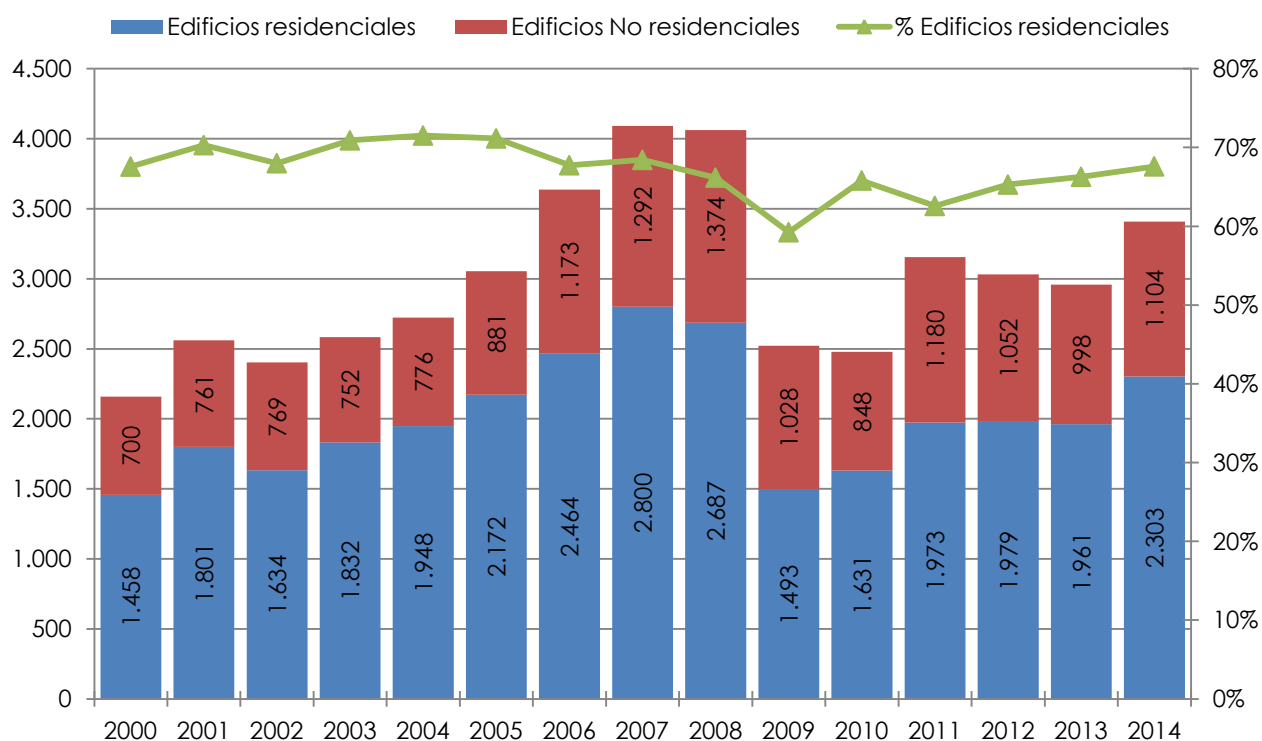
total de la construcción, sin embargo debido a que la construcción no residencial no presenta un incremento como el de la residencial (gráfico II.5) es válido suponer que el incremento en la fuerza de trabajo del Sector Construcción (tabla II.8) esté ligado al incremento en la construcción residencial.

**Tabla II. 8. Fuerza de trabajo Sector construcción 2010 - 2014**

Año	Absoluto	Relativo
2010	119.043	5,80%
2011	127.839	5,90%
2012	139.010	6,30%
2013	128.303	5,80%
2014	140.773	6,30%

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en ENAHO 2010-2014

**Gráfico II. 5. Área (miles de m<sup>2</sup>) de construcción según clase de la obra, 2000-2014**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC 2000-2014.



Utilizando las regiones como unidad de análisis, anteriormente se presentó la información (tabla II.3) respecto al costo de m<sup>2</sup> de construcción residencial, resultando que las regiones Huetar Atlántico, Huetar Norte y la Brunca son las que tienen el costo menor. Precisamente son estas regiones las que presentan un mayor porcentaje de BFV respecto al total de permisos de construcción, con porcentajes de más del 70%. Eso significa que en estas regiones la construcción residencial depende enormemente del

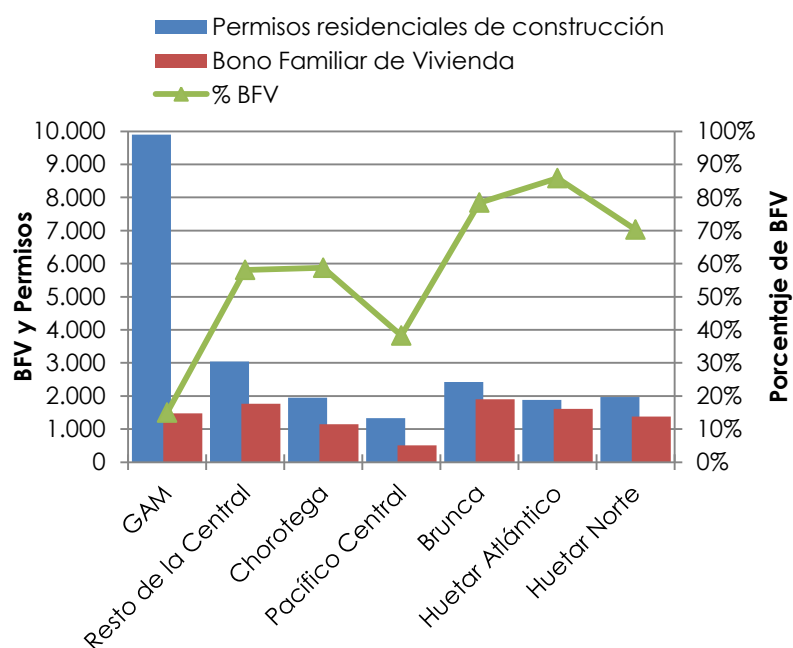
subsidio estatal. En el caso de la Región Huetar Atlántico, los BFV representan el 86% de los permisos de construcción. En contraste, los BFV entregados en la GAM durante el 2014, representan apenas el 15% de la cantidad de permisos de construcción tramitados. Estas tres regiones de manera conjunta, representan un 27.9% del total del área tramitada en los permisos de construcción, pero tan solo representan un 18.4% del total de permisos.

## 2.2 Bonos Familiares de Vivienda Art. 59; 2011 -2015

Para la elaboración de este apartado se ha utilizado información de la página web del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y se complementó con información suministrada por la misma institución. La información corresponde a proyectos artículo 59<sup>5</sup> que cuentan con acuerdos de Junta Directiva del BANHVI durante el periodo 2011-2015 (primer semestre).

En total, se registraron 118 proyectos para un total de 6.949 viviendas financiadas, con una inversión real (jun.2015=100) que ronda los ₡108.354 millones, es decir un promedio de ₡15.6 millones por solución. En este apartado se ahondará en datos, referentes a la distribución de los bonos Art. 59, y

**Gráfico II. 6. Permisos de construcción residencial y BFV según región, 2014**



Fuente: FUPROVI UNIN con base en Estadísticas de la Construcción INEC e

algunas de sus implicaciones para el Sector.<sup>6</sup>

En la tabla II.9 se observa cómo la Región Central es donde se concentra el mayor porcentaje de los proyectos Art. 59. Otro aspecto a observar es que, con altibajos, existe una tendencia a la disminución en este tipo de proyectos, aunque es necesario señalar, que para el 2015 solo se cuenta con información correspondiente al primer semestre.

<sup>5</sup> Ver Anexo 1. Artículo 59 de Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) (Ley No. 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas).

<sup>6</sup> Para poder realizar los ejercicios de comparación entre los diferentes años, se han deflactado los colones a junio del 2015, de manera tal que en los próximos cálculos se estarán utilizando colones reales del 2015.

**Tabla II.9. Proyectos habitacionales artículo 59 según año del acuerdo por región, 2011-2015**

Región	Año del acuerdo										Total	
	2011		2012		2013		2014		2015			
Central	8	25,0%	7	26,9%	12	42,9%	6	28,6%	3	27,3%	36	30,5%
Chorotega	7	21,9%	4	15,4%	5	17,9%	3	14,3%	1	9,1%	20	16,9%
Pacífico Central	5	15,6%	2	7,7%	2	7,1%	2	9,5%	2	18,2%	13	11,0%
Brunca	5	15,6%	4	15,4%	3	10,7%	4	19,0%	1	9,1%	17	14,4%
Huetar Atlántico	4	12,5%	6	23,1%	2	7,1%	3	14,3%	2	18,2%	17	14,4%
Huetar Norte	3	9,4%	3	11,5%	4	14,3%	3	14,3%	2	18,2%	15	12,7%
<b>Costa Rica</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>

Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el BANHVI, 2015.

Al analizar los datos de estos proyectos, por cantidad de soluciones, tabla II.10 se tiene que predominan los proyectos pequeños, aquellos que no sobrepasan las 50 soluciones, los cuales representan el 61% del total de soluciones.

**Tabla II.10. Proyectos habitacionales artículo 59 según cantidad de soluciones habitacionales, 2011-2015**

Región	Cantidad de soluciones										Total	
	15 o menos		De 16 a 30		De 31 a 50		De 51 a 98		99 o más			
Central	9	37,5%	6	25,0%	5	20,8%	10	41,7%	6	27,3%	36	30,5%
Chorotega	2	8,3%	7	29,2%	4	16,7%	3	12,5%	4	18,2%	20	16,9%
Pacífico Central	3	12,5%	1	4,2%	4	16,7%		0,0%	5	22,7%	13	11,0%
Brunca	3	12,5%	4	16,7%	5	20,8%	4	16,7%	1	4,5%	17	14,4%
Huetar Atlántico	5	20,8%	1	4,2%	2	8,3%	3	12,5%	6	27,3%	17	14,4%
Huetar Norte	2	8,3%	5	20,8%	4	16,7%	4	16,7%		0,0%	15	12,7%
<b>Costa Rica</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>

Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el BANHVI, 2015.

El aspecto que más interesa abordar en este apartado, es el relacionado con la parte financiera de los proyectos Art. 59. La esencia de dicho Artículo, es crear unas condiciones diferenciadas para grupos en situaciones especiales de vulnerabilidad social, y que se agrupan en programas como extrema pobreza, adultos mayores, personas con discapacidad, habitantes (erradicación) de tugurios y precarios, población indígena y otros casos especiales. Estos grupos de población pueden, vía aprobación de la Junta Directiva del BANHVI, optar por soluciones de vivienda cuyo costo e inversión

sobrepasa el monto máximo establecido para los bonos ordinarios o regulares, es por eso que se habla de bonos no ordinarios.

Al analizar la inversión promedio de los bonos entregados bajo Art. 59, el resultado es que existen diferencias en el monto promedio de estos bonos de acuerdo a las regiones del país, pero la diferencia sustancial es entre la Región Central y el resto de las regiones. En la Región Central el monto promedio de los bonos Art. 59 ha sido de ₡17,6 millones, el promedio para el resto del país es de ₡14,6 millones, ₡3 millones de diferencia. El caso más crítico es en comparación con la Región

Pacífico Central, que tiene un monto promedio de ₡12,8 millones para los BFV Art.

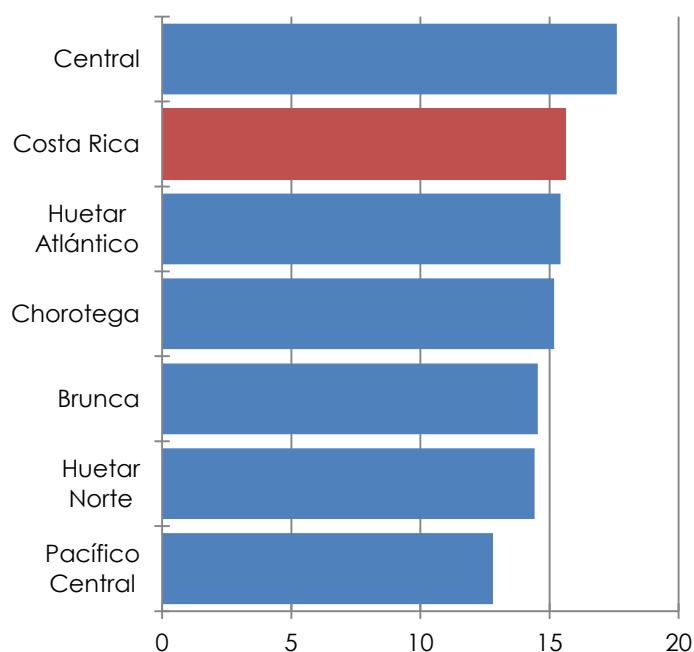
59, es decir ₡4,8 millones de diferencia (tabla II.11 y gráfico II.7).

**Tabla II. 11. Inversión real (Jun.2015 = 100) en los proyectos artículo 59 por región, 2011-2015 (millones de ₡), 2011-2015**

Región	Soluciones habitacionales	Porcentaje de total de soluciones	Inversión total	Porcentaje inversión total	Promedio inversión por solución
Central	2.282	32,8%	₡40.184,54	37,1%	₡17,6
Chorotega	1.247	17,9%	₡18.917,11	17,5%	₡15,2
Pacífico Central	897	12,9%	₡11.488,56	10,6%	₡12,8
Brunca	672	9,7%	₡9.776,82	9,0%	₡14,5
Huetar Atlántico	1.291	18,6%	₡19.910,91	18,4%	₡15,4
Huetar Norte	560	8,1%	₡8.075,63	7,5%	₡14,4
<b>Costa Rica</b>	<b>6.949</b>	<b>100,0%</b>	<b>₡108.353,57</b>	<b>100,0%</b>	<b>₡15,6</b>

Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el BANHVI, 2015.

**Gráfico II.7. Inversión real promedio (Jun.2015 = 100 y millones ₡) de la solución en proyecto artículo 59 según región, 2011-2015**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en información suministrada por el Bahuvi, 2015

Como resultado de una inversión mayor en promedio de los BFV distribuidos en la Región Central, en comparación con las otras regiones, el porcentaje total de inversión en

esa Región es mayor que el porcentaje del total de soluciones que representa esa misma. Al ahondar en estas diferencias, se encontró que las mismas no responden tanto a un asunto de la ubicación de los proyectos, es decir de las regiones, sino más al tipo de programas.

En el periodo que abarca este análisis, desde el 2011 al primer semestre del 2015, se observa una concentración de los proyectos de emergencia en la Región Central (tabla II.13). Con la característica de que los proyectos del Programa de Emergencia (Art. 59) son los que presentan un monto de inversión promedio más alto. Por el contrario, el Programa de bonos para población Indígena es el que tiene el monto de inversión promedio más bajo, y dentro de la Región Central, no se han entregado bonos de este Programa. Es por eso, que al analizar el monto promedio de los bonos Art. 59 de acuerdo a su distribución por regiones, la Central aparece con la inversión promedio mayor (mapa II.1).

**Tabla II.12. Proyectos, soluciones e inversión real total (Jun.2015 = 100 y en millones de ₡) según programa, 2011-2015**

Programa	Proyectos	Soluciones	Inversión real total	Inversión promedio
Emergencia	37	2.872	₡53.067	₡18,5
Erradicación de precarios	5	904	₡12.519	₡13,8
Extrema necesidad	74	3.037	₡40.936	₡13,5
Indígenas	2	136	₡1.832	₡13,5
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>6.949</b>	<b>₡108.354</b>	<b>₡15,6</b>

**Fuente:** FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el BANHVI, 2015.

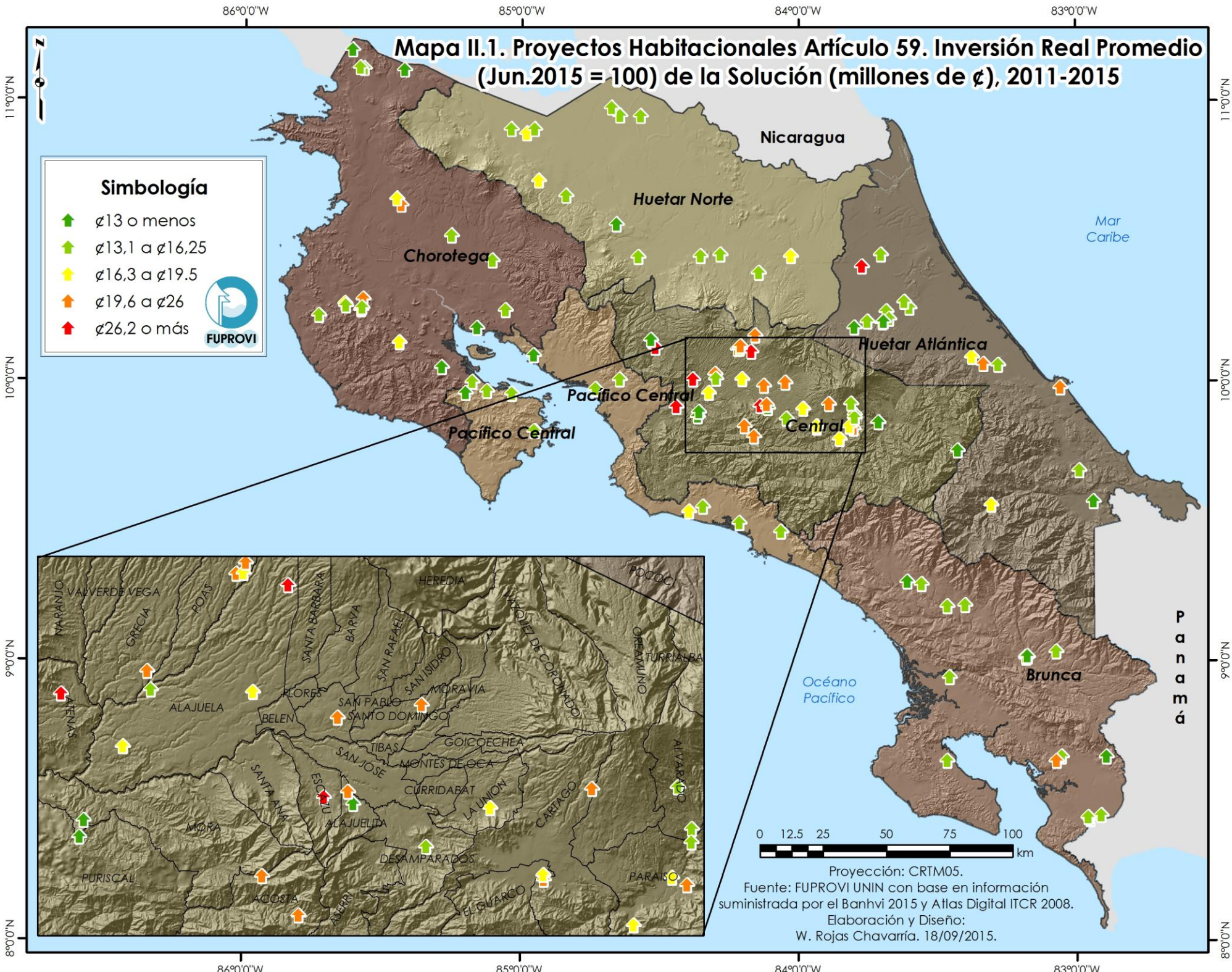
**Tabla II. 13. Proyectos Art.59 según programa y región, 2011-2015**

Región	Emergencia		Erradicación de Precarios		Extrema Necesidad		Indígenas		Total	
	Viviendas	Proyectos	Viviendas	Proyectos	Viviendas	Proyectos	Viviendas	Proyectos	Viviendas	Proyectos
GAM	823 43,0%	8 33,3%	717 37,5%	4 16,7%	373 19,5%	12 50,0%			1.913	24
Resto de la Central	316 85,6%	7 58,3%			53 14,4%	5 41,7%			369	12
Chorotega	590 47,3%	5 25,0%	187 15,0%	1 5,0%	470 37,7%	14 70,0%			1.247	20
Pacífico Central	153 17,1%	3 23,1%			744 82,9%	10 76,9%			897	13
Brunca	298 44,3%	6 35,3%			374 55,7%	11 64,7%			672	17
Huetar Atlántico	486 37,6%	4 23,5%			669 51,8%	11 64,7%	136 10,5%	2 11,8%	1.291	17
Huetar Norte	206 36,8%	4 26,7%			354 63,2%	11 73,3%			560	15
<b>Costa Rica</b>	<b>2.872 41,3%</b>	<b>37 31,4%</b>	<b>904 13,0%</b>	<b>5 4,2%</b>	<b>3.037 43,7%</b>	<b>74 62,7%</b>	<b>136 2,0%</b>	<b>2 1,7%</b>	<b>6.949</b>	<b>118</b>

**Fuente:** FUPROVI-UNIN con base en BANHVI 2015.



**Mapa II.1. Proyectos Habitacionales Artículo 59. Inversión Real Promedio (Jun.2015 = 100) de la Solución (millones de ¢), 2011-2015**



**Simbología**

- ↑ ≤13 o menos
- ↑ ≥13,1 a ≤16,25
- ↑ ≥16,3 a ≤19,5
- ↑ ≥19,6 a ≤26
- ↑ ≥26,2 o más



Proyección: CRTM05.  
 Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el Banhvi 2015 y Atlas Digital ITCR 2008.  
 Elaboración y Diseño:  
 W. Rojas Chavarría, 18/09/2015.



La información hasta aquí analizada respecto a los BFV y su distribución por programas obliga a realizar una llamada de atención al país en general y a las autoridades del Sector Vivienda en particular, así como a los gobiernos locales y otras instituciones como la CNE y el IMAS. Los BFV bajo modalidad de Extrema Necesidad alcanzan un monto promedio de ₡13.5 millones; los del Programa de Erradicación de tugurios y precarios tienen un monto promedio que ronda los ₡13.6 millones, es decir ₡5 y ₡4 millones menos, respectivamente, que los BFV dedicados a atención de emergencias. Lo que significa, que a la sociedad o al país le resulta más económico atender a la población en condiciones de riesgo antes de que ocurra una emergencia.

Si se lograra evitar la atención de 1.000 casos de emergencia con una gestión preventiva, por medio de los programas de Extrema Necesidad y de Erradicación de tugurios y precarios, eso significaría un ahorro de entre ₡4 y ₡5 mil millones, con los cuales se podría atender aproximadamente a 270 familias adicionales en esos programas o casi 700 bonos ordinarios. Eso sin tomar en cuenta otros daños y pérdidas asociados a las emergencias. Este cálculo se ha realizado utilizando los montos promedio de los BFV Art. 59, sin embargo, si se toman los datos de algunos casos específicos, las diferencias son mayores aún, por ejemplo, en el Proyecto Calle Lajas (51 viviendas), el monto promedio del costo por solución es de ₡35,8 millones; el Proyecto San Miguel Arcangel (18 viviendas), en Piedades de San Ramón el costo promedio de las soluciones fue de ₡30,7 millones y en el Proyecto Turubares (54 viviendas), el costo

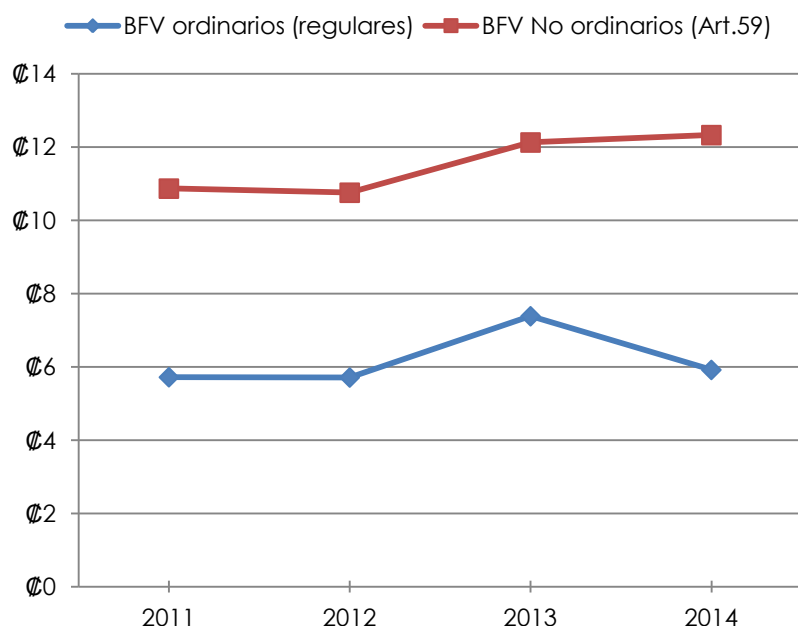
promedio de las soluciones fue de ₡26,4 millones.

El cálculo anterior no es gratuito, tener presente las miles de familias que viven en condiciones de riesgo en diferentes partes del país, reviste una importancia crucial. En algunos casos no se conoce o no es tan inminente las condiciones de riesgo en que vive la gente, pero en otros casos, la situación de vulnerabilidad ante eventos como deslizamientos, inundaciones, contaminación y muchas otras amenazas naturales y antropogénicas está bien identificada y si es apremiante, como sucede en muchos asentamientos informales, solo para citar de los más conocidos en la GAM como La Carpio, Bajo Los Anonos y Triángulo de la Solidaridad.

La situación en muchos asentamientos informales es, parafraseando una obra de García Márquez, como "crónica de una tragedia anunciada". Es evidente que el costo de atender los casos de emergencia es mucho mayor que el de la atención "preventiva", pero esto exige cambiar la forma en que se han venido haciendo (o dejando de hacer) las cosas.

Adicionalmente, es importante tomar en cuenta que entre los años 2011 y 2014, mientras los BFV ordinarios han mantenido una cierta estabilidad en el monto promedio de inversión en colones reales, con excepción del año 2013, los BFV no ordinarios (Art. 59), evidencian una tendencia creciente en cuanto al monto promedio de inversión en colones reales. En gran medida, como ya se ha visto, como consecuencia a los BFV orientados a la atención de emergencias.

**Gráfico II. 8. Inversión real promedio (Jun.2015 = 100 y en millones de ¢) de BFV ordinarios y no ordinarios, 2011-2014**



**Fuente:** FUPROVI-UNIN con base en información suministrada por el Banhvi, 2015

Es fundamental e imprescindible contar con opciones de respuesta ante las emergencias, pero lo es aún más, evitar que éstas ocurran, ese es uno de los mayores retos de la gestión de riesgo y desarrollo sostenible.

### 2.3 Inversión en terreno, urbanización y vivienda en los proyectos habitacionales artículo 59

Para realizar este apartado únicamente se utilizaron 19 de los 118 registros que tiene la base de datos, ya que son los únicos que indican la inversión en terreno, urbanización y vivienda. Esta situación se da primordialmente porque los proyectos tramitados bajo la modalidad de venta de vivienda existente ("llave en mano") únicamente registran el costo de vivienda, y en él van incluidos el costo de la casa y el terreno. Por su parte, los proyectos de adelanto de subsidios del formulario S002, registran el costo de la vivienda y urbanización, el costo del terreno está implícito en el costo de urbanización. Debido a estos problemas con la información no es posible ofrecer

un análisis más detallado y preciso, no se tiene información para todas las regiones, a pesar de lo cual se ha querido presentar el siguiente análisis para observar tendencias y para poder mejorarlo a futuro.

Al analizar los montos de inversión de las soluciones de vivienda al amparo de los programas de BFV no ordinarios Art. 59, a partir de la división de la inversión en los tres componentes mencionados: terreno, urbanización y vivienda, los resultados evidencian nuevamente una situación dicotómica entre la Región Central y las otras regiones (para aquellas con las que se cuenta con la información).

A partir de la información, se observa una diferencia de alrededor de 10 puntos porcentuales entre la Región Central y el resto en relación al porcentaje que significa la construcción de las viviendas del monto total de inversión, de manera tal que en la Región Central, del monto final de las soluciones, el 60% se destina a la compra del terreno y obras de urbanización. En las otras regiones la compra de terreno y las obras de urbanización representan el 50% del monto total de inversión de los proyectos.

En general terrenos más baratos, requieren mayores inversiones en obras de habilitación y urbanización, o en áreas no aprovechables para uso residencial, de manera tal que lo que existe como tendencia es una suerte de compensación entre el costo del terreno y la preparación del mismo para uso residencial, como se aprecia en la tabla II.14.

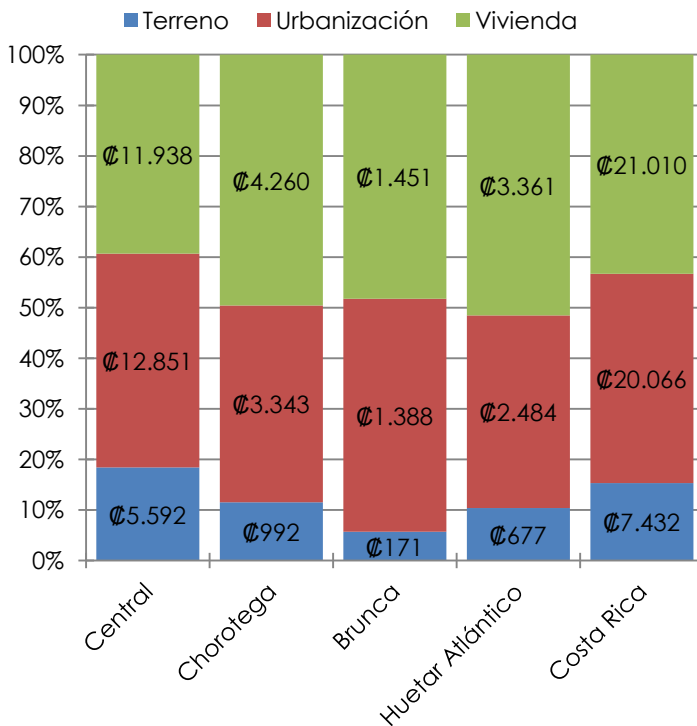
**Tabla II.14. Costo total (millones de ₡) de los proyectos desglosado por componente según región, 2011-2015**

Región	Terreno		Urbanización		Vivienda		Cantidad soluciones	Inversión Promedio
Central	₡5.592,4	18,4%	₡12.851,2	42,3%	₡11.937,6	39,3%	1.546	₡19,7
Chorotega	₡991,5	11,5%	₡3.342,7	38,9%	₡4.260,5	49,6%	477	₡18,0
Brunca	₡170,5	5,7%	₡1.387,8	46,1%	₡1.450,9	48,2%	150	₡20,1
Huetar Atlántico	₡677,1	10,4%	₡2.484,3	38,1%	₡3.360,9	51,5%	347	₡18,8
<b>Costa Rica</b>	<b>₡7.431,6</b>	<b>15,3%</b>	<b>₡20.066,0</b>	<b>41,4%</b>	<b>₡21.009,8</b>	<b>43,3%</b>	<b>2.520</b>	<b>₡19,2</b>

Fuente: FUPROVI UNIN con base en información suministrada por el BANHVI, 2015.

En el gráfico II.9 se observa la distribución de estos componentes en una barra 100%.

**Gráfico II.9. Inversión (millones de ₡) en proyectos artículo 59 por componente según región, 2011-2015**

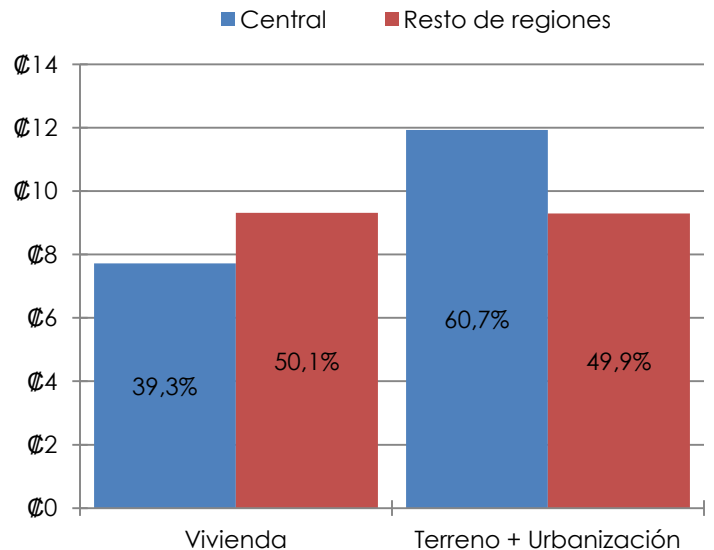


Fuente: FUPROVI-UNIN con base en información suministrada por el Banhvi, 2015

Lo que se tiene como resultado es que en la Región Central el peso de los terrenos es el factor que incide en el mayor monto de inversión promedio por solución, ya que en esta región el monto promedio de inversión en vivienda es de ₡7,7 millones y el monto

promedio de inversión por solución entre terreno y urbanización es de ₡11,9 millones de colones. En el caso de las regiones fuera de la Región Central, el monto promedio de la solución de viviendas es de ₡9,3 millones. El monto de solución promedio del terreno y de la urbanización es de ₡9,3 millones, una diferencia de ₡2.63 millones respecto a la Región Central.

**Gráfico II. 10. Inversión real (millones ₡ y Jun.2015=100) según componentes de proyectos Art. 59 y regiones, 2011-2015**



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en información suministrada por el Banhvi, 2015

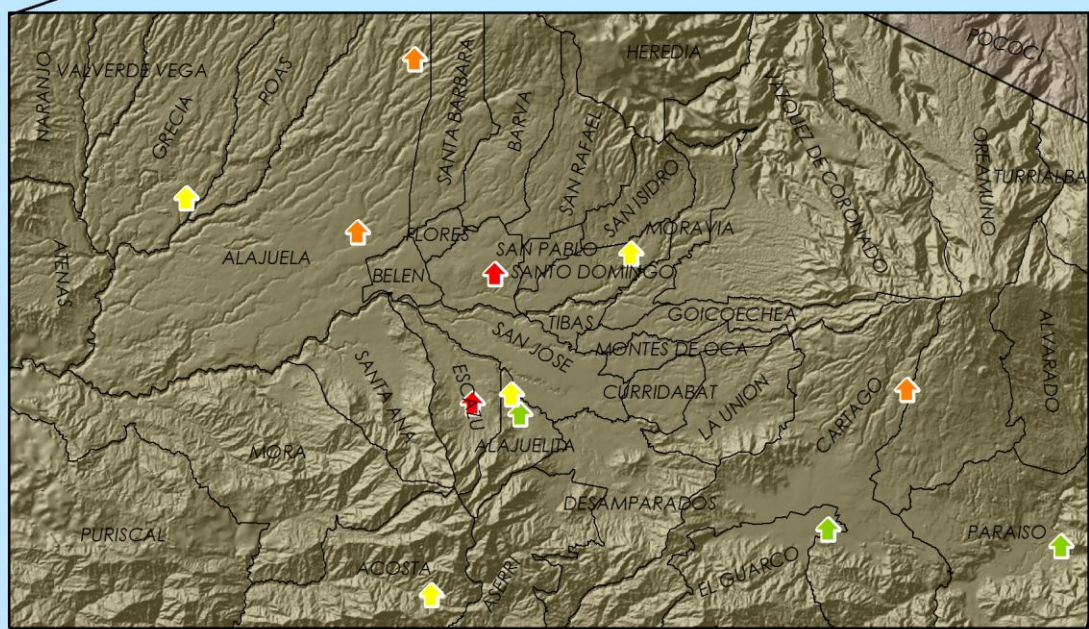
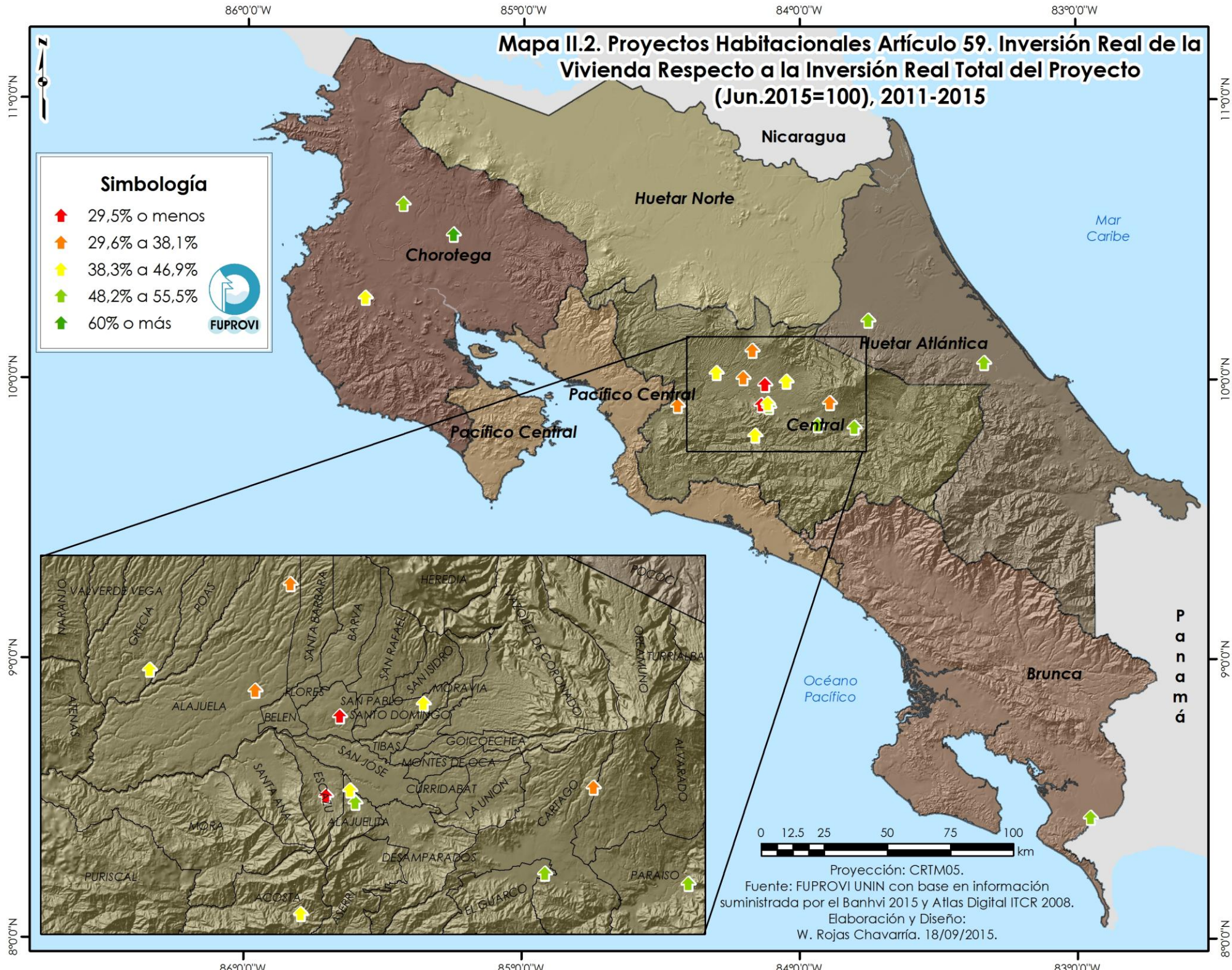
Fuera de la Región Central, el monto de la inversión en las soluciones de vivienda, se distribuye de una manera equitativa entre el

costo de la vivienda y el de los terrenos urbanizados, sin embargo en la Región Central el porcentaje correspondiente al monto de inversión de los terrenos urbanizados sobrepasa con creces el monto de inversión en la construcción de la vivienda, ya que representa más del 54%.

Un política habitacional orientada a la búsqueda de soluciones de vivienda de mejores precios a la demanda, deberá buscar abaratar los costos de construcción, pero para el caso de la Región Central, se debe además, fortalecer los esfuerzos por disminuir los costos y los precios de los terrenos urbanizados.



# Mapa II.2. Proyectos Habitacionales Artículo 59. Inversión Real de la Vivienda Respecto a la Inversión Real Total del Proyecto (Jun.2015=100), 2011-2015



### 2.4 Conclusiones

El 2014 fue un año que puede considerarse positivo para el Sector Vivienda. De acuerdo con los principales indicadores del sector creció la construcción de vivienda, reflejado en el área total construida como en el área promedio de éstas, así como en la cantidad de viviendas. Las tasas de interés se han mantenido bajas y la inflación registró un crecimiento moderado.

El mayor crecimiento en la construcción de vivienda, contrario a lo sucedido años atrás, no ha estado sustentado por los subsidios del Estado, sino más bien por el mercado inmobiliario y financiero, como resultado de las condiciones de los indicadores antes mencionados.

Como resultado de la situación descrita, el país experimenta la posibilidad de una disminución en el Déficit Habitacional, posiblemente será un proceso paulatino, pero lo importante es que sea sostenido y mejorado con medidas adecuadas, como mantener bajas las tasas de interés, disminuir los costos de construcción y de trámites, habilitar y mejorar el acceso al suelo urbano, densificar zonas residenciales, y otras medidas que tienen que ver con el mejoramiento de los asentamientos humanos, la optimización del espacio, la protección del medio ambiente y como fin último, el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Región Central concentra mayor inversión y más soluciones al amparo del Art. 59 que otras regiones, como resultado de la confluencia de varios factores como mayor aglomeración, más cantidad y mayor porcentaje de población y de Déficit

Habitacional, pero además, en esta región es más complicado el acceso al suelo. Las soluciones de vivienda debe contemplar tanto la construcción como el terreno, y dado que los costos de terrenos, en general, tienden a ser más altos en zonas urbanas que en zonas rurales, las soluciones habitacionales en la GAM tienden a tener un mayor costo y principalmente cuando se trata de soluciones para atención de emergencias.

Una de las situaciones más importantes de enfrentar desde el Sector Vivienda está relacionada con el costo de las soluciones y cómo esto impacta los recursos bajo las modalidades que cubre el Art. 59. Este tipo de bonos tienen montos de inversión cada vez más altos, lo que incide en la distribución de los recursos.

El incremento en los costos por solución de vivienda pagados con BFV bajo el amparo de Art. 59, particularmente en la Región Central en gran parte está determinado por los costos de los terrenos y las obras de habilitación y urbanización requeridas para su uso residencial, de ahí que el tema del acceso a suelo y suelo de condiciones adecuadas para vivienda y vivienda de interés social es una prioridad nacional.

Otro aspecto que ha incidido en lo anterior, es el hecho de que se está en un periodo en el que en varias partes del país, pero particularmente en la Región Central, se han desarrollado varios proyectos para atención de emergencias, especialmente como consecuencia del terremoto de enero del 2009 y de la tormenta Thomas. En buena hora que el país ha podido brindar respuesta a algunos de los daños y pérdidas causados por estos eventos naturales. Sin embargo, como ha quedado claro en el análisis, los BFV bajo



el Programa de Atención de Emergencias implican montos de inversión muy por encima del monto de los bonos ordinarios, así como de otros programas del Art. 59, de ahí la

necesidad de trabajar con una orientación preventiva para evitar las emergencias, ya que éstas incrementan los costos reales de las soluciones de vivienda.

## CAPÍTULO III: Estimación de los costos de los trámites para construcción de proyectos de vivienda de interés social con subsidio del Estado.

Un aspecto recurrente al tratar el tema de la construcción de vivienda en el país, es su alto costo y, dentro de la estructura de éstos, usualmente se señala el peso que tienen los trámites necesarios para el proceso de construcción. Si bien es cierto esto es un problema para todo tipo de proyecto habitacional, interesa de especial manera cuando se trata de proyectos con financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, concretamente aquellos que son sujetos del Bono familiar de Vivienda, entregados por el BANHVI.

El hecho que los trámites de los proyectos tengan un peso en los costos de las soluciones de vivienda no está en discusión. Sin embargo, se carece de información suficiente que permita precisar éstos en la estructura de costos de una vivienda, especialmente de interés social. Es por ello, que FUPROVI, por su trabajo especializado en proyectos de interés social, formalizados mediante el SFNV, contrató una consultoría para realizar un estudio preliminar sobre el tema de los costos de la tramitología técnica constructiva y financiera en los proyectos de interés social.

Con base en los resultados de este estudio, más otros trabajos sobre el tema, se elabora el presente capítulo, el cual se reconoce como un aporte pionero y exploratorio a partir del cual, se espera que otros actores contribuyan mejorando su precisión y con ello se logre incidir e impactar en la disminución de los costos de las viviendas.

Para llevar a cabo este ejercicio ha sido necesario utilizar un conjunto de variables, conceptos y términos por medio de los cuales poder delimitar el objeto de estudio. Los cuales se describen más adelante en los supuestos.

Para efectos de este trabajo, se definió "un trámite", como *la gestión que debe llevar a cabo el desarrollador ante instituciones públicas o entidades del Sistema Financiero para la Vivienda, para obtener un permiso, una declaratoria, un reporte, o el financiamiento del proyecto.*

Una vez definidos los trámites, se procedió a asignarle costos directos y financieros a éstos. En cuanto a los costos directos, se trata de *las horas de trabajo invertidas por el desarrollador en la gestión, el kilometraje por visita a instituciones y municipalidades, gastos de papelería o el pago de permisos, pólizas o el costo del estudio de viabilidad ambiental, entre otros. Se excluyen de éstos, los costos de los requisitos que deben acompañar un determinado trámite, por ejemplo el de un plano o un estudio particular.*

La estimación de los costos financieros de los trámites toma en cuenta 3 aspectos; *la inversión (costo directo) realizada por el desarrollador en el proyecto antes de iniciar el trámite, la duración del mismo y la tasa de interés de mercado para financiar un proyecto de vivienda por parte de las entidades autorizadas especializadas en vivienda. Se supone que mientras se realiza un trámite, la inversión acumulada (costos directos del proyecto) queda inmovilizada,*

son recursos que no se pueden utilizar en otro fin alternativo, por lo que genera costos financieros.

Dado que las variables seleccionadas para el cálculo de los costos de los trámites de construcción de vivienda, por su naturaleza, toman diferentes valores, respondiendo a las características de los proyectos, pero también a cada desarrollador en particular, se ha construido un conjunto de supuestos a partir de los cuales se elaboran varios escenarios, que a manera de síntesis, caracterizan tipologías de los proyectos de vivienda con subsidio del Estado.

Como todo ejercicio de construcción de tipologías, se pretende reflejar con el mayor detalle, la gama de posibilidades que se presentan en la realidad. Sin embargo, el esfuerzo es complejo y lo usual es que se corre el riesgo de que existan otras posibilidades que no estén bien representadas. Por eso, los escenarios que se presentan en este estudio, pretenden reflejar y sintetizar lo mejor posible las alternativas que existen en un contexto como el de la GAM.

Debido a que los proyectos de vivienda tienen cantidades de casas que varían mucho entre ellos, se decidió utilizar tres rangos de acuerdo a la cantidad de soluciones, de tal manera que se establecieron proyectos de hasta 50 viviendas; desde 51 a 100 viviendas y más de 100 viviendas.

Luego para cada uno de estos rangos de proyectos se trabajó con financiamiento de adelanto de subsidio (S001) y de "llave en mano", también conocido hoy como compra de vivienda existente.

Con estas condiciones, se definieron 6 escenarios, de la siguiente manera:

**Tabla III.1. Escenarios definidos para el estudio**

Escenario	Tamaño proyectos	Tipo financiamiento	
Escenario 1	40	Adelanto subsidio (S001)	Incluye combinación de bono total y bono crédito
Escenario 2	40	Llave en mano	
Escenario 3	85	Adelanto subsidio (S001)	
Escenario 4	85	Llave en mano	
Escenario 5	130	Adelanto subsidio (S001)	
Escenario 6	130	Llave en mano	

Una vez seleccionados estos escenarios para el estudio, se procedió a la construcción de los supuestos con base en los cuales realizar el ejercicio de cálculo de los costos. Seguidamente se presenta el conjunto de los supuestos:

- i. El proyecto de vivienda de interés social se realiza en el Gran Área Metropolitana (GAM).
- ii. Los proyectos son de 40, 85 o 130 soluciones de viviendas, para definir criterios respecto al tamaño con respecto al costo de la tramitología y evidenciar su impacto según la escala de operación.
- iii. El tamaño del terreno depende de la cantidad de soluciones. Se estima que un 60% del terreno se utiliza para la construcción de las soluciones y un 40% para las infraestructuras. Este se ubica en las afueras de las ciudades del GAM, con un valor de ₡19.000/ m<sup>2</sup> en verde.
- iv. El desarrollador es propietario del terreno en verde, el cual no cuenta con ninguna infraestructura, y presenta condiciones aptas para construir

(pendientes, cobertura forestal, riesgos naturales, entre otras). El aporte del mismo desde que inicia el proyecto se considera un activo inmovilizado, que genera un costo financiero para el desarrollador.

- v. El tamaño promedio de las viviendas es de 45,5 m<sup>2</sup>, los lotes son de 120 m<sup>2</sup>, de acuerdo al comportamiento general en el mercado.
- vi. El valor del m<sup>2</sup> de construcción se estima en ₡225.000 para viviendas de mampostería de una planta; y el valor del m<sup>2</sup> urbanizado en ₡50.000, excluyendo el valor del terreno. Estos son valores límite con los cuales opera el BANHVI al momento de la investigación.
- vii. Cada proyecto es analizado bajo 2 tipos de financiamiento imperantes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV): Adelanto de Subsidio (S001) y “Llave en Mano” (también conocido como compra de vivienda existente).

El cálculo del costo de los trámites, toma en cuenta aspectos como:

- i. Cantidad y distancia de visitas y duración u horas invertidas. Utilizando para ello costo de kilometraje de la Contraloría General de la República. Promedio de horas profesional, etc.
- ii. El costo financiero de los recursos invertidos por un desarrollador está determinada por la tasa promedio del financiamiento de proyectos de vivienda en el SFNV, equivalente a un 12% anual. Esta tasa se utiliza para calcular el costo financiero de los trámites.
- iii. Los costos financieros se calculan suponiendo el año de 365 días.

iv. El costo financiero se calcula de forma simple: se estima la inversión acumulada (incluyendo los costos directos y de tramitología), antes de iniciar una etapa, se determina la duración del trámite y se aplica la tasa de interés que representa el costo financiero promedio de un desarrollador (costo del dinero en el sector construcción). Cuando la realización del trámite no implica paralización del avance del proyecto (el trámite se realiza en paralelo con otras actividades), no se contabiliza el costo financiero.

- v. El valor del terreno se incluye como parte de las inversiones iniciales del proyecto. El costo de éste se toma en cuenta después de la factibilidad, cuando el proyecto es aprobado y el terreno (y su valor) se destina al proyecto. A partir de este momento, este activo no puede utilizarse en otro fin alternativo, por lo que genera costos financieros.
- vi. El costo de las comisiones y tasas para realizar los trámites son las definidas por ley para proyectos de interés social.
- vii. La estimación del costo de los trámites no incluye los reprocesos (realización del mismo trámite varias veces por vencimiento de documentos, cambios en requisitos, entre otros.).
- viii. Se supone que la Garantía ante el SFNV no genera costos, pues el desarrollador aporta instrumentos financieros en su poder (bonos o certificados a plazo por ejemplo), y continúa recibiendo los cupones de intereses. Estos instrumentos le son

devueltos cuando el proyecto se concreta. Además, esta garantía es un requisito no un trámite.

- ix. Para el caso de adelanto de subsidio (S001), se supone que los desembolsos no sufren atrasos.
- x. En la etapa de construcción se identifican trámites para la entrega de obras a la municipalidad y otras entidades, así como los visados de planos y la segregación. En unos casos la duración de éstos sobrepasa la etapa constructiva, por lo que generan costos financieros incrementales, en otros se lleva a cabo en forma paralela y no se contabilizan.

Se supone que la tramitología de los proyectos con adelanto de subsidio (S001) y compra de vivienda existente (llave en mano), se comporta de forma similar para todos los BFV otorgados bajo la modalidad de Artículo 59 (extrema necesidad). Los hallazgos de este estudio, solo son generalizados a esta modalidad dentro del SFNV.

El siguiente paso consiste en la identificación del conjunto de actividades y trámites que se requieren para el proceso de construcción y sus respectivos costos, directos y financieros, para determinar el costo total del proyecto y de esa manera, calcular el valor relativo de los trámites en ese costo total. En las páginas siguientes se presentan los resúmenes de los resultados del ejercicio realizado.

### 3.1 Resultados

#### 3.1.1 Escenario 1; Proyecto de 40 viviendas "adelanto de subsidio (S001)"

En este caso se presentan los datos correspondientes a un proyecto de vivienda de interés social, de 40 soluciones, de una planta, ubicado en la GAM, financiado con adelanto de subsidio y en el cual el desarrollador es el propietario del terreno en verde (S001).

En este escenario los mayores costos directos se presentan en la etapa de trámites institucionales. Sobresale la obtención de la póliza de riesgos del trabajo que supera los ₡4,2 millones, le sigue el permiso de construcción ante la municipalidad con ₡2,7 millones. El costo de APC (administrador de planos de construcción) no llega a los ₡500 mil, influido en parte por el hecho de que se trata de un proyecto de vivienda de interés social. Por aparte, se destaca el trámite para obtener la viabilidad ambiental de la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA), que supera los ₡5,2 millones y posee una duración considerable.

Todos los costos directos de los trámites suman ₡15,1 millones, lo cual representa un 2,02 % del costo total del proyecto.

Las estimaciones, suponiendo que no se presentan inconvenientes, indican que un proyecto de 40 viviendas se concreta en 38 meses. Gran parte de este tiempo se consume en trámites, cerca de 19 meses adicionales (50% de la duración total). Los primeros trámites no tienen un costo financiero alto, pues la inversión acumulada es reducida. Esto cambia a partir del momento en que se incluye el valor del

terreno, monto al cual se van sumando los costos directos de las etapas anteriores.

Los costos financieros mayores se presentan cuando se gestiona la viabilidad ambiental, estimados en ₡9,08 millones, ya que este trámite se presenta a mediados del proyecto e implica una larga duración, momento en el cual, el desarrollador ha invertido un monto elevado. Como se aprecia en la tabla III.2, también posee un costo directo alto debido a los estudios especializados que implica.

El trámite de mayor costo financiero es la gestión ante el SFNV para obtener el financiamiento del proyecto mediante el mecanismo de adelanto de subsidio. Los costos directos del trámite son relativamente bajos, cerca de ₡1 millón, pero los costos financieros superan ₡17,3 millones, por dos razones; porque la duración es de 9 meses aproximados, ubicado en las etapas finales y porque la inversión acumulada es elevada. Los trámites ante el SFNV continúan en la etapa de construcción, ya que una vez que se entregan las obras a la municipalidad y otras instituciones, se visan los planos individuales y se segregan, deben incorporarse en el expediente del proyecto, presentado por el desarrollador ante el Sistema financiero.

El costo del trámite de viabilidad ambiental representa un 25,57% del costo total de la tramitología y el trámite de formalización ante el SFNV asciende a 32,6%. Estos 2 trámites constituyen la ruta crítica del proyecto debido a que su duración es variable. Se ha supuesto 5 meses en SETENA y 8 meses ante el SFNV, pero existen experiencias de proyectos que han durado mucho más. Variaciones en estos tiempos de espera implican un impacto directo sobre los costos financieros.

Los trámites de la etapa de construcción inician cuando se construyen las obras de infraestructura, y deben visarse, segregarse e inscribirse los lotes individuales para formalizar los bonos de vivienda por familia. Aquí la inversión acumulada de previo disminuye debido a que una vez aprobado el financiamiento por el BANHVI; el primer desembolso cubre el costo del terreno y los estudios previos; y adelanta recursos para iniciar la construcción, de ahí en adelante, el desarrollador trabaja con fondos del SFNV. Se supone que el Banco hace un avalúo adecuado del terreno y paga el costo en el cual ha incurrido el desarrollador. Los inconvenientes se presentan debido a la duración de estos trámites, los cuales en este caso superan la etapa de construcción de las viviendas y agregan un mes adicional a la duración del proyecto. Los costos financieros de estos trámites son superiores a los ₡600 mil.

En los proyectos con adelanto de subsidio, los posibles atrasos que puedan ocurrir en la etapa de construcción, tienen poca incidencia en el costo total del proyecto para el desarrollador, pues el banco realiza los desembolsos por adelantado y paga contra avance de obra. Los costos financieros por no tener el proyecto a tiempo son del BANHVI.

El costo total de la tramitología de un proyecto con estas características, se estima, bajo estos supuestos, en ₡56,1 millones (resultado de sumar ₡15.1 millones de costos directos y ₡41.1 costos financieros), lo cual representa un 7,49% del valor total del proyecto. Estos costos inciden sobre el valor final de la solución de vivienda, aumentando su costo en ₡1,4 millones aproximadamente.



Para comprender mejor el peso de la tramitología en el desarrollo de un proyecto de vivienda a lo largo de sus diferentes etapas, en la tabla III.3 se presenta un cronograma con las actividades y trámites

correspondientes a la construcción de un proyecto de viviendas de interés social, de 40 soluciones, con financiamiento de SFNV bajo la modalidad Art. 59 adelanto de subsidio.

**Tabla III. 2. Costos directos y financieros de un proyecto de 40 viviendas con adelanto de subsidio (S001) en colones**

Trámite o actividad	Duración	Costo directo	Costo financiero
Análisis de prefactibilidad	60 días	₡1.045.346	
<b>Trámites</b> sobre disponibilidad de agua, uso del suelo	30 días	₡47.221	
Análisis de factibilidad	90 días	₡1.169.665	
Valor del terreno		₡152.000.000	
Planificación del proceso (conceptualización del proyecto)	22 días	₡5.793.051	
<b>Trámites sobre consultas a instituciones:</b>			
Alineamiento de vías, líneas de transmisión y ríos; uso del suelo, desechos, disponibilidad de agua y electricidad, análisis de vulnerabilidad, ubicación de pozos y manantiales.	58 días	₡713.865	₡2.941.548
Estudios técnicos y diseño de anteproyecto y planos constructivos	184 días	₡22.448.689	
<b>Trámites institucionales:</b>			
Declaratoria de interés social, suministro de agua, permiso de PTAR, vulnerabilidad de mantos acuíferos, aprobación de señalización vial, APC, permiso de construcción municipal, póliza de riesgos del trabajo.	180 días	₡7.778.442	₡11.108.360
<b>Trámite de Viabilidad ambiental</b>	150 días	₡5.277.977	₡9.088.658
<b>Trámites</b> para presentación de solicitud de financiamiento a entidad autorizada del SFNV	60 días	₡711.266	₡3.116.263
<b>Trámites</b> para presentación de solicitud de financiamiento ante SFNV	210 días	₡270.487	₡14.196.310
Construcción de urbanización y viviendas	270 días	₡552.218.219	
Trámite de entrega de obras, visado planos individuales, inscripción y segregación	144 días	₡310.336	₡623.919
<b>TOTALES COSTOS DIRECTOS Y FINANCIEROS</b>		<b>₡749.784.564</b>	<b>₡41.075.059</b>
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>₡790.859.622</b>	
<b>Costos de los trámites</b>		<b>₡15.109.594</b>	<b>₡41.075.059</b>
<b>Valores relativos de los costos directos y financieros</b>		<b>2,02%</b>	<b>5,48%</b>
<b>Valor relativo del costo de los trámites en el costo total</b>			<b>7,49%</b>
<b>Costo de los trámites por vivienda</b>			<b>₡1.404.616</b>

FUNDACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA

Tabla III.3 Ubicación cronológica de las actividades y los trámites dentro de un proyecto de vivienda de interés social. Adelanto de subsidio (S001), 40 viviendas

Trámites y actividades	Tiempo en Meses																																												
	Año 1												Año 2												Año 3		4																		
	Año	Año 1												Año 2												Año 3		4																	
Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2							
Análisis de prefactibilidad	■	■																																											
Trámite iniciales		■																																											
A factibilidad			■	■	■																																								
Conceptualización			■																																										
Trámite consultas instit.				■	■																																								
Est. técnicos y diseños					■	■	■	■	■	■	■	■																																	
Trámite institucionales										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																						
Trámite Viabilidad A.																■	■	■	■	■	■	■	■																						
Trámite E. autorizada																						■	■																						
Trámite ante BANHVI																						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
Formalización Proyecto																												■	■																
Construc. Obras y vivienda																													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Trámite visado Planos y Segregación																																											■	■	
Entrega viv.																																											■		

### 3.1.2 Escenario 2; proyecto de 40 viviendas "llave en mano"

A continuación se expone el cálculo para el Escenario 2, en éste, los trámites, sus costos directos y la duración en un proyecto "Llave en Mano" o compra de vivienda existente, son similares a un proyecto de adelanto de subsidio definido en el escenario 1 (40 soluciones de vivienda, ubicadas en la GAM), las principales diferencias se encuentran en la secuencia de los trámites y el costo financiero que generan. Bajo esta forma de postulación ante el SFNV no existen diferencias en la duración y los costos de los trámites previos ante las instituciones públicas o para obtener la viabilidad ambiental. Las etapas constructivas se comportan de forma similar.

Con las diferencias entre éste y el anterior escenario se presentan en las etapas correspondientes a la construcción y negociación ante la entidad autorizada y BANHVI. Durante esta etapa inicia la preparación de los expedientes individuales de las familias, los cuales son analizados por el desarrollador para la presentación a la entidad una vez que finaliza la construcción de las obras de infraestructura y viviendas y se han traspasado las áreas públicas al municipio.

La siguiente etapa incluye la preparación y presentación de la información del proyecto, denominada el Expediente del proyecto, así como los expedientes de las familias, ante la entidad autorizada y el BANHVI para postular el proyecto ante el SFNV. La presentación se hace simultánea, sin embargo la revisión y presentación se hace por separado.

Esta etapa incluye los trámites de visado de planos individuales por parte de la municipalidad y segregación de los mismos en cabeza propia, ya que toda la documentación debe estar completa para iniciar la postulación del proyecto ante el SFNV. Esta es una diferencia con el adelanto de subsidio, donde los trámites inician sin haber empezado la construcción.

La característica principal de un proyecto "Llave en Mano" es que el desarrollador aporta todos los recursos y al finalizar el mismo, postula a las familias ante el SFNV para que cada una de ellas reciban financiamiento por medio del subsidio o subsidio y crédito para la compra de las viviendas. Los trámites de postulación ante el SFNV se inician al finalizar la construcción de infraestructura y vivienda (un mes antes de finalizar esta etapa inician los trámites). El costo directo de este trámite y los demás son similares al anterior escenario, la diferencia notoria está en los costos financieros de los trámites, que ascienden a ₡106,9 millones, lo que equivale a un 12,48% aproximado del costo directo total del proyecto.

Al final de los 9 meses de la etapa constructiva, el desarrollador ha invertido aproximadamente ₡772 millones para construir 40 viviendas. Aquí inician los trámites de postulación ante el SFNV, por lo que la duración de estas gestiones implica un elevado costo financiero, superior a ₡83,7 millones, ya que el tiempo es de un año.

Como consecuencia de estas dos situaciones, el costo de los trámites por vivienda crece a ₡3,05 millones, casi el doble del costo de adelanto de subsidio. La Tabla III.4 resume la información anterior.

Los costos financieros de los trámites tienen un impacto mayor o menor en los costos totales, dependiendo del momento en el cual se realizan y la duración. El siguiente cronograma (tabla III.5) evidencia la secuencia de éstos en el tiempo.

Se estima que la duración total de un proyecto de 40 viviendas, bajo propósito compra de vivienda existente (llave en mano) tiene una duración de 39 meses, de los cuales 20 se adicionan al proyecto

debido a los trámites (51% del total). Las diferencias, como lo muestra el cronograma, se ubican en los trámites finales ante la entidad autorizada y el BANHVI, con el agravante que la última etapa consiste en la postulación ante el SFNV, y la “compra del proyecto”. Hasta ese momento el desarrollador recupera la inversión total, por lo que cualquier día de atraso en el proceso final, implica altos costos financieros.

**Tabla III. 4. Escenario 2; Identificación de los trámites de un proyecto de vivienda y sus costos (Llave en mano)**

Trámite o actividad	Duración	Costo directo	Costo financiero
Análisis de prefactibilidad	60 días	₪1.045.346	
<b>Trámites</b> sobre disponibilidad de agua, uso del suelo	30 días	₪47.221	
Análisis de factibilidad	90 días	₪1.169.665	
Valor del terreno		₪152.000.000	
Planificación del proceso	22 días	₪5.793.051	
<b>Trámites sobre consultas a instituciones:</b>			
Alineamiento de vías, líneas de transmisión y ríos; uso del suelo, desechos, disponibilidad de agua y electricidad, análisis de vulnerabilidad, ubicación de pozos y manantiales.	58 días	₪713.865	₪2.941.548
Estudios técnicos y diseño de anteproyecto y planos constructivos	184 días	₪22.690.689	
<b>Trámites institucionales:</b>			
Declaratoria de interés social, suministro de agua, permiso de PTAR, vulnerabilidad de mantos acuíferos, aprobación de señalización vial, APC, permiso de construcción municipal, póliza de riesgos del trabajo.	180 días	₪8.184.072	₪11.122.800
<b>Trámite de Viabilidad ambiental</b>	150 días	₪5.277.977	₪9.100.473
Construcción de urbanización y viviendas	270 días	₪552.010.000	
<b>Trámite</b> de entrega de obras a municipalidad	45 días	₪178.777	
<b>Trámites</b> para solicitud de compra del proyecto a entidad autorizada del SFNV	60 días	₪742.986	₪14.243.722
<b>Trámites</b> de solicitud de compra del proyecto ante SFNV	300 días	₪270.487	₪69.542.878
<b>TOTALES DE COSTOS DIRECTOS Y FINANCIEROS</b>		<b>₪750.124.135</b>	<b>₪106.951.422</b>
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>₪857.075.557</b>	
<b>Costos de los trámites</b>		<b>₪15.415.385</b>	<b>₪106.951.422</b>
<b>Valores relativos de los costos directos y financieros</b>		<b>1,80%</b>	<b>12,48%</b>
<b>Valor relativo del costo de los trámites en el costo total</b>			<b>14,28%</b>
<b>Costo de los trámites por vivienda</b>			<b>₪3.059.170</b>

Tabla III.5. Cronología de los trámites dentro de un proyecto de vivienda de interés social. Compra de vivienda existente “llave en mano”, 40 viviendas

Trámites y actividades	Tiempo en Meses																																																			
	Año 1												Año 2												Año 3												Año 4															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3													
Análisis de prefactibilidad	█	█																																																		
Trámites iniciales		█	█																																																	
Análisis factibilidad			█	█	█	█																																														
Conceptualización						█	█																																													
Trámite consultas instit.						█	█																																													
Estudios técnicos y diseños						█	█	█	█	█	█	█																																								
Trámite institucionales																																																				
Trámite Viabilidad A.																																																				
Construc. Obras																																																				
Entrega obras a Instituciones																																																				
Trámite Entidad Autorizada																																																				
Planos catastrados																																																				
Trámite Postulac. BANHVI																																																				
Formalización proyecto																																																				

Trabajar con fondos propios eventualmente podría implicar una mayor agilidad en el proceso constructivo, ya que no se depende de desembolsos externos, sin embargo, no se reduce el tiempo total del proyecto, por el contrario, aumenta un mes la duración total.

En los proyectos “llave en mano”, el trámite de viabilidad ambiental ante SETENA y la postulación final ante el SFNV; constituyen los puntos críticos del sistema, sobre todo este último, cuyos atrasos implican elevados costos financieros para el desarrollador. El primero representa el 11,75% del costo total de los trámites y ante el SFNV asciende a 69,3%.

### 3.1.3 Otros escenarios

El escenario 3 se realiza suponiendo un proyecto de 85 soluciones de vivienda, financiado mediante adelanto de subsidio, construido en la GAM. El terreno para esta cantidad es de 16.000 m<sup>2</sup>, suponiendo una relación 60-40 en la extensión para construir las soluciones habitaciones y las infraestructuras respectivamente.

Los costos directos de los trámites aumentan a 24,8 millones de colones, lo cual implica una reducción en términos proporcionales, con el proyecto de 40 soluciones, debido a que las gestiones de los trámites tienden a ser iguales sin importar el tamaño del terreno. El aumento se debe a que algunos de éstos, como el caso del permiso de construcción, conllevan pagos porcentuales relacionados con el valor total del proyecto, el cual creció más del doble.

Existe una economía de escala en los costos directos de los trámites pues mientras el número de viviendas aumentó en 112,5%, estos se redujeron a 1,59% como porcentaje del costo total del proyecto. La obtención de la póliza de riesgos del trabajo y la obtención del permiso municipal de construcción, continúan siendo los más significativos, con 9,1 y 5,6 millones de colones respectivamente. El trámite ante APC equivale a 727 mil colones.

Los costos financieros de los trámites ascienden a 88,4 millones de colones, y representan el 5,67% del costo total del proyecto. Las gestiones ante el SFNV tiene bajos costos directos, pero financieramente ascienden a 42,5 millones, juntos equivalen al 39,3% del total, mientras que la viabilidad

ambiental cuesta 23,2 millones de colones (5,2 millones de costos directos y 18 de costos financieros) y equivale al 20,57% del total de la tramitología. Ambos son la ruta crítica del proyecto.

Las estimaciones de la duración de un proyecto de mayor tamaño, arrojan un comportamiento similar para realizar los estudios de prefactibilidad y factibilidad, así como los estudios técnicos y los distintos trámites, inclusive ante el SFNV. La modificación previsible se presenta en la etapa de construcción de obras de infraestructura y viviendas, donde aumenta a 12 meses. Estos datos se presentan en cronograma anterior.

La duración total de un proyecto de vivienda de interés social con estas características se estima en 40 meses, de los cuales 17 meses es el tiempo adicional que agregan los trámites (42,5%). Muchos trámites se realizan en forma simultánea con las actividades del proyecto, como se aprecia en el cronograma. Por otra parte, la duración total de la tramitología disminuye en forma proporcional ya que la gestión es igual indistintamente si el proyecto es de 40 u 85 viviendas.

El costo total de la tramitología es de 113,2 millones de colones, lo cual representa un 7,26% del valor total del proyecto. Estos costos tienen un alto impacto para el país, ya que el costo de los trámites supera los 1,3 millones de colones por vivienda, esto representa un 8,62% del valor del bono promedio de vivienda otorgado durante 2014, bajo la modalidad de artículo 59.

El escenario 4 se realiza suponiendo un proyecto de 85 soluciones de vivienda "llave en mano" o compra de vivienda existente,



construida en la GAM. El terreno para esta cantidad es de 16.000 m<sup>2</sup>, con un costo de 304 millones de colones.

Los costos directos de los trámites son de ₡24,8 millones, lo cual es muy similar a un proyecto de este tamaño mediante adelanto de bono. Igual que en el escenario anterior, existe una economía de escala en los costos directos. La obtención de la póliza de riesgos del trabajo y la obtención del permiso municipal de construcción, continúan siendo los más significativos. La gran diferencia de los proyectos Llave en Mano se ubica en los costos financieros de los trámites, que ascienden a ₡219,8 millones, monto que es casi tres veces superior a proyectos de este tamaño financiados por adelanto de subsidio.

Como se indicó, las razones de eso se deben a que los trámites ante el SFNV (Entidad autorizada y BANHVI) se ubican en la última etapa, cuando el desarrollador ha realizado una enorme inversión y debe esperar 12 meses para que se apruebe el proyecto y le cancelen la inversión acumulada a la fecha. Estos son los costos de la tramitología más elevados y ascienden a 175,7 millones de colones (costos directos y financieros) y representan el 71,8% del total de los costos de los trámites, mientras que la viabilidad ambiental representa un 9,53%. Ambos continúan siendo la ruta crítica del proyecto.

La duración de este proyecto se estima en 46 meses de los cuales 19 son adicionados por los trámites. Los estudios de prefactibilidad y factibilidad, estudios técnicos, se mantiene igual al escenario anterior, además, como se indicó, la negociación del proyecto ante el SFN se realiza al final, cuando acaba la construcción, se generan planos por cada beneficiario y se segregan las propiedades.

Solo aumenta a 12 meses la etapa de construcción

Se presentan reducciones proporcionales de costos al pasar de 40 a 85 soluciones de vivienda en proyectos llave en mano, debido a que las gestiones y sus costos se incrementan poco. El costo total de la tramitología supera los 2,8 millones de colones por vivienda, esto representa un 18,6% del valor del bono promedio de vivienda otorgado durante 2014 bajo la modalidad de artículo 59 (extrema necesidad).

El escenario 5 se realiza suponiendo un proyecto de 130 soluciones de vivienda, financiado por adelanto de subsidio, construido en la GAM. El terreno para esta cantidad es de 24.800 m<sup>2</sup>, con un valor de 471,2 millones de colones.

Los costos directos de los trámites aumentan a 34,4 millones de colones (1,46%), por lo que se mantiene la reducción en términos proporcionales, con los proyectos de menor tamaño, debido a que las gestiones tienden a ser iguales sin importar el tamaño del proyecto. El aumento se debe a que algunos de éstos, como el caso del permiso de construcción, conllevan pagos porcentuales relacionados con el valor total del proyecto, el cual creció 3,1 veces con respecto al proyecto de 40 viviendas.

La obtención de la póliza de riesgos del trabajo y la obtención del permiso municipal de construcción, continúan siendo los costos directos más significativos. El trámite ante APC equivale a ₡976 mil. Los costos financieros de los trámites ascienden a 142,1 millones de colones, mostrando un leve crecimiento en términos proporcionales con respecto al proyecto del escenario 1, pues

representan el 6,02% del costo total del proyecto. Esto se debe a que aumentan las horas de trabajo y la duración de las gestiones, debido al incremento de las soluciones.

Las gestiones ante el SFNV tiene bajos costos directos, pero financieramente ascienden a ¢71,7 millones, juntos equivalen al 42,28% del total, mientras que la viabilidad ambiental cuesta ¢33,06 millones y equivale al 18,72% del total de la tramitología. Ambos son la ruta crítica del proyecto.

Este proyecto equivale a 3,25 veces el analizado en el escenario 1. Esto conlleva aumentos en todos los costos y en la duración de las etapas de prefactibilidad y factibilidad, así como en estudios técnicos y los distintos trámites, inclusive ante el SFNV y en la construcción principalmente, que aumenta a 14 meses. La duración total de un proyecto de VIS con estas características se estima en 47 meses, de los cuales 19 son adicionados por los trámites (40%). El costo total de la tramitología es de 176,6 millones de colones, lo cual representa un 7,48% del valor total del proyecto.

El costo total de la tramitología supera los 1,3 millones de colones por vivienda, esto representa un 8,79% del valor del bono promedio otorgado durante 2014, en la modalidad de artículo 59

*El escenario 6 se realiza suponiendo un proyecto de 130 soluciones de vivienda "llave en mano" o compra de vivienda existente, construido en la GAM. El terreno para esta cantidad es de 24.800 m<sup>2</sup>, con un costo de 471,2 millones de colones.*

Los costos directos de los trámites son de ¢34,7 millones (1,29% del costo total del proyecto), lo cual es muy similar a un proyecto de este tamaño mediante adelanto de bono. La duración de este proyecto se estima en 46 meses, de los cuales 18 son agregados por los trámites (39%). El tamaño es superior por lo que la duración en todas las etapas de factibilidad, estudios técnicos, trámites y construcción aumenta, igual que el escenario anterior.

Se presentan reducciones proporcionales de costos al pasar de 40 a 130 soluciones de vivienda en proyectos llave en mano, debido a que las gestiones y sus costos se incrementan pero en menor proporción. El costo total de la tramitología supera los ¢2,8 millones por vivienda, esto representa un 18,37% del valor del bono promedio de vivienda otorgado durante 2014 en la modalidad de artículo 59, extrema necesidad.

### 3.1.4 Resumen de los casos analizados

El costo total de los proyectos (tabla III.6) analizados va en aumento en la medida que crece el número de soluciones, desde ¢790 millones para 40 viviendas mediante adelanto de subsidio, hasta ¢2.696 millones con 130 soluciones "llave en mano". Este crecimiento se ve influenciado por los costos financieros de los trámites, lo cuales son considerablemente mayores para los proyectos llave en mano, los cuales llegan a representar un 12,39% del costo total de proyecto en el escenario 6.

Existen economías al pasar de un proyecto de 40 a otro de 85 viviendas, pues los costos de los trámites crecen a un menor ritmo, lo mismo sucede con la duración de estas gestiones.

No sucede lo mismo con los proyectos de 130 soluciones. Ahí se necesitan más recursos y tiempo para efectuar los trámites, los costos relativos aumentan. En estos tres tamaños analizados, el de 85 viviendas es el más eficiente en cuanto al impacto de la tramitología.

La eficiencia y eficacia de la tramitología se refleja en el costo de los trámites por vivienda construida. Este rubro decrece del proyecto pequeño al mediano (baja de ₡1,4 a ₡1,3 millones), pero vuelve a crecer en el grande (sube de 1,33 a 1,35 millones de colones). Esto es aplicable a las 2 modelos analizadas.

El modelo de "llave en mano" o compra de vivienda existente presenta casi el doble de costos financieros de los trámites para cualquier tamaño de proyecto analizado, en relación a proyectos del mismo tamaño pero de adelanto de subsidio. La diferencia radica, en que el desarrollador debe invertir recursos propios durante todo el proyecto y esperar casi un año, para que el SFNV lo cancele, lo cual impacta el valor del dinero en el tiempo.

En la siguiente tabla III.9 se presenta un resumen con los resultados de los cálculos para cada uno de los escenarios que se ha analizado, donde se pueden observar las diferencias que se han venido comentando en las páginas precedentes.

FUNDACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA

Tabla III. 6. Resumen de costos totales y costos de los trámites por escenario (En millones, colones y porcentajes)

Concepto/Costo	Escenario 1 (40 viviendas)		Escenario 2 (40 viviendas)		Escenario 3 (85 viviendas)		Escenario 4 (85 viviendas)		Escenario 5 (130 viviendas)		Escenario 6 (130 viviendas)	
	Adelanto subsidio (S001)		Llave en mano		Adelanto subsidio (S001)		Llave en mano		Adelanto subsidio (S001)		Llave en mano	
	Directo	Financiero	Directo	Financiero	Directo	Financiero	Directo	Financiero	Directo	Financiero	Directo	Financiero
Costos totales	₡749	₡41	₡750	₡106	₡1.558	₡88	₡1.559	₡219	₡2.362	₡142	₡2.362	₡334
GRAN TOTAL DEL PROYECTO		₡790		₡857		₡1.647		₡1.778		₡2.504		₡2.696
Costos de los trámites	₡15	₡41	₡15	₡106	₡24	₡88	₡24	₡219	₡34	₡142	₡34	₡334
Valores relativos de los costos de los trámites	2,00%	5,50%	1,80%	12,50%	1,60%	5,67%	1,90%	12,40%	1,50%	6,00%	1,30%	12,40%
Valor relativo del costo de los trámites en el Costo Total		7,49%		14,28%		7,26%		13,75%		7,48%		13,68%
<b>Costo de los trámites por vivienda</b>		<b>₡1.404.616</b>		<b>₡3.059.170</b>		<b>₡1.332.243</b>		<b>₡2.878.852</b>		<b>₡1.358.590</b>		<b>₡2.837.497</b>
<b>Valor promedio de la solución</b>		<b>₡19,75</b>		<b>₡21,43</b>		<b>₡19,38</b>		<b>₡20,92</b>		<b>₡19,26</b>		<b>₡20,74</b>

## **3.2 Conclusiones**

Los trámites asociados a los procesos de construcción de viviendas inciden en la estructura de costos finales de éstas, dando como resultado el incremento en el valor final de las soluciones.

La construcción de viviendas, especialmente cuando se trata de proyectos y más aun cuando se financian con subsidio del Estado, es una actividad compleja, delicada e importante tanto para la sociedad como un todo como para las familias en particular, de ahí que la construcción de viviendas, está y debe estar sujeta a un conjunto de trámites que garanticen la idoneidad del proceso, del producto y del impacto. No obstante estos trámites deben de responder a criterios de pertinencia, eficacia y eficiencia de manera tal que consuman la menor cantidad de recursos y tiempo, ya que ambos factores al final afectan la estructura de costos.

El estudio presentado se ha centrado en proyectos de vivienda de interés social y con subsidio del Estado, lo que por un lado significa que se reducen algunos costos como el pago de los permisos de construcción y tarifas ante el CFIA, pero por otra parte implica otros trámites ante estas instituciones y especialmente ante el SFNV. Por lo tanto, los resultados de este estudio son válidos para los escenarios analizados y bajo los supuestos utilizados.

En los resultados expuestos, se observa que el tiempo dedicado a la construcción y a los trámites oscila en un rango de entre 40 y 50 meses. Este tiempo no es secuencial o lineal, son periodos en paralelo en buena parte, pero son tiempos utilizados en el proceso. El

costo de los trámites, tanto de los costos directos más los costos financieros, representan, en promedio un 7.4% del costo directo del proyecto para aquellos financiados mediante adelanto de subsidio (S001) y de un 13.9% en promedio del costo directo del proyecto para los casos financiados por el desarrollador (llave en mano).

Con base en los resultados expuestos, es evidente el peso que tienen algunos trámites en factor tiempo y sobre los cuales es necesario actuar, tal es el caso de los trámites de viabilidad ambiental y ante el SFNV.

Los trámites de viabilidad ambiental no varían de acuerdo al tipo de financiamiento, ya se trate de adelanto de subsidio o llave en mano. Pero los trámites ante el SFNV si tienen importantes diferencias ya se trate de una u otra forma del financiamiento. En el caso de los proyectos financiados por el desarrollador (llave en mano), existe un costo evidente para los desarrolladores y es el que ha generado las preocupaciones, cuestionamientos y recomendaciones, especialmente cuando se dan atrasos adicionales a los tiempos esperados. Sin embargo, en los proyectos financiados mediante adelanto de subsidio (S001), ahí también existe un costo por el tiempo de los trámites e igual siguen sumando los atrasos, la diferencia es que esos costos, se invisibilizan, por decirlo de alguna manera, porque corren a cuenta del BANHVI, no de los desarrolladores, pero finalmente impactan a la sociedad como un todo.

Agilizar y abaratar los trámites para construcción de vivienda se convierte en una necesidad imperiosa. De acuerdo a los resultados de este trabajo y lo mencionado

líneas arriba, incidir en los plazos de los trámites ante SETENA y ante el BANHVI, para reducir en el tiempo de éstos, tendría efectos positivos en la reducción del costo final de las soluciones de vivienda.

En mayo del 2015, el Comité Coordinador de Vivienda Interés Social, integrado por la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), la Cámara de Entidades Financieras de Vivienda Social (FINANVIVIENDA) y la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI) trabajando conjuntamente con funcionarios del MIVAH y del BANHVI, presentaron los resultados de un proceso de análisis sobre el SFNV, al que llamaron "Taller: Eficiencia de procesos en Vivienda de Interés Social: un enfoque integrado del Sistema". Precisamente uno de los tres ejes de trabajo de este proceso estaba referido al tema de los costos. En el análisis de este tema, señalan la necesidad de buscar la eficiencia en el SFNV y fundamentalmente en el BANHVI, solicitando que este Banco cumpla las funciones para las que fue creado y trabajando como organización de segundo piso, y dejando de lado funciones que le competen a las Entidades Financieras.

De lo anterior se desprende la preocupación que existe en el Sector por atender la situación relacionada con los trámites para construcción de vivienda. Ejemplo de esto es la entrada en vigencia del Sistema de Administración de Proyectos de Construcción (APC), en el primer semestre del 2014, por parte del CFIA, que permitió mejorar parte de los trámites y plazos, unificando algunos trámites y en otros casos, definiendo plazos máximos de respuesta y ordenando requisitos y procedimientos, lo que de acuerdo a los resultados del estudio realizado sobre costos, ha repercutido en una reducción de éstos y en la agilización del proceso.

Es importante entender que la reducción en los días que tardan los procesos, se traducen en ahorros, tanto de costos directos, pero sobre todo de costos financieros, los cuales pueden traducirse en un incremento en la cantidad de BFV que podrían distribuirse cada año, y por ende de la cantidad de familias que podría beneficiarse de una vivienda adecuada.



## **CAPÍTULO IV: Sector Vivienda, a un año de la Administración Solís Rivera.**

El primer año de la Administración Solís en relación con el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos ha sido complicado, desde la esfera política, institucional y desde la sociedad civil. Es difícil lograr separar cada una de estas aristas de la realidad, ya que cada una de ellas está fuertemente relacionada con las otras, forman parte de un todo el cual no es posible observar y de comprender si no es con una visión integral.

Dicho lo anterior, en este capítulo se hará una revisión del primer año de gestión en el Sector vivienda de la Administración 2014 – 2018, para lo cual, se ha decidido abordar el análisis a partir de los aspectos antes mencionados y particularmente, a partir de la revisión del Plan Nacional de Desarrollo 2015 – 2018 “Alberto Cañas Escalante”.

Al realizar un recuento de los principales acontecimientos ocurridos durante los primeros 12 meses de la presente Administración, un aspecto que se hace evidente es que la mayor parte de los problemas y críticas a la gestión del actual gobierno, son derivadas de situaciones estructurales del país, las cuales se vienen arrastrando desde años atrás, por consiguiente de varios gobiernos anteriores. Además algunos de los cuestionamientos señalados no son compartidos en todos sus extremos.

Es con este marco, que en las siguientes páginas, se analizarán algunas situaciones que evidencian que la situación vigente del Sector, en la mayor parte de los casos, no es producto de sus actuales jerarcas. Situación

que no es nueva ya que cada gobierno debe de enfrentarse a un entorno similar y sin contar con la información completa del panorama.

### **4.1 Cuestionamientos desde la sociedad civil**

Antes de la toma de posesión de la Administración Solís, prácticamente un mes antes, llamó la atención el nombramiento de la viceministra del Ministerio de Vivienda, la Sra. Ana Cristina Trejos Murillo sin conocerse aun la persona designada a la cabeza de ese ministerio, lo cual ocurrió hasta pocos días antes de la toma de posesión del gobierno.

Este nombramiento de la Viceministra generó una reacción de la organización de la sociedad civil denominada Foro Nacional de Vivienda (FNV), la cual en voz de sus principales dirigentes, expresó un conjunto de fuertes críticas a la designación, aduciendo su falta de experiencia, de estudios y de conocimiento del Sector, así como su juventud (Canal 7; 1/04/2014) A partir de ese momento, esta organización no ha cesado en sus denuncias y ataques a las autoridades del Sector.

Posteriormente se da a conocer el nombre de quien será nombrado como ministro del MIVAH, el Dr. Rosendo Pujol, reconocido académico, investigador y conocedor de la problemática urbana del país. De primera entrada, la dupla parece un ensayo interesante, por un lado el Dr. Pujol aporta la rigurosidad, el conocimiento y la madurez. Por otra parte, la Sra. Trejos enarbola la juventud, la energía y el trabajo desde las bases. El

tiempo permitirá conocer que tan bien amalgamado resulta este equipo ministerial.

Ya desde la posición de Ministro de Vivienda en ejercicio, el Dr. Pujol expresa que los BFV no se pueden seguir regalando y que los mismos se deben de entregar donde haya demanda y no donde el desarrollador decida (La Prensa Libre; 15/05/2014). Esta es una posición compartida por diferentes actores, entre ellos FUPROVI, ya que en uno de sus informes anuales de vivienda, expresó que contando el país con un instrumento tan poderoso para la política de vivienda como son los bonos familiares de vivienda, éstos no se utilizaban para direccionar la política pública, y más bien su distribución parecía responder a intereses de mercado y de suelos baratos.

La posición del Ministro rápidamente generó una reacción contestataria desde otros actores, argumentando que esta Administración no va a entregar bonos de vivienda a familias necesitadas o que las familias que no puedan pagar, no van a tener derecho a los bonos. Uno de de los detractores más agresivos del MIVAH en este sentido fue el FNV. En este proceso de ataques al gobierno, el FNV reclama un lugar para discutir las decisiones del Sector como interlocutor de miles de familias de todo el país, exigiendo reuniones con el Ministro y autoridades del gobierno, a la vez que denuncia la negativa de éste a reunirse con ellos. Ante esto, el Ministro reitera que las puertas del ministerio están abiertas, pero que deben seguir el debido proceso para solicitar una cita.

Otro actor que desde la sociedad civil ha mantenido una posición beligerante ante las nuevas autoridades, es el Comité de Lucha contra la Pobreza de Alajuelita, COLUPOA,

organización que desde hace varios años lucha por soluciones de vivienda para familias de bajos ingresos de ese cantón. Esta organización que durante la Administración Chinchilla mantuvo una constante presión a las autoridades del Sector, especialmente en los últimos años, ha mantenido esa misma posición con el actual gobierno, realizando manifestaciones de protesta frente a la residencia del presidente de la República, Sr. Luis Guillermo Solís, en más de una ocasión. (Canal 6; 22/07/2014 y Canal 42; 14/08/2014)

El principal punto de reivindicación de esta organización es que se lleve a cabo un proyecto de varios cientos de soluciones de vivienda en una finca comprada por el INVU hace años, conocida como Finca Bosquini. No obstante, sobre este inmueble existe una serie de reservas y dictámenes técnicos que señalan que la misma no es apropiada para el proyecto que se desea o al menos en la cantidad de soluciones que es posible desarrollar y los costos de estabilizar taludes y otras obras de infraestructura. En marzo del 2015 autoridades del Poder Ejecutivo y dirigentes de COLUPOA se reunieron para discutir sobre el proyecto.

En agosto del 2014 varios cientos de familias de Esparza se manifiestan y cierran ruta nacional como protesta por atrasos en un proyecto habitacional de la zona, ya que llevan varios años esperando esas soluciones. (Canal 9; 25/08/2014)

En enero del 2015, las protestas son por parte de las familias del proyecto Calle Lajas, en Escazú, por el atraso en la entrega de sus viviendas nuevas, ya que en el año 2010 habían perdido sus casas por un evento hidrometeorológico. (Canal 9; 20/01/2015).

En febrero, vecinos de la zona de la Angostura en Puntarenas protestan y bloquean ruta nacional, para pedir soluciones de vivienda, las que esperan desde hace años. (Canal 7; 27/02/2015)

Un día después, pero en la Región Caribe, en la zona de Batán, 230 familias del proyecto El Porvenir, protestan por atrasos en la entrega de las viviendas ya construidas. (Diario Extra; 23/02/2015) Este es un problema que se ha venido presentando con cierta regularidad y es que a pesar de que las viviendas están terminadas, no así el proyecto, ya sea que falte algún servicio como el de agua o electrificación o aspectos de formalización como segregación, titulación o recepción de obras por parte de las municipalidades. En este caso particular se trata de un proyecto gestionado durante el anterior gobierno.

## **4.2 Cuestionamientos desde las instituciones**

Otras críticas sobre la gestión del gobierno en el Sector Vivienda provienen de la Defensoría de los Habitantes, en su Informe de labores 2013 – 2014, donde entre otros aspectos señala problemas en la calidad de la construcción en proyectos de vivienda financiados con BFV bajo el programa Art. 59, como consecuencia de la ineficiente fiscalización por parte del SFNV. (Radio Monumental; 03/06/2014)

Como es claro, estos problemas no son responsabilidad de la gestión del actual gobierno, sin embargo la denuncia se plantea en esta Administración. En el Informe citado, la Defensoría expone dos casos a manera de ejemplos, uno en la zona de Pococí, con denuncias desde el 2012 y otro en la zona de

Aserri, con problemas similares y denunciados desde el 2007.

Por su parte la Contraloría General de la República a inicios del 2015, emite un informe por medio del cual llama la atención al BANHVI sobre aspectos relacionados con la falta de mecanismos de control para evitar rechazo de expedientes por errores de las Entidades Autorizadas; ausencia de mecanismos o formas de sanción a Entidades Autorizadas por errores en su trabajo; debilidad en la identificación de la población objetivo, particularmente para los proyectos amparados al Art. 59 de la Ley del SFNV y, finalmente, falta de mecanismos o directrices de control para costos atípicos en los proyectos de vivienda, especialmente al amparo del Art. 59. (CGR; Inf N°. DFOE-EC-IF-12-2015; 28/01/2015)

El mismo informe señala una serie de disposiciones para las autoridades del BANHVI; su Junta Directiva, Gerencia General, así como para el ministro del MIVAH. El trabajo realizado por la CGR, detalla los problemas encontrados, en proyectos los cuales no son el resultado ni la responsabilidad de la presente Administración. Además habría que agregar que este informe de la Contraloría ha sido cuestionado en varios de sus criterios por el Comité Coordinador de Vivienda de Interés Social.

## **4.3 Otros cuestionamientos**

Como una excepción a la génesis de los problemas institucionales del Sector que ha tenido que enfrentar el actual Ministro, está el nombramiento de la Junta Directiva del BANHVI, ya que la Sala constitucional anuló el acto porque la conformación de la misma no cumplía con la paridad de género que por

ley deben cumplir estos órganos (Canal 42; 17/09/2014). Esta situación se dio como resultado de la gestión de las actuales autoridades del Sector, gestión que tendrá consecuencias operativas y políticas que se verán más adelante, ya que es hasta finales de enero del 2015 que se juramentan las dos nuevas personas que pasan a ser parte de dicha Junta Directiva, alrededor de 4 meses estuvo el BANHVI sin Junta Directiva. Sin embargo, habría que llamar la atención que ésta no fue la primera ocasión en que la conformación de la Junta Directiva del BANHVI no ha respetado los criterios de paridad de género y ha ejercido su mandato sin ninguna restricción ni interrupción, por ese motivo..

Los problemas y denuncias institucionales mantienen un ambiente de tensión sobre el Sector; en el mes de junio (2014) trasciende una denuncia de varios diputados señalando al Auditor del BANHVI y otro funcionario de esa institución por realizar avalúos de terrenos que favorecieron a familiares (CR Hoy; 19/06/2014). Un par de meses después el Ministerio Público allana oficinas centrales del INVU y del BANHVI (Radio ADN; 27/08/2014)

El INVU ha tenido que enfrentar otras situaciones delicadas, como un informe de la CGR, que señala la concentración de planes de ahorro y préstamo en algunos agentes de ventas; falta de confidencialidad en los expedientes; sistemas de cómputo no integrados y obsoletos (Canal 9; 19/08/2014), entre otros. En todos estos casos la responsabilidad de los hechos no corresponde a las actuales autoridades del Sector, se trata de situaciones gestadas en años anteriores, pero que “detonan” o salen a relucir en esta Administración.

No obstante las anteriores situaciones mencionadas, quizá la de mayor trascendencia es el llamado de la Comisión Legislativa de Ingresos y Gasto Público a comparecer ante la misma por parte del Ministro Dr. Pujol. Comparecencia basada, de acuerdo con los diputados demandantes, en la no entrega o disminución en la cantidad de bonos familiares de vivienda y en la no ejecución del presupuesto para bonos, por parte del BANHVI, los diputados cuestionan la no ejecución de ₡27 mil millones del presupuesto de este Banco. (Canal 6; 02/03/2015)

Ante la Comisión legislativa el Sr. Ministro explicó que los recursos en cuestión no debe verse como un superávit o una no ejecución, ya que una parte de ellos están comprometidos a proyectos habitacionales en curso y otros recursos corresponden a fondos de la Comisión Nacional de Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) (Radio Nacional; 19/03/2015). Fondos destinados a la atención de emergencias, especialmente la Tormenta Thomas, que impactó en el 2010 al país.

De cara al informe del primer año de labores de la Administración Solís, y como resultado de la comparecencia del Ministro Dr. Pujol ante la Comisión legislativa, diputados de 7 “bancadas” legislativas dan un voto de censura al Ministro Dr. Pujol y solicitan su salida del cargo de Ministro ( Diario Extra; 22/04/2015)

Esta es una coyuntura bien particular, parece un contrasentido que teniendo el país importantes sectores de población urgidos de una vivienda digna, el BANHVI tenga recursos sin utilizar y que devolver a otra institución. No obstante la situación obedece, en criterio de

la Directora del FOSUVI, a aspectos operativos y de toma de decisiones políticas que llevan a escenarios complicados y no deseados (Camacho; 12/08/2015)

En la memoria del BANHVI correspondiente al 2014, en la pág. 41, se publica un cuadro, el cual se reproduce, que ilustra la situación mencionada anteriormente:

**Tabla IV.1. Recursos FOSUVI. Resumen de recursos disponibles (millones de colones) y su Asignación o Compromiso 2010-2014**

Tipología del Subsidio	Año				
	2010	2011	2012	2013	2014
<b>BFV Ordinario</b>	<b>¢9.501</b>	<b>¢8.683</b>	<b>¢20.168</b>	<b>¢26.524</b>	<b>¢31.100</b>
BFV emitidos por pagar	¢9.501	¢8.306	¢18.892	¢19.640	¢21.448
BFV aprobados EA pendientes de emitir				¢5.082	¢6.928
BFV Emergencia TOMAS por emitir		¢377	¢1.276	¢1.802	¢2.724
<b>BFV Artículo 59</b>	<b>¢20.835</b>	<b>¢43.502</b>	<b>¢60.918</b>	<b>¢63.773</b>	<b>¢70.084</b>
Proyectos Art.59 por girar	¢13.881	¢11.860	¢18.295	¢31.446	¢20.256
Individuales Art.59 por girar	¢1.167	¢1.252	¢3.015	¢2.444	¢2.582
Proyectos Art.59 en trámite de aprobación de la JD					¢15.227
Individuales Art.59 en trámite de aprobación de la JD					¢3.399
Recursos FODESAF - Proyectos específicos Art.59		¢3.384	¢6.100	¢4.100	¢5.300
Recursos CNE Emergencia TOMAS Art.59 por emitir		¢24.623	¢23.724	¢23.198	¢20.937
Recursos extraordinarios Emergencia por asignar	¢3.636	¢1.222	¢8.705	¢743	¢1.370
Recursos JPS Convenio		¢1.100	¢1.079	¢820	¢941
Recursos Impuesto Solidario por asignar	¢2.151	¢61		¢1.022	¢72
<b>BFV Colectivo</b>	<b>¢10.939</b>	<b>¢19.151</b>	<b>¢25.576</b>	<b>¢26.116</b>	<b>¢27.195</b>
Bono Colectivo por desembolsar	¢10.239	¢15.488	¢17.566	¢18.120	¢22.097
Bono Colectivo por asignar 2010	¢700				
Bono Colectivo por asignar 2011		¢3.663			
Bono Colectivo por asignar 2012			¢8.010	¢5.655	
Bono Colectivo por asignar 2013				¢2.341	¢3.018
Bono Colectivo por asignar 2014					¢2.080
<b>BFV Pendiente de pago</b>	<b>¢2.050</b>	<b>¢1.056</b>	<b>¢1.354</b>	<b>¢1.462</b>	<b>¢1.139</b>
<b>BFV - Recursos varios por asignar</b>					<b>¢6.981</b>
Ingresos - Egresos (varios) por distribuir					¢2.801
Dif. Bono Ordinario Compr 2013 no girados					¢3.785
Comisión E.A.					¢132
Comisión Cta. Grl.					¢263
<b>Total</b>	<b>¢43.325</b>	<b>¢72.392</b>	<b>¢108.016</b>	<b>¢117.875</b>	<b>¢136.498</b>

Fuente: FUPROVI-UNIN con base en Memoria Institucional BANHVI 2014.

Nota: en algunas cifras de subtotales existe una ligera diferencia respecto al dato publicado por el BANHVI, lo cual seguramente se debe al "redondeo" utilizado en los cálculos.

Por una parte, es necesario entender que el BANHVI no es un ente ejecutor o desarrollador, se trata de una institución financiera de "segundo piso", que debe velar por la distribución de los recursos asignados por el Estado para los subsidios de vivienda por medio de los bonos familiares de vivienda así como para obras de infraestructura, utilizando los llamados bonos colectivos o comunales. El diseño, la gestión y ejecución de los proyectos de vivienda no es responsabilidad del BANHVI, existe una suerte de engranaje institucional dedicado y responsable de la identificación y selección de la demanda, de la construcción de los proyectos, de la elaboración de los expedientes, responsabilidades que competen a Entidades Autorizadas, empresas desarrolladoras, organizaciones, etc.

Esta es una situación que ha sido señalada por diferentes actores en diferentes momentos, pero la crítica más fuerte se desprende de los resultados de un grupo de trabajo, denominado Comité Coordinador, integrado por la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), la Cámara de Entidades Financieras de Vivienda Social (FINANVIVIENDA) y la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI) y con la participación de funcionarios del MIVAH y del BANHVI, presentaron los resultados de un proceso de análisis sobre el Sector, al que llamaron "Taller: Eficiencia de procesos en Vivienda de Interés Social: un enfoque integrado del sistema", uno de los temas abordados durante el proceso de análisis fue precisamente el relacionado con **"Confusión de Roles entre El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y las Entidades Autorizadas."**

El BANHVI recibe, avala y asigna los recursos a las familias postuladas por los entes autorizados ante el Sistema de manera individual o en proyectos. Así se explica el hecho de que durante el 2014 se observe una caída en la asignación de BFV correspondientes a Art. 59 para erradicación de tugurios y precarios, ya que no se presentaron o tramitaron proyectos en esta modalidad. Por lo tanto, el Banco no puede, no tiene cómo distribuir bonos en ese rubro. (Camacho; Idem). Situación similar se presenta con el tema de atención de emergencias, en criterio de la Directora del FOSUVI, en los últimos años al BANHVI se le asignó una cantidad de recursos para atención de diferentes emergencias, sin consultarle al Banco la capacidad de gestión y de asignación de esos recursos, por una parte y, por otra parte, no se presentan proyectos concretos para atención de esas situaciones de emergencia, de tal manera que el Banco no puede asignar esos recursos (Idem).

Existe otro problema en cuanto a la asignación de recursos relacionado con los plazos de ejecución de obra y los periodos presupuestarios del Estado. La ejecución de los proyectos no se rige por el calendario fiscal. Además, en esta ejecución pueden darse situaciones que atrasan la planificación original de los proyectos, cuando ya han sido asignados los recursos los que, sin embargo, no pueden ser entregados en el plazo presupuestado. Esto conlleva a una asignación pero no a la entrega de los recursos y eso aparece en términos presupuestarios como no ejecución o superávit.

La pregunta que surge aquí es, ¿quién es el llamado a promover, impulsar y gestionar los



proyectos de vivienda para los sectores más necesitados, especialmente cuando los desarrolladores o Entes Autorizados no muestran interés, bajo las condiciones actuales, para gestionar proyectos de difícil gestión, como los casos de asentamientos en precario.

En la práctica lo que sucede es que el Sector no ha creado las condiciones y los incentivos

#### **4.4 Asentamientos Informales y los límites de Estado.**

En relación con los Asentamientos Informales, se trata de situaciones heredadas por el actual gobierno y que reflejan los límites del Estado costarricense para atender y resolver el problema de estos asentamientos, un ejemplo concreto es la situación del Triángulo de Solidaridad. Se trata de un asentamiento ubicado al margen de la vía 32, aproximadamente a un kilómetro del inicio de esta ruta dirección a Limón, en terrenos propiedad del MOPT y que administrativamente pertenecen a dos municipios, Goicoechea y Tibás. Este asentamiento está constituido por alrededor de 500 familias y se conformó a inicios del presente siglo.

El asentamiento se ubica en terrenos destinados a completar una vía periférica esencial para la zona metropolitana central. De ahí que han sido repetidas las solicitudes del MOPT para que esos terrenos sean desalojados y es una prioridad para atender las necesidades de comunicación automotor de la zona central del país. No obstante, a pesar de ser una prioridad para el país, estando de acuerdo los diferentes actores y de existir recursos para tal efecto, no ha sido

para que los desarrolladores se animen a ejecutar estos proyectos, precisamente por las dificultades institucionales y municipales que tienen que enfrentar y que han experimentado aquellos que han decidido apoyar a este tipo de asentamientos, como al parecer le ha sucedido al mismo MIVAH, como se detalla en el siguiente apartado.

posible que se le de una atención, por lo menos parcial, al asentamiento. De acuerdo con estudios del MOPT, de urgencia se requiere la movilización de 191 familias. Sin embargo, esta situación se ha convertido en un problema irresoluble hasta el día de hoy, el cual no fue resuelto por la administración anterior y el actual debe con urgencia solucionarlo para poder construir el proyecto vial.

Una situación similar experimenta el asentamiento La Carpio, no para resolver el problema de vivienda e infraestructura de todo el asentamiento, sino para cumplir con el mandato de la Sala Constitucional que ha exigido al Ministerio de Educación que tiene que brindar unas condiciones mínimas materiales para el proceso educativo de los niños del lugar. La solución básica para la construcción de un inmueble pasa por la reubicación de un grupo de alrededor de 25 viviendas, situación que no ha sido posible realizar durante años, siendo una prioridad por todos reconocida, existiendo de por medio un mandato de la Sala Constitucional (Resolución N° 2012012430 del 07/09/2012). En el fallo de la Sala IV, se señala un plazo de 18

meses para resolver la situación, el cual venció en marzo del 2014.

La situación de la escuela de La Carpio es sumamente complicada e involucra a varias instituciones tales como el Ministerio de Educación Pública, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Mixto de Ayuda Social, la Municipalidad de San José, entre otros. Ya se cumplió el plazo establecido y la situación no ha sido solucionada, evidenciando las limitaciones para poder enfrentar un problema claramente conocido y sobre el cual existe un mandato judicial, se cuenta con los recursos, pero las condiciones imperantes ejercen un poder, un obstáculo mayor que el

### **4.5 Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 Alberto Cañas Escalante; Sector Vivienda y Asentamientos Humanos**

Como se ha expuesto en las páginas precedentes, la mayor parte de los cuestionamientos que se le han hecho a las actuales autoridades del Sector, responde a situaciones heredadas de años anteriores, por lo tanto es válido preguntarse entonces cuál es la propuesta y la participación de esta nueva Administración en el Sector.

La respuesta a la interrogante arriba planteada se encuentra en el Plan Nacional de Desarrollo 2015 – 2018 “Alberto Cañas Escalante”, presentado por el actual gobierno en el mes de noviembre del 2014, seis meses después de asumir el poder. En el apartado 5.5 correspondiente al Sector Vivienda y Asentamientos Humanos <sup>7</sup>, se

---

<sup>7</sup> Este Sector está compuesto por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH, donde el Ministro es el Rector del Sector); Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), Instituto Nacional de Vivienda y

de la voluntad política para encontrar soluciones.

En este recorrido por los primeros meses de la Administración Solís, en el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, queda claro que la mayor parte de las críticas y cuestionamientos recibidos no son responsabilidad o atribuibles a las nuevas autoridades, sin embargo era esperable una respuesta más clara de parte de éstas en el sentido de identificar y sentar las responsabilidades del caso y no cargar con situaciones heredadas que ante la opinión pública pueden aparecer como de su gestión y, como en el caso del informe de la Contraloría, algunos aspectos no corresponden con la realidad.

expone un diagnóstico y una propuesta de abordaje a los tres principales problemas identificados, los cuales son:

1. Un sistema indeficiente 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 cuenta con opciones habitacionales ni de financiamiento apropiado.
3. Asentamientos humanos no planificados, con problemas que comprometen su competitividad.

Respecto al punto 1, hace referencia a los hogares que se ubican en los estratos 1 y 2

---

Urbanismo (INVU), Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) y el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM).

de ingresos, y ante los cuales se ha dejado de la mano del sector privado (constructores) la selección de beneficiarios, el diseño de las soluciones y la ubicación de éstas. Perdiendo el Estado la capacidad de incidir en el desarrollo del país (PND 2015 – 2018 ACE; pag. 250)

Siguiendo con el diagnóstico presentado,

“Lo anterior se debe a una histórica actitud pasiva de las autoridades del Sector Vivienda, en la determinación de políticas de focalización de los recursos destinados a la construcción de viviendas, mediante la identificación previa de la demanda y el establecimiento de prioridades con base en criterios objetivos técnicos.” (Ibidem)

Ante la situación descrita, la respuesta que se brinda en el PND es “mejorar la definición de los proyectos y la determinación de la lista de beneficiarios”.

Respecto al numeral 2 de los problemas identificados, el PND señala que “El problema con la clase media, definida por el SFNV como estratos del 3 al 6, se debe a una falta de atención a ese sector de la población por parte del Estado, el cual ha dejado al sector privado la resolución de esa necesidad de vivienda.”(Ibidem) para lo cual se plantea la necesidad de una oferta de financiamiento atractiva.

En relación al numeral 3, en el documento se señala que “... el ordenamiento territorial en lo que respecta a los asentamientos humanos, y la aprobación de planes reguladores, el entramamiento en la aprobación de planes reguladores es serio, lo cual limita la posibilidad de desarrollar las

zonas urbanas del país de forma sostenible y garantizar la calidad de vida para la población.” (Idem, pag. 252) Entre las causas señaladas para esta situación se menciona la dificultad para incorporar la normativa en materia ambiental así como la resistencia de concejos municipales a aprobar los planes reguladores.

El cuadro diagnóstico presentado en el PND abarca otros aspectos más puntuales y los cuales no solo permiten un mejor detalle de la situación existente, sino que también responden a algunas de las críticas o cuestionamientos enunciados al inicio de este capítulo. Entre los aspectos puntuales señalados, son importantes de rescatar los siguientes:

- Parte de los problemas para brindar soluciones de vivienda especialmente a la clase media y hogares de menores ingresos, es su condición de endeudamiento, lo que crea diferencias entre los ingresos brutos y los ingresos netos, diferencia que va en menoscabo de las opciones de financiamiento de los posibles beneficiarios.
- Entrabamientos y tiempos de respuesta muy largos en la aprobación de proyectos de vivienda, provocando atrasos y encarecimientos de las soluciones.
- No obstante, algunos de los problemas, son responsabilidad de los desarrolladores y entes autorizados, por ejemplo en cuanto a la calidad y requisitos de los expedientes de las familias o la calidad de las construcciones, lo altos precios o mala selección de terrenos.
- La falta de una respuesta adecuada para la atención de emergencias en el caso de viviendas. La normativa del SFNV está diseñada para atender a familias de bajos

- ingresos y no siempre se ajusta a las familias afectadas por emergencias, ante lo cual el Sistema está maniatado.
- La dificultad para atender precarios, ya sea por reubicación o atención en sitio.
- La falta de claridad en la definición del papel de las diferentes instituciones que intervienen y son responsables del ordenamiento territorial.
- Limitaciones financieras y técnicas por parte de las municipalidades para el mejoramiento de infraestructura y actualización de planes reguladores.

Para atender los problemas identificados en el PND, se propone un conjunto de acciones y metas. Así por ejemplo, para la atención de las familias con necesidades de vivienda y que se ubican en los dos primeros estratos de ingresos definidos por el SFNV, se calcula una cantidad de 76,288 hogares, con base en la ENAHO 2013, la propuesta gubernamental es la reducción de un 12.5% de esa cantidad de hogares en dicha situación durante el periodo 2015 -2018 (ver tabla IV.2)

Con base en la misma ENAHO, en el PND se calcula una cantidad de 71,671 hogares con necesidades de vivienda y que se ubican en los estratos de ingresos 3, 4, 5 y 6 de los establecidos por el SFNV, para este grupo de hogares la propuesta gubernamental plasmada en la tabla IV.3.

En total entre los dos grupos metas se estaría alcanzando 40.000 soluciones por medio del SFNV, lo que significa un promedio anual de 10.000 soluciones, cantidad muy similar a la media anual de los últimos años de la cantidad de BFV entregados por el BANHVI.

En el aspecto de los asentamientos humanos, la propuesta se dirige fundamentalmente a

procesos de mejoramiento barrial, para lo que se propone una cantidad de 20 proyectos de este tipo durante el periodo 2015 – 2018.

Otros aspectos mencionados como parte de la propuesta son los relacionados con la necesidad de una mayor participación de las municipalidades en todos estos procesos y especialmente en lo referente a los planes reguladores y ordenamiento territorial. Así como una mejor definición de las responsabilidades y coordinación de las instituciones del Sector.

**Tabla IV. 2. Metas de vivienda estratos I y II. Plan Nacional de Desarrollo, 2015-2018**

Año	Cantidad soluciones	Porcentaje
2015	2.600	3,4%
2016	3.000	3,9%
2017	2.000	2,6%
2018	2.000	2,6%
<b>Total</b>	<b>9.600</b>	<b>12,5%</b>

**Tabla IV. 3. Metas de vivienda estratos III al VI. Plan Nacional de Desarrollo, 2015-2018**

Año	Cantidad soluciones	porcentaje
2015	7.525	10,5%
2016	9.962	13,9%
2017	9.962	13,9%
2018	2.950	4,0%
<b>Total</b>	<b>30.399</b>	<b>42,40%</b>

El diagnóstico presentado en el PND 2015 – 2018 muestra una visión bastante integral y realista sobre la situación del Sector, con la cual es difícil no estar de acuerdo, ya que son problemas bien conocidos y bastante consensuados por los diferentes actores. En resumen, el análisis de la situación no genera

mayores discrepancias, al parecer. La parte propositiva, el cómo y el cuánto responder a los problemas o situaciones identificadas en el diagnóstico es lo que podría generar mayores divergencias. Como el 2015 es el primer año de puesta en ejecución de dicho Plan, no se pueden analizar sus resultados. Sin embargo, se pueden analizar y llamar la atención sobre ciertos aspectos de la propuesta gubernamental, con el afán de colaborar con el mayor cumplimiento posible de las metas y los objetivos que favorezcan el mejoramiento de la calidad de vida de la población, particularmente los sectores de menores ingresos y sus condiciones de habitabilidad.

En consonancia con lo expresado líneas arriba, se presenta el siguiente análisis sobre la propuesta del PND 2015 – 2018.

Uno de los aspectos que más llama la atención de la propuesta del PND es lo referente a la distribución de los BFV por estratos. Históricamente, alrededor del 95% de los bonos se han distribuido entre los estratos 1 y 2. La propuesta gubernamental es que para el periodo en ejercicio, estos estratos estarán recibiendo solo un 24% del total de los bonos. Es claro que esta decisión tendrá implicaciones prácticas en la atención de las necesidades de vivienda de la población de menores ingresos.

De esta propuesta habría que llamar la atención sobre dos aspectos; por un lado, considerar que es en los sectores de menores ingresos, estratos 1 y 2, donde se concentra el mayor déficit de vivienda, cualitativo y cuantitativo. Con base en la ENAHO 2014, dos terceras partes (67,3%) del DCR lo componen los hogares de los estratos 1 y 2, y tal como se expuso en el II capítulo, es ahí donde es más

apremiante la Necesidad de Vivienda Nueva<sup>8</sup>. Por otra parte, y como se muestra en los indicadores de vivienda (II capítulo), el país comienza a controlar la Necesidad de Vivienda Nueva (NVN), resultado de la disminución del faltante natural y un leve crecimiento de las viviendas en mal estado. Esto es producto del esfuerzo que como sociedad ha venido realizando el país y que se materializa en el subsidio a la vivienda para la población de menores ingresos. Pero ante el cambio en la distribución de los bonos por grupos de estratos, que se presenta en el PND, los resultados pueden revertir la tendencia que se ha venido generando. Esto es sumamente preocupante, especialmente para la población que compone los estratos con los ingresos más bajos.

Un segundo aspecto está relacionado con la distribución de los bonos para los estratos 3, 4, 5 y 6, los cuales históricamente ha recibido alrededor de un 5% del total de bonos. En esta propuesta del PND, recibirán un 75% de los subsidios del Estado, poco más de 30.000 soluciones. Sin duda esta es una decisión que podría beneficiar enormemente a ese grupo de población que se denomina clase media. En esta línea, la Propuesta Estratégica Sectorial del PND, propone el "Programa de diversificación de oferta de soluciones habitacionales de clase media en centros urbanos consolidados", que tiene como objetivo "Promover conjuntos habitacionales de altura media, para sectores medios con atención a aquellos que no han sido atendidos (parejas sin hijos, personas solas y jóvenes)" (PND, pag. 256). El resultado previsto

---

<sup>8</sup> Necesidad de Vivienda Nueva, es un indicador, propuesto por FUPROVI, para determinar precisamente cuáles son las necesidades de vivienda nueva en un territorio y momento específico (país, región, cantón o distrito), y que se compone de la sumatoria del Faltante Natural (déficit cuantitativo) y las viviendas malas.

de este programa es la dotación de 20.000 viviendas en la GAM y 12 ciudades intermedias del país.

A partir de la información anterior surge preguntarse ¿es ese sector de población, con necesidades legítimas de vivienda, la población prioritaria a atender con subsidios del Estado?, porque de acuerdo con las metas, ese grupo de población estará recibiendo el 50% de los subsidios previstos a entregar durante el periodo del Plan.

No obstante, es necesario tener en cuenta que la asignación de bonos para estos núcleos familiares, deberá ir acompañada en su mayor parte de un crédito, lo cual en la práctica ha presentado dos dificultades. De una parte, limitaciones de financiamiento para las familias debido a sus condiciones de endeudamiento y por otra parte, pero unido a lo anterior, que en muchos casos las posibilidades u opciones de solución para familias que pueden optar por un bono-crédito no encuentran alternativas en el mercado o no satisfacen las necesidades o expectativas de las familias, lo que ha implicado dificultad para colocar este tipo de soluciones, aquellas acompañadas por créditos. Esta situación es particularmente difícil para las familias ubicadas en el estrato de ingresos 3 ya que aun sin tener problemas de endeudamiento, sus posibilidades de crédito no son suficientes como para tener acceso a las opciones del mercado.

A lo anterior se puede añadir también la bajísima cantidad de bonos colocados bajo los programas (del BANHVI) de Crédito Bono Aporte (CBA) y de Ahorro Bono Crédito (ABC), entre estos dos, alcanzaron un 2,9% del total de BFV del 2014. Además, una alternativa de la cual se esperaba mejores resultados y que

aún no los brinda, es la modalidad del llamado bono diferido. Bajo este modelo muchas de las familias de este grupo de estratos podrían obtener soluciones de vivienda de las que se ofrecen en el mercado, especialmente aquellas familias de estratos 5 y 6 Sin embargo, este tipo de bonos no ha contado con la aceptación esperada hasta el momento.

El otro programa dentro de la Propuesta Estratégica Sectorial, para atender a la clase media, es el "Programa de renovación de viviendas de clase media en centros urbanos deteriorados", el cual tiene como objetivo "Renovar el acervo habitacional de los barrios deteriorados" (Ibidem). Este programa se enfoca en uno de los problemas claves de déficit habitacional del país, y el principal componente del mismo, las viviendas en "estado regular". Durante años FUPROVI ha venido señalando la necesidad de actuar sobre las viviendas existentes y que requieren algún tipo de mejora, para que éstas pasen a una condición buena, adecuada y para evitar que se deterioren más y pasen a ser parte de la NVN.

Con base en lo anterior, resulta reconfortante observar que en el PND se plantea la meta de entregar 10.400 bonos para Reparación, Ampliación, Mejoramiento y Terminación de Vivienda, una tercera parte de los bonos previstos para la llamada clase media. No obstante, la preocupación en este caso gira alrededor del cumplimiento de la meta. Tradicionalmente los bonos RAMT han representado alrededor de un 5 o 6 % del total de bonos, en el mejor de los casos un 8%, sin llegar a las 1.000 unidades anuales. Con este programa se espera colocar 6.000 de estos bonos en los dos primeros años del PND y 4.400 en los dos últimos años. Triplicar o



cuadruplicar la colocación de este tipo de bonos no será una tarea sencilla<sup>9</sup>. En los últimos años, el BANHVI ha publicitado y promovido la demanda de este tipo de bonos, lo que ha generado un leve aumento en el otorgamiento de los mismos, pero aun así los resultados son tímidos. Las recomendaciones que se presentan en el Informe de Vivienda del año anterior, son un aporte que puede ser mejorado y enriquecido para obtener resultados positivos en este programa.

La situación más compleja parece estar del lado de los estratos 3 y 4, que representan casi un 30% de los hogares dentro del Déficit Cualitativo Real de la Vivienda y que al interior de cada uno de estos estratos alrededor de un 50% de las familias forman parte del DCR. Estas familias no califican para ser atendidas bajo los bonos del programa Art. 59, por lo que deben aplicar para bonos regulares, cuyo monto máximo es de ₡6.5 millones, pero en este caso por tratarse de familias con ingresos superiores al estrato 1, les corresponde montos menores al BFV total (₡6.5 millones) lo cual deberán complementar con un crédito y aún así mantendrán una brecha importante con la oferta de soluciones del mercado. Esta situación se da también para las familias con ingresos de estratos 1.5 a 3.

Para la población de los estratos 1.5 al 6, el crédito es una opción obligada para obtener

una solución de vivienda. La disminución de la Tasa Básica Pasiva ha demostrado tener un importante impacto en las condiciones de crédito que favorezcan a los clientes de las entidades crediticias así como en la construcción de vivienda, Sector que durante el 2014 mostró un repunte independiente de los BFV, lo cual es importante de mantener, porque entre más oferta exista y más actores privados tengan oportunidad de solucionar por cuenta propia la necesidad de vivienda, lo que podría liberar recursos para atender a los grupos que realmente requieran del apoyo estatal.

Con base en los argumentos anteriores, unido al aporte de los subsidios estatales, una estrategia dirigida a los llamados sectores medios, debería contemplar el abaratamiento de los créditos para vivienda, de igual manera que se debe buscar abaratar las soluciones de vivienda, y como ya se expuso en el III Capítulo<sup>10</sup>, esto es posible por medio de la simplificación de los trámites para la construcción de viviendas de interés social, en particular, pero también en general para viviendas de mayores presupuestos.

Mención especial merece el tema de los asentamientos informales. En las primeras páginas del PND, en el capítulo 2 dedicado al diagnóstico de la situación, se plantea lo siguiente:

“De acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), en el país se identificaron 418 asentamientos informales, en los que se contabilizan 76.057 viviendas ocupadas por 78.304 hogares, para una

---

<sup>9</sup> En el Informe Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2013, presentado por FUPROVI en setiembre del 2014, se dedica todo un capítulo al tema de mejoramiento de la vivienda, a partir de la sistematización de experiencias. En el documento se aborda la complejidad, problemas y obstáculos para llevar adelante este tipo de obras. Pero también se presentan recomendaciones para lograr resultados positivos en este ámbito.

---

<sup>10</sup> Ver Capítulo III: el costo de los trámites en la construcción de vivienda de interés social.

población total de 296.149 pobladores que demandan una visión de abordaje amplia, integradora y novedosa, para generar resultados significativos para una población muy vulnerable." (PND; pag. 35)

Ante esta situación, la Propuesta Estratégica Sectorial, es el "Programa de vivienda en Asentamientos Humanos de extrema necesidad", por medio del cual se propone construir un total de 7.176 viviendas, a razón de 1.794 por año. (Idem, pag. 255)

Se trata de una propuesta muy importante y necesaria, especialmente al analizar el comportamiento de los últimos años de los bonos distribuidos para erradicación de tugurios y precarios, que muestran una tendencia hacia la reducción de esta modalidad. Por ejemplo, durante el 2014 solamente se entregaron 190 bonos Art. 59 para erradicación de tugurios, aunque en la modalidad de bonos ordinarios para el mismo fin, se tramitaron 1.198.

Se deben aunar y fortalecer esfuerzos para cumplir con estas metas. Sin embargo, se debe tener presente las dificultades que lleva la atención de los asentamientos informales, para muestra un botón, los casos señalados al inicio de este capítulo con el Triángulo de Solidaridad y La Carpio. La experiencia ha demostrado con sobradas evidencias, que no solo se requiere de los recursos financieros y del interés político para atender asentamientos precarios, es necesario la voluntad y coordinación institucional de muchos actores, siendo uno de los protagónicos los gobiernos locales. Además, se requiere de modificaciones a las leyes y regulaciones en materia de normativa urbana, habitacional y de construcción para poder obtener resultados positivos.

Es por eso que la preocupación en el caso de este programa del PND, no es por la dotación de recursos y el compromiso del gobierno, sino de que el contexto permita cumplir con las metas establecidas. En el caso del Triángulo de Solidaridad, desde la Administración anterior se ha tratado de darle solución a las familias ahí ubicadas; en más de un año del presente gobierno no ha sido posible (hasta agosto 2015) la reubicación de 191 familias y esto no por falta de interés o de recursos del Sector, sino por las condiciones legales, políticas, burocráticas, etc. que se confabulan y que a manera de telaraña atrapan e inmovilizan las acciones de erradicación de precarios.

Por otra parte, pero en relación con esta propuesta, uno de los temas en los que el nuevo jerarca del MIVAH ha puesto énfasis es lo relativo a la necesidad de que los proyectos de vivienda con financiamiento del Estado se ubiquen en zonas o terrenos vinculadas con áreas urbanas o de ciudad, para de esta forma aprovechar la inversión pública en infraestructura, servicios y conectividad. Con lo cual se pretende evitar la construcción de proyectos habitacionales en lugares alejados de los núcleos de población, de los centros de educación, salud y fuentes de trabajo.

Este planteamiento queda plenamente expresado en un documento preparado por el despacho del Ministro en relación con las características urbanísticas de los proyectos de vivienda financiados con recursos del SFNV y con el propósito de ser discutido con las Entidades Autorizadas.

Se señala en ese documento que el objetivo del MIVAH

"... es establecer los lineamientos necesarios, y la forma de evaluarlos, para garantizar que los proyectos de vivienda financiados por el SFNV tengan una adecuada y armoniosa integración con el sistema de asentamientos humanos del país. El fin último, además de asegurar una inversión más eficiente de los recursos públicos en la satisfacción de las necesidad de vivienda, es dar mejor acceso a los servicios y a las oportunidades de trabajo y estudio, de forma que se garantice una mejor calidad de vida a los habitantes que sean beneficiarios del Sistema." (BANHVI y Mivah, 2014, p.10).

Para lograr lo anterior se propone cinco lineamientos básicos: Cercanía a ciudad o poblado; Diseño de sitio adecuado; Áreas verdes y recreativas suficientes y de calidad; Ubicación en zonas sin amenazas naturales significativas; y Protección de bienes ambientales.

Con estos lineamientos se pretende optimizar los recursos históricamente invertidos en los centros de población ya existentes, evitando tener que hacer nuevas inversiones en sitios apartados de las ciudades. Además de evitar proyectos con diseños que dificulten o rompan con condiciones de conectividad al interior de las ciudades.

El planteamiento del MIVAH en el documento mencionado termina señalando el interés prioritario de ese ministerio en la promoción de vivienda en condominio vertical, de mediana altura (hasta 4 pisos), en las zonas más urbanas. (Idem).

Los aspectos abordados por la directriz señalada, en general son criterios que FUPROVI ha mencionado en años anteriores en otros Informes. A pesar de estar de acuerdo con ellos, es requerido tomar en cuenta factores o implicaciones que surgen a la hora de llevar adelante procesos como los propuestos. Una de las preocupaciones más importantes gira alrededor de los planes de ordenamiento territorial. La experiencia respecto a los planes reguladores (PR) es que en general éstos tienden a ser restrictivos en cuanto a las posibilidades o alternativas para el uso de suelo de alta densidad, generando condiciones de encarecimiento de los terrenos, sobre todo de aquellos con mejores condiciones naturales y urbanísticas, lo que encarece los proyectos y soluciones de interés social, por lo tanto, el acatamiento de los principios de la directriz ministerial generará un mayor conflicto por la apropiación y el uso de los terrenos urbanizados que podría redundar en el encarecimiento de los mismos.

Otro elemento a tener en consideración es que las soluciones de vivienda en altura, es decir edificios de varios pisos, pueden resultar más costosas que las soluciones de tipo horizontal, no solo en cuanto a la construcción sino al mantenimiento de las mismas. Ante lo cual surge la interrogante de si el SFNV estará en capacidad de cubrir el costo mayor de este tipo de construcciones.

En el caso de alternativas de este tipo (vivienda vertical) para asentamientos en precario, es necesario tomar en cuenta que algunas familias beneficiarias de solución deberán afrontar un nuevo escenario de gastos en su cotidianidad, no solo el pago de un crédito cuando corresponda, sino en algunos casos comenzar a pagar servicios como electricidad, agua, cuotas de

mantenimiento (condominios), etc. Situación que también se convierte en un obstáculo para la búsqueda de soluciones.

Aunado a los aspectos en la estructura de gastos, en general las familias que opten o que tengan que asumir soluciones en vertical, deberán también enfrentar retos en los patrones culturales en relación con la dinámica cotidiana de uso del espacio y las relaciones intervecinales. Aun cuando las soluciones cuenten con suficientes y adecuados espacios públicos, los edificios de viviendas tendrán características diferentes en cuanto a la disponibilidad del espacio y las áreas públicas al interior de los edificios, pero también en cuanto a las actividades o dinámicas al interior de cada vivienda, piénsese en el juego de los niños, discusiones al interior de las familias, actividades sociales, sonidos de televisores, reproductores de música, etc.

Estas situaciones no son exclusivas de familias de bajos ingresos, no obstante en soluciones populares el tamaño, diseño y cantidad de soluciones pueden convertirse en un detonante de problemas. Es por eso que es fundamental que soluciones en vertical y de alta densidad vayan acompañadas con procesos de apoyo para la convivencia, a mejorar las relaciones no solo organizativas de los vecinos sino de respeto y tolerancia, para que las soluciones habitacionales no solo mejoren sus condiciones materiales de existencia sino también, la convivencia, la calidad de vida.

Los planes reguladores presentan otra limitante, y es que cada cantón tiene la potestad de llevar adelante sus planteamientos, siempre que no contradigan otras leyes, y no necesariamente responden a

una visión o articulación del territorio compartido con otros municipios. La dinámica urbana ha ido creando microregiones o zonas compartidas por diferentes municipios, donde la regulación de estos territorios no debería ser de carácter municipal sino regional. Al no existir o no acatar lineamientos estratégicos, caso Plan GAM 2015 – 2018 por no ser vinculante, los planes reguladores no responden necesariamente a una visión país o regional lo que a su vez también crea brechas y obstáculos para alternativas de solución habitacional. Situación que se ve agravada por el rechazo de los representantes municipales así como vecinos de los municipios, al desarrollo de proyectos de interés social en sus territorios, más aun, si sienten que los futuros pobladores son de lugares considerados fuera de su territorio y de su "condición social".

### 4.6 Sinopsis

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, en éste se ofrece una síntesis de los principales aspectos que se han abordado.

El inicio de la gestión de las actuales autoridades del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, ha estado marcado por los cuestionamientos provenientes de la sociedad civil, de las instituciones y de los partidos políticos de oposición. Sin embargo la mayor parte de los cuestionamientos tienen sus causas en situaciones que vienen desde años anteriores, algunos son problemas estructurales, que han sobrepasado a varios gobiernos.

A pesar de que muchas de estas situaciones han sido heredadas, las autoridades actuales no han tenido una respuesta estratégica, fuerte, como para desmarcarse de aquellos

cuestionamientos que no son de su responsabilidad y aclarar los que les corresponde.

Algunos de los problemas presentes, como el caso de los asentamientos informales, evidencian las limitaciones que está teniendo el Estado para poder dar soluciones a la problemática. En el 2009 FUPROVI publicó un estudio titulado "Balance del Sector Vivienda; 15 años de ensayos y omisiones" (Fuprovi, 2009). En ese trabajo se analizan los últimos gobiernos a esa fecha y se hacía evidente que a pesar de que todos los planes de gobierno le daban mucha importancia al problema de la vivienda y asentamientos humanos, y que diseñaron planes para abordarlos y solucionarlos, en el caso de los asentamientos informales, eso no fue posible, situación que se repite en la actualidad y que hereda el actual gobierno.

Aunque parezca una frase trillada, no por eso deja de tener validez el decir que si las cosas se siguen haciendo (o dejando de hacer) de la misma manera, no es posible esperar resultados diferentes. Cambiar las condiciones actuales requiere de un compromiso, coordinación y capacidad de gestión no observadas en el contexto político e institucional del país, al menos en el Sector, en los últimos años.

La propuesta del actual gobierno para el Sector, plasmada en el Plan Nacional de Desarrollo 2015 – 2018, genera un conjunto de incertidumbres, no solo en cuanto a la definición de la distribución de los bonos familiares de vivienda, sino también en cuanto al "cómo" de la ejecución de la propuesta. No solo se trata de si se está de acuerdo o no en los planteamientos y metas del PND, tanto así como en la forma en la que se llevarán a cabo las acciones que permitan cumplir con la propuesta.

Con el propósito de colaborar y apoyar a las actuales autoridades del Sector, se ha querido esbozar un conjunto de llamadas de atención sobre algunos aspectos del PND en los cuales FUPROVI cuenta con una amplia experiencia tales como atención de precarios, formalización ante el SNFV y en otros en los cuales, aunque con menor experiencia, tiene vivencias que compartir, como lo es el caso de las soluciones en condominio para sectores populares.

Esto es parte de un esfuerzo de análisis y de búsqueda de soluciones sobre los que en otros momentos FUPROVI ha llamado la atención, en temas como mejoramiento y mantenimiento de la vivienda, asentamientos en precario, vida en condominio, y que en este momento lo hemos hecho por medio del PND.

## Bibliografía

### Capítulo I

- Banco Central de Costa Rica. (2015). "Informe Mensual de Coyuntura Económica". Recuperado julio 13, 2015 de: [www.bccr.fi.cr](http://www.bccr.fi.cr)
- Banco Central de Costa Rica. (2015). "Comentario sobre la Economía Nacional, N 6 -2015". Recuperado julio 13, 2015 de: [www.bccr.fi.cr](http://www.bccr.fi.cr)
- Banco Central de Costa Rica. (2015). "Programa macroeconómico 2015-2016". Recuperado junio 20, 2015 de: [www.bccr.fi.cr](http://www.bccr.fi.cr)
- Banco Hipotecario de la Vivienda (2015). "Memoria 2014". Recuperado junio 21, 2015 de [www.BANHVI.fi.cr](http://www.BANHVI.fi.cr)
- Escuela de Estadística de la Universidad de Costa Rica (2014). "Encuesta de Confianza del Consumidor, N 46". Recuperado junio 30, 2015 de: <http://www.estadistica.ucr.ac.cr/>
- Fondo Monetario Internacional (2015). "Perspectivas de la economía mundial Crecimiento dispar Factores a corto y largo plaza". Recuperado julio 10, 2015 de: <http://www.imf.org>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2015). Sistema de consultas: Encuestas Nacional de Hogares 2014 de: <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2015). Índices de Precios de la Construcción e Índice de Precios al Consumidor. <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>

### Base de datos

- Banco Central de Costa Rica, BCCR. (2015). Estadísticas del IMAE, tasas de interés, tipo de cambio, inflación y producción nacional. Recuperado julio 11, 2015 de: [http://www.bccr.fi.cr/indicadores\\_economicos/](http://www.bccr.fi.cr/indicadores_economicos/)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2015). Encuesta Nacional de Hogares 2014. Estadísticas de ingresos por estratos. Recuperado junio 26, 2015 de: <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC. (2015). Estadísticas de índices de precios de la construcción. Recuperado junio 23, 2015 de: <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano, SECMCA. (2015). Estadísticas de la economía internacional. Recuperado julio 12, 2015 de: <http://www.secmca.org>



## Capítulo II

- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 2015. Ley N° 7052.
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), 2014. Memoria 2014.
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), 2015. Proyectos artículo 59.

### Fuentes electrónicas

- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2010). Sistema de consultas: Encuestas Nacional de Hogares 2010, 2011, 2012 y 2013 de: <http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>
- Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI (2015). Consulta de Proyectos: Proyectos aprobados 2011-2015 de: <http://www.BANHVI.fi.cr/>

### Base de datos

- Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI. (2015). Estadísticas de Bonos Familiares de Vivienda pagados según distrito 2000 al 2014.
- Cámara Costarricense de la Construcción, CCC. (2015). Estadísticas de construcción de vivienda. Recuperado junio 12, 2012 de: <http://www.construccion.co.cr/>
- Instituto Nacional de Estadística y Censo, INEC. (2015). X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2000 a 2014). Estadísticas de construcción 2000 a 2014.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos, INEC. (2015). Encuesta Nacional de Hogares 2010 a 2014.

## Capítulo III

- Doc. Sin datos. Taller: Eficiencia de procesos en Vivienda de Interés Social: un enfoque integrado del sistema.
- Granados, Alex. El costo de la tramitología en la vivienda de interés social en Costa Rica. FUPROVI, 2015.

## Capítulo IV

- Banco Hipotecario de la Vivienda, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2014). *Elaboración e implementación de un plan de mejora regulatoria y simplificación de trámites: 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)*. San José, Costa Rica.
- MIDEPLAN (2014). *Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 "Alberto Cañas Escalante"*. San José, Costa Rica.

**Entrevistas**

- Entrevista con Marian Pérez. Directora de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (16/julio/2015).
- Entrevista con Martha Camacho. Directora del Fondo Subsidio para la Vivienda. Banco Hipotecario de la Vivienda (12/agosto/2015).

**Anexos.**

## **Anexo 1. Artículo 59 de Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) (Ley No. 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas)**

Las familias que, entre sus miembros, cuenten con una o más personas con discapacidad total y permanente, y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y las que no tengan vivienda propia o, teniéndola, requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio, a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, tendrán acceso al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre la discapacidad total y permanente de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos.

Igual derecho tendrán quienes, por su condición de adultos mayores o personas con discapacidad, no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos.

En este caso, también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior. La calificación de estos beneficiarios le corresponderá al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (Conapam) o a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), respectivamente. La Caja cobrará por el servicio de valoración y certificación únicamente a aquellas personas que no cuenten con expediente médico en la institución. Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) podrá

destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.

El BANHVI establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar este subsidio y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer claramente los costos de administración de este tipo de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto.

El BANHVI evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia. Además, estará obligado a cumplir la normativa de calidad vigente.

El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir.

Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas,

asociaciones específicas, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.

\*Reformado mediante Ley N° 9209 del 25 de marzo del 2014. Publicada en la Gaceta N° 59 del 25 de marzo del 2014