



Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2021

Investigación de base

Ordenamiento territorial y crecimiento urbano:
desafíos e impactos para las ciudades intermedias
y la zona marino costera

Investigador

Leonardo Sánchez Hernández

San José | 2021



338.98
SA194o

Sánchez Hernández, Leonardo.

Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera / Leonardo Sánchez Hernández. -- Datos electrónicos (1 archivo : 4.200 kb). -- San José, C.R. : CONARE - PEN, 2021.

ISBN 978-9930-607-87-9

Formato PDF, 87 páginas.

Investigación de Base para el Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2021 (no. 27)

1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 2. DESARROLLO URBANO. 3. CIUDADES INTERMEDIAS. 4. ZONA MARINO COSTERA. 5. COSTA RICA. I. Título.



índice

Presentación	1
Introducción.....	1
Definición de la zona de estudio.....	3
Bases de datos utilizadas y metodología	6
Principales hallazgos en materia de ordenamiento territorial a nivel nacional, en las ciudades intermedias y en la zona marino costera de costa rica.....	8
Más de la mitad de los cantones del país no cuentan con un plan regulador	8
El 60% de los municipios del país no cuenta con viabilidad ambiental para planificar su territorio	10
Ciudades intermedias con planes reguladores antiguos y sin viabilidad ambiental.....	13
Una tercera parte de los distritos costeros no cuentan con un plan regulador y ocho de cada diez carece de viabilidad ambiental	15
Una tercera parte de la población del país habita en cantones que no cuentan con plan regulador	16
El país sigue realizando grandes inversiones públicas y construyendo vivienda de interés social en cantones sin plan regulador y viabilidad ambiental	16
Principales hallazgos relacionados con las tendencias y patrones constructivos y de crecimiento urbano a nivel nacional, en las ciudades intermedias y zonas costeras.....	18
Tendencias recientes del crecimiento constructivo en Costa Rica, 2014-2021 evidencian una caída en el sector en 2020 y una leve recuperación en el año 2021	18
Inversión en carretas, puentes y acueductos se concentró en pocos cantones	29
Localización de condominios y apartamentos se concentra en pocos cantones de la GAM ..	30
Localización de casas de interés social exoneradas se concentran fuera del GAM.	32
El 70% de las ciudades intermedias perderán población en los próximos 30 años.....	33
Las áreas urbanizadas de las ciudades intermedias no crecen al mismo ritmo, ni presentan los mismos patrones de dispersión.....	35
Ciudades intermedias no representan los distritos de mayor construcción en el país	38
La construcción en ciudades intermedias presenta respecto a la media nacional: a) Baja presencia de apartamentos, condominios y viviendas de interés social y b) Mayor desarrollo de carreteras y locales comerciales.	40
Construcciones en Ciudades Intermedias no presentan tasas de crecimiento constantes y se vieron afectadas por la pandemia	44

La ubicación de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 muestra potencial desarrollo disperso en Guápiles y San Isidro de El General	45
Población de distritos costeros del país se concentra en 10 distritos y presentan patrones de bajas densidades	50
Área construida en zonas costeros representa el 13,5% del total del país y se concentra en 8 distritos (50% área)	52
Mancha urbana se concentra en pocos distritos costeros de Guanacaste y el Pacífico Central	59
Los Efectos del COVID-19 en la construcción de los distritos costeros presenta patrones diferentes	61
Dispersión del crecimiento urbano en ciudades intermedias y distritos costeros afecta la cobertura geográfica de los servicios educativos, de salud y de transporte público	64
Principales hallazgos relacionados con los patrones constructivos en zonas vulnerables para el desarrollo de actividades inmobiliarias.....	65
El 28% de las construcciones entre el año 2014 y 2020 se ubican en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias	65
En promedio, un 38% del desarrollo constructivo dirigido al sector urbanístico, agroindustrial, sanitario, de salud y turístico se concentran en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias	67
Actividades constructivas del sector público presentan una mayor concentración en cantones con una vulnerabilidad alta respecto a las construcciones privadas	68
Actividades constructivas en cantones con una vulnerabilidad alta crecieron entre 2014 y 2018 y posteriormente se vieron afectadas por la pandemia	69
El 42% de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 se ubican en cantones de alta vulnerabilidad y muestran un potencial desarrollo disperso, principalmente en cantones costeros, fronterizos y rurales	71
Anexos.....	72

Presentación

Esta Investigación se realizó para el Informe Estado de la Nación 2021. El contenido de la ponencia es responsabilidad exclusiva de su autor, y las cifras pueden no coincidir con las consignadas en el Informe Estado de la Nación 2021 en el capítulo respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

Introducción

Este informe de investigación se realiza en el marco del capítulo *Armonía con la Naturaleza*, el cual analiza, desde la perspectiva del desarrollo humano sostenible, los principales acontecimientos y tendencias en materia ambiental. El objetivo de este estudio consiste en analizar los patrones de ordenamiento territorial recientes a nivel nacional, en las ciudades intermedias y en la zona marino-costera de Costa Rica.

El análisis que se presenta en este informe se concentra en analizar:

- La presencia de ordenamiento territorial y la incorporación de la variable ambiental en Planes Reguladores a nivel nacional en las ciudades intermedias y zonas costeras.
- Las tendencias en la construcción recientes el país (2014-2021), en el país. las ciudades intermedias y zonas costeras.
- Los procesos de urbanización y dinámica demográfica en las ciudades intermedias y zonas costeras.
- La relación entre crecimiento urbano y cobertura de servicios.
- Las tendencias en los patrones de construcción (2014-2021) en relación con la presencia de planes reguladores y viabilidad ambiental.
- Los patrones constructivos en zonas vulnerables para el desarrollo de actividades inmobiliarias.

Dentro de los principales hallazgos obtenidos están:

- Más de la mitad de los cantones del país no cuentan con un plan regulador.
- El 60% de los municipios del país no cuenta con viabilidad ambiental para planificar su territorio.
- Las ciudades intermedias presentan planes reguladores antiguos y sin viabilidad ambiental.
- Una tercera parte de los distritos costeros no cuentan con un plan regulador y ocho de cada diez carece de viabilidad ambiental.
- Una tercera parte de la población del país habita en cantones que no cuentan con plan regulador.
- El país sigue realizando grandes inversiones públicas y construyendo vivienda de interés social en cantones sin plan regulador y viabilidad ambiental.

- Tendencias recientes del crecimiento constructivo en Costa Rica, 2014-2021 evidencian una caída en el sector en 2020 y una leve recuperación en el año 2021.
- La inversión en carretas, puentes y acueductos se concentró en pocos cantones del país.
- La localización de condominios y apartamentos se concentra en pocos cantones de la GAM.
- La localización de casas de interés social exoneradas se concentra fuera del GAM.
- El 70% de las ciudades intermedias perderán población en los próximos 30 años.
- Las áreas urbanizadas de las ciudades intermedias no crecen al mismo ritmo, ni presentan los mismos patrones de dispersión.
- Las ciudades intermedias no representan los distritos de mayor construcción en el país.
- La construcción en ciudades intermedias presenta respecto a la media nacional: a) *Baja presencia de apartamentos, condominios y viviendas de interés social* y b) *Mayor desarrollo de carreteras y locales comerciales.*
- Las construcciones en ciudades Intermedias no presentan tasas de crecimiento constantes y se vieron afectadas por la pandemia por COVID-19.
- La ubicación de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 muestra potencial desarrollo disperso en las ciudades intermedias de Guápiles y San Isidro del General.
- La población de los distritos costeros del país se concentra en 10 distritos y presentan patrones de bajas densidades.
- El área construida en zonas costeras representa el 13,5% del total del país y se concentra en 8 distritos (50% área).
- La mancha urbana costera se concentra en pocos distritos costeros de Guanacaste y el Pacífico Central.
- Los efectos del COVID-19 en la construcción de los distritos costeros presenta patrones diferentes.
- La dispersión del crecimiento urbano en ciudades intermedias y distritos costeros afecta la cobertura geográfica de los servicios educativos, de salud y de transporte público.
- El 28% de las construcciones entre el año 2014 y 2020 se ubican en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias.
- En promedio, un 38% del desarrollo constructivo dirigido al sector urbanístico, agroindustrial, sanitario, de salud y turístico se concentran en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias.
- Actividades constructivas del sector público presentan una mayor concentración en cantones con una vulnerabilidad alta respecto a las construcciones privadas.
- Actividades constructivas en cantones con una vulnerabilidad alta crecieron entre 2014 y 2018 y posteriormente se vieron afectadas por la pandemia.
- El 42% de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 se ubican en cantones de alta vulnerabilidad y muestran un potencial desarrollo disperso, principalmente en cantones costeros, fronterizos y rurales.

Definición de la zona de estudio

La zona de estudio de la presente investigación se circunscribe a nivel nacional, a las *ciudades intermedias* y a la *zona marino costera* de Costa Rica.

En Costa Rica no existe una definición oficial de **ciudades intermedias**. La literatura internacional define a las *ciudades intermedias* como aquellas zonas donde se realiza intermediación de actividades económicas y sociales dentro de un territorio, es ese rol funcional el que las diferencia, por encima de su tamaño o población (Llop y Beller, 2000).

Un estudio realizado por Pujol en el año 2004 había identificado al menos siete ciudades intermedias, que ejercen como importantes centros regionales por su funcionalidad. Algunos aspectos que las caracterizan son (PEN, 2017):

- Presencia de infraestructura institucional que las diferencia en su región.
- Desempeñan actividades especializadas y únicas.
- Algunas son capitales provinciales y se consolidaron ya hace más de un siglo.
- Son importantes centros de atracción de empleo para su zona y con importante movilidad de personas trabajadoras de las zonas vecinas
- Los indicadores de desarrollo son mayores que en su entorno regional; presentan niveles de vida y de oportunidades mayores que el promedio del cantón.

Para efectos del análisis y ante la falta de un límite oficial de las ciudades intermedias en Costa Rica, se definen como los siguientes distritos:

Cuadro 1

Distritos con ciudades intermedias en Costa Rica, 2021

Código Distrito	Nombre	Código Cantón	Nombre
11901	San Isidro de El General	119	Pérez Zeledón
21001	Quesada	210	San Carlos
30501	Turrialba	305	Turrialba
50101	Liberia	501	Liberia
60101	Puntarenas	601	Puntarenas
70101	Limón	701	Limón
70201	Guápiles	702	Pococí

Fuente: Elaboración propia.

La figura siguiente muestra el mapa con la ubicación geográfica de los distritos que contienen ciudades intermedias en Costa Rica.

Mapa 1

Costa Rica: Ubicación geográfica de distritos con ciudades intermedias, 2021



Fuente: Elaboración propia.

La definición de **zona marino-costera** en este estudio se delimita a todos los distritos del país que tienen costa, dependiendo del análisis realizado, se toman solo parte de los distritos (áreas de influencia) o su totalidad.

Dado lo anterior, se identificaron 55 distritos con costa, distribuidos de la siguiente forma:

Cuadro 2

Distribución de los distritos del país que tienen costa, por provincia

Provincia	Cantidad de Distritos	Porcentaje
Guanacaste	19	35%
Puntarenas	24	44%
Limón	12	22%

Fuente: Elaboración propia.

La figura siguiente muestra el mapa con la ubicación geográfica de los distritos que contienen costa en Costa Rica.

Mapa 2

Costa Rica: Ubicación geográfica de distritos con costa, 2021 (color celeste)



Fuente: Elaboración propia.

Bases de datos utilizadas y metodología

En este informe se utilizan diferentes fuentes de información, entre ellas están:

- **Base de construcciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA):** Se utiliza la información del Administrador de Proyectos de Construcción (APC). Esta base permite medir por año cada proyecto de construcción registrado en el CFIA, sea público o privado. Los datos miden la “intención de construcción previo al proceso de construcción. De acuerdo con el CFIA el promedio entre el registro e inicio de la obra es de 6 meses y alrededor del 95% de las obras registradas se terminan construyendo. Esta información también es utilizada por el INEC para crear la base de permisos de construcción y por el Banco Central para definir los indicadores del “IMAE” y el PIB.

La base de datos se divide a su vez por tipo de obra:

Figura 1
Tipos de obras registradas en la base de datos de construcciones del CFIA



Fuente: Elaboración propia.

La base de datos mide solo obras en metros cuadrados, se excluyen las referencias ligadas y no incluye obras anuladas. Para efectos del análisis se utilizaron los periodos 2014 a 2021. En el caso del año 2021 solamente contempla información hasta el mes de abril. La cantidad de observaciones por año es la siguiente:

Cuadro 3

Cantidad de observaciones por año, según obras en metros cuadrados. 2014-2021^{a/}

<u>Año</u>	<u>Observaciones</u>
2014	48.336
2015	53.816
2016	60.151
2017	52.900
2018	52.651
2019	55.807
2020	47.753
2021	15.361

a/ Incluye información a abril.

Fuente: Elaboración propia.

De igual forma, el análisis se complementa con la información generada por la plataforma de trámite de agrimensura y topografía del Administrador de Proyectos de Topografía (APT). Esta base permite obtener información de cada plano de agrimensura registrado en el CFIA, los cuales se encuentran georreferenciados y cuentan con información de la cantidad de planos, el área en metros cuadrados, el tipo de uso, así como los datos asociados al distrito y cantón. El periodo utilizado es del 2016 al 2020. La cantidad de observaciones por año es la siguiente:

Cuadro 4

Cantidad de planos de agrimensura registrados en el CFIA. 2016-2020

<u>Año</u>	<u>Observaciones</u>
2016	89.253
2017	97.277
2018	97.475
2019	102.051
2020	117.914

Fuente: Elaboración propia.

Es importante mencionar que ambas fuentes de información hacen referencia a registros formales de construcción y no contempla aquellas obras que se realizan al margen de la normativa vigente establecida sin contar con los permisos de las instituciones competentes. El estudio realizado por el CFIA en el año 2020 sobre el estado de las obras identificó que en el país se realizan cerca de un 39% de obras sin permisos de construcción.

- **Área urbanizada: Con el fin de estimar la mancha urbana de las ciudades intermedias y distritos costeros** se utilizó como base cartográfica censal del INEC (2011), y sobre esta se proyectaron de interés para el estudio. Posterior se empezaron a identificar con la ayuda de fotografía aérea (Google Earth), la extensión del área urbanizada y se fotointerpreto su límite. Los elementos son de tipo vectorial, poligonal, representados bajo el sistema de proyección cartográfica; CRTM05, Datum: Costa Rica 2005, Elipsoide: WGS84.
- **Proyecciones de población:** Para efectos del análisis se utilizaron las proyecciones de población actualizadas en el 2011 por el Centro Centroamericano de Población (CCP) y el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para el periodo 2011-2050. Es importante mencionar que por el nivel de desagregación (distrito) y debido a que se trabaja con supuestos, el INEC advierte que las mismas están sujetas a error y se trata de una aproximación a la población que reside en el país. Para realizar las proyecciones y estimaciones de población se realiza una revisión histórica de los principales componentes del cambio demográfico y como resultado se obtienen nuevas estimaciones de población, las cuales se ven corregidas principalmente por el componente de la migración.
- **Ordenamiento territorial:** En el análisis se utilizan las bases de datos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) sobre el estado de los planes reguladores en los cantones de Costa Rica. La información permite identificar si un cantón cuenta o no con plan regulador, si está vigente o en proceso de elaboración o actualización, o si por el contrario no se encuentra en ningún proceso, así como la publicación en la Gaceta. De igual forma se utiliza la información de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para verificar por distrito la viabilidad ambiental de los planes reguladores.

Principales hallazgos en materia de ordenamiento territorial a nivel nacional, en las ciudades intermedias y en la zona marino costera de Costa Rica

Más de la mitad de los cantones del país no cuentan con un plan regulador

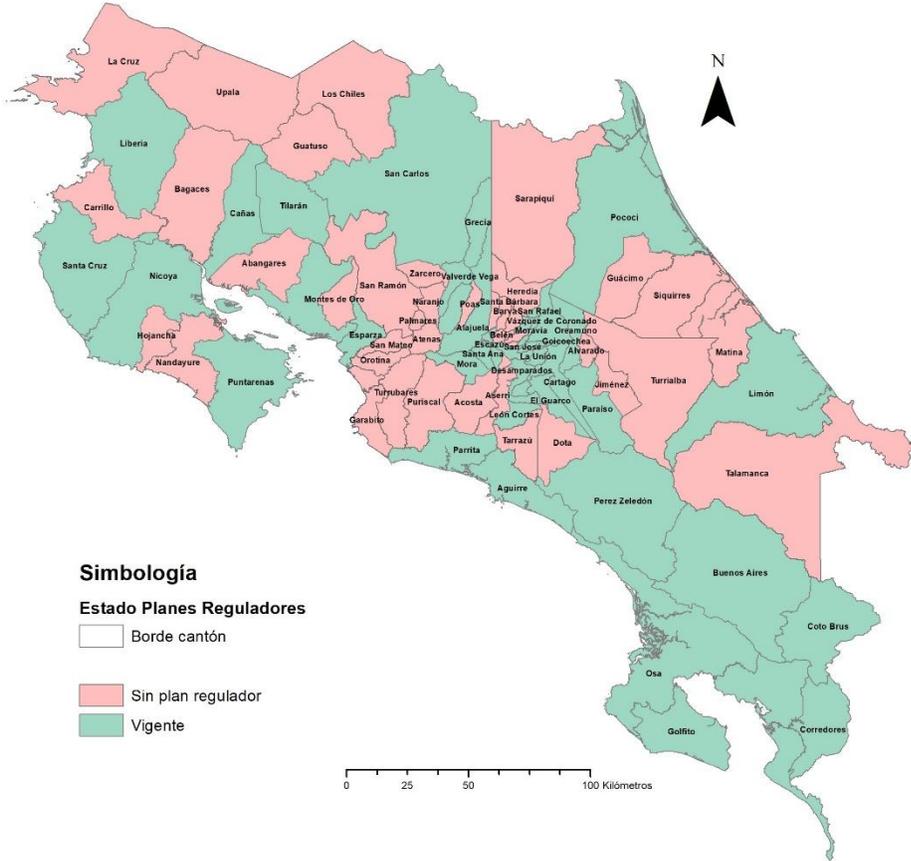
Según la Ley de Planificación Urbana 4240, el Plan Regulador es el instrumento de planificación local que define la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

A pesar de lo anterior, actualmente de los 82 cantones del país solo 40 cuentan con plan regulador (48.7%) y 42 no presentan dicho instrumento (51,3%) (ver anexo 1).

La situación se agrava si se considera que el 51% de los cantones que tienen un plan regulador vigente, el mismo fue aprobado antes del 2000 y el 50% solo es parcial, es decir, no considera todo el territorio del cantón.

Mapa 3

Costa Rica: Estado de los planes reguladores, 2021



Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU.

Como se muestra en el gráfico siguiente, en la actualidad 15 cantones en el país no han iniciado ningún proceso para desarrollar un plan regulador, y tomando en consideración el proceso que implica la elaboración y aprobación de un plan, es probable que en los próximos 10 años estos municipios continúen sin un plan regulador.

Por su parte, 27 municipios, que representan el 64% de los cantones sin plan regulador han iniciado un proceso para elaborar el plan, sin embargo, eso no implica que en los próximos años sea aprobado.

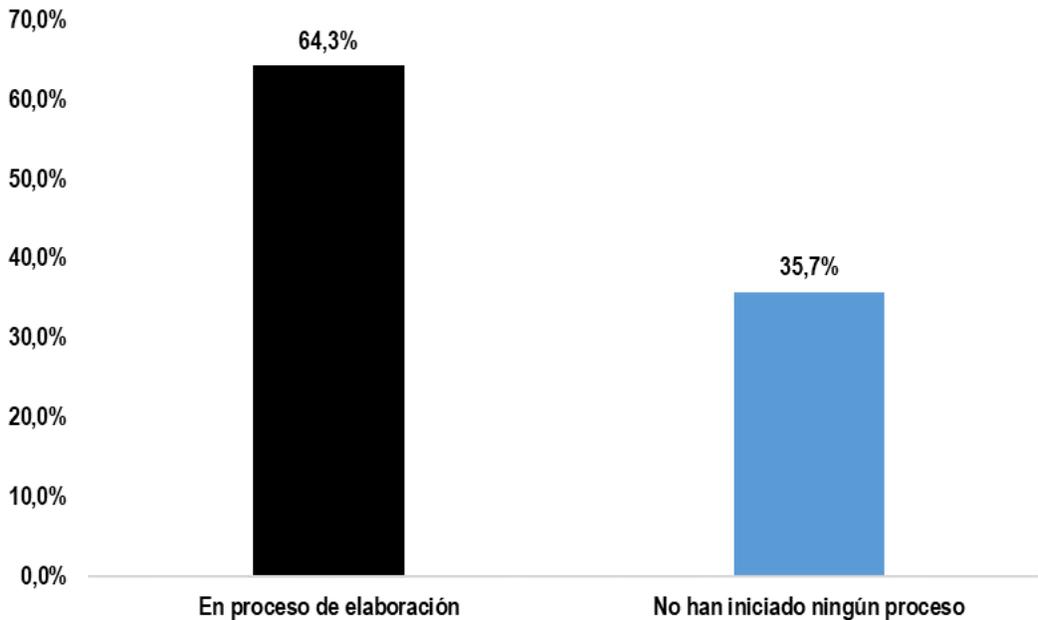
Esta situación es crítica, si se considera que el territorio de los cantones sin plan regulador agrupa cerca de 22.903 kilómetros cuadrados, es decir, el 45% del área nacional. El dato anterior, esta subestimado, si se toma en cuenta que 21 cantones tienen plan regulador únicamente de forma parcial.

En otras palabras, una gran parte del territorio nacional carece de instrumentos que les permitan a los gobiernos locales, distritos, barrios y comunidades planificar los usos del territorio, orientar las actividades económicas actuales y futuras, controlar el crecimiento de los usos del suelo

urbanos, agropecuarias y de protección, así como prevenir y adaptarse a las amenazas naturales y el cambio climático.

Gráfico 1

Costa Rica: Cantones sin plan regulador según proceso para su elaboración, 2021



Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU.

El 60% de los municipios del país no cuenta con viabilidad ambiental para planificar su territorio

La introducción de la variable ambiental en los planes de ordenamiento territorial según el D.E. N° 32967-MINAE, es el proceso de evaluación de impacto ambiental en toda planificación de uso de suelo que se desarrolle en el país.

La finalidad primordial del procedimiento del (D.E. N° 32967-MINAE) es el de aportar los lineamientos técnicos principales y básicos que deberá cumplir la municipalidad, autoridad correspondiente o usuario del instrumento, para incorporar la variable de impacto ambiental o variable ambiental en la planificación del uso del suelo de su territorio jurisdiccional o de interés, así como indicar los lineamientos técnicos que seguirá la SETENA para revisar y evaluar dicha introducción de variable ambiental, a fin de otorgar en definitiva, y en caso de que se cumplan los procedimientos definidos, la Viabilidad (Licencia) Ambiental a la propuesta."

A pesar de la importancia de incorporar la variable ambiental dentro del ordenamiento territorial de los municipios, solamente 19 cumplen con este requisito, y 12 más lo tienen aprobado, pero lo están modificando o analizando desde el punto de vista legal o unificando.

El 60% de los cantones no tienen aprobada la incorporación de la variable ambiental del plan regulador, incluso 24 municipios nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes, es decir, nunca han realizado ninguna gestión.

Cuadro 5

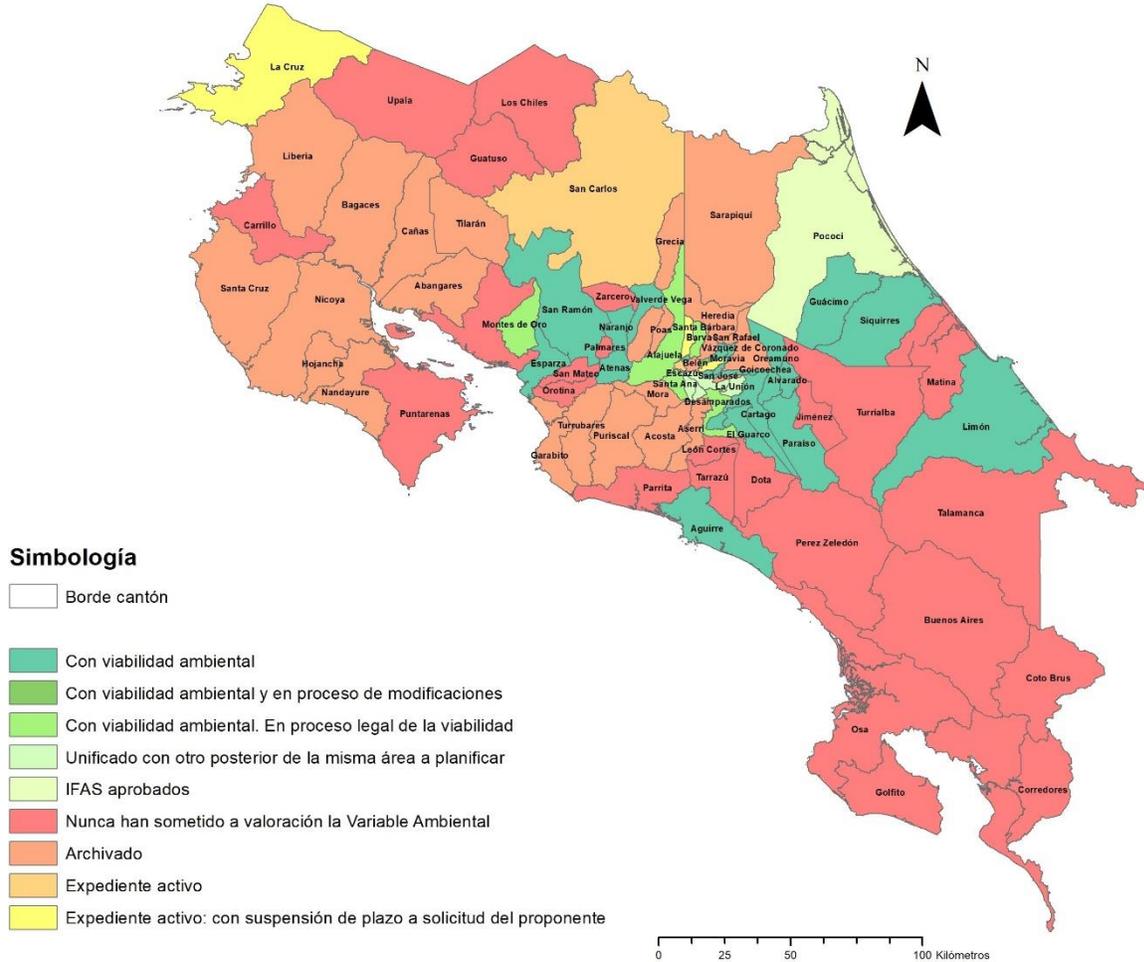
Costa Rica: Cantones que no han incorporado la variable ambiental dentro del plan regulador, 2021

Estado actual	Total general
<i>Con viabilidad ambiental</i>	19
<i>Con viabilidad ambiental y en proceso de modificaciones</i>	1
<i>Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad</i>	5
<i>Unificado con otro posterior de la misma área a planificar</i>	5
<i>IFAS aprobados</i>	1
<i>Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador</i>	24
<i>Archivado</i>	22
<i>Expediente activo</i>	2
<i>Expediente activo: con suspensión de plazo a solicitud del proponente</i>	3
Total general	82

Fuente: SETENA.

Mapa 4

Costa Rica: Incorporación de la variable ambiental dentro del plan regulador según cantón, 2021



Fuente: SETENA.

La situación descrita contradice lo establecido en el artículo 50 de la Constitución Política y los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica del Ambiente de 1995:

"El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza. Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello, está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la reparación del daño causado. El Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho. La ley determinará las responsabilidades y las sanciones correspondientes". (Artículo 50)

“Es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.” (Artículo 28)

“Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines: 1) Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de comunicación y transporte, las áreas silvestres y otras obras vitales de infraestructura, como unidades energéticas y distritos de riego y avenamiento; 2) Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente; 3) Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país y 4) Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.” (Artículo 29)

De igual forma, tampoco se ven avances sobre lo indicado en el Plan Nacional de Desarrollo y de Inversión Pública 2019-2022 dentro del área de Infraestructura, Movilidad y Ordenamiento Territorial donde se establece como objetivo:

“Generar condiciones de planificación urbana, ordenamiento territorial, infraestructura y movilidad para el logro de espacios urbanos y rurales resilientes, sostenibles e inclusivos”.

Específicamente, dentro de los desafíos del Plan Nacional de Desarrollo y de Inversión Pública 2019-2022 se indica:

“Impulsar la elaboración e implementación de planes reguladores que permitan planificar la gestión de riesgo en el territorio, ordenar el crecimiento urbano e integrar el sistema de transporte público, facilitando con ello una adecuada distribución espacial de las diferentes actividades económicas, sociales y culturales, todo lo cual propiciaría que los asentamientos humanos se ubiquen en áreas reguladas y planificadas, facilitando que la coordinación interinstitucional e intersectorial pueda sentar estrategias conjuntas, en un marco de desarrollo sostenible para el financiamiento de los mismos (actuales y futuros)”.

Ciudades intermedias con planes reguladores antiguos y sin viabilidad ambiental

Los datos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) indican que seis de los siete distritos con ciudades intermedias cuentan con un plan regulador. **Solamente el distrito de Turrialba carece de este instrumento.**

A pesar de la existencia mayoritariamente de planes reguladores de acuerdo con el SETENA únicamente dos de estos distritos tienen aprobada la viabilidad ambiental, en el resto no se identifican tramites registrados o están archivados.

Por otro lado, y tomando como referencia el año de publicación en la Gaceta del plan regulador aprobado se puede notar que los distritos con ciudades intermedias en promedio cuentan con

planes de más de 17 años de antigüedad y solo el de Quesada se encuentra en proceso de actualización.

Cuadro 6

Ciudades intermedias: Tenencia de planes reguladores y viabilidad ambiental

Ciudades intermedias	Tenencia de Plan regulador	Categoría	Publicado en la Gaceta	Cantidad de año de haberse publicado el Plan Regulador	Estado actual en Setena (Viabilidad ambiental)
Guápiles	Si	Vigente	Gaceta N° 130 08/07/1982 - Gaceta N° 109 07/06/1999	23 años	IFAS aprobados
Liberia	Si	Vigente	Gaceta N° 202 21/11/1983 - Gaceta N° 200 17/10/2002 - Gaceta N° 194 08/10/2008 Fe de erratas Art. 6 Zona Rural	13 años	Archivado
Limón	Si	Vigente	Gaceta N° 67 17/04/1993 - Gaceta N° 209 31/10/2001 - Gaceta N° 8 11/01/2002	20 años	Con viabilidad ambiental
Puntarenas	Si	Vigente	Gaceta N° 93 16/05/2006 - Gaceta N° 240 15/12/1981	16 años	Archivado
Quesada	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 81 21/01/1982 - Gaceta N° 18 25/01/2002 Alcance N° 15 Gaceta N° 107 05/06/2007 (Anulado por Sala Constitucional 01/06/10)	15 años	Expediente activo
San Isidro de El General	Si	-	Gaceta N° 242 22/12/1984 - Alcance N°9 Gaceta N° 81 28/04/1998	24 años	Sin trámite registrado
Turrialba	No	Sin Proceso			Sin trámite registrado

Fuente: Elaboración propia con datos del INVU y SETENA

Una tercera parte de los distritos costeros no cuentan con un plan regulador y ocho de cada diez carece de viabilidad ambiental

El 33% de los distritos costeros analizados no cuentan con un plan regulador en el cantón donde se ubican. El 78% no cuenta con la viabilidad ambiental en SETENA, de estos 27 distritos no tienen tramites registrados, 16 tienen el caso archivado, 2 presentaron información incompleta y en 2 casos se desconoce si han presentado alguna información o trámite ante el SETENA (ver ANEXO 2).

Mapa 5

Costa Rica: Estado de los planes reguladores en los distritos costeros, 2021



Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU y SETENA.

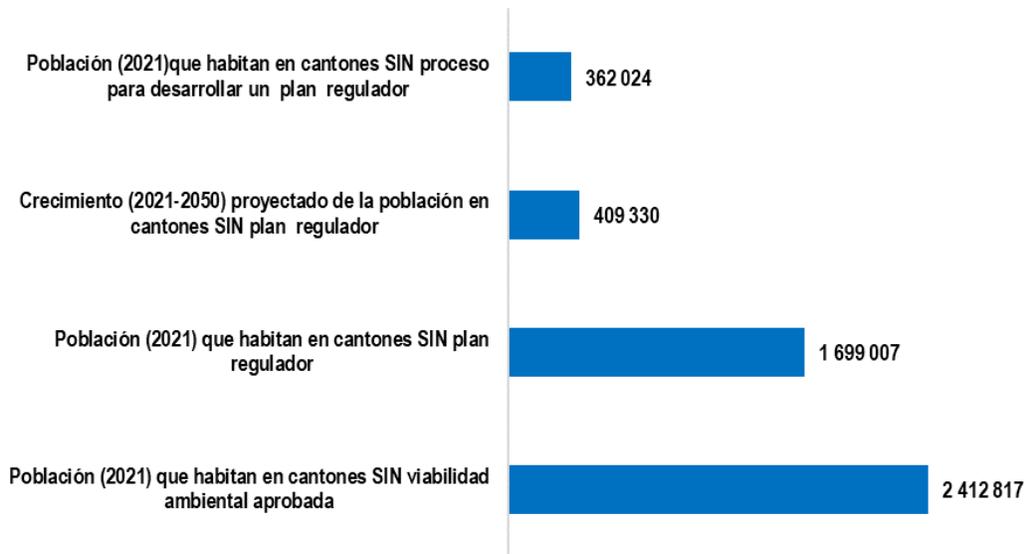
Una tercera parte de la población del país habita en cantones que no cuentan con plan regulador

Cerca de 1.699.007 personas habitan en cantones que no cuentan con un plan regulador, este valor se incrementa a 2,4 millones en el caso de las personas que residen en cantones sin un instrumento de viabilidad ambiental aprobado.

Al analizar las proyecciones de población de los cantones sin plan regulador, se estima que en los próximos 30 años (2021-2050) habrá un crecimiento de la población en el orden de los 409 mil habitantes.

Gráfico 2

Costa Rica: Población en cantones sin plan regulador, 2021



Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU, SETENA e INEC.

El país sigue realizando grandes inversiones públicas y construyendo vivienda de interés social en cantones sin plan regulador y viabilidad ambiental

Durante el periodo 2014-2020 se construyeron cerca de 1,55 millones de metros cuadrados de construcción en viviendas de interés social exoneradas. Suponiendo un tamaño de 40 metros cuadrados por vivienda, el área construida represente alrededor de 38 mil viviendas o 31 mil, si se trata de vivienda de 50 metros cuadrados.

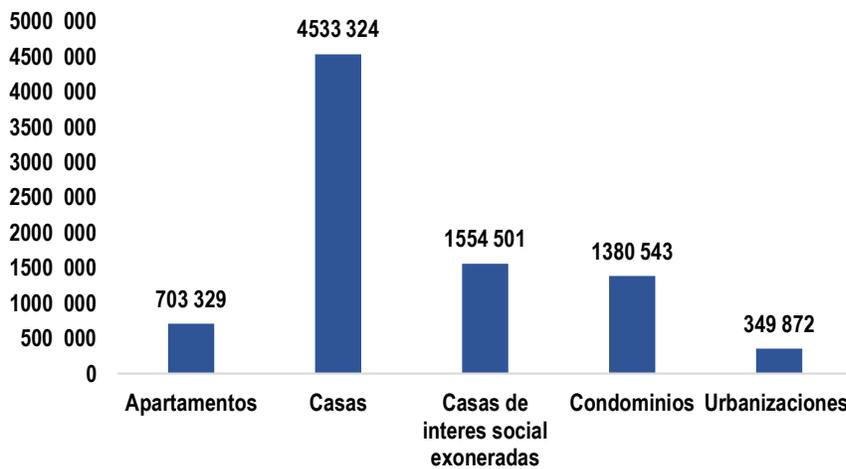
En el caso de las viviendas de interés social exoneradas construidas en cantones sin viabilidad ambiental, durante el año 2014-2020 se construyeron cerca de 2,6 millones de metros cuadrados.

En el caso de las casas que no son de interés social, durante el periodo analizado se construyeron cerca de 4,5 millones de metros cuadrados en municipios sin plan regulador, alrededor de 700 mil metros cuadrados en apartamentos, 1,3 millones en condominios y 350 mil en urbanizaciones.

Los valores anteriores aumentan considerablemente si se analiza las construcciones residenciales en cantones sin instrumentos de viabilidad ambiental ya que en casas se construyeron 6,8 millones de metros cuadrados, 2,7 millones en condominios y urbanizaciones y en apartamentos 864 mil metros cuadrados.

Gráfico 3

Costa Rica: Construcciones (m²) residenciales en cantones sin plan regulador, 2021

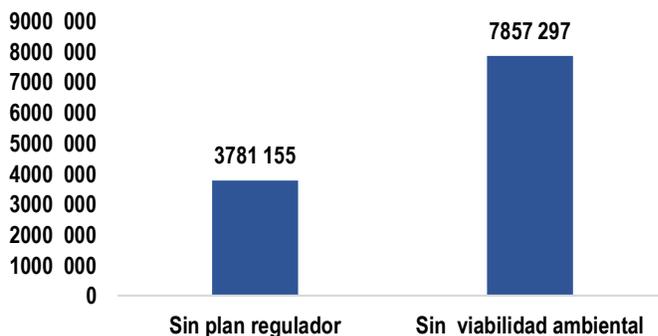


Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU, SETENA y CFIA.

Al considerar las construcciones dirigidas a inversión pública de transporte, salud, educación, recreación, energía, acueductos y saneamiento, para el periodo 2014-2020 se construyeron cerca de 3,7 millones de metros cuadrados en cantones sin plan regulador y cerca de 7,8 millones en municipios sin instrumentos de viabilidad ambiental.

Gráfico 4

Costa Rica: Inversiones públicas (m²) en cantones sin plan regulador y viabilidad ambiental, 2021



Fuente: Unidad de Criterios Técnicos y Operativos Territorial, INVU, SETENA y CFIA.

Principales hallazgos relacionados con las tendencias y patrones constructivos y de crecimiento urbano a nivel nacional, en las ciudades intermedias y zonas costeras

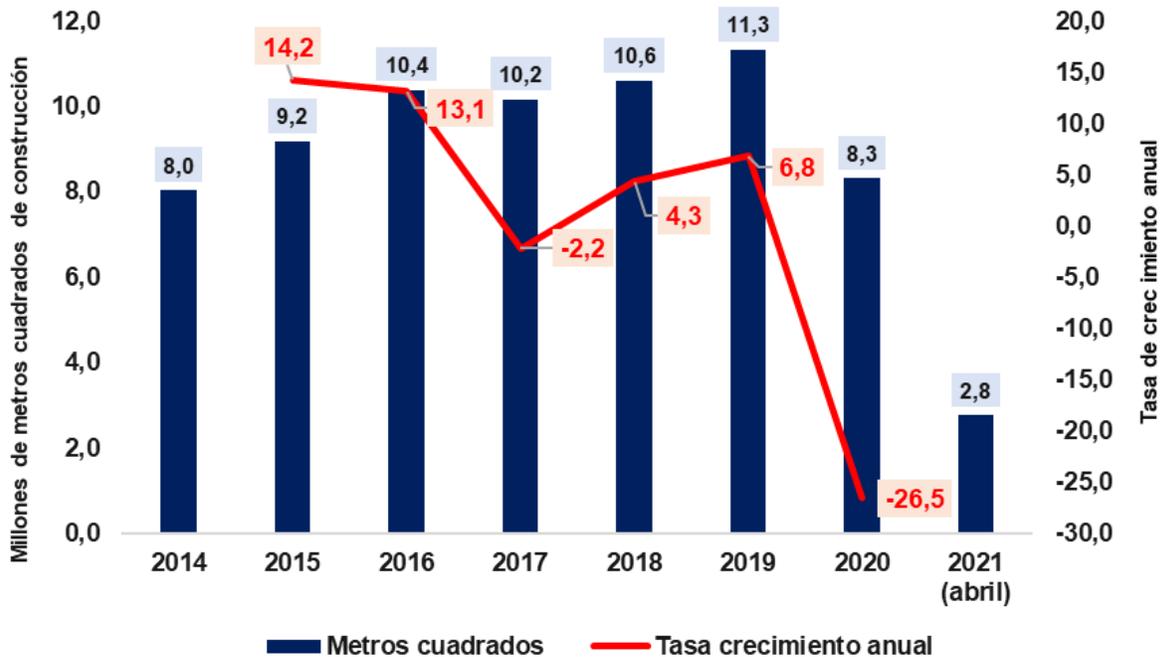
Tendencias recientes del crecimiento constructivo en Costa Rica, 2014-2021 evidencian una caída en el sector en 2020 y una leve recuperación en el año 2021

Del año 2014 al año 2020 en el país se han construido cerca de 9,7 millones de metros cuadrados de construcción¹. Entre el año 2014 y 2015 las construcciones experimentaron un crecimiento del 14,2% y del 13,1% para el periodo 2015-2016, sin embargo, se presentó una contracción para el periodo 2016-2017 en el orden del -2,2%, volviendo a recuperarse en el año siguiente al mostrar una tasa de crecimiento del 4,3% (2017-2018) y del 6,8% para el año 2019 (gráfico 5).

La crisis provocada por la pandemia afectó el sector construcción, mientras en el año 2019 se desarrollaron cerca de 11,3 millones de metros cuadrados para el año 2020 este valor cayó en un **26,5%**, con lo cual, el año cerró con un total de 8,3 millones de metros de construcción.

Gráfico 5

Costa Rica: Millones de metros cuadrados anuales de construcciones. 2014-2021



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

¹ Fuente Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), 2021. Basado en el Administrador de Proyectos de Construcción (APC)

Los datos con corte al mes de abril 2021 parecen indicar una leve recuperación en el sector construcción respecto al año anterior, ya que si se comparan los primeros cuatro meses del año 2021 con el 2020 se muestra un crecimiento del 1,1% en la cantidad de metros cuadrados de construcción (cuadro 7).

Cuadro 7

Costa Rica: Millones de metros cuadrados anuales de construcciones 2014-2021 (meses de enero a abril)

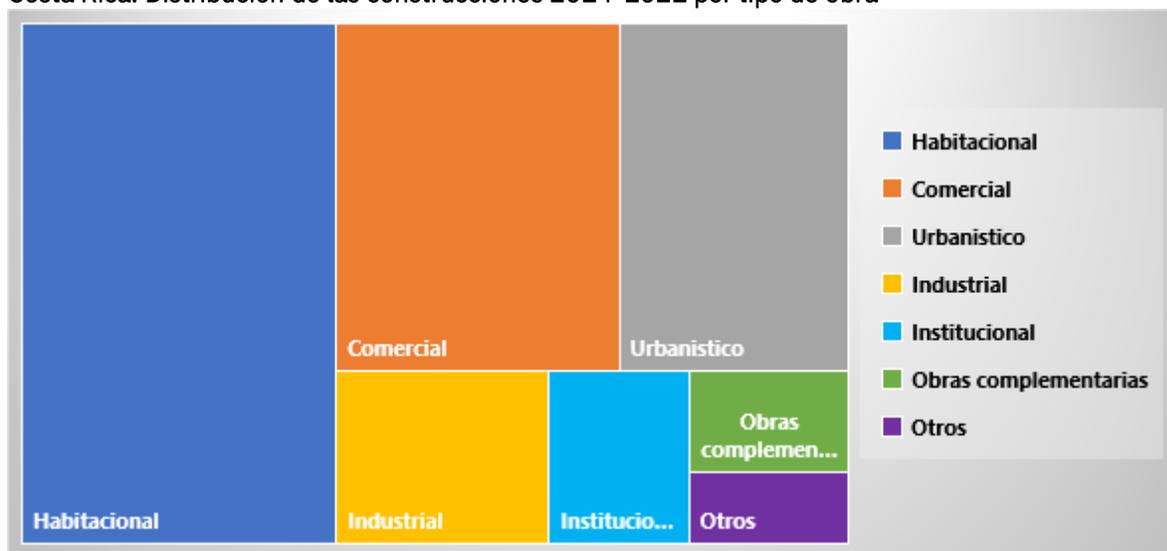
Periodo	Metros cuadrados	Tasa crecimiento anual
Enero-abril 2014	3,09	
Enero-abril 2015	2,94	-4,9%
Enero-abril 2016	3,33	13,3%
Enero-abril 2017	3,05	-8,4%
Enero-abril 2018	3,26	6,9%
Enero-abril 2019	3,2	-1,8%
Enero-abril 2020	2,73	-14,7%
Enero-abril 2021	2,76	1,1%

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

El 38% de las construcciones en el periodo 2014-2021 se concentró en el tipo de obra habitacional, el 23% en comercial, un 18% en urbanístico y un 8,6% en industrial. Las obras de tipo institucional representaron el 5,66%, obras complementarias el 3,80% y el 2,5% otro tipo de obras.

Gráfico 6

Costa Rica: Distribución de las construcciones 2014-2021 por tipo de obra



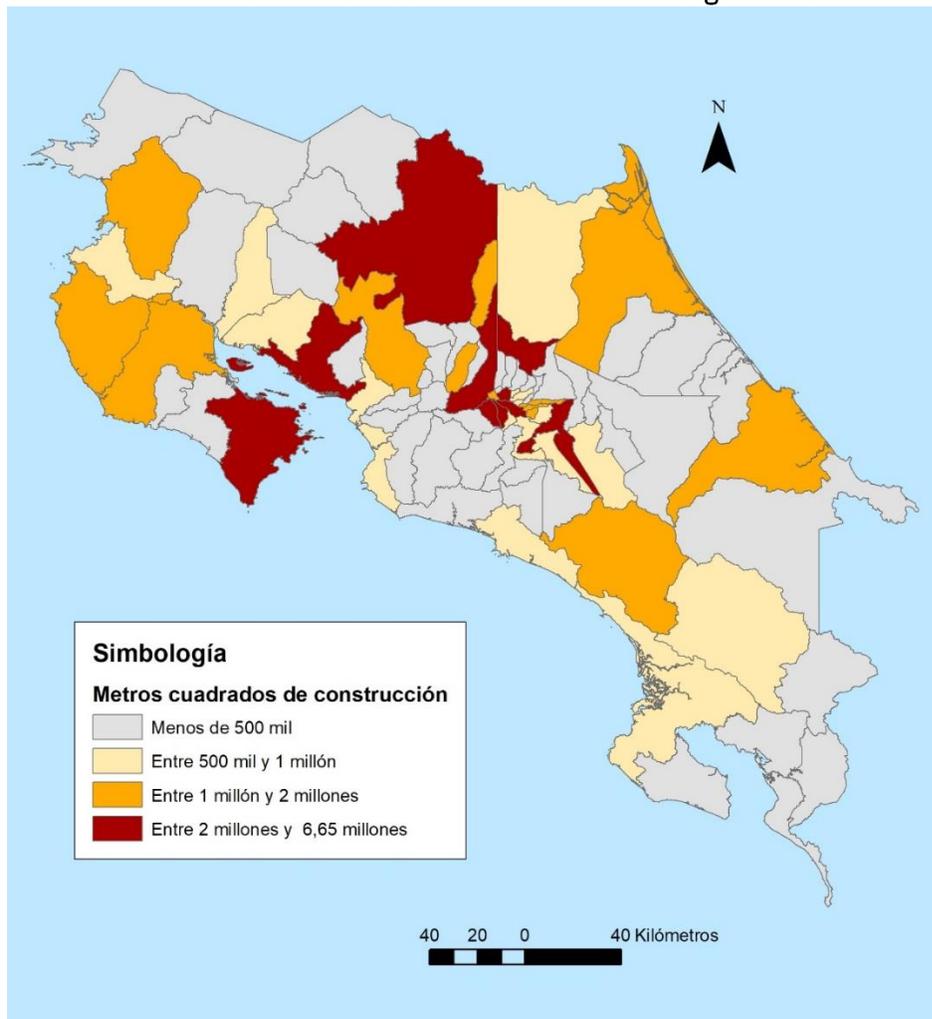
Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

La distribución de las construcciones en el territorio muestra una clara concentración en algunos cantones del país, especialmente dentro del GAM (mapa 6). Algunos aspectos relevantes son:

- En 12 cantones se concentra el 50% de las construcciones, 5 se ubican fuera del GAM. Estos cantones son: *Alajuela, San José, Heredia, Cartago, Escazú, San Carlos, Santa Ana, Puntarenas, Santa Cruz, Curridabat, Pococí y Liberia.*
- La construcción en el cantón de Alajuela (*menos del 1% del área de Costa Rica*) es equivalente a la construcción de 33 cantones, es decir, del 40% de los cantones del país. Entre 2014 y 2020 en el cantón de Alajuela se construyó 6,6 millones de metros cuadrados de construcción, lo que representa un 9,8% del total de construcciones del país en dicho periodo.
- Los siguientes cantones son los que generan menores construcciones y solo agrupan el 10% de todas las construcciones del país en el periodo 2014-2020: *Siquirres, Talamanca, Mora, Oreamuno, Atenas, Guácimo, San Isidro, Matina, Corredores, Coto Brus, Vázquez de Coronado, Aserri, La Cruz, Santa Barbara, Puriscal, Poás, Los Chiles, Guatuso, Tilarán, Tarrazú, San Mateo, Acosta, Hojanca, Zarcero, Sarchí, Alvarado, Jiménez, Nandayure, Turrubares, Montes de Oro, León Cortes, Dota, Rio Cuarto.*
- Los cantones con mayor número de metros cuadrados de construcción por kilómetro cuadrado de extensión territorial son San José, Tibás, Curridabat y Belén, donde la cantidad es mayor a 100 mil m² por km² en el periodo 2014-2020. Bajo este análisis el cantón de Alajuela se ubica en la posición 14 con 16,9 mil m² por km².
- Por el contrario, los cantones donde menos se construye por km² es en Coto Brus, Sarapiquí, Tilarán, Guatuso, Golfito, Turrialba, Upala, Turrubares, La Cruz, Nandayure, Los Chiles, Dota, Talamanca y Rio Cuarto. En estos cantones se ha construido menos de 300 metros cuadrados por km² en el periodo 2014-2020.

Mapa 6

Costa Rica: Metros cuadrados anuales de construcciones según cantón 2014-2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Cuadro 8

Costa Rica: Millones de metros cuadrados anuales de construcciones 2014-2020 según cantón

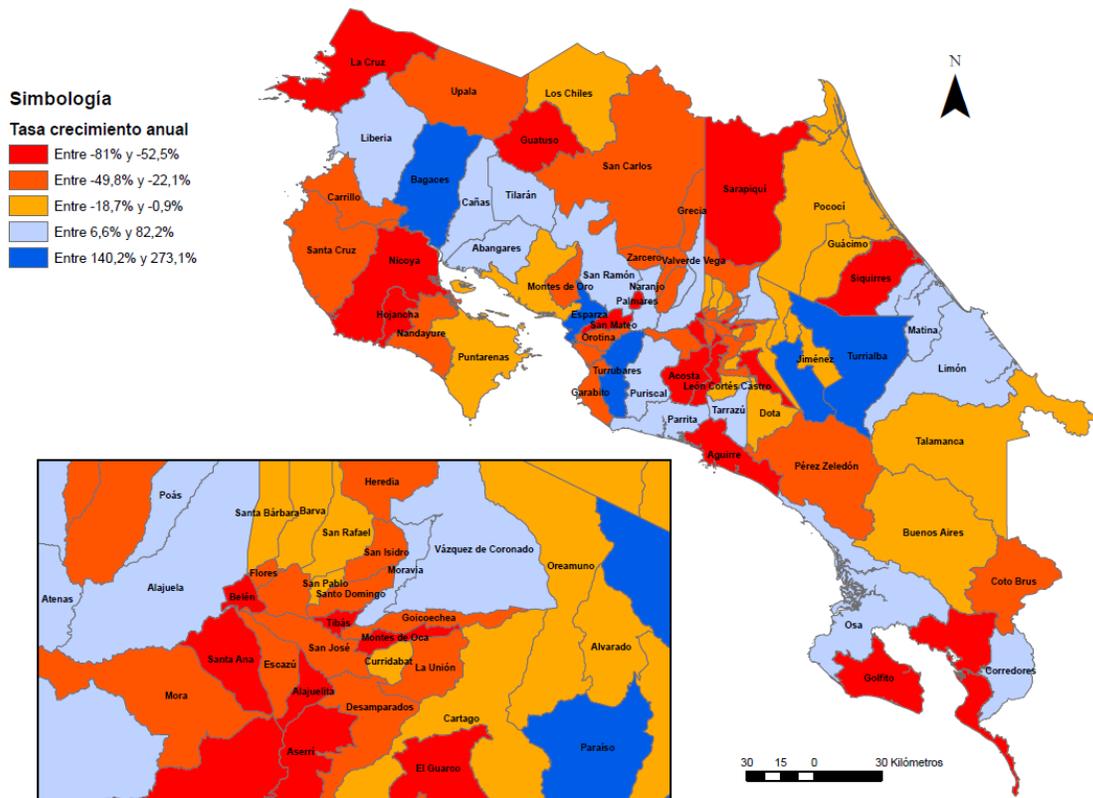
Código	Nombre	Área construida (millones)	Porcentaje respecto al país	Porcentaje acumulado	M2 de construcción por km2
201	Alajuela	6,64	9,8	9,8	16 979,8
101	San José	5,46	8,0	17,8	122 066,4
401	Heredia	3,12	4,6	22,4	11 014,8
301	Cartago	2,59	3,8	26,2	9 311,2
102	Escazú	2,45	3,6	29,8	70 899,7
210	San Carlos	2,37	3,5	33,3	707,5
109	Santa Ana	2,33	3,4	36,7	37 946,5
601	Puntarenas	2,11	3,1	39,8	1 144,4
503	Santa Cruz	1,98	2,9	42,7	1 498,4
118	Curridabat	1,62	2,4	45,1	100 286,8
702	Pococí	1,47	2,2	47,2	617,4
501	Libería	1,45	2,1	49,4	1 006,0
119	Pérez Zeledón	1,40	2,1	51,4	734,1
203	Grecia	1,36	2,0	53,4	3 418,5
115	Montes de Oca	1,36	2,0	55,4	87 225,8
701	Limón	1,34	2,0	57,4	761,1
407	Belén	1,19	1,7	59,1	95 349,8
502	Nicoya	1,09	1,6	60,7	821,9
202	San Ramón	1,07	1,6	62,3	1 048,9
108	Goicoechea	1,01	1,5	63,8	31 997,9
611	Garabito	0,98	1,4	65,2	3 139,7
303	La Unión	0,97	1,4	66,7	21 759,3
403	Santo Domingo	0,95	1,4	68,1	37 724,5
603	Buenos Aires	0,93	1,4	69,4	392,2
103	Desamparados	0,90	1,3	70,8	7 557,1
505	Carrillo	0,90	1,3	72,1	1 500,8
113	Tibás	0,86	1,3	73,3	102 938,6
507	Abangares	0,81	1,2	74,5	1 259,1
308	El Guarco	0,69	1,0	75,5	3 993,7
605	Osa	0,68	1,0	76,5	364,0
110	Alajuelita	0,66	1,0	77,5	30 668,5
506	Cañas	0,65	1,0	78,5	952,4
410	Sarapiquí	0,62	0,9	79,4	290,3
606	Quepos	0,61	0,9	80,3	1 105,7
302	Paraiso	0,58	0,8	81,1	1 210,3
602	Esparza	0,58	0,8	82,0	2 660,3
409	San Pablo	0,57	0,8	82,8	67 393,6
405	San Rafael	0,49	0,7	83,5	10 226,6
607	Golfito	0,45	0,7	84,2	260,7
114	Moravia	0,44	0,7	84,9	15 260,6
402	Bane	0,42	0,6	85,5	7 560,2
209	Orotina	0,42	0,6	86,1	2 859,4
305	Tumalba	0,41	0,6	86,7	255,8
213	Upala	0,40	0,6	87,3	254,3
207	Palmares	0,40	0,6	87,9	10 263,4
408	Flores	0,39	0,6	88,5	58 561,6
504	Bagaces	0,39	0,6	89,0	304,2
206	Naranjo	0,38	0,6	89,6	3 008,6
609	Parrita	0,38	0,6	90,1	796,7
703	Siquirres	0,37	0,5	90,7	437,4
704	Talamanca	0,33	0,5	91,2	117,6
107	Mora	0,33	0,5	91,7	2 023,2
307	Oreamuno	0,33	0,5	92,1	1 618,9
205	Atenas	0,32	0,5	92,6	2 509,8
706	Guacimo	0,31	0,5	93,1	533,2
406	San Isidro	0,29	0,4	93,5	11 100,3
705	Matina	0,29	0,4	93,9	379,0
610	Corredores	0,28	0,4	94,3	444,9
608	Coto Brus	0,28	0,4	94,7	292,2
111	Vázquez de Coronado	0,27	0,4	95,1	1 190,7
106	Aserrí	0,25	0,4	95,5	1 521,3
510	La Cruz	0,25	0,4	95,9	178,2
404	Santa Barbara	0,24	0,4	96,2	4 609,2
104	Puniscal	0,23	0,3	96,6	421,4
208	Poas	0,23	0,3	96,9	3 083,4
214	Los Chiles	0,22	0,3	97,2	165,6
215	Guatuso	0,20	0,3	97,5	261,5
508	Tilarán	0,18	0,3	97,8	266,8
105	Tarrazú	0,16	0,2	98,0	545,5
204	San Mateo	0,16	0,2	98,2	1 264,8
112	Acosta	0,15	0,2	98,5	446,3
511	Hojancha	0,14	0,2	98,7	539,7
211	Zarcoero	0,14	0,2	98,9	873,3
212	Sarchí	0,12	0,2	99,1	896,1
306	Alvarado	0,12	0,2	99,2	1 523,7
304	Jiménez	0,10	0,2	99,4	412,3
509	Nandayure	0,10	0,1	99,5	171,0
116	Turrubares	0,10	0,1	99,7	229,6
604	Montes de Oro	0,08	0,1	99,8	322,8
120	León Cortes	0,07	0,1	99,9	608,8
117	Dota	0,07	0,1	100,0	164,1
216	Rio Cuarto	0,01	0,0	100,0	33,7

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

- Los cantones que más se vieron afectados por la pandemia por **COVID-19** en 2020 fueron: *Montes de Oca, Sarapiquí, Alajuelita, Guatuso, Santa Ana, Belén, El Guarco, Siquirres, San Mateo, Tibás, Gofito, Aserri, La Cruz, Nicoya, Quepos, Acosta, Hojancha y Palmare*, los cuales presentaron una caída de más del 100% en las construcciones en 2020 respecto al año 2019. (mapa 7).
- Por el contrario, los cantones que presentaron tasas positivas de construcción en 2020 respecto al año 2019 fueron: *Naranjo, Alajuela, Abangares, Moravia, Osa, Poas, Cañas, Limón, Parrita, Puriscal, Vázquez de Coronado, Tarrazú, Atenas, Corredores, Tilarán, San Ramón, Matina, Liberia, Turrialba, Bagaces, Turrubares, Esparza y Paraíso*.

Mapa 7

Costa Rica: Tasa de crecimiento anual de los metros cuadrados de construcción según cantón, periodo 2019-2020 (efecto COVID-19)



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

- La afectación en la cantidad de metros cuadrados de construcción entre 2019 y 2020 en cada cantón no es similar por tipo de obra (cuadro 6). Los cantones con mayor y menor afectación son:

Cuadro 9

Nivel de afectación en el área construida por cantón, según tipo de obra. 2019-2020

Nivel de afectación/ tipo de obra	Afectación (COVID-19)				
	Alta (tasa de crecimiento negativa y superior a -50%)	Media (tasa de crecimiento negativa entre -50% y -20%)	Baja (tasa de crecimiento negativa entre -20% y -0%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva entre 0% y 100%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva mayor a 100%)
Habitacional	El Guarco, Belén, Liberia, Montes de Oca, Santa Ana, Goicoechea, Santo Domingo, Moravia, La Cruz y Heredia	Carrillo, San José, Escazú, Grecia, Puntarenas, Parrita, La Unión, Alajuela, Mora, Curridabat, Cañas, Quepos, Coto Brus, Turrialba, Flores, Turrubares, Garabito, Golfito, Osa, Los Chiles, Santa Barbara, San Mateo y San Isidro	Corredores, Tibás, Sarapiquí, San Rafael, Limón, San Ramón, Jiménez, Pérez Zeledón, Tilarán, Buenos Aires, Guatuso, Matina, San Carlos, Nandayure, San Pablo, Barva, Vázquez de Coronado, Upala, Zarcerro, Sarchí, Talamanca, Desamparados, Alvarado, Santa Cruz, Bagaces	Montes de Oro, Poas, Nicoya, Alajuelita, Guácimo, Acosta, Orotina, Dota, Cartago, Naranjo, Siquirres, Tarrazú, Esparza, Hojancha, Pococí, Atenas, Aserrí, Paraíso, Puriscal, Palmares, León Cortes, Oreamuno y Abangares	
		Montes de Oca, San Mateo, Belén, Sarapiquí, Escazú, Santa Ana, Santa Barbara, Alajuelita, Palmares, Upala, Naranjo, Flores, Mora y El Guarco	Abangares, Coto Brus, Golfito, Sarchí, San Rafael, Puntarenas, Desamparados, Barva, Acosta, San Isidro, Alvarado, Grecia, Osa, Parrita, Heredia, San Ramón, Santa Cruz, Siquirres, Quepos, Atenas,	Curridabat, Hojancha, Pérez Zeledón, Tibás, Guácimo, San José	Garabito, Nandayure y Cañas, Orotina, Jiménez, Poas, Guatuso, Turrubares, Vázquez de Coronado, Esparza
Comercial				Garabito, Goicoechea, Turrialba, Tilarán, Talamanca, Puriscal, La Cruz, Buenos Aires, Los Chiles, Limón, Montes de Oro, Aserrí, Carrillo, Moravia,	

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Nivel de afectación/ tipo de obra	Afectación (COVID-19)				
	Alta (tasa de crecimiento negativa y superior a -50%)	Media (tasa de crecimiento negativa entre -50% y -20%)	Baja (tasa de crecimiento negativa entre -20% y -0%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva entre 0% y 100%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva mayor a 100%)
		Pococí, Zarcero, Matina, Paraíso, San Pablo, Dota y Oreamuno.		Alajuela, Cartago, León Cortes, Nicoya, Bagaces, Tarrazú, San Carlos, Liberia, Santo Domingo, Corredores y La Unión.	
Industrial	Alajuelita, San Isidro, La Unión, San Pablo, Nandayure, Aserrí, Siquirres, Talamanca, Santo Domingo, Tilarán, Bagaces, León Cortes, Barva, Montes de Oca, Limón, Heredia, Zarcero, Goicoechea, San Mateo, Montes de Oro, Pérez Zeledón, Acosta, Los Chiles, Tarrazú, Flores, San Carlos, Grecia, Golfito, Liberia, Desamparados, Vázquez de Coronado, Carrillo, Nicoya y San José.	Atenas, Hojancha, Dota, San Rafael, Guácima, Upala, Santa Cruz, Belén, El Guarco y Moravia	Poas y Matina, Palmares, Osa, Naranjo, Jiménez, Parrita y Puntarenas	Garabito, Pococí, Coto Brus, Sarapiquí, Tibás, La Cruz, Oreamuno, Turrialba, Alajuela, Buenos Aires, Santa Barbara, Orotina y Curridabat.	Abangares, Santa Ana, Mora, Sarchí, Quepos, Alvarado, San Ramón, Cartago, Puriscal, Guatuso, Corredores, Cañas, Esparza, Escazú, Paraíso y Turrubares
Urbanístico	Sarapiquí y San Carlos, Aserrí, Cañas, Desamparados, Sarchí, Garabito, Carrillo, El Guarco, Vázquez de Coronado, Belén, Santa Ana, Poas, Dota, San Isidro, Golfito,	Flores y Pérez Zeledón,	Heredia y Esparza	Grecia, Montes de Oca, San José, Oreamuno, Alajuela, Curridabat y Parrita	Atenas y Corredores, Alajuelita, Naranjo, San Ramón, Zarcero, Escazú, Puriscal,

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Nivel de afectación/ tipo de obra	Afectación (COVID-19)				
	Alta (tasa de crecimiento negativa y superior a -50%)	Media (tasa de crecimiento negativa entre -50% y -20%)	Baja (tasa de crecimiento negativa entre -20% y -0%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva entre 0% y 100%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva mayor a 100%)
	Palmares, Cartago, Upala, Tibás, Guácimo, Coto Brus, Puntarenas, Nicoya, Matina, San Mateo, Goicoechea, La Unión, Quepos, Santo Domingo, Santa Cruz. Mora, Buenos Aires y Limón				Tarrazú, Liberia, San Rafael, Turrialba, Pococí, Moravia, Acosta, Barva, San Pablo, Osa, Paraíso y Santa Barbara.

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

A continuación, se resume la cantidad de cantones según nivel de afectación en las tasas de crecimiento de la construcción por tipo de obra (2019-2020):

Cuadro 10

Cantidad de cantones según nivel de afectación, por tipo de construcción. 2019-2020

Nivel de afectación/ tipo de obra	Alta (tasa de crecimiento negativa y superior a -50%)	Media (tasa de crecimiento negativa entre -50% y -20%)	Baja (tasa de crecimiento negativa entre -20% y -0%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva entre 0% y 100%)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva mayor a 100%)
Total	18	23	17	19	4
Habitacional	8	25	25	23	
Comercial	14	27	6	25	9
Industrial	34	10	8	13	16
Urbanístico	34	2	2	7	20

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Cuadro 11

Costa Rica: Tasa de crecimiento anual de los metros cuadrados de construcción, según cantón y tipo de obra. 2019-2020 (efecto COVID-19)

Código	Nombre	Total	Habitacional	Comercial	Industrial	Urbanístico
101	SAN JOSÉ	-34,7	-47,0	-4,6	-50,8	6,4
102	ESCAZU	-25,8	-44,7	-73,4	2 313,9	292,7
103	DESAMPARADOS	-34,2	-0,7	-47,0	-53,2	-98,0
104	PURISCAL	17,6	7,7	11,9	268,7	334,0
105	TARRAZU	28,0	40,8	51,8	-63,4	367,6
106	ASERRI	-59,1	6,4	27,0	-90,1	-98,6
107	MORA	-29,4	-30,4	-55,6	129,5	-57,5
108	GOICOECHEA	-27,0	-57,3	5,4	-74,0	-70,7
109	SANTA ANA	-74,4	-58,5	-73,2	123,8	-94,6
110	ALAJUELITA	-78,4	15,7	-65,2	-99,6	121,8
111	VÁZQUEZ DE CORONADO	23,8	-6,8	262,8	-53,1	-95,3
112	ACOSTA	-53,4	18,1	-45,9	-65,6	1 626,4
113	TIBAS	-60,9	-18,7	-14,6	27,9	-86,2
114	MORAVIA	8,1	-53,7	30,1	-32,3	1 348,5
115	MONTES DE OCA	-81,0	-59,0	-91,0	-77,5	2,3
116	TURRUBARES	164,1	-26,2	216,6	8 834,4	
117	DOTA	-6,8	25,1	-24,1	-37,4	-93,0
118	CURRIDABAT	-6,7	-29,8	-17,6	83,0	50,8
119	PEREZ ZELEDON	-24,4	-14,1	-15,3	-66,0	-21,3
120	LEON CORTES	-7,6	8,3	33,0	-82,3	
201	ALAJUELA	7,1	-31,0	32,5	53,4	38,1
202	SAN RAMÓN	42,4	-16,7	-38,2	147,4	206,4
203	GRECIA	-33,6	-42,6	-42,8	-55,1	0,9
204	SAN MATEO	-61,1	-20,4	-88,9	-69,5	-71,0
205	ATENAS	30,3	3,3	-29,7	-48,2	100,2
206	NARANJO	6,6	26,9	-58,2	-8,6	174,3
207	PALMARES	-52,5	8,2	-63,3	-15,4	-89,7
208	POAS	10,0	11,4	199,4	-17,4	-93,4
209	OROTINA	-29,3	23,7	159,5	72,3	
210	SAN CARLOS	-22,1	-9,1	57,8	-60,3	-98,9
211	ZARCERO	-41,9	-5,3	-27,2	-74,6	267,2
212	SARCHI	-48,1	-3,0	-48,5	130,6	-96,9
213	UPALA	-25,4	-5,5	-60,4	-35,3	-88,7
214	LOS CHILES	-12,4	-23,5	20,4	-63,7	
215	GUATUSO	-75,5	-11,3	206,1	297,4	

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Código	Nombre	Total	Habitacional	Comercial	Industrial	Urbanístico
301	CARTAGO	-4,0	26,4	32,8	179,8	-88,8
302	PARAISO	273,1	7,6	-25,8	4 090,2	5 814,0
303	LA UNION	-23,5	-32,0	79,8	-94,0	-67,7
304	JIMENEZ	-9,6	-16,2	173,2	-8,2	
305	TURRIALBA	82,2	-27,3	6,6	52,1	537,6
306	ALVARADO	-7,7	-0,6	-43,9	138,8	
307	OREAMUNO	-0,9	8,9	-22,5	40,6	7,5
308	EL GUARCO	-66,1	-63,6	-51,4	-32,9	-95,6
401	HEREDIA	-36,4	-49,2	-39,9	-75,5	-15,4
402	BARVA	-1,8	-8,4	-46,1	-78,0	1 894,8
403	SANTO DOMINGO	-30,6	-56,2	63,7	-85,5	-65,6
404	SANTA BARBARA	-18,7	-22,4	-72,7	58,1	9 215,3
405	SAN RAFAEL	-17,4	-17,2	-47,9	-37,1	417,8
406	SAN ISIDRO	-49,8	-20,2	-44,6	-95,5	-92,8
407	BELEN	-73,7	-59,5	-81,7	-33,8	-95,2
408	FLORES	-28,9	-26,4	-57,1	-60,7	-47,9
409	SAN PABLO	-2,8	-8,5	-25,2	-91,2	2 936,3
410	SARAPIQUI	-80,5	-17,9	-74,1	27,5	-99,6
501	LIBERIA	55,0	-59,3	61,3	-53,6	379,9
502	NICOYA	-56,8	15,6	40,9	-51,1	-78,8
503	SANTA CRUZ	-44,3	-0,3	-37,3	-34,0	-63,2
504	BAGACES	140,2	-0,1	51,3	-83,0	
505	CARRILLO	-23,5	-47,4	29,7	-51,3	-96,0
506	CAÑAS	10,8	-29,1	132,5	525,3	-98,1
507	ABANGARES	7,7	10,0	-49,6	104,5	
508	TILARAN	37,9	-14,0	6,9	-84,5	
509	NANDAYURE	-37,6	-8,6	128,3	-90,2	
510	LA CRUZ	-58,2	-49,8	12,1	33,3	
511	HOJANCHA	-53,3	57,0	-16,2	-39,9	
601	PUNTARENAS	-12,2	-41,3	-47,6	-1,4	-81,1
602	ESPARZA	219,0	51,3	414,1	775,7	-8,1
603	BUENOS AIRES	-13,2	-13,7	16,4	57,5	-55,7
604	MONTES DE ORO	-38,3	10,4	26,4	-68,0	
605	OSA	8,8	-23,7	-42,8	-15,2	4 864,2
606	QUEPOS	-54,1	-28,7	-31,9	138,6	-65,9
607	GOLFITO	-60,2	-24,5	-49,1	-53,8	-92,7
608	COTO BRUS	-29,7	-27,6	-49,5	26,5	-81,2
609	PARRITA	17,3	-34,8	-42,6	-4,9	78,6
610	CORREDORES	33,7	-19,5	74,7	368,5	115,6

Código	Nombre	Total	Habitacional	Comercial	Industrial	Urbanístico
611	GARABITO	-46,8	-25,3	0,0	10,3	-96,4
701	LIMON	17,1	-16,8	26,4	-76,3	-52,3
702	POCOCÍ	-9,1	0,7	-29,6	18,0	773,0
703	SIQUIRRES	-63,9	35,6	-32,7	-87,5	
704	TALAMANCA	-5,0	-2,7	9,1	-86,7	
705	MATINA	48,3	-9,8	-26,0	-16,9	-71,6
706	GUACIMO	-4,8	16,7	-6,0	-37,1	-84,1
		Tasa mayor a -50	Tasa entre -50 y -20		Tasa entre -20 y 0	
		Tasa entre 0 y 100	Tasa mayor a 100		Sin construcciones	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

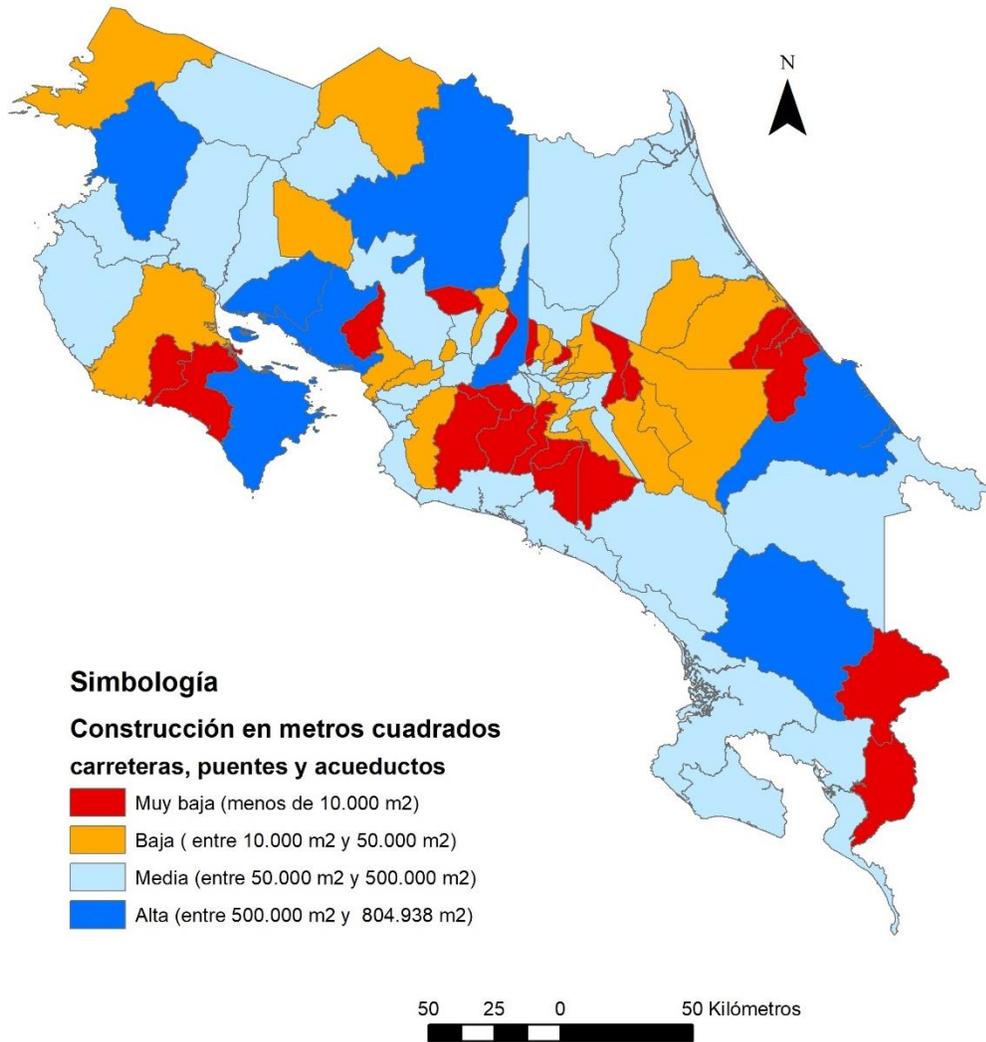
Inversión en carreteras, puentes y acueductos se concentró en pocos cantones

El análisis del comportamiento territorial de las construcciones en carreteras, puentes y acueductos durante el periodo 2014-2020 muestra las siguientes características:

- **Carreteras:** El **84%** de la construcción en carreteras durante el periodo 2014-2020 se concentró en **23 cantones** (28% de todos los cantones), estos son en orden de importancia: Puntarenas, Abangares, Buenos Aires, Alajuela, San Carlos, Liberia, Limón, Cañas, Heredia, Cartago, Pérez Zeledón, Santa Cruz, San José, Sarapiquí, Curridabat, Tibás, Santa Ana, Grecia, Pococí, Quepos, Garabito, Carrillo, Orotina.
- **Puentes:** El **81%** de las construcciones en puentes se agruparon en **15 cantones:** Limón, Tibás, Bagaces, Alajuela, Santa Ana, Puntarenas, Abangares, San José, Golfito, Cañas, San Carlos, Upala, Pérez Zeledón, Talamanca y Buenos Aires.
- **Acueductos:** El **85%** de las construcciones dirigidas al desarrollo de acueductos se agruparon en tan solo **10 cantones:** San José, Santa Cruz, Cartago, El Guarco, Pérez Zeledón, Buenos Aires, Heredia, Cañas, Turrialba y Carrillo.

Mapa 8

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción según cantón, periodo 2014-2020 en obra pública (carreteras, puentes y acueductos)



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

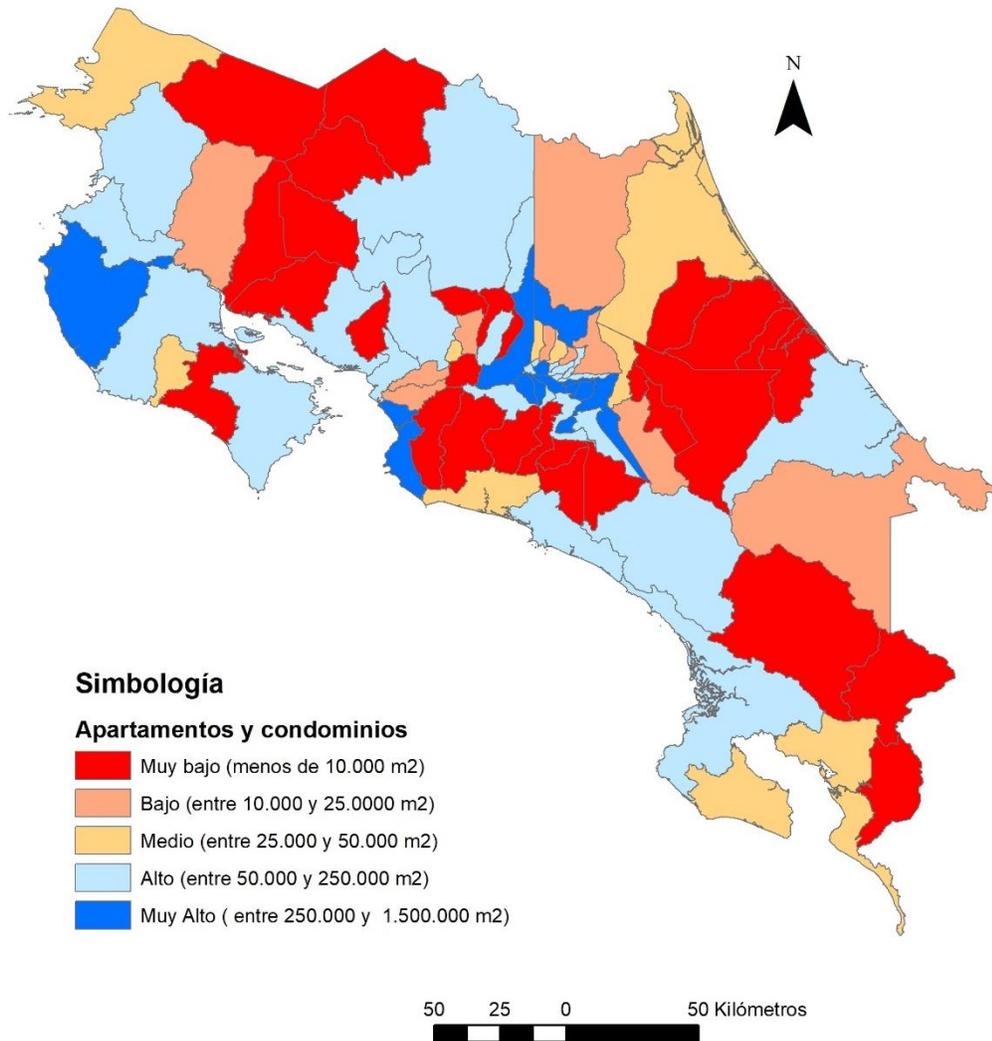
Localización de condominios y apartamentos se concentra en pocos cantones de la GAM

- El **68%** de los metros cuadrados de construcción destinados para **apartamentos** entre 2014 y 2020 se concentraron en 10 cantones, 9 de los cuales están en el GAM. Estos cantones son en orden de importancia: *San José, Heredia, Escazú, Curridabat, Montes de Oca, Santa Ana, Alajuela, Garabito, Cartago y Tibás.*

- El **74%** de las construcciones destinadas a **condominios** (*en metros cuadrados*) se agrupan en 15 cantones, 12 están en el GAM. Los cantones son en orden de importancia: *Alajuela, San José, Santa Ana, Santa Cruz, Curridabat, Escazú, Heredia, La Unión, San Ramón, Goicoechea, Cartago, Garabito, San Pablo, El Guarco, Montes de Oca*. Solamente el cantón de Alajuela concentra el 17% de todas las obras en metros cuadrados destinadas a condominios entre el 2014 y el 2020.

Mapa 9

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción según cantón, periodo 2014-2020 en apartamentos y condominios



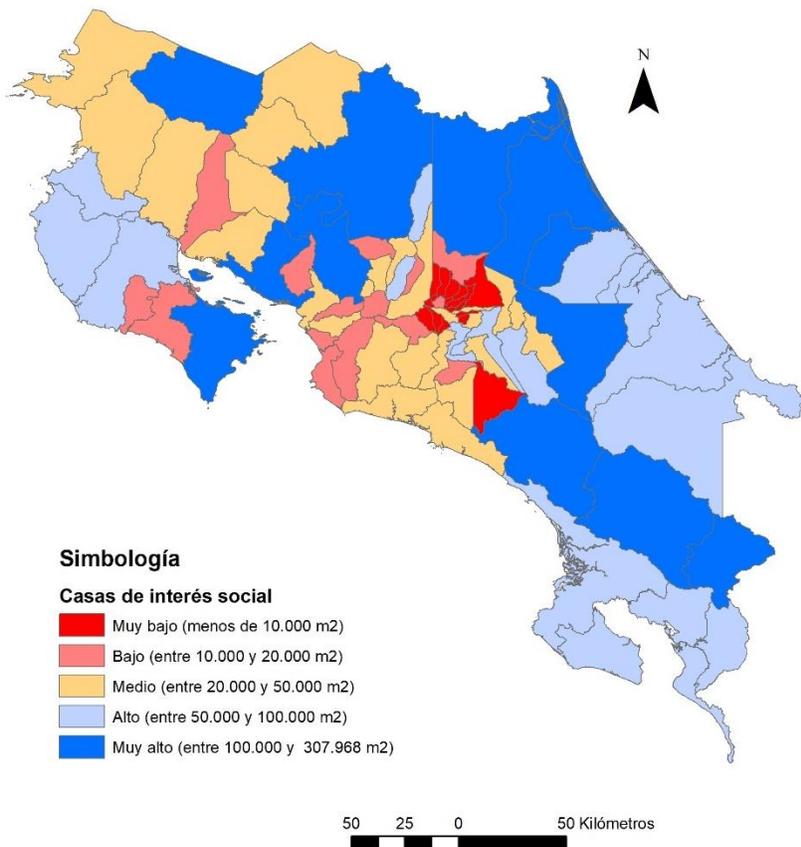
Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Localización de casas de interés social exoneradas se concentran fuera del GAM.

- El **57%** de los metros cuadrados de construcción del periodo 2014-2020 destinados al desarrollo de **casas de interés social** exoneradas se agrupo en 15 cantones, de los cuales 14 están fuera del GAM. Estos cantones en orden de importancia son: *Pérez Zeledón, Pococí, San Carlos, Upala, Sarapiquí, Guácimo, Coto Brus, Buenos Aires, San Ramón, Turrialba, Puntarenas, Santa Cruz, Desamparados, Limón, Siquirres.*
- Dentro del GAM en el periodo 2014-2020 solo se construyó el 13% de los metros cuadrados destinados a casas de interés social. El **80%** de estas construcciones dentro del GAM se presentó en los cantones de Desamparados, Cartago, Paraíso, San José, Alajuela, Goicoechea, Aserri, Oreamuno y El Guarco.

Mapa 10

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción en casas de interés social, por cantón. 2014-2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

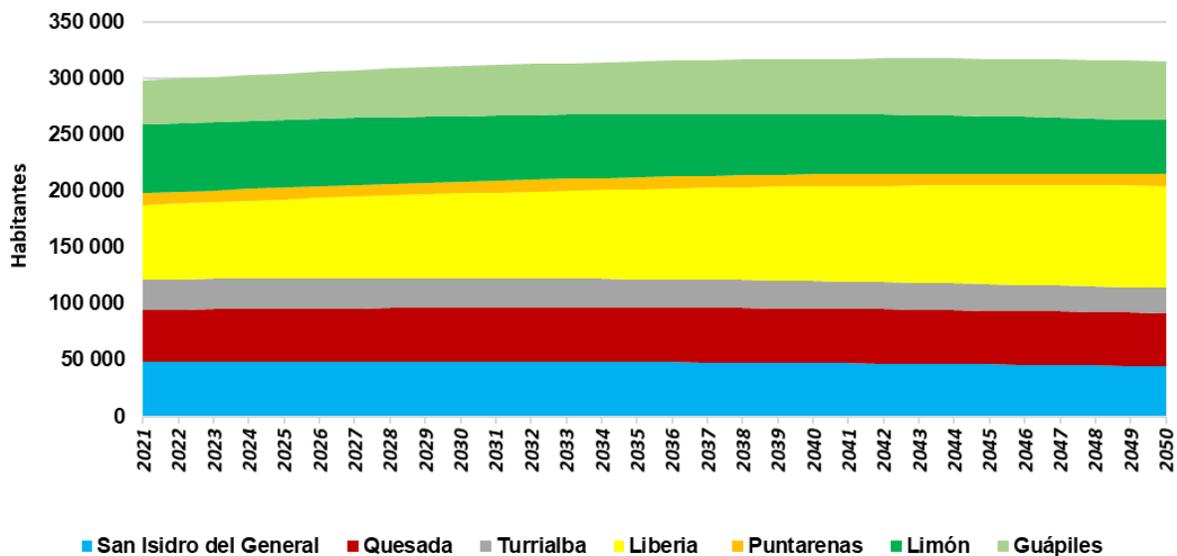
El 70% de las ciudades intermedias perderán población en los próximos 30 años.

Los distritos con ciudades intermedias en su mayoría se ubican como los de mayor población en el país. De acuerdo con las proyecciones del INEC, en el año 2021 Liberia lidera con 66.040 habitantes, ocupando el segundo lugar después del distrito de Pavas con mayor número de habitantes.

El distrito de Limón (60.929) es el tercer distrito de mayor población en el país y San Isidro del General (48.345) ocupa el puesto 7 de 477 distritos. En el caso del distrito de Quesada en San Carlos, ocupa el puesto 9 con una población de 45.859 y Guápiles el puesto 14 con 38.972 habitantes. Lejos se ubican los distritos de Turrialba (27.108) en el puesto 42 y Puntarenas (10.288) ocupando la posición 165.

Gráfico 7

Ciudades intermedias: Proyecciones de población 2021-2050



Fuente: Elaboración propia con datos del CCP-UCR-INEC, 2021.

El crecimiento de la población en estos distritos no se proyecta que aumentara en los próximos 30 años para San Isidro de El General, Turrialba, Puntarenas y Limón. Por el contrario en Quesada, Liberia y Guápiles se espera crecimiento poblacional.

- En el caso de **San Isidro de El General** se proyecta que la población crezca hasta el año 2027 (48.642 habitantes) y posteriormente empieza a decrecer hasta alcanzar en el año 2050 una población de 44.434, cerca de 3.911 menos personas que en el año 2021.
- El distrito de **Quesada** tendrá su máxima población en el año 2039 cuando alcance los 48.148 habitantes y posteriormente empezará a descender la población hasta alcanzar las 47.021 personas en el año 2050, es decir, tendrá 1.162 habitantes más que en el año 2021.

Las áreas urbanizadas de las ciudades intermedias no crecen al mismo ritmo, ni presentan los mismos patrones de dispersión

La mancha urbana de las ciudades intermedias se muestran en las figuras 11-14 y el área en el cuadro 7. El área urbanizada de mayor tamaño es la de Liberia con poco más de 3 mil hectáreas y concentrando cerca del 5,75% de la superficie del distrito.

En segundo lugar, se ubica San Isidro, con un área urbanizada de alrededor de 2.700 hectáreas lo cual representa cerca del 14% del área del distrito. Limón (1.749) y Guápiles (1.641) presentan un área urbanizada similar, sin embargo, en el caso de Limón representa cerca del 30% del área de todo el distrito mientras que en Guápiles tan solo el 7,35%.

Puntarenas por su parte cuenta con un área urbanizada de 1.617 hectáreas y abarca el 47% del área total del distrito. Por último, en el caso de Turrialba, es la ciudad intermedia con la menor área urbanizada, 855 hectáreas, cubriendo poco más del 15% del área del distrito.

Las actividades productivas han condicionado el desarrollo urbano de las ciudades intermedias, generando un sistema de ciudad central-periferia donde la mayor concentración de servicios se da en una urbe central; mientras que el resto del territorio se destina a protección y cultivos provocando, ciudades largas que se despliegan a lo largo de los caminos principales con pequeños centros, donde se concentran los servicios básicos.

En la mayoría de estas ciudades predominan los usos mixtos, albergando diversos servicios institucionales y comunales lo que refleja la importancia que tienen estas ciudades para su cantón y región, pero también es un indicador del nivel de dependencia que aún hay entre estas ciudades y los pobladores de todo el cantón, que acuden al mismo para satisfacer desde sus necesidades esenciales, como pueden ser las referidas a la compra de los insumos más básicos para la vida, hasta la adquisición de insumos para la agricultura o servicios profesionales varios.

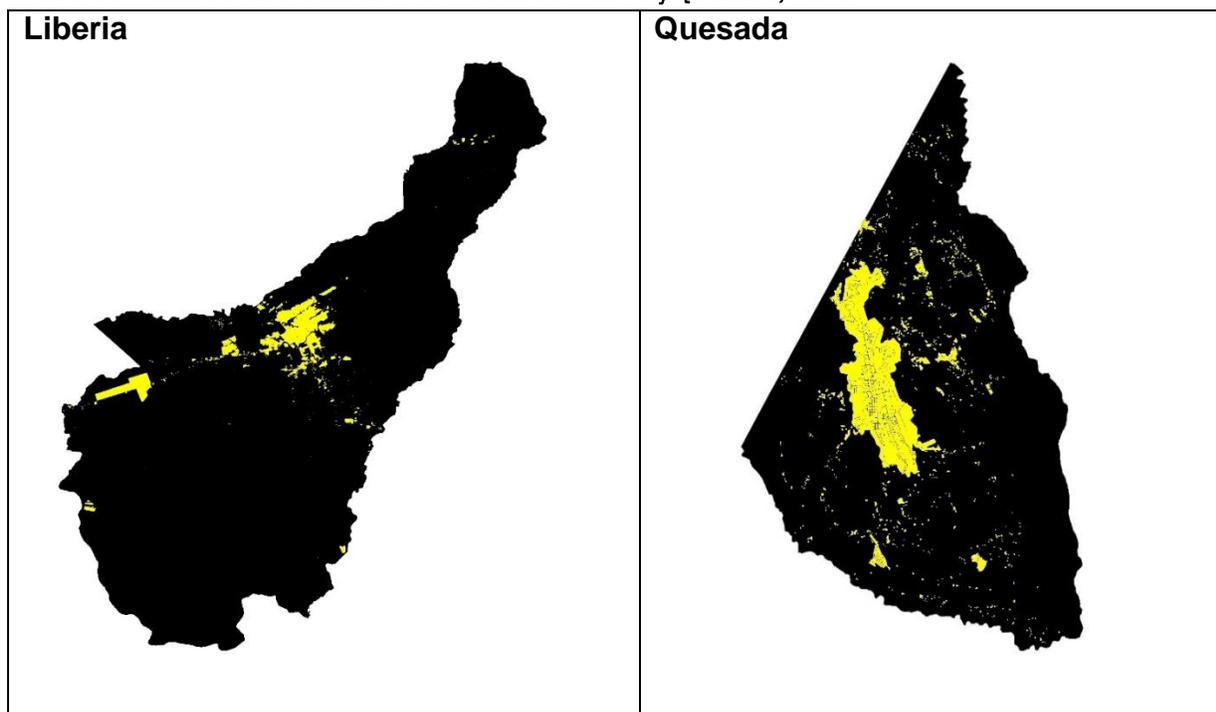
Cuadro 12
Ciudades intermedias, Área urbanizada en hectáreas, 2020

Ciudad intermedia	Área urbanizada (en hectáreas)	Porcentaje respecto al área del distrito
San Isidro de El General	2 694	14,07%
Quesada	1 386	9,64%
Turrialba	855	15,25%
Liberia	3 244	5,75%
Puntarenas	1 617	46,92%
Limón	1 749	29,78%
Guápiles	1 641	7,35%

Fuente: Elaboración propia con datos Google Earth, 2020.

Figura 2

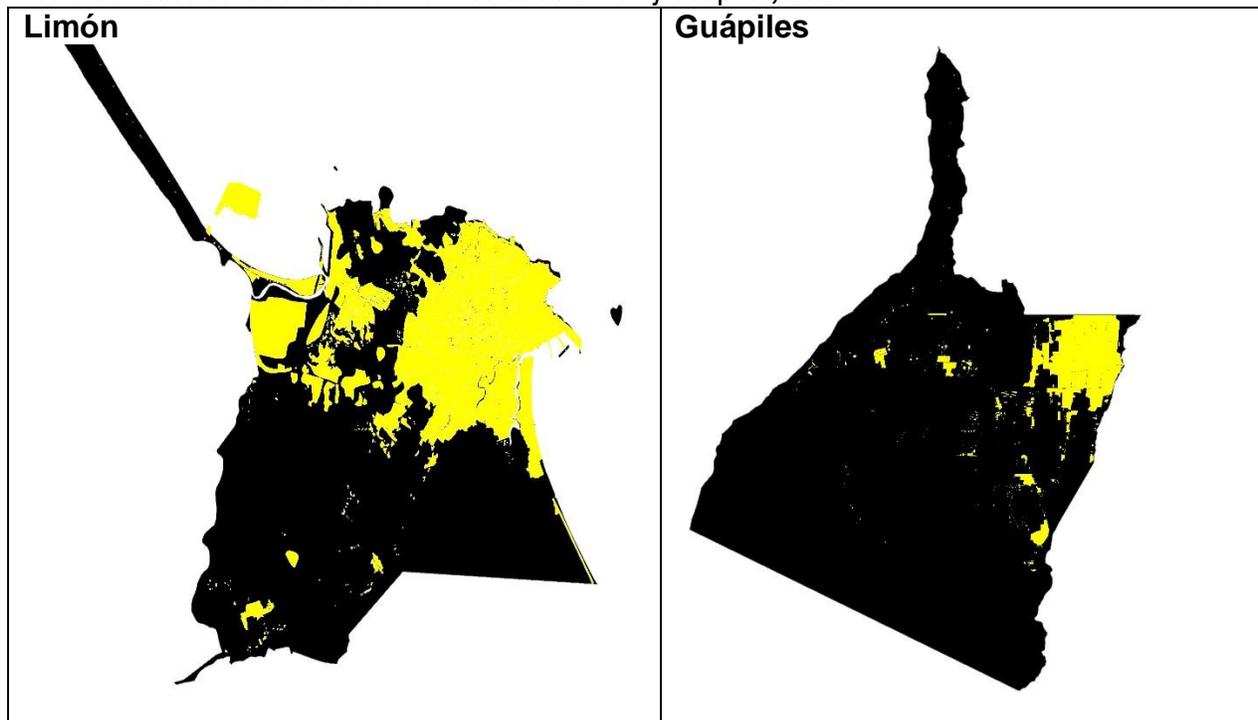
Área urbanizada de las ciudades intermedias de Liberia y Quesada, 2020



Elaboración propia con datos del CFIA.

Figura 3

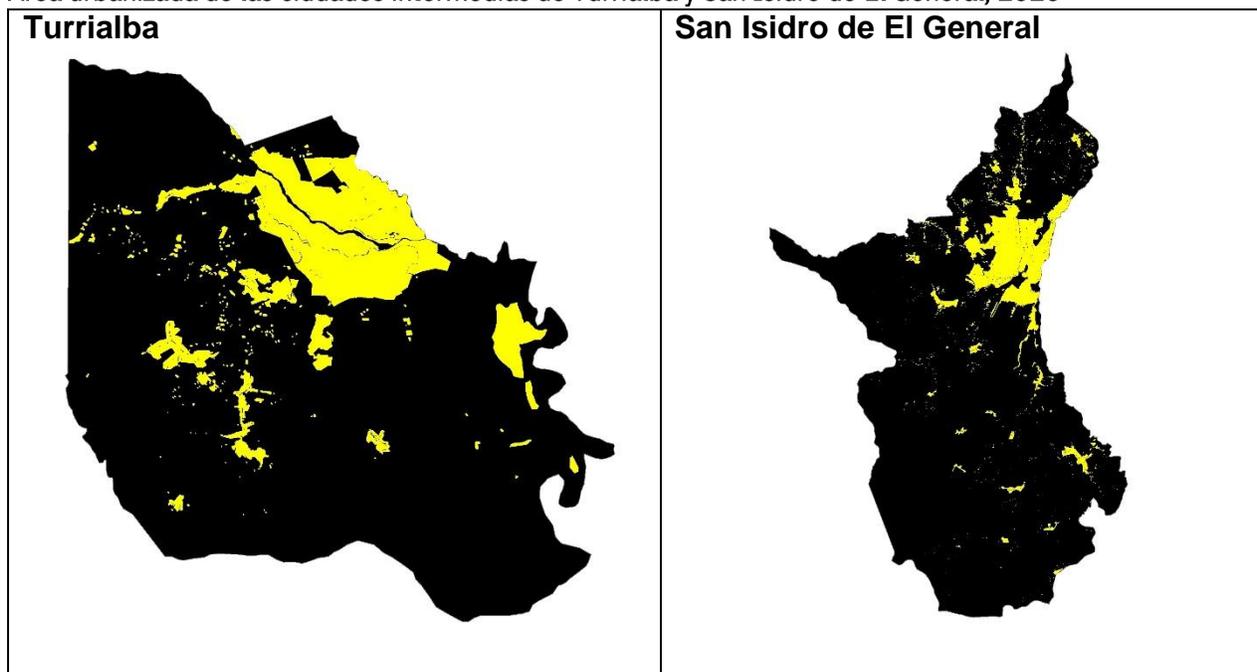
Área urbanizada de las ciudades intermedias de Limón y Guápiles, 2020



Elaboración propia con datos del CFIA.

Figura 4

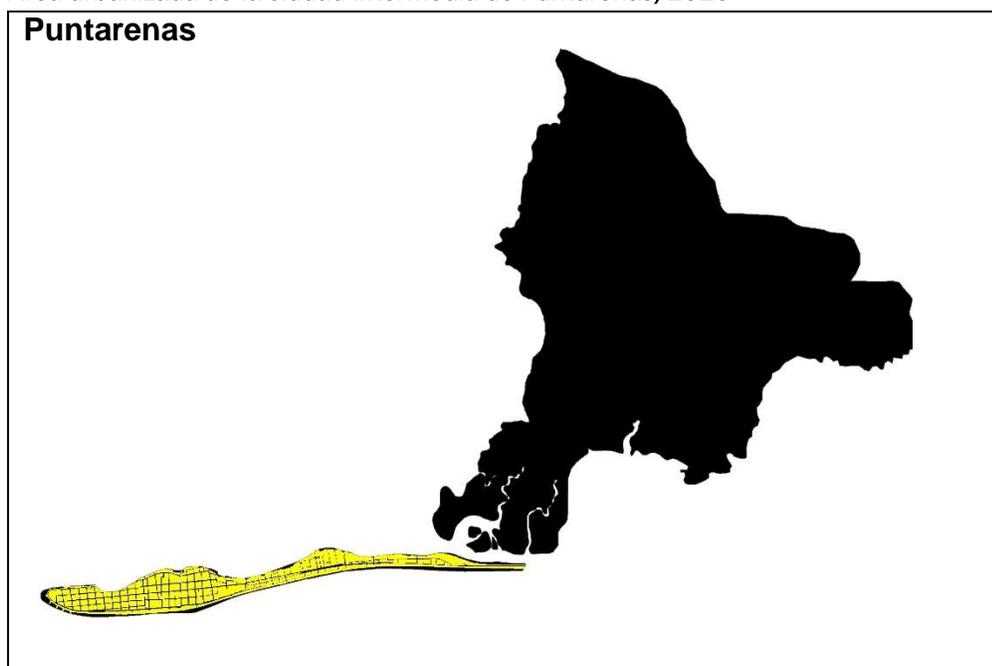
Área urbanizada de las ciudades intermedias de Turrialba y San Isidro de El General, 2020



Elaboración propia con datos del CFIA.

Figura 5

Área urbanizada de la ciudad intermedia de Puntarenas, 2020

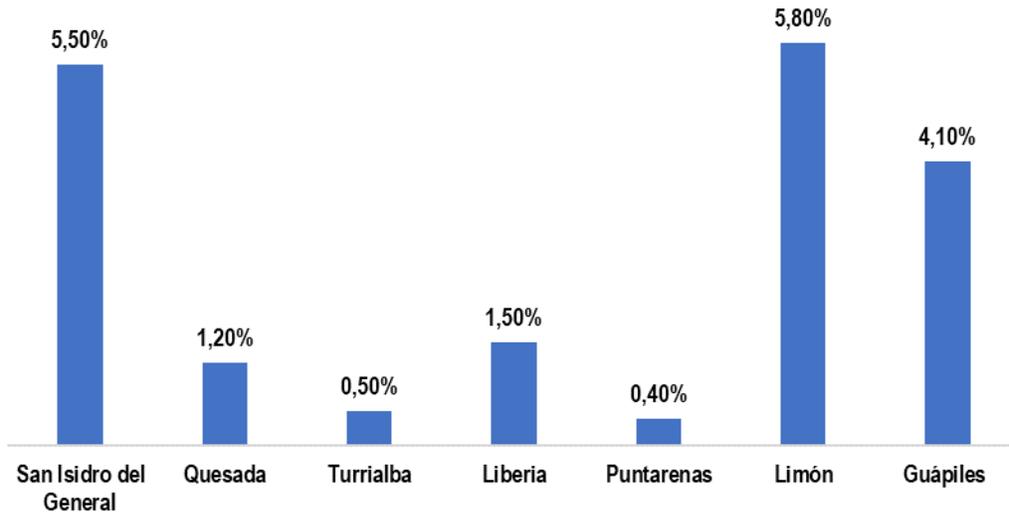


Elaboración propia con datos del CFIA.

Al comparar el área urbanizada de las ciudades intermedias del año 2020 con el área del año 2015 se identifican diferencias en el crecimiento como se muestra en el gráfico siguiente.

Gráfico 12

Ciudades intermedias: Evolución de la mancha urbana 2015-2020



Fuente: Sánchez, 2021.

En el caso de San Isidro de El General, Limón y Guápiles el crecimiento de la mancha urbana obedece a un patrón de dispersión caracterizado por desarrollos urbanos lejanos del área construida existente, así como en los bordes o dentro de áreas urbanas consolidadas.

Por su parte, Quesada, Turrialba y Puntarenas la dispersión del área urbanizada dentro del periodo analizado se encuentra más asociado a crecimientos de áreas ya existentes, así como en los bordes o dentro de áreas urbanas consolidadas.

En el caso de Liberia, a diferencia de las otras ciudades intermedias, el patrón de dispersión del área urbanizada muestra desarrollos urbanos lejanos del área construida existente en combinación con crecimientos en áreas ya existentes.

Ciudades intermedias no representan los distritos de mayor construcción en el país

El distrito de **Limón** es donde mayor cantidad de metros cuadrados se construyó durante el periodo 2014-2020, en total 1.131.483 m², esto representa un 1,6% de toda el área construida en el país en dicho periodo y el 25% del área construida en las ciudades intermedias. Limón es el noveno distrito de mayor construcción en el país en el periodo analizado.

Los distritos de **Guápiles y Quesada** presentan un desarrollo de construcciones muy similar en términos de área, en el primer caso se registraron cerca de 639 mil m² y en el segundo 684 mil

m2. El distrito de Quesada ocupa la posición número 21 a nivel nacional y Guápiles el puesto 24.

Liberia es después de Limón la ciudad intermedia con mayor cantidad de área construida entre al año 2014 y el año 2020. En total registra cerca de 1.083.456 m2, un 23,8% del área total de las ciudades intermedias y el 1,5% de toda el área construida en el país.

San Isidro del General agrupa el 12% de las construcciones desarrolladas en las ciudades intermedias, esto equivale a 544 mil m2 de área construida entre el año 2014 y el 2020. Esta ciudad ocupa la posición 32 dentro del total de distritos en términos de área construida y aporta el 0,80% de todas las construcciones del país.

Por último, los distritos de **Turrialba y Puntarenas** presentan la menor cantidad de metros cuadrados de construcción en comparación con las otras ciudades intermedias. En estos distritos se construyeron 236 mil m2 y 232 mil m2 respectivamente entre el año 2014 y el 2020. En el caso de Turrialba ocupa la posición número 81 y Puntarenas la 84 respecto al total de distritos del país según cantidad de área construida, aportando en conjunto cerca del 0,75% del área construida del país y el 10,3% de las ciudades intermedias.

Cuadro 13

Ciudades intermedias: Área construida, 2014-2020

Nombre	Área construida (m2)	Porcentaje respecto al total de ciudades intermedias	Porcentaje respecto al país	Posición respecto a todos los distritos
San Isidro del General	544 297	12,0%	0,80%	32
Quesada	684 909	15,0%	1,01%	21
Turrialba	236 513	5,2%	0,35%	81
Liberia	1 083 456	23,8%	1,59%	11
Puntarenas	232 520	5,1%	0,34%	84
Limón	1 131 483	24,9%	1,66%	9
Guápiles	639 643	14,0%	0,94%	24

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

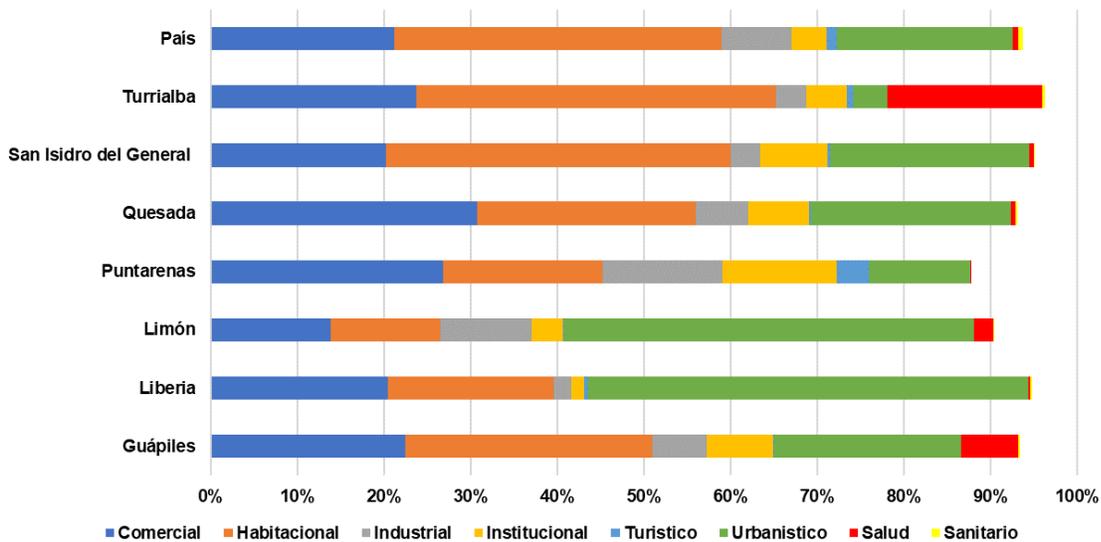
La construcción en ciudades intermedias presenta respecto a la media nacional: a) Baja presencia de apartamentos, condominios y viviendas de interés social y b) Mayor desarrollo de carreteras y locales comerciales.

Algunos aspectos importantes son:

- Los distritos de Guápiles (22,4%), Puntarenas (26,9%), Quesada (30,7%) y Turrialba (23,8%) presentan un porcentaje mayor de su área construida en **uso comercial** respecto al promedio nacional (21,2%). En el caso de Liberia y Limón el porcentaje es similar y ronda el 20%, mientras que en Limón es relativamente bajo y agrupa solamente el 13,9%.
- En Costa Rica las construcciones para uso **habitacional** rondan el 38% del total, en las ciudades intermedias solo los distritos de San Isidro del General (39,7%) y Turrialba (41,4%) superan la media nacional, el resto de las ciudades intermedias presentan valores menores al 30% e incluso en Liberia y Limón se ubican por debajo del 20%.
- Limón y Puntarenas son los distritos con ciudades intermedias que mayor porcentaje de su área construida (2014-2020) se destina para uso **industrial**, un 10,5% en el caso de Limón y 13,8% en el caso de Puntarenas, valores mayores al promedio nacional que es de 8,1%. El resto de las ciudades intermedias presenta valores menores a la media nacional.
- Las construcciones destinadas al uso **institucional** agrupan el 4% del área construida en el país para el periodo 2014-2020, este valor es mayor en algunos de los distritos con ciudades intermedias donde alcanza el 13,3% en Puntarenas, el 7% en Guápiles, Quesada y San Isidro del General. En el caso de Turrialba alcanza el 4,8% mientras que en Liberia (1,5%) y Limón (3,6%), valores menores a la media nacional.
- En el caso de las construcciones destinadas al uso **turístico**, el país agrupo 1,1% del total de construcciones en este sector, solamente el distrito de Puntarenas (3,7%) sobrepasa la media nacional, en el resto de las ciudades intermedias el valor no supera el 1%.
- Las construcciones cuyo destino va dirigido al sector **salud** agruparon el 6,6% de las construcciones en Guápiles, el 17,9% en Turrialba y el 2,2% en Liberia, estos valores superan a la media nacional que fue del 0,6%. El resto de los distritos con ciudades intermedias se ubican por debajo de la media nacional.
- Por último, las construcciones dirigidas al desarrollo de obras sanitarias agruparon para el periodo 2014-2020 el 0,6% de todos los metros cuadrados del país, este valor es menor en todos los distritos con ciudades intermedias.

Gráfico 13

Ciudades intermedias: Distribución de las construcciones por tipo de uso, 2014-2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Al desagregar el tipo de uso habitacional en los distritos con ciudades intermedias en **apartamentos, casas, casas de interés social y condominios** se tienen los siguientes hallazgos para el periodo 2014-2020:

- La construcción de **apartamentos** en los distritos con ciudades intermedias es relativamente baja y agrupan en todos los casos un valor menor a la media nacional que fue de un 4,3% respecto al total de área construida del país. El distrito que mayor porcentaje presenta es Puntarenas con 2,9% de su área construida destinada a este uso y el de menor valor es Liberia con 1,5%.
- La construcción de **casas** es de las actividades que más área construida agrupan, en el caso de Turrialba (23,8%) y San Isidro de El General (22,1%) su valor es mayor a la media nacional que fue de 20,3%. En el caso de Guápiles y Quesada el valor es del 18%, cae al 13,8% en Liberia y es del 8,4% en Puntarenas y del 6,4% en Limón.
- Las **casas de interés social** representan el 5,9% de toda el área de las construcciones en el país para periodo 2014-2020. Los distritos con ciudades intermedias de San Isidro de El General (14,9%) y Turrialba (15,6%) duplican ese porcentaje del país. En el caso de Guápiles (7,5%) el porcentaje es relativamente mayor a la media nacional, sin embargo, en Liberia, Limón, Puntarenas y Quesada los porcentajes son menores a la media país.
- La **construcción de condominios** es un fenómeno que no se presenta de forma importante en los distritos con ciudades intermedias. Mientras en el país los condominios agrupan el 10,4%

de toda el área construida entre 2014 y 2020, en las ciudades intermedias no supera el 3%, el mayor valor lo presenta Puntarenas con 2,6%, en el resto de los casos el valor es menor al 2%.

Cuadro 14

Ciudades intermedias: Distribución del área construida habitacional, 2014-2020

Ciudad intermedia	Apartamentos	Casas	Casas de interés social	Condominio
Guápiles	2,1%	18,9%	7,5%	0,5%
Liberia	1,5%	13,8%	3,7%	1,8%
Limón	2,6%	6,4%	2,4%	1,2%
Puntarenas	2,9%	8,4%	3,9%	2,6%
Quesada	2,1%	18,3%	4,9%	1,4%
San Isidro del General	2,0%	22,1%	14,9%	0,0%
Turrialba	2,0%	23,8%	15,6%	0,0%
País	4,3%	20,3%	5,9%	10,4%

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Con respecto a las inversiones públicas en **carreteras, puentes, acueductos y centros educativos públicos** se presentan las siguientes características:

- Durante el periodo 2014-2020 el país agrupo el 13,5% de todos los metros cuadrados de construcción en **carreteras**. Este porcentaje es mayor en algunas ciudades intermedias como Liberia (46,2%), Limón (40%), Quesada (20%) y San Isidro del General (18,9%). Solo en el caso de Puntarenas (11,6%) y Turrialba (0,7%) el porcentaje es menor a la media nacional.
- La cantidad de metros de construcción dirigidos a la construcción de **puentes** en el país es relativamente baja y concentra el 0,5% de los metros cuadrados de construcción entre el año 2014 y 2020. Este porcentaje es mucho menor en las ciudades intermedias, la única excepción es la ciudad de Limón donde alcanzo el 7,2%.
- En el caso de las construcciones para desarrollar **acueductos**, el porcentaje de área es relativamente bajo y menor al 0,2% del total de metros cuadrados entre el año 2014 y 2020. En las ciudades intermedias la cantidad de metros cuadrados de construcción es prácticamente cero para esta actividad, con excepción de San Isidro del General donde alcanzó un 1,4%.
- En el periodo 2014-2020 se construyó un 0,2% del total del área construida en **centros educativos públicos**. Este valor es similar o menor en ciudades intermedias como Guápiles, Liberia, Limón, Quesada y Turrialba, pero mayor a la media nacional en San Isidro de El General (1,6%) y Puntarenas (5,1%).

Cuadro 15

Ciudades intermedias: Distribución del área construida en carreteras, puentes, acueductos y centros educativos públicos, 2014-2020

Ciudad intermedia	Carreteras	Puentes	Acueductos	Centros educativos públicos
Guápiles	17,3%	0,2%	0,0%	0,1%
Liberia	46,2%	0,2%	0,1%	0,0%
Limón	40,0%	7,2%	0,0%	0,1%
Puntarenas	11,6%	0,0%	0,0%	5,1%
Quesada	20,0%	0,1%	0,0%	0,2%
San Isidro del General	18,9%	0,1%	1,4%	1,6%
Turrialba	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
País	13,5%	0,5%	0,2%	0,2%

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Con respecto a las inversiones en **bodegas, edificios, locales y oficinas** se presentan las siguientes características:

- La construcción de **bodegas**, principalmente asociadas a usos comerciales e industriales ha venido creciendo en el país, en el periodo 2014-2020 agruparon cerca del 7,1% de todos los metros cuadrados de construcción. En el caso de las ciudades intermedias, Puntarenas es el distrito que mayor porcentaje presenta con 13,4%. El Guápiles alcanzó el 5,9% mientras que Limón y Quesada presentan valores similares cercanos al 5%. La menor presencia se da en Turrialba (1,4%), Liberia (1,6%) y San Isidro del General (2,1%).
- En el país durante el periodo 2014-2020 del total de área construida un 2,3% fue dirigido a la construcción de **edificios** y un 2,8% para desarrollar **oficinas**. En el caso de los edificios solo los distritos con ciudades intermedias de Puntarenas (4,9%), Guápiles (2,8%) y Quesada (2,3%) superan la media nacional, el resto de las ciudades intermedias se ubica por debajo de este valor. Con respecto a las oficinas ninguna ciudad intermedia supero la media nacional y en todos los casos, menos del 2,8% de su área construida fue destinada a oficinas.
- Los **locales**, especialmente para uso comercial, fueron un sector muy importante en el desarrollo constructivo del periodo 2014-2020, en total se construyeron en el país poco más de 11 millones de metros cuadrados, lo cual representa alrededor de 16,8% del total de área construida. En las ciudades intermedias esta actividad constructiva es muy relevante, agrupando más del 20% del total de área construida de distritos como Guápiles (21%), Puntarenas (23,4%), Quesada (22,3%) y Turrialba (22,4%). El resto de las ciudades intermedias presento valores menores a la media nacional, aunque mayores al 12%.

Cuadro 16

Ciudades intermedias: Distribución del área construida en bodegas, edificios, locales y oficinas, 2014-2020

Ciudad intermedia	Bodegas	Edificios	Locales	Oficinas
Guápiles	5,9%	2,8%	21,0%	1,0%
Liberia	1,6%	1,2%	16,4%	1,0%
Limón	4,6%	1,4%	12,2%	1,1%
Puntarenas	13,4%	4,9%	23,4%	2,7%
Quesada	4,3%	2,3%	22,3%	2,8%
San Isidro del General	2,1%	1,8%	14,3%	1,4%
Turrialba	1,4%	2,3%	22,4%	0,8%
País	7,1%	2,3%	16,8%	2,8%

Fuente:

Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Construcciones en Ciudades Intermedias no presentan tasas de crecimiento constantes y se vieron afectadas por la pandemia

El cuadro 12 y 13 resumen las tasas de crecimiento anual en los metros cuadrados de construcción en los distritos con ciudades intermedias para el periodo 2014-2018. Algunos aspectos importantes por ciudad son:

- **Guápiles:** Del año 2014 al 2018 este distrito venía presentando altas tasas de crecimiento en la cantidad de metros cuadrados de construcción promedio, del 2014-2018 creció en el orden del 30% anual. Sin embargo, para el periodo 2018-2019 tuvo una caída alta en el volumen de metros cuadrados de construcción del 62%, este patrón se acentuó en 2020 aún más ya que se construyó un 10% menos respecto al 2019. Esta caída responde principalmente a una disminución en las construcciones comerciales, ya que las construcciones habitacionales, industriales y urbanísticas no presentaron tasas negativas de crecimiento.
- **Liberia, Turrialba y Limón:** Estos distritos a diferencia del promedio nacional donde se presentó una caída en las construcciones del 26% en 2020 respecto al año 2019, lograron crecer en medio de la pandemia por COVID-19 un 169%, 179% y 24,5% respectivamente en 2020 en comparación con la cantidad de metros de construcción del año 2019. En los tres casos venían de un periodo de caída en las construcciones en el año 2019 respecto al año 2018. En el caso de Liberia y Turrialba el aumento responde a tasas de crecimiento en el uso urbanísticos e industrial (Turrialba) mientras que en Limón por crecimiento de las construcciones en el sector industrial y otras obras complementarias.
- **Puntarenas, Quesada y San Isidro de El General:** Los tres distritos con ciudades intermedias agruparon en el año 2020 menor cantidad de metros cuadrados de construcción respecto al año 2019, incluso superando la media nacional. La tasa de crecimiento en Puntarenas fue de -68.7%, en Quesada de -26% y en San Isidro del General del 38%.

Cuadro 17

Ciudades intermedias: Tasas de crecimiento anual de las construcciones, 2014-2020

Nombre	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Guápiles	25,38	39,50	10,83	60,30	-62,18	-9,90
Liberia	14,36	239,50	-76,35	178,40	-52,40	169,50
Limón	-72,68	55,30	-65,59	62,10	-50,85	24,50
Puntarenas	340,10	-17,20	38,39	-28,20	15,49	-68,70
Quesada	211,74	-50,00	-25,25	-3,60	45,00	-26,00
San Isidro del General	87,80	-38,50	58,01	8,80	19,47	-38,00
Turrialba	-0,22	-3,60	5,01	-24,90	-1,63	179,50
País	14,25	13,12	-2,15	4,33	6,82	-26,54

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Cuadro 18

Ciudades intermedias: Tasas de crecimiento anual de las construcciones 2019-2020 según tipo de obra

Nombre	Comercial	Habitacional	Industrial	Urbanístico
Guápiles	-43,9	4,5	16,8	786,6
Liberia	-54,8	-54,6	-73,4	5 221,0
Limón	-11,5	-16,6	57,7	-98,2
Puntarenas	-88,4	-71,5	409,2	-100,0
Quesada	50,7	-8,6	-87,4	-100,0
San Isidro del General	-52,2	-7,2	-91,9	-40,0
Turrialba	-20,5	-7,6	1 623,1	203 500,0

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

La ubicación de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 muestra potencial desarrollo disperso en Guápiles y San Isidro de El General

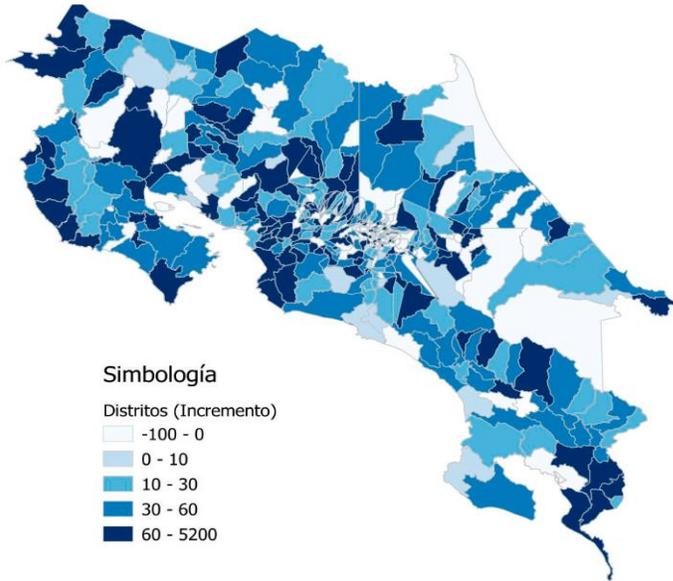
Esta información de los planos de agrimensura permite medir la magnitud y distribución territorial de las posibles construcciones en el país.

Durante el año 2020 el CFIA mediante la plataforma APT (administrador de proyectos de topografía) registro 117.914 planos, la cual fue mayor a la presentada en 2019 donde se registraron 102.251.

A pesar de la crisis provocada por el COVID-19 solamente en el 21% de los distritos del país se presentó una variación negativa en 2020 en la cantidad de planos respecto al año 2019.

Mapa 11

Costa Rica: Variación interanual de registro de planos APT, 2019-2020



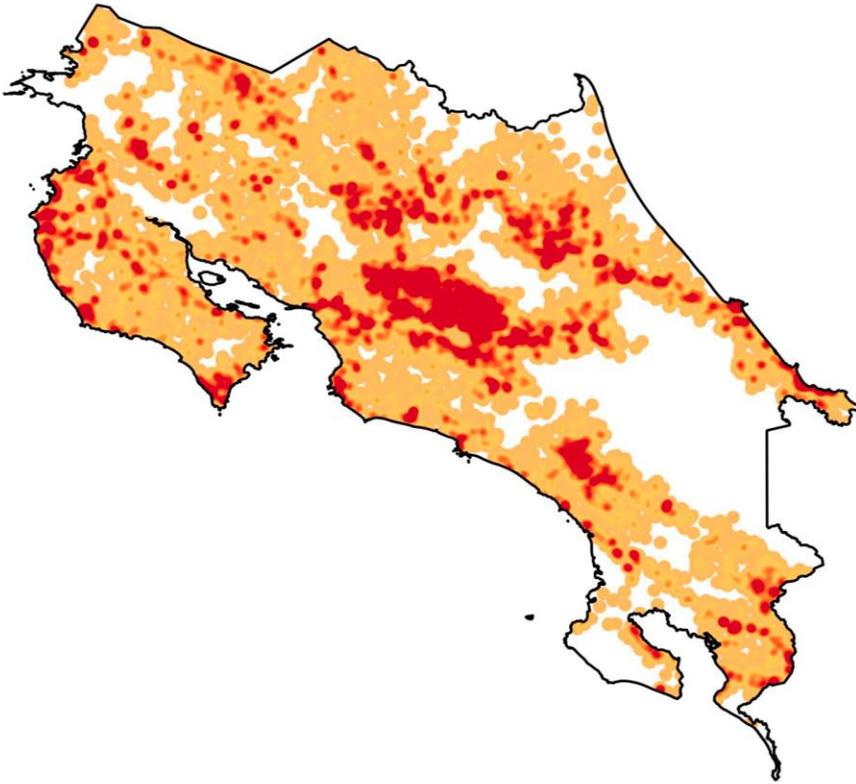
Fuente: Elaboración propia con datos de CFIA, 2021.

El registro de los planos relacionados con usos destinados a la construcción en 2020 fue de 85.368. Los cantones con mayor registro de planos son en orden de importancia: San Carlos (6,7%), Pérez Zeledón (5%), Puntarenas (4,1%), Santa Cruz (4,1%), Pococí (3,8%), San Ramón (3,1%), Alajuela (2,8%), Sarapiquí (2,5%), Upala (2,5%) y Nicoya (2,4%). Estos cantones agruparon el 33% de todos los planos registrados en el año 2020. Si se suman Upala, Nicoya, Limón, Golfito, Desamparados, Garbito, Siquirres, Talamanca y Osa se agrupa el 50% de los planos.

Solamente el cantón de San Carlos registra tantos planos como los 20 cantones con menor cantidad de planos registrados.

Mapa 12

Costa Rica: Ubicación de los planos APT relacionados con construcción, 2020



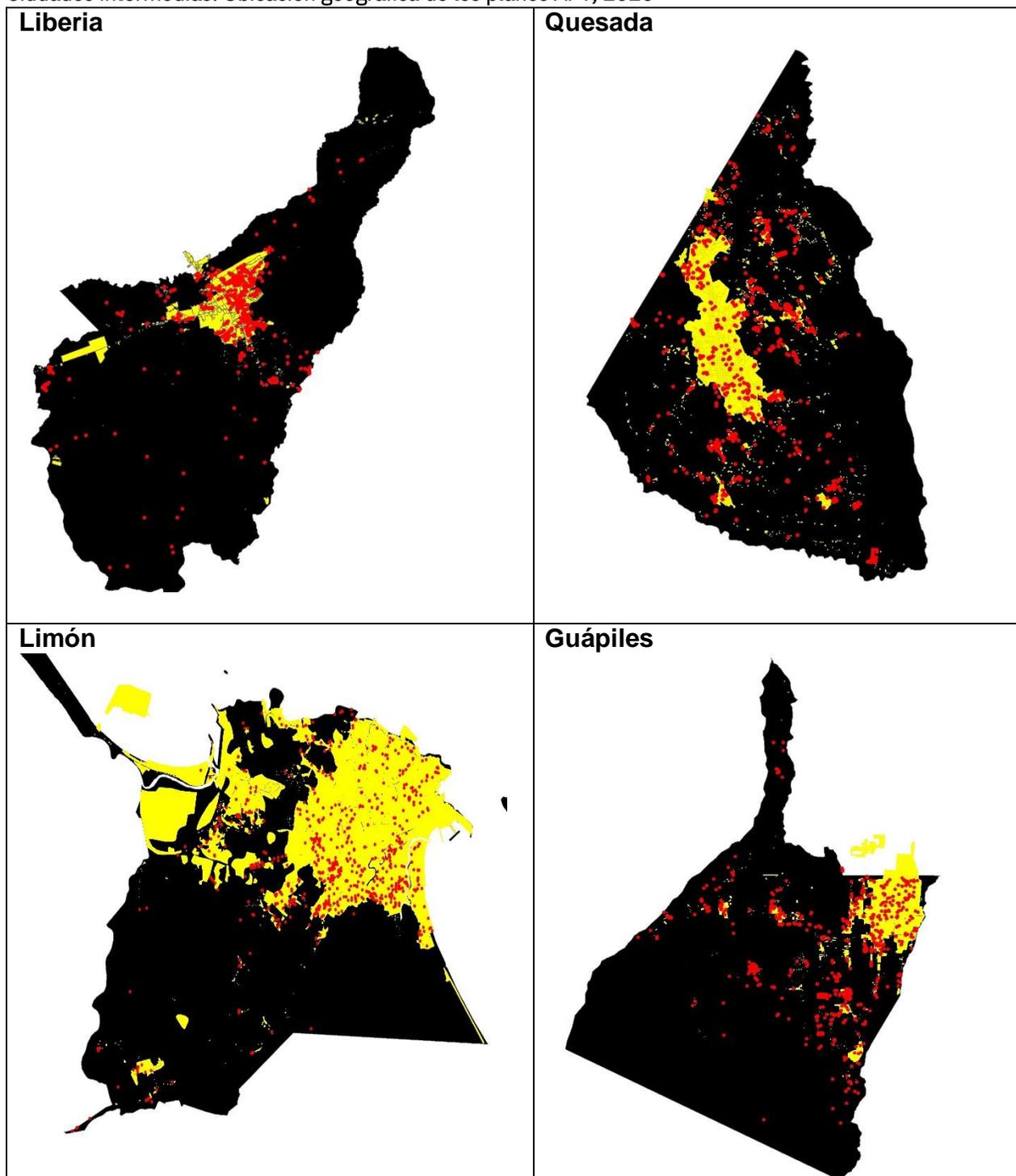
Fuente: Elaboración propia con datos de CFIA, 2021.

En el caso de las ciudades intermedias, se registra en el año 2020 un total de 5.912 planos con un área en metros cuadrados de 105.072.460. El 15,8% de los planos se registran en el distrito de Guápiles, el 18,1% en Liberia y el 15,3% en Limón.

Puntarenas agrupa la menor cantidad de planos de las ciudades intermedias analizadas, solamente el 1,08% seguido de Turrialba con 4,82%, mientras que los mayores valores se dan en Quesada (20,2%) y San Isidro del General (25%)

Como se muestra en las figuras 17 y 18 la solicitud de los planos se concentra principalmente en zonas ya urbanizadas o en sus bordes (aumentando la dispersión), se ubican cerca de carreteras nacionales y cantonales, así como de servicios comerciales e institucionales. Existen puntos (planos) ubicados fuera de las manchas urbanas y en su mayoría son para un posible desarrollo de actividades agrícolas o agroindustriales o forestales.

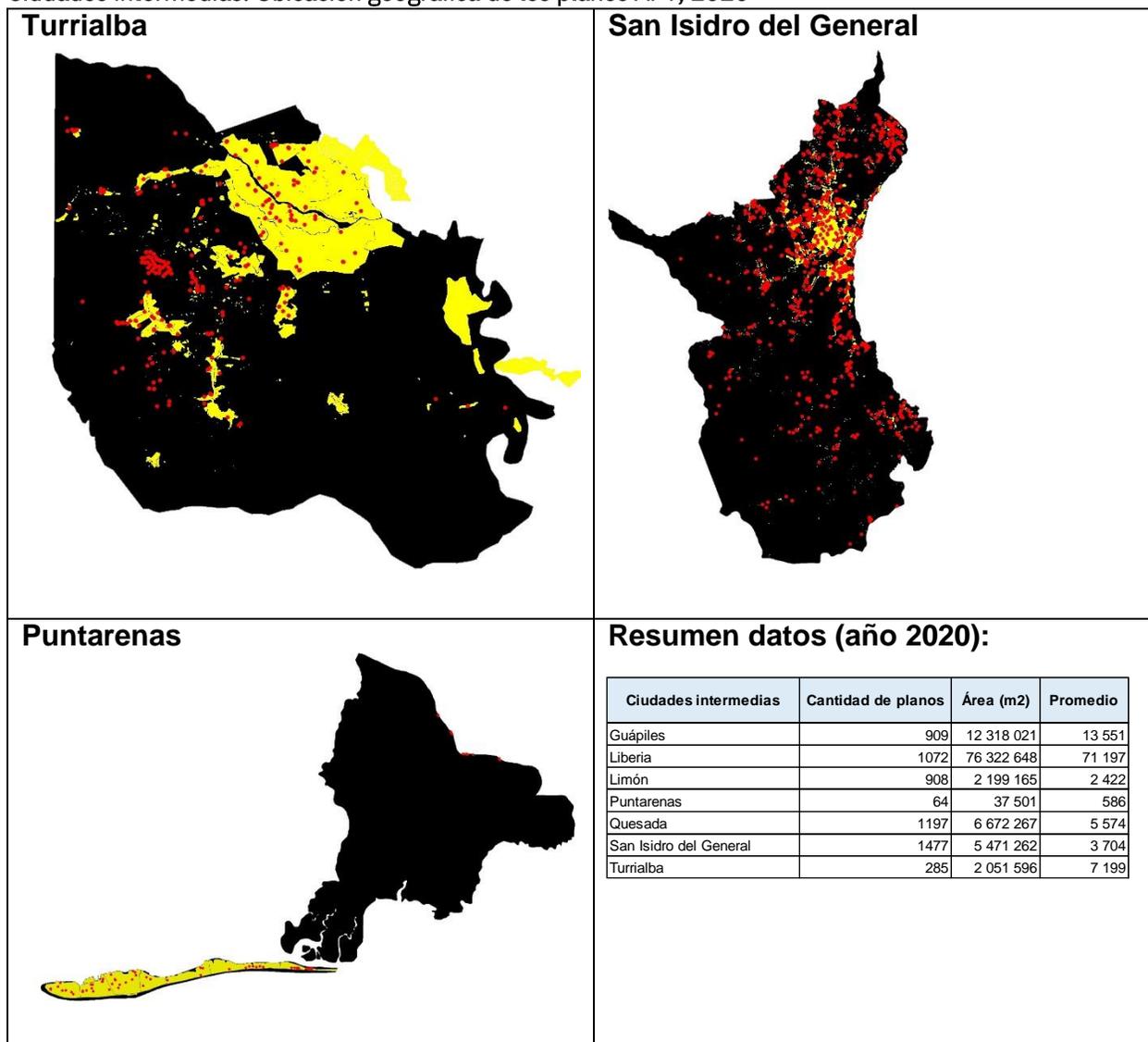
Figura 6 a
Ciudades intermedias: Ubicación geográfica de los planos APT, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021

Figura 6 b

Ciudades intermedias: Ubicación geográfica de los planos APT, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Población de distritos costeros del país se concentra en 10 distritos y presentan patrones de bajas densidades

La definición de **zona marino costera** en este estudio se delimita a todos los distritos del país que tienen costa. Estos distritos agrupan en el año 2021 una población de 544.254 habitantes lo que representa el 11% de la población del país.

En términos de área (km²) los distritos costeros agrupan un total de 13.752 km², lo que equivale al 27% del país. La densidad (habitantes por km²) es menor a la media nacional, siendo de 40 habitantes por km².

Cuadro 19

Distritos costeros: Población y densidad, 2021

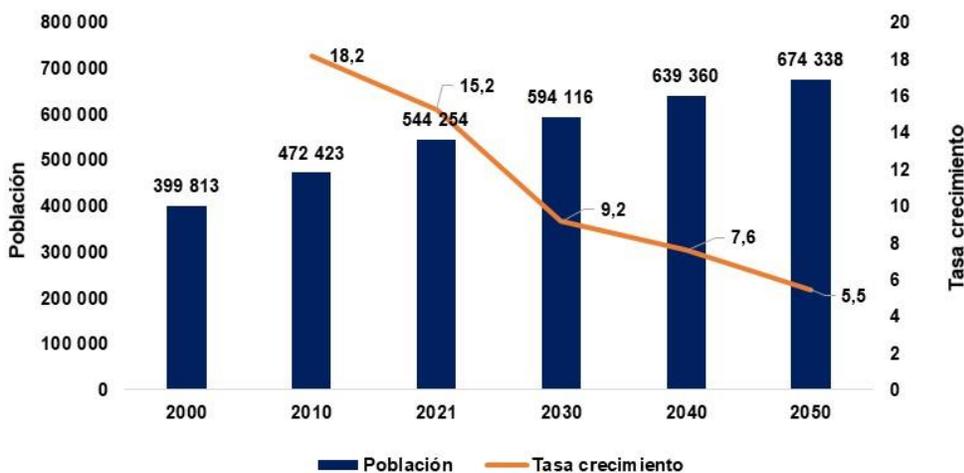
Variable	Zona Costera	Costa Rica	Zona Costera/ Costa Rica
Población (2021)	544 254	5 163 021	0,11
Área (km ²)	13 752	51 100	0,27
Densidad (hab/ km ²)	39,6	101,0	0,39

Fuente: Elaboración propia con datos del INEC y CCP-UCR.

La población de los distritos costeros ha presentado un crecimiento importante a través del tiempo, en el año 2000 la población ascendía a 399.813 habitantes creciendo un 36% al año 2021 y se proyecta que continúe creciendo hasta alcanzar los 674.338 habitantes en el año 2050, un crecimiento del 24% (2021-2050).

Gráfico 14

Distritos costeros: Proyecciones de población 2000-2050



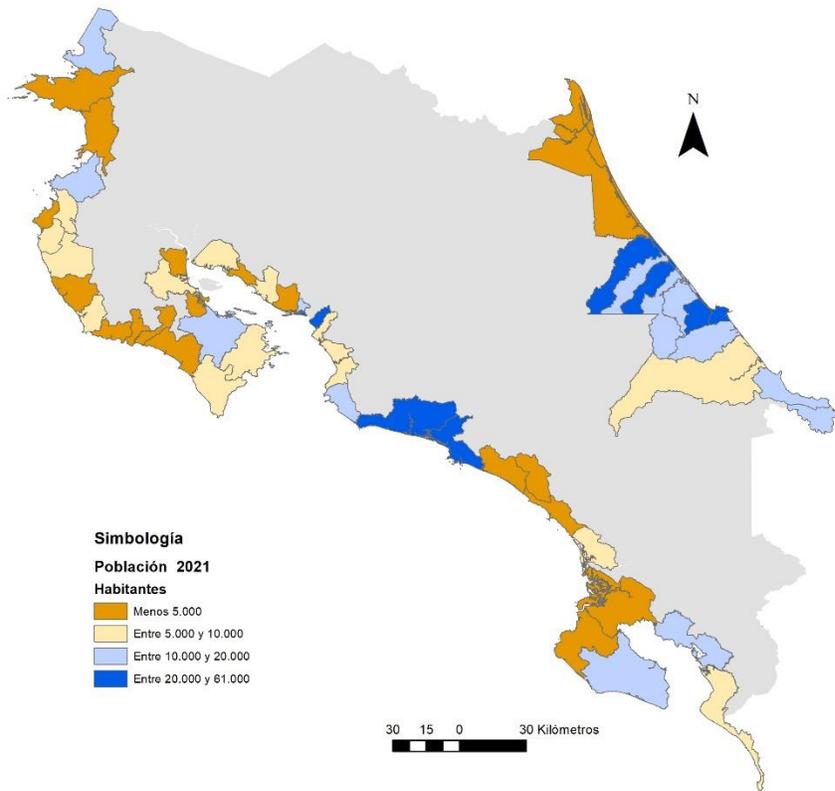
Fuente: Elaboración propia con datos del INEC y CCP-UCR.

Los distritos costeros con mayor **población** son: *Limón, Siquirres, Quepos, Espíritu Santo, Chacarita, Valle La Estrella, Parrita, Batán, Jacó y Carrandi* agrupando el 50% de la población en los distritos costeros, en todos los casos la población supera los 15 mil habitantes.

Por el contrario, los distritos con menor población son: *Sierpe, Bahía Ballena, Manzanillo, Bejuco, Nacascolo, Santa Elena, Pitahaya, Cuajiniquil, Quebrada Honda, San Pablo, Puente Carrillo, Zapotal y Drake*, todos presentan una población menor a 4 mil habitantes y agrupan en conjunto menos del 7% de la población total de los distritos costeros.

Mapa 13

Distritos Costeros: Población 2021



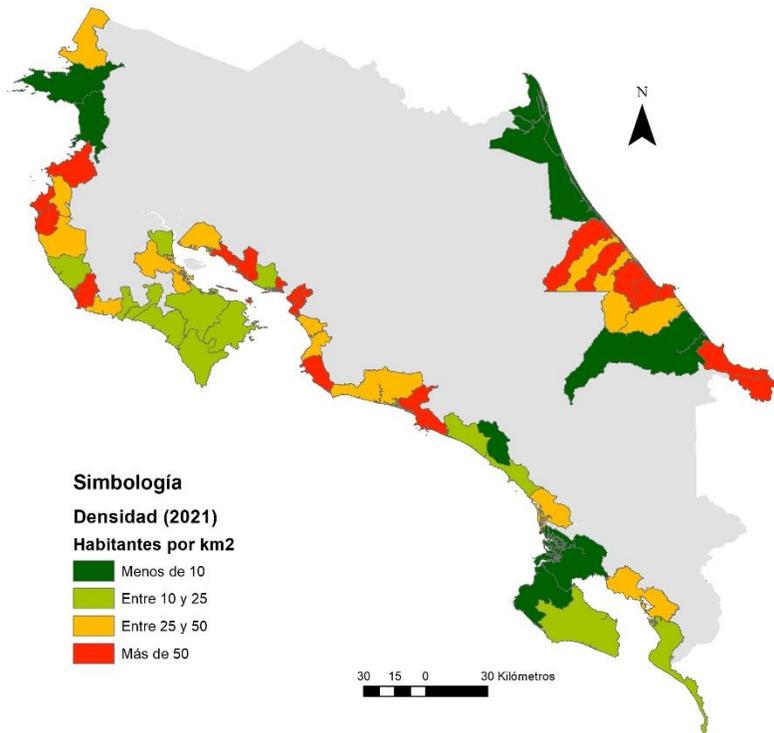
Fuente: Elaboración propia con datos del INEC y CCP-UCR.

La **densidad** en los distritos costeros es relativamente baja y se encuentra por debajo de la media nacional. Solamente 8 distritos presentan una densidad por encima de 100 habitantes por kilómetro cuadrado, estos son: Chacarita, Limón, Espíritu Santo, Puntarenas, Valle La Estrella, San Juan Grande Jacó y Quepos.

Los distritos costeros de Savegre, Puerto Jiménez, Paquera, Bejuco, Zapotal, Cuajiniquil, Nacascolo, Matama, Sierpe, Santa Elena, Colorado y Drake presentan una densidad por debajo de los 20 habitantes por kilómetro cuadrado.

Mapa 14

Distritos Costeros: Densidad 2021 (habitantes por kilómetro cuadrado)



Fuente: Elaboración propia con datos del INEC y CCP-UCR.

Área construida en zonas costeras representa el 13,5% del total del país y se concentra en 8 distritos (50% área)

Durante el periodo 2014-2020 los distritos costeros agruparon un total de 9.286.461 metros cuadrados de construcción, esto representa el 13,5% de toda el área construida del país en dicho periodo.

El 50% de las construcciones se concentran en solo 8 distritos, en orden de importancia están: *Limón, Jaco, Sardinal (Carrillo), Quepos, Cabo Velas (San Cruz), Nosara (Nicoya), Tamarindo (Santa Cruz) y Parrita.*

Por el contrario, 23 distritos costeros tan solo agrupan el 10% de toda el área construida entre 2014 y 2020, estos son: *Rio Blanco, Matina, Chacarita, Puerto Carrillo, Sixaola, Lepanto, Matama, Colorado, Bejuco, Pavón, Pacuarito, Sierpe, Santa Elena, Chomes, Quebrada Honda, Mansión, Pitahaya, Colorado, Valle De La Estrella, Zapotal, Bahía Drake y Manzanillo.*

Cuadro 20

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 (ordenados de mayor a menor área construida)

Canton	Distrito costero	Area (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
LIMON	LIMON	1 131 483	12,2%	12,2%
GARABITO	JACO	775 214	8,3%	20,5%
CARRILLO	SARDINAL	662 926	7,1%	27,7%
QUEPOS	QUEPOS	479 662	5,2%	32,8%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	470 878	5,1%	37,9%
NICOYA	NOSARA	469 367	5,1%	43,0%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	431 916	4,7%	47,6%
PARRITA	PARRITA	376 612	4,1%	51,7%
OSA	BAHIA BALLENA	262 299	2,8%	54,5%
LIBERIA	NACASCOLO	239 615	2,6%	57,1%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	232 520	2,5%	59,6%
OSA	PUERTO CORTES	230 691	2,5%	62,1%
SANTA CRUZ	CUAJINQUIL	229 867	2,5%	64,5%
NICOYA	SAMARA	226 902	2,4%	67,0%
SANTA CRUZ	TEMPATE	225 598	2,4%	69,4%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	206 748	2,2%	71,6%
GARABITO	TARCOLES	203 503	2,2%	73,8%
GOLFITO	GOLFITO	194 471	2,1%	75,9%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	188 514	2,0%	77,9%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	175 574	1,9%	79,8%
LA CRUZ	LA CRUZ	169 722	1,8%	81,7%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	159 274	1,7%	83,4%
TALAMANCA	CAHUITA	140 247	1,5%	84,9%
MATINA	BATAN	135 385	1,5%	86,4%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	129 681	1,4%	87,7%
PUNTARENAS	PAQUERA	99 892	1,1%	88,8%
QUEPOS	SAVEGRE	96 029	1,0%	89,9%
LIMON	RIO BLANCO	95 519	1,0%	90,9%
MATINA	MATINA	93 866	1,0%	91,9%
PUNTARENAS	CHACARITA	86 233	0,9%	92,8%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	69 110	0,7%	93,6%
TALAMANCA	SIXAOLA	63 772	0,7%	94,3%
PUNTARENAS	LEPANTO	58 041	0,6%	94,9%
LIMON	MATAMA	56 335	0,6%	95,5%
ABANGARES	COLORADO	54 617	0,6%	96,1%
NANDAYURE	BEJUCO	45 788	0,5%	96,6%
GOLFITO	PAVON	45 589	0,5%	97,1%
SIQUIRRES	PACUARITO	41 731	0,4%	97,5%
OSA	SIERPE	36 863	0,4%	97,9%
LA CRUZ	SANTA ELENA	35 782	0,4%	98,3%
PUNTARENAS	CHOMES	26 976	0,3%	98,6%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	26 114	0,3%	98,9%
NICOYA	MANSION	26 014	0,3%	99,1%
PUNTARENAS	PITAHAYA	20 715	0,2%	99,4%
POCOCÍ	COLORADO	20 087	0,2%	99,6%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	18 618	0,2%	99,8%
NANDAYURE	ZAPOTAL	8 516	0,1%	99,9%
OSA	BAHIA DRAKE	7 541	0,1%	100,0%
PUNTARENAS	MANZANILLO	4 049	0,0%	100,0%
Total distritos costeros		9 286 461	100,0%	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Las construcciones con destino **habitacional** agruparon entre 2014-2020 en los distritos costeros un total de 3.238.341 metros cuadrados de construcción, esto representa el 12% de toda el área construida en todo el país en este tipo de obra. El 50% de las obras se concentraron en 8 distritos: *Jaco, Tamarindo, Sardinal, Nosara, Bahía Ballena, Parrita, Limón y Quepos*.

Cuadro 21

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 en obra habitacional

Canton	Distrito	Área (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
GARABITO	JACO	333 457	10,30%	10,30%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	259 392	8,01%	18,31%
CARRILLO	SARDINAL	208 766	6,45%	24,75%
NICOYA	NOSARA	181 062	5,59%	30,35%
OSA	BAHIA BALLENA	177 744	5,49%	35,83%
PARRITA	PARRITA	154 188	4,76%	40,60%
LIMON	LIMON	142 844	4,41%	45,01%
QUEPOS	QUEPOS	136 785	4,22%	49,23%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	123 757	3,82%	53,05%
SANTA CRUZ	TEMPATE	120 156	3,71%	56,76%
GARABITO	TARCOLES	109 970	3,40%	60,16%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	104 625	3,23%	63,39%
TALAMANCA	CAHUITA	90 941	2,81%	66,20%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	83 720	2,59%	68,78%
OSA	PUERTO CORTES	81 285	2,51%	71,29%
LIBERIA	NACASCOLO	69 894	2,16%	73,45%
PUNTARENAS	PAQUERA	68 007	2,10%	75,55%
LA CRUZ	LA CRUZ	64 146	1,98%	77,53%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	57 842	1,79%	79,32%
NICOYA	SAMARA	49 700	1,53%	80,85%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	48 258	1,49%	82,34%
QUEPOS	SAVEGRE	46 823	1,45%	83,79%
SANTA CRUZ	CUAJINQUIL	44 108	1,36%	85,15%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	42 674	1,32%	86,47%
MATINA	BATAN	42 165	1,30%	87,77%
GOLFITO	GOLFITO	36 668	1,13%	88,90%
GOLFITO	PAVON	31 778	0,98%	89,88%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	30 302	0,94%	90,82%
PUNTARENAS	LEPANTO	26 313	0,81%	91,63%
MATINA	MATINA	25 205	0,78%	92,41%
LIMON	MATAMA	24 948	0,77%	93,18%
NANDAYURE	BEJUCO	24 077	0,74%	93,92%
TALAMANCA	SIXAOLA	22 347	0,69%	94,61%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	21 664	0,67%	95,28%
ABANGARES	COLORADO	20 071	0,62%	95,90%
PUNTARENAS	CHACARITA	18 219	0,56%	96,47%
NICOYA	MANSION	15 625	0,48%	96,95%
LIMON	RIO BLANCO	13 895	0,43%	97,38%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	11 853	0,37%	97,74%
LA CRUZ	SANTA ELENA	11 029	0,34%	98,08%
PUNTARENAS	CHOMES	10 598	0,33%	98,41%
SIQUIRRES	PACUARITO	10 070	0,31%	98,72%
PUNTARENAS	PITAHAYA	8 968	0,28%	99,00%
OSA	SIERPE	8 488	0,26%	99,26%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	7 995	0,25%	99,51%
NANDAYURE	ZAPOTAL	6 475	0,20%	99,71%
POCOCÍ	COLORADO	4 882	0,15%	99,86%
OSA	BAHIA DRAKE	2 738	0,08%	99,94%
PUNTARENAS	MANZANILLO	1 826	0,06%	100,00%
Total distritos costeros		3 238 341	100%	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA.

Con respecto a las construcciones cuyo destino es el uso **comercial**, durante el periodo 2014-2020 se construyeron cerca de **1.171.617** metros cuadrados de construcción. Lo anterior representa el **8%** del área construida en todo el periodo a nivel nacional en el sector comercial. **Poco más del 50% de esta área construida se concentra en 7 distritos:** *Limón, Quepos, Sardinal, Jaco, Puntarenas, Golfito y Espíritu Santo.*

Cuadro 22

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 en obra comercial

Canton	Distrito	Área (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
LIMON	LIMON	156 878	13,4%	13,4%
QUEPOS	QUEPOS	120 661	10,3%	23,7%
CARRILLO	SARDINAL	85 104	7,3%	31,0%
GARABITO	JACO	78 971	6,7%	37,7%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	62 474	5,3%	43,0%
GOLFITO	GOLFITO	58 762	5,0%	48,0%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	51 925	4,4%	52,5%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	47 129	4,0%	56,5%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	39 725	3,4%	59,9%
PARRITA	PARRITA	34 494	2,9%	62,8%
NICOYA	NOSARA	30 231	2,6%	65,4%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	28 278	2,4%	67,8%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	27 954	2,4%	70,2%
SANTA CRUZ	TEMPATE	26 750	2,3%	72,5%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	26 392	2,3%	74,7%
MATINA	MATINA	25 098	2,1%	76,9%
LIBERIA	NACASCOLO	25 020	2,1%	79,0%
LA CRUZ	LA CRUZ	25 020	2,1%	81,2%
OSA	BAHIA BALLENA	23 725	2,0%	83,2%
TALAMANCA	CAHUITA	19 916	1,7%	84,9%
LIMON	RIO BLANCO	18 339	1,6%	86,4%
OSA	PUERTO CORTES	16 942	1,4%	87,9%
MATINA	BATAN	15 055	1,3%	89,2%
PUNTARENAS	LEPANTO	13 358	1,1%	90,3%
GARABITO	TARCOLES	12 341	1,1%	91,4%
NICOYA	SAMARA	10 282	0,9%	92,3%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	9 415	0,8%	93,1%
ABANGARES	COLORADO	7 932	0,7%	93,7%
SIQUIRRES	PACUARITO	7 384	0,6%	94,4%
PUNTARENAS	PAQUERA	6 789	0,6%	94,9%
LA CRUZ	SANTA ELENA	6 714	0,6%	95,5%
PUNTARENAS	CHACARITA	5 733	0,5%	96,0%
QUEPOS	SAVEGRE	5 342	0,5%	96,5%
NICOYA	MANSION	4 710	0,4%	96,9%
PUNTARENAS	CHOMES	4 492	0,4%	97,2%
TALAMANCA	SIXAOLA	4 176	0,4%	97,6%
NANDAYURE	BEJUCO	3 729	0,3%	97,9%
POCOCI	COLORADO	3 657	0,3%	98,2%
SANTA CRUZ	CUAJINIQUIL	3 288	0,3%	98,5%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	3 157	0,3%	98,8%
GOLFITO	PAVON	3 046	0,3%	99,0%
PUNTARENAS	PITAHAYA	2 561	0,2%	99,3%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	2 020	0,2%	99,4%
OSA	SIERPE	1 936	0,2%	99,6%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	1 369	0,1%	99,7%
PUNTARENAS	MANZANILLO	1 319	0,1%	99,8%
OSA	BAHIA DRAKE	852	0,1%	99,9%
NANDAYURE	ZAPOTAL	702	0,1%	100,0%
LIMON	MATAMA	470	0,0%	100,0%
Total distritos costeros		1 171 617	100%	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

La presencia de construcciones asociadas a las actividades **industriales** es relativamente baja en los distritos costeros. En total durante el periodo 2014-2020 se desarrollaron cerca de **448.189** metros cuadrados de construcción. Este valor representa menos del 9% del área de todo el país en este tipo de uso. El 50% de esta área construida se desarrolló en los distritos de *Limón, Espíritu Santo, Puntarenas, Siquirres y Río Blanco*. Solamente el distrito costero de Limón agrupa el 27% del área industrial de estos distritos.

Cuadro 23

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 en obra industrial

Canton	Distrito	Área (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
LIMON	LIMON	119 263	26,6%	26,6%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	35 431	7,9%	34,5%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	32 076	7,2%	41,7%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	31 545	7,0%	48,7%
LIMON	RIO BLANCO	27 901	6,2%	54,9%
QUEPOS	QUEPOS	16 963	3,8%	58,7%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	13 811	3,1%	61,8%
CARRILLO	SARDINAL	13 379	3,0%	64,8%
MATINA	BATAN	12 174	2,7%	67,5%
PARRITA	PARRITA	11 900	2,7%	70,2%
GARABITO	JACO	10 931	2,4%	72,6%
SIQUIRRES	PACUARITO	10 690	2,4%	75,0%
LA CRUZ	LA CRUZ	10 077	2,2%	77,2%
NICOYA	NOSARA	9 389	2,1%	79,3%
OSA	PUERTO CORTES	6 931	1,5%	80,9%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	6 618	1,5%	82,3%
TALAMANCA	CAHUITA	6 337	1,4%	83,8%
ABANGARES	COLORADO	6 094	1,4%	85,1%
MATINA	MATINA	5 548	1,2%	86,4%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	4 939	1,1%	87,5%
SANTA CRUZ	TEMPATE	4 660	1,0%	88,5%
LIBERIA	NACASCOLO	4 424	1,0%	89,5%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	4 308	1,0%	90,5%
TALAMANCA	SIXAOLA	4 132	0,9%	91,4%
OSA	BAHIA BALLENA	4 048	0,9%	92,3%
PUNTARENAS	LEPANTO	3 619	0,8%	93,1%
NANDAYURE	BEJUCO	3 473	0,8%	93,9%
GOLFITO	GOLFITO	2 861	0,6%	94,5%
GARABITO	TARCOLES	2 772	0,6%	95,1%
PUNTARENAS	CHOMES	2 520	0,6%	95,7%
SANTA CRUZ	CUAJINIQUIL	2 438	0,5%	96,2%
NICOYA	MANSION	2 190	0,5%	96,7%
NICOYA	SAMARA	2 037	0,5%	97,2%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	1 979	0,4%	97,6%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	1 846	0,4%	98,0%
PUNTARENAS	PAQUERA	1 753	0,4%	98,4%
QUEPOS	SAVEGRE	1 440	0,3%	98,7%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	1 402	0,3%	99,0%
POCOCÍ	COLORADO	1 046	0,2%	99,3%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	737	0,2%	99,4%
GOLFITO	PAVON	507	0,1%	99,6%
PUNTARENAS	CHACARITA	430	0,1%	99,6%
PUNTARENAS	PITAHAYA	394	0,1%	99,7%
LA CRUZ	SANTA ELENA	349	0,1%	99,8%
LIMON	MATAMA	312	0,1%	99,9%
NANDAYURE	ZAPOTAL	282	0,1%	99,9%
OSA	SIERPE	150	0,0%	100,0%
OSA	BAHIA DRAKE	42	0,0%	100,0%
PUNTARENAS	MANZANILLO	41	0,0%	100,0%
Total distritos costeros		448 189	100%	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA.

El 54% de toda el área construida entre el año 2014 y el 2020 en obras **turísticas** se presentó en los distritos costeros. En total se registran 415.011 metros cuadrados de construcción y existe una clara concentración en muy pocos distritos (12) que agrupan el 90% de toda el área, estos son en orden de importancia: *Sardinal, Cabo Velas, Nacascolo, Jaco, Quepos, Nosara, La Cruz, Tamarindo, Puntarenas, Cahuita, Puerto Carrillo y Golfito.*

Cuadro 24

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 en obra turística

Canton	Distrito	Área (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
CARRILLO	SARDINAL	133 661	32,2%	32,2%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	66 610	16,1%	48,3%
LIBERIA	NACASCOLO	57 954	14,0%	62,2%
GARABITO	JACO	31 966	7,7%	69,9%
QUEPOS	QUEPOS	21 824	5,3%	75,2%
NICOYA	NOSARA	13 398	3,2%	78,4%
LA CRUZ	LA CRUZ	9 950	2,4%	80,8%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	9 746	2,3%	83,2%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	8 600	2,1%	85,2%
TALAMANCA	CAHUITA	7 812	1,9%	87,1%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	6 287	1,5%	88,6%
GOLFITO	GOLFITO	6 078	1,5%	90,1%
SANTA CRUZ	TEMPATE	5 457	1,3%	91,4%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	4 316	1,0%	92,4%
PARRITA	PARRITA	3 871	0,9%	93,4%
NICOYA	SAMARA	3 607	0,9%	94,2%
OSA	BAHIA BALLENA	3 589	0,9%	95,1%
OSA	PUERTO CORTES	2 645	0,6%	95,7%
POCOCÍ	COLORADO	2 528	0,6%	96,4%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	2 143	0,5%	96,9%
OSA	SIERPE	1 966	0,5%	97,3%
OSA	BAHIA DRAKE	1 925	0,5%	97,8%
QUEPOS	SAVEGRE	1 540	0,4%	98,2%
LIMON	LIMON	1 201	0,3%	98,5%
TALAMANCA	SIXAOA	1 148	0,3%	98,7%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	1 128	0,3%	99,0%
SANTA CRUZ	CUAJINIQUEL	895	0,2%	99,2%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	582	0,1%	99,4%
PUNTARENAS	PAQUERA	505	0,1%	99,5%
PUNTARENAS	LEPANTO	447	0,1%	99,6%
MATINA	MATINA	335	0,1%	99,7%
NANDAYURE	BEJUCO	334	0,1%	99,8%
ABANGARES	COLORADO	264	0,1%	99,8%
GARABITO	TARCOLES	253	0,1%	99,9%
PUNTARENAS	CHOMES	202	0,0%	99,9%
GOLFITO	PAVON	195	0,0%	100,0%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	50	0,0%	100,0%
LA CRUZ	SANTA ELENA	0	0,0%	100,0%
LIMON	MATAMA	0	0,0%	100,0%
LIMON	RIO BLANCO	0	0,0%	100,0%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	0	0,0%	100,0%
MATINA	BATAN	0	0,0%	100,0%
NANDAYURE	ZAPOTAL	0	0,0%	100,0%
NICOYA	MANSION	0	0,0%	100,0%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	0	0,0%	100,0%
PUNTARENAS	CHACARITA	0	0,0%	100,0%
PUNTARENAS	MANZANILLO	0	0,0%	100,0%
PUNTARENAS	PITAHAYA	0	0,0%	100,0%
SIQUIRRES	PACUARITO	0	0,0%	100,0%
Total distritos costeros		415 012	100%	

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA.

El 13% de toda el área de construcción (2014-2020) del país destinada al desarrollo de **viviendas de interés social** se ubicó en los distritos costeros. En total se construyeron cerca de 516.540 metros cuadrados de construcción. Como se ha presentado en otros usos, en este caso también se presenta una fuerte concentración en pocos distritos. Los distritos de *Siquirres y Parrita, Batan, Limón, Puerto Jiménez, Puerto Cortes, Sardinal, Matama, La Cruz y Matina* concentran el 50% del área.

Cuadro 25

Distritos costeros: Cantidad de área construida 2014-2020 en viviendas de interés social.

Canton	Distrito	Área (m2)	Porcentaje	Porcentaje acumulado
SIQUIRRES	SIQUIRRES	49 444	9,6%	9,6%
PARRITA	PARRITA	35 668	6,9%	16,5%
MATINA	BATAN	33 003	6,4%	22,9%
LIMON	LIMON	26 775	5,2%	28,1%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	24 316	4,7%	32,8%
OSA	PUERTO CORTES	19 070	3,7%	36,4%
CARRILLO	SARDINAL	18 020	3,5%	39,9%
LIMON	MATAMA	16 505	3,2%	43,1%
LA CRUZ	LA CRUZ	16 412	3,2%	46,3%
MATINA	MATINA	15 376	3,0%	49,3%
GOLFITO	GOLFITO	14 301	2,8%	52,1%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	12 586	2,4%	54,5%
PUNTARENAS	PAQUERA	12 550	2,4%	56,9%
ABANGARES	COLORADO	11 395	2,2%	59,1%
PUNTARENAS	LEPANTO	11 220	2,2%	61,3%
PUNTARENAS	CHACARITA	10 816	2,1%	63,4%
LIMON	VALLE DE LA ESTRELLA	10 698	2,1%	65,5%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	10 340	2,0%	67,5%
SANTA CRUZ	TEMPATE	9 497	1,8%	69,3%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	9 486	1,8%	71,1%
GOLFITO	PAVON	9 331	1,8%	72,9%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	8 971	1,7%	74,7%
LA CRUZ	SANTA ELENA	8 853	1,7%	76,4%
QUEPOS	QUEPOS	8 655	1,7%	78,1%
QUEPOS	SAVEGRE	8 240	1,6%	79,7%
GARABITO	TARCOLES	8 212	1,6%	81,3%
PUNTARENAS	CHOMES	7 949	1,5%	82,8%
TALAMANCA	CAHUITA	7 486	1,4%	84,2%
PEREZ ZELEDON	BARU	7 412	1,4%	85,7%
PUNTARENAS	PITAHAYA	7 385	1,4%	87,1%
TALAMANCA	SIXAOLA	6 900	1,3%	88,4%
SIQUIRRES	PACUARITO	6 046	1,2%	89,6%
OSA	BAHIA BALLENA	5 894	1,1%	90,8%
NICOYA	MANSION	5 766	1,1%	91,9%
OSA	SIERPE	5 504	1,1%	92,9%
LIMON	RIO BLANCO	5 213	1,0%	94,0%
NANDAYURE	BEJUCO	4 542	0,9%	94,8%
NICOYA	NOSARA	4 268	0,8%	95,7%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	3 977	0,8%	96,4%
NICOYA	SAMARA	3 220	0,6%	97,0%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	3 132	0,6%	97,7%
GARABITO	JACO	2 655	0,5%	98,2%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	2 023	0,4%	98,6%
NANDAYURE	ZAPOTAL	1 854	0,4%	98,9%
SANTA CRUZ	CABO VELAS	1 394	0,3%	99,2%
PUNTARENAS	MANZANILLO	1 358	0,3%	99,5%
LIBERIA	NACASCOLO	1 345	0,3%	99,7%
POCOCÍ	COLORADO	690	0,1%	99,8%
SANTA CRUZ	CUAJINIQUIL	655	0,1%	100,0%
OSA	BAHIA DRAKE	132	0,0%	100,0%
Total distritos costeros		516 539	100%	

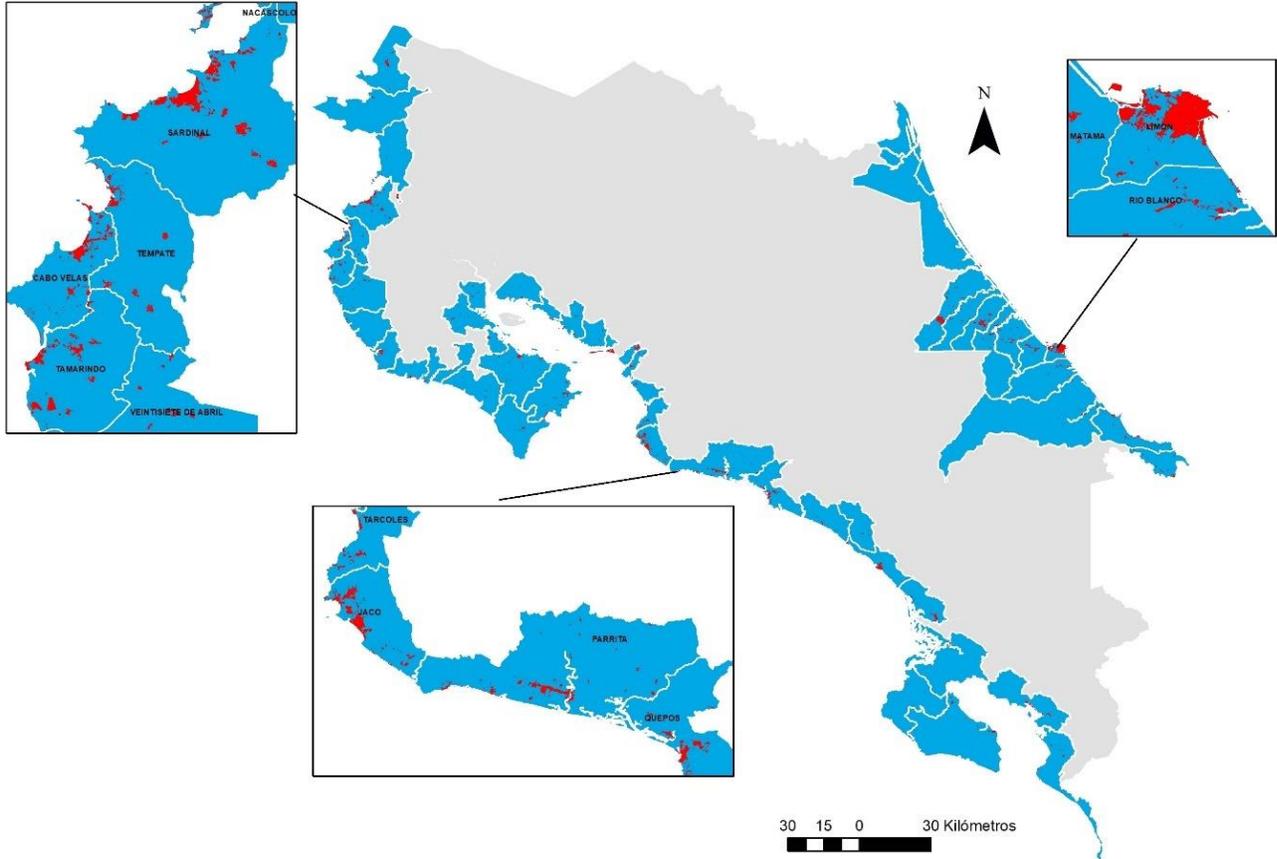
Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA.

Mancha urbana se concentra en pocos distritos costeros de Guanacaste y el Pacífico Central

El área urbanizada de todos los distritos costeros del país es de 150 kilómetros cuadrados (año 2020). Al estimar solamente el área a 5km de distancia con respecto a la costa se tiene un área urbanizada de 65,97 kilómetros cuadrados, es decir, un 44%.

Mapa15

Distritos Costeros: Estimación de la mancha urbana, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos Google Earth, 2020.

Al analizar los distritos en función de su mancha urbana se pueden agrupar en 3 categorías.

Cuadro 26

Distribución de los distritos costeros, según su mancha urbana

Categoría	Distritos
1. Mayor desarrollo urbano: <i>Distritos con un área urbana de 5 km² a 12 KM²</i>	Limón y Siquirres, Batán, Sardinal, Parrita, Jacó, Puntarenas, Lepanto, Bahía Ballena
2. Medio desarrollo urbano: <i>Distritos con un área urbana de 1 km² a 5 KM²</i>	Quepos, Puerto Cortes, La Cruz, Río Blanco, Golfito, Carrandi, Paquera, Cahuita, Espíritu Santo, Puerto Jiménez, Matina, Sixaola, Nosara, Valle de la Estrella, Cóbano, Tamarindo, 27 de Abril, Tárcoles, Pecuarito, Nacascolo, Pavón, San Juan Grande, Sámara, Matama, Bejuco, Tempate, Mansión, Sierpe, Colorado (CMD) y Savegre
3. Bajo desarrollo urbano: <i>Distritos con un área urbana menor a 1 km²</i>	Cabo Velas, Manzanillo, Quebrada Honda, San Pablo, Chomes, Puerto Carrillo, Colorado, Santa Elena, Bahía Drake, Zapotal, Cuajiniquíl y Pitahaya

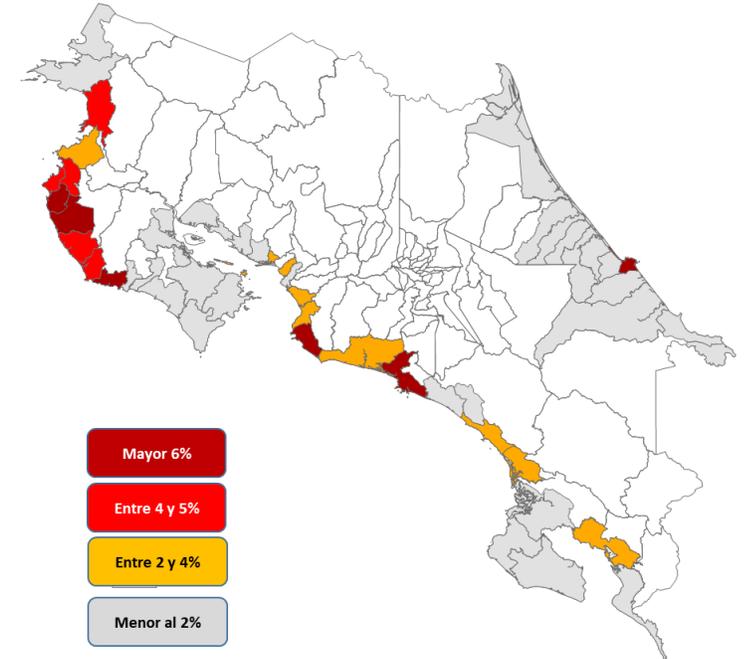
Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA.

Con respecto al área urbanizada dentro de los distritos costeros es importante resaltar lo siguiente:

- Las áreas urbanizadas en distritos costeros de Guanacaste y Pacífico Central crecen a mayores tasas entre 2015-2020.
- 73% del crecimiento en el área urbanizada entre 2015 y 2020 dentro de las zonas costeras se da en desarrollos urbanos lejanos del área construida existente

Mapa 16

Distritos Costeros: Crecimiento de la mancha urbana, 2015-2020



Fuente: Elaboración propia con datos Google Earth, 2020.

Los Efectos del COVID-19 en la construcción de los distritos costeros presenta patrones diferentes

Durante el año 2019 en los distritos costeros se construyó cerca de 1.930.062 metros cuadrados y para el año 2020 este valor se redujo en **803.734 metros cuadrados** con lo cual la cantidad de metros fue de 1.126.328, esto representa una caída relativa de un **41,6%** mucho mayor al porcentaje a nivel nacional que fue del **-26%**.

Los efectos en la caída general de las construcciones no fueron homogéneos en el territorio, los distritos costeros más afectados y menos afectados fueron:

Cuadro 27

Distribución de los cantones según nivel de afectación en el área construida. 2019-2020

Afectación (COVID-19) (relación periodo 2019-2020)				
Alta (tasa de crecimiento negativa y superior a -50%) (845.484 m2 menos)	Media (tasa de crecimiento negativa entre -50% y -20%) (120.763 m2 menos)	Baja (tasa de crecimiento negativa entre -20% y -0%) (28.669 m2 menos)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva entre 0% y 100%) (69.876 m2 más)	Sin Afectación (tasa de crecimiento positiva mayor a 100%) (121.346 m2 más)
Chacarita, Santa Elena, Nacascolo, Cabo Velas, Puerto Carrillo, Golfito, Nosara, Quepos, Manzanillo, Puntarenas, Paquera, Bejuco, Tárcoles	Colorado, Jaco, Pacuarito, Sierpe, Tamarindo, Zapotal, Puerto Jiménez, Veintisiete de Abril, Cahuita, Tempate, Pitahaya	La Cruz, Sixaola, Sardinal, Chomes, Pavón, Lepanto, Siquirres	Rio Blanco y Matama, Mansión, Bahía Ballena, Batan, Parrita, Limón, Samara, Puerto Cortes, Espíritu Santo, Savegre	Bahía Drake, Cuajiniquil, San Juan Grande, Colorado, Quebrada Honda, Matina

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Cuadro 28

Distritos costeros: Tasas de crecimiento anual (relativa y absoluta) de las construcciones 2019-2020.

Canton	Distrito	Area construid a 2019	Area construid a 2020	Tasa de crecimiento absoluta	Tasa de crecimiento relativa
SANTA CRUZ	CABO VELAS	258 427	28 254	-230 173	-89,1%
NICOYA	NOSARA	261 659	54 989	-206 670	-79,0%
LIBERIA	NACASCOLO	114 332	8 749	-105 583	-92,3%
QUEPOS	QUEPOS	129 269	31 954	-97 315	-75,3%
GARABITO	JACO	117 295	64 506	-52 789	-45,0%
PUNTARENAS	CHACARITA	51 019	2 203	-48 816	-95,7%
GOLFITO	GOLFITO	49 998	9 794	-40 204	-80,4%
SANTA CRUZ	TAMARINDO	102 015	68 379	-33 636	-33,0%
PUNTARENAS	PUNTARENAS	41 926	13 125	-28 801	-68,7%
GARABITO	TARCOLES	48 440	23 665	-24 775	-51,1%
HOJANCHA	PUERTO CARRILLO	27 992	3 334	-24 658	-88,1%
CARRILLO	SARDINAL	165 979	141 557	-24 422	-14,7%
LA CRUZ	SANTA ELENA	17 919	1 006	-16 913	-94,4%
PUNTARENAS	PAQUERA	22 279	8 097	-14 182	-63,7%
SANTA CRUZ	VEINTISIETE DE ABRIL	31 639	22 926	-8 713	-27,5%
SANTA CRUZ	TEMPATE	33 768	25 085	-8 683	-25,7%
TALAMANCA	CAHUITA	26 848	19 605	-7 243	-27,0%
NANDAYURE	BEJUCO	12 216	5 936	-6 280	-51,4%
GOLFITO	PUERTO JIMENEZ	13 093	9 369	-3 724	-28,4%
LA CRUZ	LA CRUZ	14 844	11 985	-2 859	-19,3%
ABANGARES	COLORADO	4 263	2 209	-2 054	-48,2%
SIQUIRRES	PACUARITO	5 793	3 812	-1 981	-34,2%
PUNTARENAS	MANZANILLO	1 502	388	-1 114	-74,2%
OSA	SIERPE	2 790	1 840	-950	-34,1%
TALAMANCA	SIXAOLA	4 115	3 438	-677	-16,5%
NANDAYURE	ZAPOTAL	2 107	1 503	-604	-28,7%
PUNTARENAS	PITAHAYA	1 616	1 230	-386	-23,9%
PUNTARENAS	CHOMES	4 539	4 281	-258	-5,7%
PUNTARENAS	LEPANTO	9 914	9 710	-204	-2,1%
SIQUIRRES	SIQUIRRES	17 141	17 006	-135	-0,8%
GOLFITO	PAVON	5 103	4 989	-114	-2,2%
LIMON	MATAMA	5 154	5 345	191	3,7%
NICOYA	MANSION	4 002	4 287	285	7,1%
LIMON	RIO BLANCO	18 798	19 285	487	2,6%
MATINA	BATAN	8 241	9 260	1 019	12,4%
OSA	BAHIA DRAKE	1 219	2 842	1 623	133,1%
NICOYA	SAMARA	12 455	15 532	3 078	24,7%
OSA	BAHIA BALLENA	40 691	44 982	4 291	10,5%
POCOCÍ	COLORADO	1 484	5 796	4 312	290,6%
OSA	PUERTO CORTES	21 710	27 180	5 470	25,2%
PARRITA	PARRITA	56 714	66 511	9 797	17,3%
NICOYA	QUEBRADA HONDA	2 719	14 358	11 639	428,1%
LIMON	LIMON	56 220	69 998	13 779	24,5%
ESPARZA	ESPIRITU SANTO	30 023	44 438	14 415	48,0%
QUEPOS	SAVEGRE	18 200	35 265	17 065	93,8%
MATINA	MATINA	4 235	23 699	19 464	459,6%
SANTA CRUZ	CUAJINIQUIL	25 835	63 146	37 311	144,4%
ESPARZA	SAN JUAN GRANDE	17 465	64 459	46 994	269,1%
Total distritos costeros		1 930 062	1 126 328	-803 734	-41,6%

Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021.

Dispersión del crecimiento urbano en ciudades intermedias y distritos costeros afecta la cobertura geográfica de los servicios educativos, de salud y de transporte público

Para efectos del análisis, se estimó el porcentaje del área urbana de las ciudades intermedias y distritos costeros que eran servidos espacialmente por:

- **Servicios educativos** (incluye centros educativos públicos y privados de preescolar, primaria, secundaria)
- **Servicios de salud:** (incluye clínicas y hospitales públicos y privados)
- **Servicios de transporte público:** (incluye las rutas de transporte público de autobús)

En el caso de los servicios educativos se estimó un radio de 5km², de 10km² para los servicios de salud y de 1km² para los servicios de transporte público. De esta forma se determina que porcentaje del área urbanizada está cubierta espacialmente por cada uno de los tres servicios.

En el caso de las ciudades intermedias el ejercicio se pudo estimar en dos periodos de tiempo (2015 y 2020) lo cual permite indirectamente conocer si la dispersión de la mancha urbana afecta el área servida. En el caso de los distritos con zonas costeras se estimó solo para el año 2020 ya que se carece de información comparable del año 2015.

Los resultados se muestran en el cuadro 22 y nos indican que, en el caso de las ciudades intermedias en promedio, el crecimiento de la mancha urbana disminuyó la cobertura geográfica que tienen los servicios analizados tomando como referencia el área de influencia definido. Por ejemplo, en el caso de transporte público se pasa de una cobertura del área urbana del 69,3% en 2015 a una cobertura de 66,8% en 2020, por su parte, los servicios educativos pasan de tener una cobertura del área urbanizada del 85,7% al 83,2% mientras que en los servicios de salud se reduce la cobertura para el mismo periodo del 63,4% al 62,1%

Cuadro 29

Distritos costeros y ciudades intermedias: Variación de la cobertura de servicios de salud, educación y transporte público en las zonas urbanizadas, 2015-2020

Servicio	Ciudades intermedia		Distritos costeros	
	2015	2020	2015	2020
Transporte público	69,3%	66,8%		60,5%
Servicios educativos	85,7%	83,2%		73,9%
Servicios salud	63,4%	62,1%		57,4%

Fuente: Elaboración propia.

Principales hallazgos relacionados con los patrones constructivos en zonas vulnerables para el desarrollo de actividades inmobiliarias

Para efectos del análisis se utiliza el indicador construido en el Informe Estado de la Nación del año 2020, que tenía como objetivo identificar el grado de vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias en los cantones de Costa Rica.

El indicador es importante porque busca identificar cantones donde se deba fortalecer y actualizar las políticas de ordenamiento territorial y hacer cumplir la normativa ambiental vigente con el fin de controlar y planificar el crecimiento urbano futuro y así, disminuir los costos sociales, económicos y ambientales.

En el anexo 3 muestra la metodología empleada, a manera de resumen el indicador parte de integrar cinco dimensiones a saber.

- a) Zonas protegidas y con restricciones normativas al crecimiento urbano
- b) Zonas de riesgo a amenazas naturales
- c) Zonas sin cobertura de transporte público
- d) Zonas con restricciones hídricas
- e) Ordenamiento territorial.

Las dimensiones se componen de variables y se le asigna pesos iguales a cada una (20%), obteniéndose un valor entre siendo el 100 el mayor grado de vulnerabilidad y 20 el menor grado. El índice se agrupa en tres categorías: Alta- Media- Baja

El 28% de las construcciones entre el año 2014 y 2020 se ubican en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias

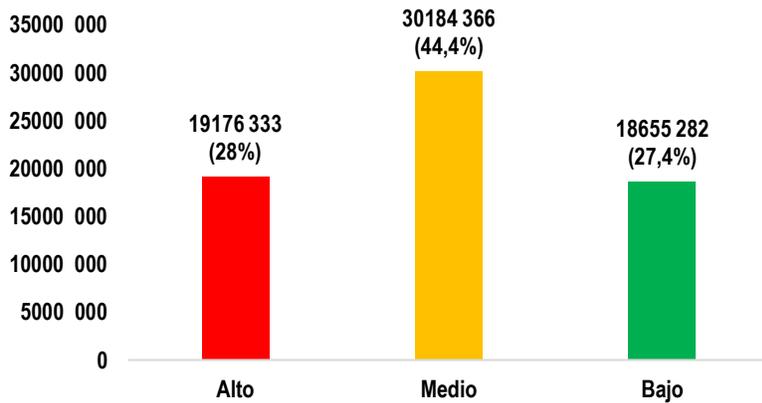
Durante el periodo 2014-2020 en el país se construyó cerca de 68 millones de metros cuadrados de construcción, tanto desde el sector privado como público. El 28,2% de dicha área se desarrolló en zonas que de acuerdo con el índice estimado están ubicadas en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias, un 44,4% en zonas con vulnerabilidad media y un 27,4% en zonas de vulnerabilidad baja. (ver gráfico 15).

Como se observa en la figura 22 (color rojo), las zonas con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias está conformado por 32 cantones (39% del total), sin embargo, el desarrollo de construcciones en estas zonas es muy heterogéneo, el 60% del área construida se concentra en 8 municipios, que en orden de importancia son: Heredia, Puntarenas, Pérez Zeledón, Limón, San Ramon, Desamparados, Carrillo y Abangares en contraste con 10 cantones de este grupo que tan solo aportan el 10% de toda el área construida dentro del periodo de análisis (Guatuso Tarrazú, San Mateo, Acosta, Hojanca, Zarcero, Jiménez, Nandayure, Turrubares, Dota). De igual forma, dentro de estas zonas de alta vulnerabilidad se ubican los cantones de Osa, Alajuelita, Cañas, Sarapiquí, Esparza, Golfito, Turrialba, Bagaces,

Parrita, Talamanca, Guácimo, Matina y La Cruz, donde se desarrolló el 33% de las construcciones del periodo 2014-2020.

Gráfico 15

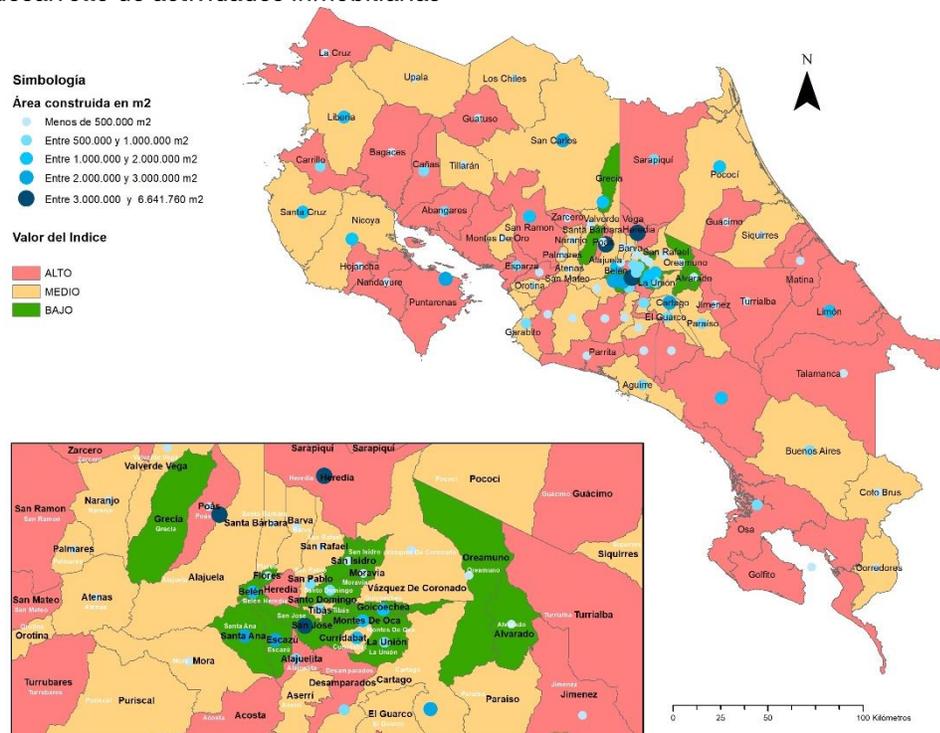
Costa Rica: Metros cuadrados de construcción acumulados 2014-2020 según zonas vulnerables para el desarrollo de actividades inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN (2020).

Mapa 17

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción acumulados 2014-2020 según zonas vulnerables para el desarrollo de actividades inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN (2020).

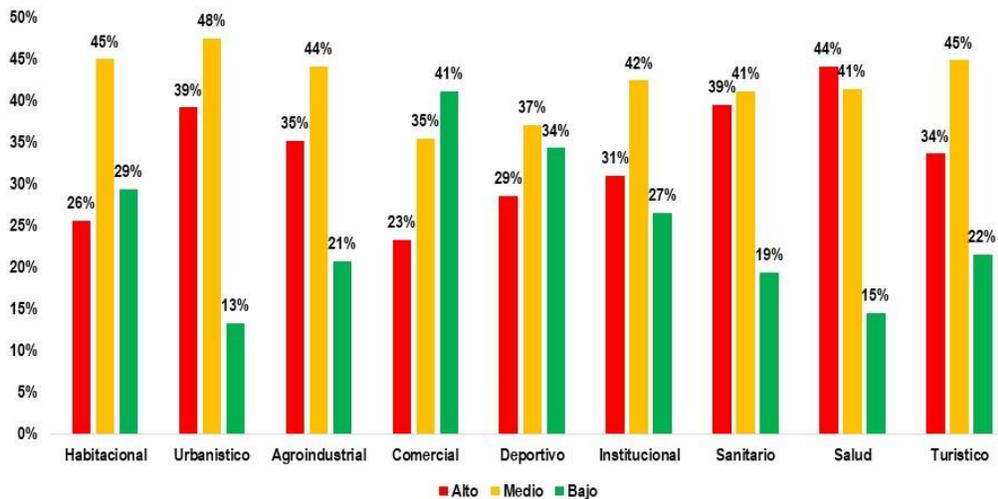
En promedio, un 38% del desarrollo constructivo dirigido al sector urbanístico, agroindustrial, sanitario, de salud y turístico se concentran en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias

Al desagregar las construcciones según el destino (uso) es posible identificar algunos aspectos relevantes (ver gráfico 16):

- **Uso Habitacional:** Uno de cada cuatro metros cuadrados de construcción para uso habitacional (*casas, cabañas, apartamentos, condominios y viviendas de interés social*) se desarrolla en cantones con una **vulnerabilidad alta** para el desarrollo de actividades inmobiliarias, este valor es de 45% en cantones con vulnerabilidad media y de 29% con baja.
- **Uso urbanístico:** Este tipo de uso hace referencia a urbanizaciones, obras viales y acueductos, se desarrolló en el 39% de los casos dentro de cantones con una vulnerabilidad alta, en el 48% de los casos media y solo un 13% en baja. Valores similares se encuentran en las construcciones destinadas a usos **sanitarios** (*plantas de tratamiento y rellenos sanitarios*) donde el 39% del área construida entre el 2014 y el año 2020 se desarrolló en cantones con vulnerabilidad alta.

Gráfico 16

Costa Rica: Distribución porcentual de los metros cuadrados de construcción acumulados 2014-2020 según uso y grado de vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN (2020).

- **Salud:** El 44% de los hospitales, clínicas, consultorios y farmacias construidos o ampliados durante el periodo 2014-2020 se ubicó en cantones de alta vulnerabilidad, este valor es mayor a las construcciones ubicadas en zonas de vulnerabilidad media (41%) o baja (15%).

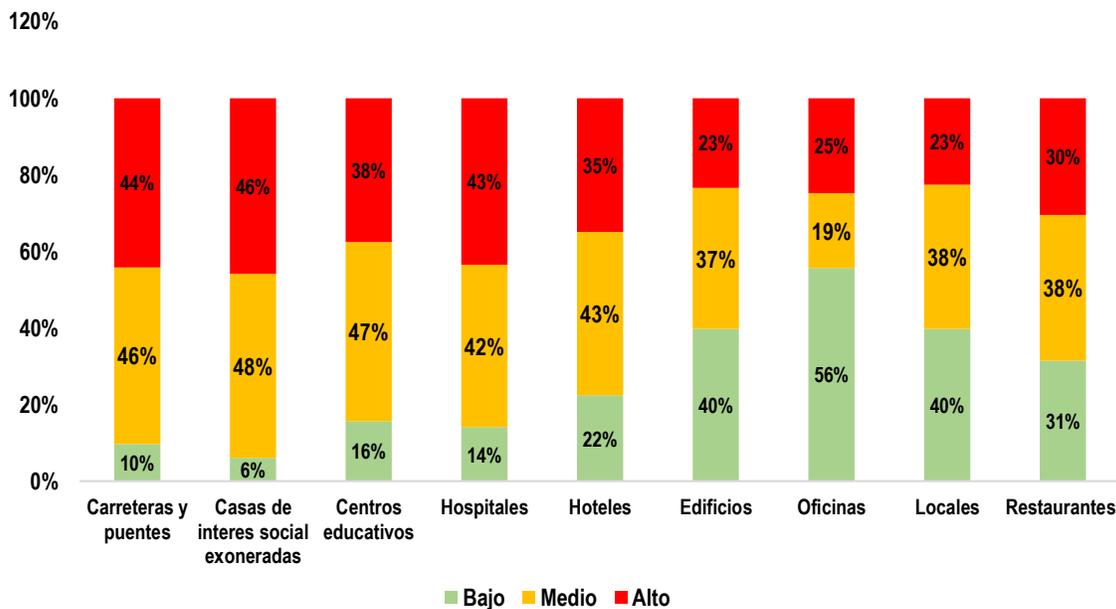
- **Turístico:** Uno de cada tres metros cuadrados de construcción destinado a las actividades del turismo se concentró en cantones de vulnerabilidad alta, este valor es similar al encontrado en las actividades **agroindustriales (35%)**, institucionales **(31%)** que contempla obras del sector públicos como escuelas, colegios y universidades, carreteras y edificios o **deportivas (29%)**.
- **Uso comercial:** Para uso comercial es donde en menor cantidad se construyen metros cuadrados dentro de cantones con vulnerabilidad alta, sin embargo, el valor es alto, durante el periodo 2014-2020 se construyó cerca de un 23%, un 35% en zonas de vulnerabilidad media y un 41% en zonas de baja vulnerabilidad.

Actividades constructivas del sector público presentan una mayor concentración en cantones con una vulnerabilidad alta respecto a las construcciones privadas

Los resultados muestran que durante el periodo 2014-2020 las inversiones del sector público se concentraron principalmente en cantones con una vulnerabilidad alta para el desarrollo de actividades inmobiliarias, por ejemplo, el 44% del área construida de las carreteras y puentes, el 46% de las viviendas de interés social o el 43% de los hospitales, también un 38% de los centros educativos públicos. La inversión en cantones de baja vulnerabilidad fue baja, y en promedio no supero el 11%. Por el contrario, las actividades privadas como hoteles, oficinas, locales y restaurantes se concentran (en más del 70% de los casos) en cantones de menor vulnerabilidad o vulnerabilidad media.

Gráfico 17

Costa Rica: Distribución porcentual de los metros cuadrados de construcción acumulados 2014-2020 según sub-uso y grado de vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias



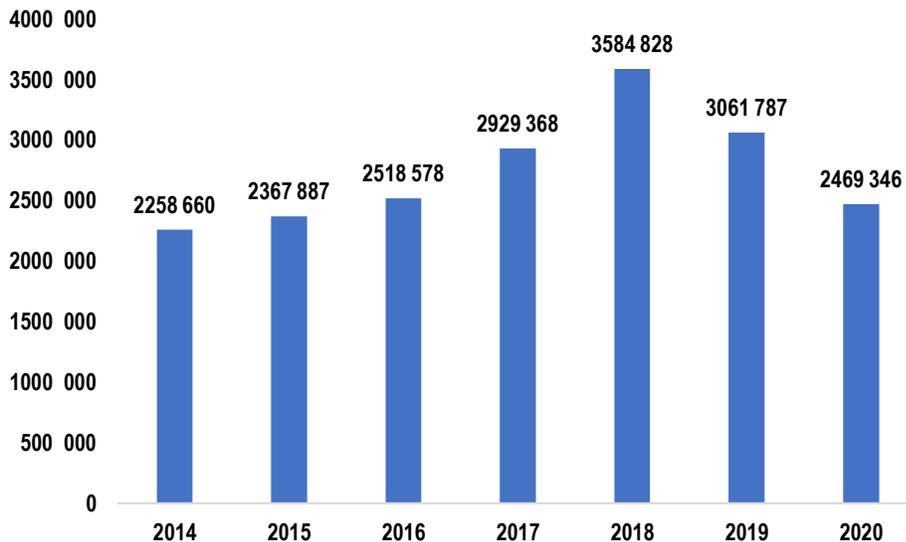
Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN, 2020

Actividades constructivas en cantones con una vulnerabilidad alta crecieron entre 2014 y 2018 y posteriormente se vieron afectadas por la pandemia

La actividad de la construcción durante el periodo 2014-2018 presentó un crecimiento importante, en el año 2014 se construyó cerca de 2,2 millones de metros cuadrados de construcción dentro de cantones con una vulnerabilidad alta, para el año siguiente (2015) creció al 4,8% anual y para el 2016 al 6,4% anual. El mayor crecimiento se dio entre el año 2016-2018, por un lado, entre el 2016 y 2017 se creció al 16,7% lo que representa un total de 410 mil metros cuadrados adicionales, y para el periodo 2017-2018 el crecimiento fue del 22,4% lo que representa cerca de 655 mil metros cuadrados adicionales de un año a otro. Para el año 2019 se construyeron cerca de 500 mil metros menos respecto al 2018, situación que se agravó en 2020 donde se decreció en el orden del 19%.

Gráfico 17

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción por año para el periodo 2014-2020 en zonas de alta vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN, 2020.

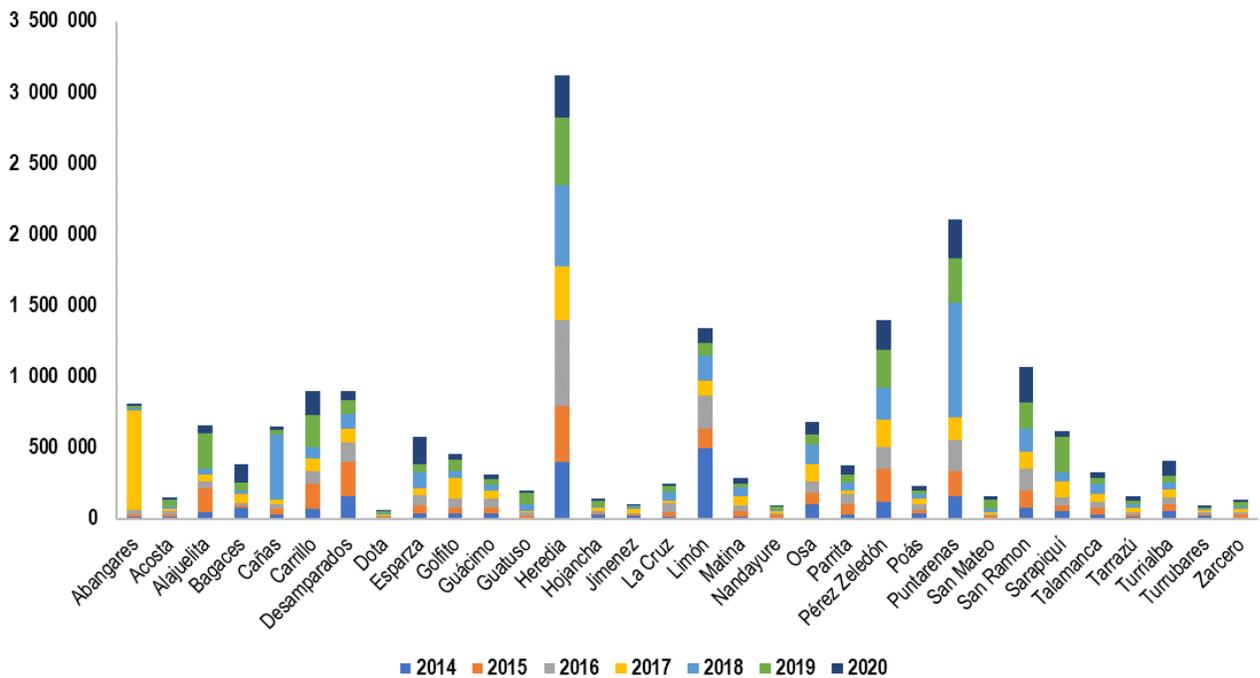
Como se muestra en el gráfico siguiente los cantones clasificados como de alta vulnerabilidad que tuvieron durante el periodo 2014-2020 un mayor crecimiento en el área construida fue en orden de importancia:

- San Ramon
- Esparza
- Puntarenas
- Carrillo
- Pérez Zeledón
- Bagaces
- Turrialba
- Parrita

- Matina
- Tarrazú
- San Mateo
- Guatuso
- Talamanca
- Zarcero
- Dota
- Acosta
- Nandayure
- Alajuelita
- Abangares
- La Cruz

Gráfico 18

Costa Rica: Metros cuadrados de construcción por año para el periodo 2014-2020 en zonas de alta vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN, 2020.

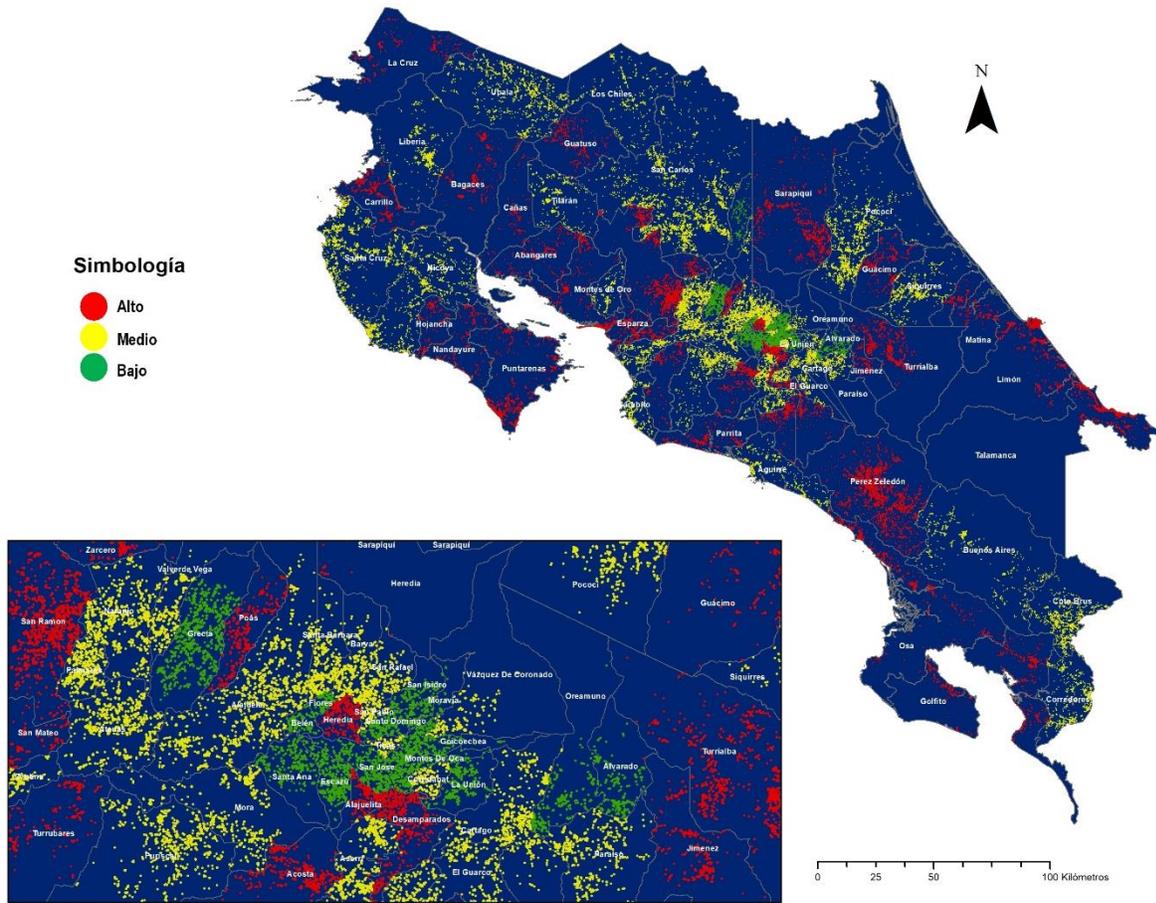
El 42% de los planos relacionados con la construcción (APT) para el periodo 2020 se ubican en cantones de alta vulnerabilidad y muestran un potencial desarrollo disperso, principalmente en cantones costeros, fronterizos y rurales

La ubicación georreferenciada de los planos (APT) con potencial para construcción futura muestra que el 42% se ubicó en cantones de alta vulnerabilidad, el 48% en zonas de vulnerabilidad media y el 10% en baja.

De acuerdo con la figura 23, el patrón de distribución de estos planos de agrimensura se focaliza en cantones costeros, fronterizos y rurales y en los bordes de las zonas urbanas, lo cual indica un patrón de dispersión a futuro en caso de que se lleguen a desarrollar construcciones en dichos terrenos. De acuerdo con el CFIA, cerca del 82% de estos planos son para construir y el restante con otros fines agropecuarios.

Mapa 18

Costa Rica: Ubicación espacial de los planos de agrimensura según el grado de vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA, 2021 PEN, 2020.

Anexos

ANEXO 1: Tenencia de planes reguladores y viabilidad ambiental según cantón

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
Abangares	No	Propuesta BID-Catastro		Archivado
Acosta	No	Sin proceso		Archivado
Aguirre	Si	Vigente	Gaceta N° 116 18/06/2002	Con viabilidad ambiental
Alajuela	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 182 17/09/2004	Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad
Alajuelita	No	En proceso de elaboración		Unificado con otro posterior de la misma área a planificar
Alvarado	No	Proceso de elaboración	Alcance N° 94 - 9/06/2016	Con viabilidad ambiental
Aserrí	No	Vigente y en proceso de actualización		Archivado
Atenas	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Bagaces	No	Propuesta de BID-Catastro		Archivado
Barva	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad
Belén	Si	Vigente y en proceso de actualización	Alcance N° 4 Gaceta N° 19 28/01/1997 - Gaceta N° 59 23/03/2007	Expediente activo
		Vigente	Gaceta N° 70 09/04/1984 - Gaceta N°46 05/03/2004 - Gaceta N° 241 11/12/1998 - Gaceta N° 200 19/10/2006	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Buenos Aires	Si	Vigente	Gaceta N° 137 18/07/1980 - Gaceta N° 07 10/01/2003 -	Archivado
		Vigente	Gaceta N° 201 20/10/2006 - Gaceta N° 236 08/12/2006	
Cañas	Si			
Carrillo	No	Propuesta de BID-Catastro		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
Cartago	Si	Vigente	Alcance N° 208 20/12/2012	Con viabilidad ambiental
Corredores	Si	Vigente	Gaceta N° 226 24/12/1982	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Coto Brus	Si	Vigente	Gaceta N° 231 02/12/1981	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Curridabat	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 215 13/11/1990 - Gaceta N° 197 15/10/1993	Unificado con otro posterior de la misma área a planificar
Desamparados	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 243 18/12/2007	Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad
Dota	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
El Guarco	Si	Vigente	Alcance N° 36 Gaceta N° 138 18/07/2014	Con viabilidad ambiental
Escazú	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 54 17/03/05, - Gaceta N° 90 11/05/06	Unificado con otro posterior de la misma área a planificar
Esparza	Si	Vigente	Gaceta N° 32 14/02/2008	Con viabilidad ambiental
Flores	Si	Vigente	Gaceta N° 47 06/03/2008	Con viabilidad ambiental
Garabito	No	Proceso de elaboración		Archivado
Goicoechea	Si	Vigente	Alcance N° 23, Gaceta N° 65 31/03/2000	Con viabilidad ambiental
Golfito	Si	Vigente	Gaceta N° 237 10/12/1992	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Grecia	Si	Vigente y en proceso de actualización		Archivado
Guácimo	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Guatuso	No	Proceso de elaboración		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
				Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Heredia	No	Proceso de elaboración		Archivado
Hojancha	No	Propuesta BID - Catastro		Archivado
Jiménez	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
La Cruz	No	Propuesta BID - Catastro		Expediente activo: con suspensión de plazo a solicitud del proponente
La Unión	Si	Vigente	Gaceta N° 177 14/009/1992 - Gaceta N° 91 14/05/2003	Unificado con otro posterior de la misma área a planificar
León Cortes	Si	Vigente	Gaceta N° 182 17/09/2004	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Liberia	Si	Vigente	Gaceta N° 202 21/11/1983 - Gaceta N° 200 17/10/2002 - Gaceta N° 194 08/10/2008 Fe de erratas Art. 6 Zona Rural	Archivado
Limón	Si	Vigente	Gaceta N° 67 17/04/1993 - Gaceta N° 209 31/10/2001 - Gaceta N° 8 11/01/2002	Con viabilidad ambiental
Los Chiles	No	Proceso de elaboración		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Matina	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
Montes de Oca	Si	Vigente	Alcance N°51 Gaceta N° 165 29/08/2006 - Gaceta N° 89 10/05/2007	Archivado
Montes de Oro	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad
Mora	Si	Vigente	Gaceta N° 205 27/10/1993, - Gaceta N° 182 22/09/2008	Archivado
Moravia	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 162 24/08/2000 -Gaceta N° 112 11/06/2018 (Adición al Artículo 14)	Con viabilidad ambiental
Nandayure	No	Propuesta de BID - Catastro		Archivado
Naranjo	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Nicoya	Si	Vigente	Gaceta N° 18 26/01/1983	Archivado
Oreamuno	Si	Vigente	Gaceta N° 202 23/10/1991 - Gaceta N° 178 13/09/199 - Alcance N° 65 Gaceta N° 65 02/04/2014	Con viabilidad ambiental
Orotina	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Osa	Si	Vigente	Gaceta N° 45 02/03/1984 - Alcance N° 25 Gaceta N° 90 13/05/1997 . Alcance N° 25 Gaceta N° 90 13/05/1997- Gaceta N° 233 04/12/2001	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Palmares	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Paraíso	Si	Vigente	Gaceta N° 210 31/10/2012	Con viabilidad ambiental

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
Parrita	Si	Vigente	Alcance N° 24 Gaceta N° 89 12/05/1997 - Gaceta N° 117 17/06/2005 - Alcance N° 27 Gaceta N° 136 15/07/2008	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Perez Zeledón	Si	-	Gaceta N° 242 22/12/1984 - Alcance N°9 Gaceta N° 81 28/04/1998	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Poas	No	Proceso de elaboración		Archivado
Pococi	Si	Vigente	Gaceta N° 130 08/07/1982 - Gaceta N° 109 07/06/1999	IFAS aprobados
Puntarenas	Si	Vigente	Gaceta N° 93 16/05/2006 - Gaceta N° 240 15/12/1981	Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Puriscal	No	Sin proceso		Archivado
Río Cuarto	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
San Carlos	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 81 21/01/1982 - Gaceta N° 18 25/01/2002 Alcance N° 15 Gaceta N° 107 05/06/2007 (Anulado por Sala Constitucional 01/06/10)	Expediente activo
San Isidro	Si	Vigente	Gaceta N° 242 15/12/2005	Con viabilidad ambiental
San José	Si	Vigente	Alcance N° 2, Gaceta N° 29 del 11/02/2014	Unificado con otro posterior de la misma área a planificar
San Mateo	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
San Pablo	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental y en proceso de modificaciones

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
San Rafael	No	Proceso de elaboración		Archivado
San Ramón	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Santa Ana	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 74 19/4/91 - Gaceta N° 86 07/05/03 - Gaceta N° 189 01/10/08	Con viabilidad ambiental. En proceso legal de la viabilidad
Santa Bárbara	No	Proceso de elaboración		Expediente activo: con suspensión de plazo a solicitud del proponente
Santa Cruz	Si	Vigente	Gaceta N° 29 10/02/1983 - Gaceta N° 32 15/02/1994	Archivado
Santo Domingo	No	Proceso de elaboración		Expediente activo: con suspensión de plazo a solicitud del proponente
Sarapiquí	No	Proceso de elaboración		Archivado
Siquirres	No	Proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Talamanca	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Tarrazú	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Tibás	No	En proceso de elaboración		Con viabilidad ambiental
Tilarán	Si	Vigente	Gaceta N° 207 20/10/1985 - Gaceta N° 41 27/02/2006 - Plano Zonificación	Archivado
Turrialba	No	Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Turrubares	No	Sin proceso		Archivado
Upala	No	Proceso de elaboración		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Municipalidad	Plan Regulador	Categoría	Publicación Gaceta	Estado de la Incorporación de la variable ambiental en el Plan Regulador
				Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
		Vigente	Gaceta N° 08/01/2004 - Gaceta N° 19 28/01/2004 -	Con viabilidad ambiental
Valverde Vega	Si		Gaceta N° 62 28/03/2006	
Vázquez de Coronado	Si	Vigente y en proceso de actualización	Gaceta N° 78 23/04/1998	Archivado
		Sin proceso		Nunca han sometido a valoración los estudios correspondientes a la Incorporación de la Variable Ambiental del Plan Regulador
Zarzero	No			

Anexo 2

Distritos Costeros: Tenencia de planes reguladores y viabilidad ambiental

Código	Nombre	Tenencia de Plan Regulador cantonal	Categoría	Viabilidad ambiental
50104	Nacascolo	Sí	Vigente	Archivado
50202	Mansión	Sí	Vigente	Archivado
50204	Quebrada Honda	Sí	Vigente	Archivado
50205	Sámara	Sí	Vigente	Archivado
50206	Nosara	Sí	Vigente	Archivado
50303	Veintisiete de Abril	Sí	Vigente	Archivado
50304	Tempate	Sí	Vigente	Archivado
50306	Cuajiniquil	Sí	Vigente	Archivado
50308	Cabo Velas	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
50309	Tamarindo	Sí	Vigente	Archivado
50503	Sardinal	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Archivado
50704	Colorado	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Sin trámite registrado
50903	Zapotal	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Archivado
50904	San Pablo	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Archivado
50906	Bejuco	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Archivado
51001	La Cruz	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	A la espera de documentación
51004	Santa Elena	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	A la espera de documentación
51103	Puente Carrillo	No	Propuesta BID-Catastro (sin aprobación Municipal)	Archivado
60101	Puntarenas	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60102	Pitahaya	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60103	Chomes	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60104	Lepanto	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60105	Paquera	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60106	Manzanillo	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60112	Chacarita	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60201	Espirito Santo	Sí	Vigente	Con viabilidad ambiental
60202	San Juan Grande	Sí	Vigente	Con viabilidad ambiental
60501	Puerto Cortés	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60503	Sierpe	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60504	Bah a Ballena	Sí	Vigente	Sin trámite registrado

“Ordenamiento territorial y crecimiento urbano: desafíos e impactos para las ciudades intermedias y la zona marino costera”

Código	Nombre	Tenencia de Plan Regulador cantonal	Categoría	Viabilidad ambiental
60506	Drake	Sí	Vigente	
60601	Quepos	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60602	Savegre	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60701	Golfito	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60702	Puerto Jim nez	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60704	Pavón	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
60901	Parrita	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
61101	Jacó	No	Proceso de elaboración	Archivado
61102	Tárcoles	No	Proceso de elaboración	Sin trámite registrado
70101	Limón	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
70102	Valle La Estrella	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
70103	Río Blanco	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
70104	Matama	Sí	Vigente	Sin trámite registrado
70206	Colorado	Sí	Vigente	Archivado
70301	Siquirres	No	Proceso de elaboración	Con viabilidad ambiental
70302	Pacuarito	No	Proceso de elaboración	Con viabilidad ambiental
70402	Sixaola	No	Sin Proceso	Sin trámite registrado
70403	Cahuita	No	Sin Proceso	Sin trámite registrado
70501	Matina	No	Sin Proceso	
70502	Batán	No	Sin Proceso	Sin trámite registrado
70503	Carrandi	No	Sin Proceso	Sin trámite registrado

Fuente: Elaboración propia con datos del INVU y SETENA.

ANEXO 3

METODOLOGIA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ZONAS VULNERABLES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

<p>Objetivo</p>	<p>Identificar el grado de vulnerabilidad para el desarrollo de actividades inmobiliarias en los cantones de Costa Rica</p> <p>Se busca identificar cantones donde se deba fortalecer y actualizar las políticas de ordenamiento territorial y hacer cumplir la normativa ambiental vigente con el fin de controlar y planificar el crecimiento urbano futuro y así, disminuir los costos sociales, económicos y ambientales.</p>			
<p>Dimensiones consideradas</p>	<p>a) Zonas protegidas y con restricciones normativas al crecimiento urbano b) Zonas de riesgo amenazas naturales c) Zonas sin cobertura de transporte público d) Zonas con restricciones hídricas e) Ordenamiento territorial.</p>			
<p>Variables de cada dimensión y pesos dentro del indicador</p>	<p>Dimensión</p>	<p>Variable</p>	<p>Peso máximo dentro del indicador</p>	<p>Fuente de los datos</p>
	<p>Zonas protegidas y con restricciones normativas al crecimiento urbano</p>	<p>Porcentaje del área del cantón con Áreas Silvestres Protegidas</p>	<p>20%</p>	<p>SINAC, MINAE, ITCR, INEC.</p>
	<p>Zonas de riesgo amenazas naturales</p>	<p>Frecuencia de desastres en el cantón valores absolutos</p> <hr/> <p>Porcentaje del área del cantón con riesgos de inundación</p>	<p>20%</p>	<p>PEN (2019) Dcifra tu cantón. Datos de eventos hidrometeorológicos 1998-2018 a partir de DesInventar. www.dcifra.cr. Ingeniero y geógrafo Fernando Mora Rodríguez y que está disponible en el Atlas Digital 2014 del TEC</p>
	<p>Zonas sin cobertura de transporte público</p>	<p>Porcentaje del área del cantón que no esta cubierta por transporte público. (Se consideran todas las áreas del cantón que</p>	<p>20%</p>	<p>Elaboración propia con datos del CTP, MOPT, IICE-UCR, ProDUS-UCR, PruGAM, ARESEP.</p>

	estén a una distancia mayor a 5km de la ruta de transporte público más cercana)	
	Índice cantonal de vulnerabilidad Futura del Sistema Hídrico	IMN, PNUD, MINAET
Zonas con restricciones hídricas	Índice de vulnerabilidad en la calidad y sostenibilidad del servicio de las ASADAS (El indicador se desarrolló a partir de evaluar las condiciones administrativas-contables, financieras, de infraestructura, demanda y balance hídrico de las ASADAS dentro de los cantones)	20% Elaboración propia con datos del AyA (base de datos del SAGA).
Ordenamiento territorial	Tenencia de Plan regulador (PR). La variable se divide en: 1. Tiene PR vigente y con viabilidad ambiental 2. Tiene PR vigente sin viabilidad ambiental 3. Tiene PR desactualizado 4. Tiene PR vigente parcial y con viabilidad ambiental 5. Tiene PR vigente parcial sin viabilidad ambiental 6. No tiene PR	20% Fuente: elaboración propia con datos del INVU, SETENA, Municipalidades y ProDUS-UCR.
Estimación del indicador	El índice toma un valor entre 20 y 100, siendo el 100 el mayor grado de vulnerabilidad y 20 el menor grado. El índice se agrupa en tres categorías: Alta- Media- Baja . Para crear los rangos (limites) de las tres categorías se utiliza el método de “Cortes Naturales (Jenks)”. Las clases de cortes naturales están basadas en las agrupaciones naturales inherentes a los datos de cada una de las variables analizadas en cada cantón del país. El método se basa en agrupar mejor los valores similares y maximizar las diferencias entre los grupos	

creados. Los límites quedan establecidos dónde hay diferencias considerables entre los valores de los datos.

Para efectos del índice, los límites de cada categoría quedaron establecidos de la siguiente forma: Alto (valor del índice mayor o igual a 55); Medio (valor del índice menor a 55 y mayor o igual a 39); Bajo (valor del índice menor o igual a 36);
