

**Estado**  
de la  
**Nación**

EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

## **DÉCIMO CUARTO INFORME ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE**

### **Informe Final**

### **Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2007**

**Investigadores:**

*Franklin Solano Castro*

*Eddy Madrigal Méndez*

**FUPROVI**



CONSEJO NACIONAL DE RECTORES



*Nota: Las cifras de las ponencias pueden no coincidir con las consignadas por el Decimocuarto Informe Estado de la Nación en el tema respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.*

**Situación de Vivienda en Costa Rica en el 2007**

**Elaboración:**

Franklin Solano Castro

Eddy Madrigal Méndez

**Revisión:**

Carmen González Altamirano

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano (SIVDU)

Julio, 2008

The logo for SIVDU (Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano) is displayed in a bold, blue, sans-serif font. The letters are slightly shadowed, giving it a three-dimensional appearance.

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Situación de la vivienda en Costa Rica, 2007 .....</b>	<b>7</b>
1.1 Comportamiento del financiamiento estatal para vivienda de interés social .....	8
1.2 Construcción de Vivienda en el 2007.....	16
1.3 Principales hallazgos .....	19
<b>2. Bono Familiar de Vivienda y Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2007.....</b>	<b>21</b>
2.1 Sexo de la Jefatura del hogar según recepción de Bono Familiar de Vivienda.....	21
2.2 Condición de pobreza según recepción de Bono Familiar de Vivienda.....	22
2.3 Quintil de ingreso de los hogares según antigüedad de recepción de Bono Familiar de Vivienda.....	23
2.4 Estado Físico de la Vivienda según recepción de Bono Familiar de Vivienda.....	24
2.5 Tenencia de cielo raso en la Vivienda según recepción de Bono Familiar de Vivienda.....	24
<b>3. Evolución del acceso a crédito para vivienda, 2005 - 2007 .....</b>	<b>26</b>
3.1 Principales hallazgos .....	33
<b>4. Costa Rica, Balance de la política de vivienda de la Administración Arias: Análisis del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios .....</b>	<b>34</b>
4.1 Introducción.....	34
4.2 Obstáculos para la ejecución.....	35
4.3 Desenredando la madeja, primeros logros .....	40
4.4 Expectativas, resultados esperados .....	42
4.5 Más allá de los recursos económicos .....	45
4.6 Principales hallazgos .....	46
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>48</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>51</b>
<b>ENTREVISTAS .....</b>	<b>52</b>

## **ACRÓNIMOS**

AYA	Acueductos y Alcantarillados
ABC	Ahorro, Bono y Crédito
BANHVI	Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BNCR	Banco Nacional de Costa Rica
CCC	Cámara Costarricense de la Construcción
CNE	Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención Emergencias
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
ENIG	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos
FONAVI	Fondo Nacional de Vivienda
FOSUVI	Fondo de Subsidio para la Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INS	Instituto Nacional de Seguros
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
MIVAH	Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transporte
PIB	Producto Interno Bruto
RAMT	Reparaciones, Ampliación, Mejora y Terminación de Vivienda
SFNV	Sistema Financiero Nacional de la Vivienda
SIDES	Sistema de Indicadores de Desarrollo Económico Social, MIDEPLAN
SETENA	Secretaría Técnica Nacional Ambiental

## **PRESENTACIÓN**

La Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) es una organización privada de desarrollo sin fines de lucro, fundada en 1987, que contribuye a la producción social del hábitat y la vivienda, promoviendo procesos participativos de organización, autogestión y autoconstrucción, entre otros; con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores de menores recursos, en el área de hábitat y fortalecimiento comunal.

Como parte de su quehacer, FUPROVI contribuye a la generación de información y conocimiento sobre el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, para ser compartida y discutida con quienes toman decisiones, que aporten a mejorar la calidad de vida de los sectores de bajos recursos del país. Para cumplir con este propósito, la Fundación realiza estudios de temas particulares, sistematiza y publica sus experiencias, propone y experimenta metodologías y realiza un seguimiento de la realidad nacional a partir de las variables e indicadores sobre el sector vivienda, especialmente, vivienda de interés social.

En esta oportunidad, y al igual que ha venido haciendo durante los últimos años, FUPROVI comparte el análisis de los más importantes acontecimientos relacionados con el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos en el 2007.

El trabajo que se presenta en esta ocasión, está dividido en cuatro apartados; en el primero de ellos se realiza una revisión de la evolución de los principales indicadores relacionados con vivienda, como el Faltante Natural o Déficit Cuantitativo, Déficit Cualitativo, Déficit Habitacional, la cantidad e inversión de los bonos de vivienda entregados, por programas, modalidad y zona geográfica, así como la dinámica de la construcción de vivienda.

El segundo apartado, es un pequeño trabajo por medio del cual, se realiza una revisión de cómo se observa el impacto del bono de la vivienda en los hogares, a partir de la información que ofrece la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples. Para ese efecto, se seleccionaron algunas variables de esta Encuesta, las que se han relacionado con la entrega de los bonos de vivienda. Se comparten los resultados iniciales, con la finalidad de aportar al análisis y discusión sobre estos temas.

A manera de continuación del ejercicio realizado para el año 2006, se realiza un estudio detallado de la evolución de las tasas de interés para los créditos hipotecarios de vivienda, que puede observarse en el tercer apartado. Se demuestra como la tendencia a la baja de los intereses del crédito para vivienda provoca un impacto significativo en el acceso al crédito de las familias, de forma tal que, para el periodo 2005 - 2007, los hogares incrementan el monto de un posible crédito, pasando de 11 a 27 veces el ingreso de los hogares.

El cuarto apartado se centra en una revisión del estado del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios propuesto por la Administración Arias. Dos años después de iniciado el periodo del actual gobierno, se realiza una descripción de la situación vigente y se profundiza en los factores causales de esa situación. Para ello, se considera la visión que al respecto tienen algunos actores sociales directamente relacionados con el Sector. Para tal efecto, fueron entrevistados funcionarios del MIVAH, del BANHVI, de la Municipalidad de San José, la Fundación Costa Rica Canadá, de la Cámara Costarricense de la Construcción y de FUPROVI.

Finalmente, a partir de la información y de los análisis realizados, se llega a un conjunto de conclusiones con las cuales se expone una visión general y un balance de la dinámica del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos para el año 2007.

## 1. Situación de la vivienda en Costa Rica, 2007

Para tener un acercamiento de la situación de la vivienda en Costa Rica para el 2007, se presenta en el cuadro 1 algunas variables de interés obtenidas de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples del INEC<sup>1</sup>. Destaca el comportamiento del Faltante Natural de Vivienda o Déficit Cuantitativo (diferencia entre la cantidad de hogares y el total de viviendas individuales), el que durante el periodo de análisis muestra diferentes variaciones, la mayor de ellas en el 2002 con un 66%. Durante 2001, 2003 y 2006 presenta variaciones negativas (-43, -10 y -33% respectivamente).

**Cuadro 1**  
**Costa Rica. Indicadores de vivienda**  
**2000 – 2007**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Total de hogares	928,835	974,408	1,011,816	1,051,606	1,095,345	1,132,019	1,167,851	1,198,120
VIO	915,974	967,060	999,587	1,040,612	1,082,662	1,114,210	1,155,926	1,182,108
<b>Faltante Natural (Déficit Cuantitativo)</b>	<b>12,861</b>	<b>7,348</b>	<b>12,229</b>	<b>10,994</b>	<b>12,683</b>	<b>17,809</b>	<b>11,925</b>	<b>16,012</b>
VIO Malas	114,111	124,095	133,535	165,932	165,697	157,269	128,796	130,847
VIO Regulares y buenas hacinadas	33,676	33,053	33,311	27,594	32,275	24,841	31,027	27,697
<b>Déficit Cualitativo</b>	<b>147,787</b>	<b>157,148</b>	<b>166,846</b>	<b>193,526</b>	<b>197,972</b>	<b>182,110</b>	<b>159,823</b>	<b>158,544</b>
<b>Déficit Habitacional</b>	<b>160,648</b>	<b>164,496</b>	<b>179,075</b>	<b>204,520</b>	<b>210,655</b>	<b>199,919</b>	<b>171,748</b>	<b>174,556</b>

Fuente: FUPROVI, con información del INEC

Considerando específicamente el 2007, se encuentra que el Faltante Natural de Vivienda es mayor respecto al año anterior, no solamente en términos absolutos, sino también al considerarlo como una proporción de los hogares. En este sentido, durante el 2006 representaba un 1% de los hogares, mientras en el 2007 representa un 1.3%. Durante el periodo mostrado, el Faltante Natural como proporción de los hogares varía entre un 0.8% en el 2001 y un 1.6% en el 2005.

Sin embargo, durante el periodo (2000 – 2007), la tasa de crecimiento de los hogares es levemente inferior a la de las Viviendas Individuales (4.1 y 4.2% respectivamente<sup>2</sup>), por lo que el Faltante Natural a pesar de crecer en términos absolutos, al considerarse como proporción de los hogares, presenta una tendencia decreciente.

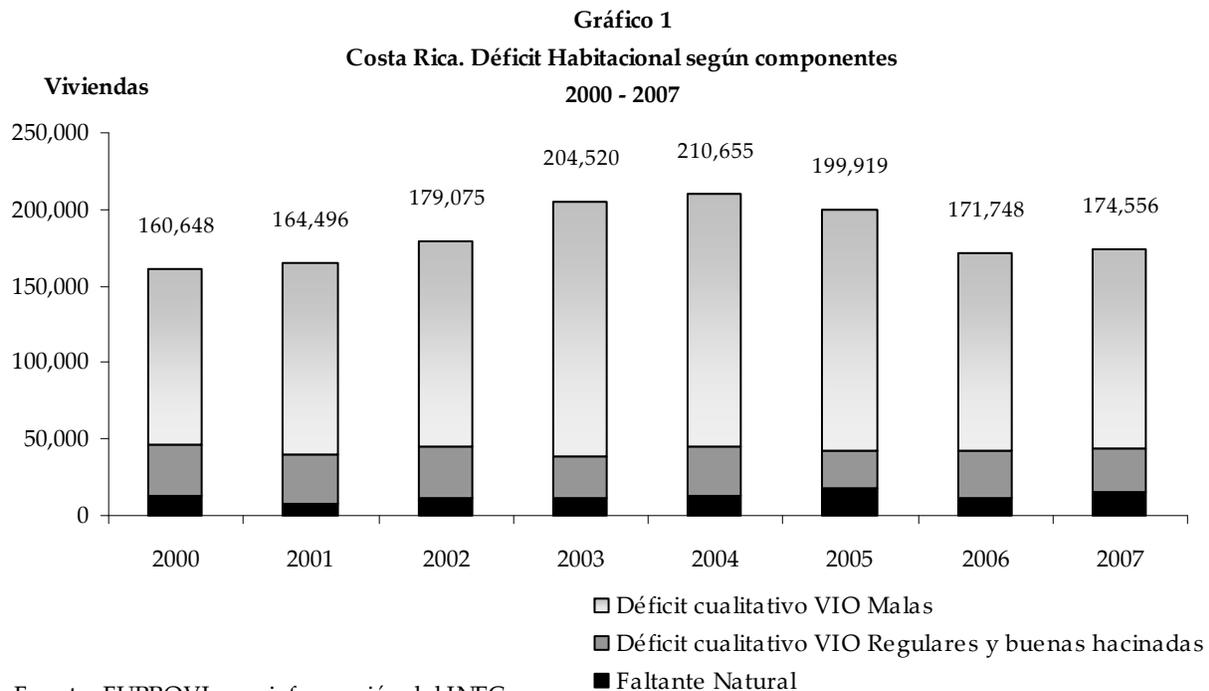
El Déficit Cualitativo, que considera las viviendas en mal estado más las viviendas buenas y regulares que presentan hacinamiento, muestra un aumento de manera sostenida durante los primeros cuadro años (2000 – 2004), sin embargo, durante los últimos tres años ha disminuido. La baja del año 2007 se explica por la disminución en la cantidad de viviendas en estado regular y bueno con hacinamiento.

<sup>1</sup> Como es bien conocido la EHPM no pretende precisar cantidades exactas, más bien proporciona, mediante el análisis de una muestra, un acercamiento al comportamiento de las variables.

<sup>2</sup> Al considerar las tasas de crecimiento de manera exponencial la diferencia es mucho menor 3.637 para los hogares y 3.644 para las Viviendas Individuales.

En términos relativos, el Déficit Cualitativo respecto al total de hogares, presenta una disminución en el periodo mostrado, pasando de 16% en el 2000 a 13.2% en el 2007; en el año 2003 el Déficit Cualitativo alcanzó su nivel más alto respecto al total de hogares con una proporción de 18.4% de los hogares.

En el gráfico 1 se muestra el Déficit Habitacional (DH) según sus componentes, nótese que la principal variable que conforma éste indicador son las viviendas en mal estado, en el 2007 éstas son un 75% del DH; durante el periodo de estudio el comportamiento de las viviendas malas encauza los movimientos del DH.



El gráfico 1 refuerza la idea de que el problema habitacional en Costa Rica no está relacionado mayoritariamente con el faltante de viviendas<sup>3</sup>, sino con el estado físico de la vivienda y con los problemas de hacinamiento en los hogares.

En el 2007 el DH aumentó un 1.6% en términos absolutos. Sin embargo, al compararlo con la cantidad de los hogares, disminuye de 14.7 (2006) a 14.6% (2007), mostrando que en este año, aunque levemente, el ritmo de crecimiento de los hogares (2.6%) fue mayor que el DH.

### **1.1 Comportamiento del financiamiento estatal para vivienda de interés social.**

Durante el año 2007, el Banco Hipotecario de la Vivienda entregó, por medio de las Entidades Autorizadas un total de 11.442 Bonos, lo cual representa poco más de 30%

<sup>3</sup> En el 2007 el Faltante Natural de viviendas representa el 9% del Déficit Habitacional.

de aumento respecto al año anterior (cuadro 2). El mayor aumento en la cantidad de bonos entregados se presentó en la provincia de Alajuela, donde se otorgaron 778 bonos más que en el 2006, seguido por Limón y Puntarenas, con aumentos de 535 y 520 bonos respectivamente; la única provincia donde se entregó una menor cantidad de bonos fue Guanacaste.

**Cuadro 2**  
**Costa Rica, Bonos pagados y población según provincia,**  
**absoluto y porcentaje, 2005 - 2007**

Provincia	Población		Bono Familiar de Vivienda			
	2007		2006		2007	
	Total	Porcentaje	Total	Porcentaje	Total	Porcentaje
San José	1,587,481	35.5	1,837	21.0	2,174	19.0
Alajuela	858,536	19.2	1,923	22.0	2,701	23.6
Cartago	504,116	11.3	1,211	13.8	1,532	13.4
Heredia	434,513	9.7	407	4.6	625	5.5
Guanacaste	285,390	6.4	1,270	14.5	1,247	10.9
Puntarenas	376,741	8.4	1,157	13.2	1,677	14.7
Limón	429,863	9.6	951	10.9	1,486	13.0
<b>Total</b>	<b>4,476,640</b>	<b>100.0</b>	<b>8,756</b>	<b>100.0</b>	<b>11,442</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FUPROVI con datos del BANHVI y del CCP

Sin embargo, en términos de bonos por habitante, Guanacaste es la segunda provincia donde más bonos se entregaron (4.37 bonos por cada 1.000 habitantes) superado solamente por Puntarenas, donde se entregaron 4.45 bonos por cada 1.000 habitantes.

Heredia es la provincia donde se entregó menos bonos, tanto en absolutos como en relación a la población.

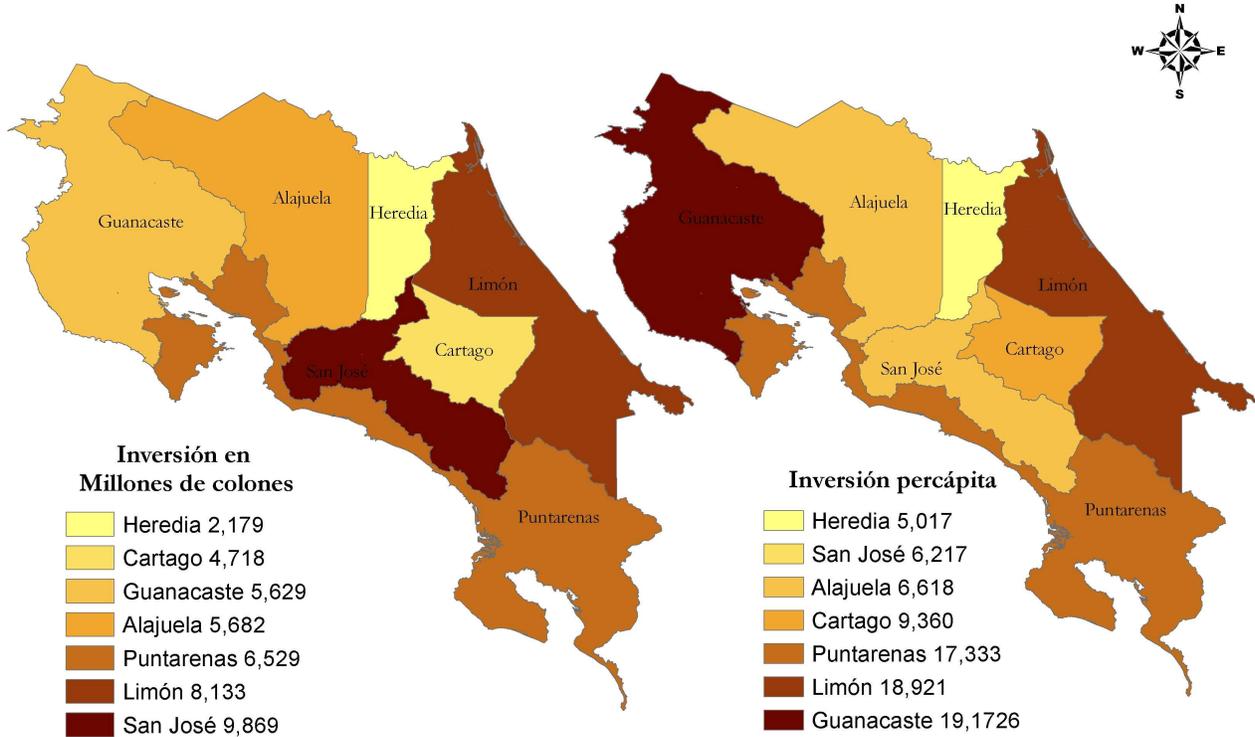
En el mapa 1 se detalla la distribución del Bono Familiar de Vivienda para el año 2007 en términos de inversión.

La provincia en la que se entregó la mayor cantidad de dinero durante el 2007 fue San José, con un 23% del total de la inversión, seguido por Limón con un 19%. En Heredia y Cartago se hizo la menor inversión siendo un 5 y 11% respectivamente del total de la inversión.

Si la distribución de la inversión se observa considerando la cantidad de habitantes por provincia, sigue siendo Heredia donde menos se invirtió, alrededor de ¢5.000 por habitante. Guanacaste es la provincia donde se entregó mayor cantidad de dinero per cápita (¢19.726). Limón y Puntarenas ocupan la misma posición, (tercero y cuarto respectivamente) sin importar si se considera la inversión en términos absolutos o por habitante.

Al observar la participación porcentual de los bonos según su distribución dentro o fuera del Gran Área Metropolitana, (gráfico 2) se encuentra, al comparar el año 2007 con los dos años anteriores, una leve disminución de la proporción de bonos entregados fuera de la GAM; sin embargo, en términos absolutos en el 2007 se entregaron 1.726 y 1.067 Bonos de Vivienda más que en el 2006 y 2005 respectivamente.

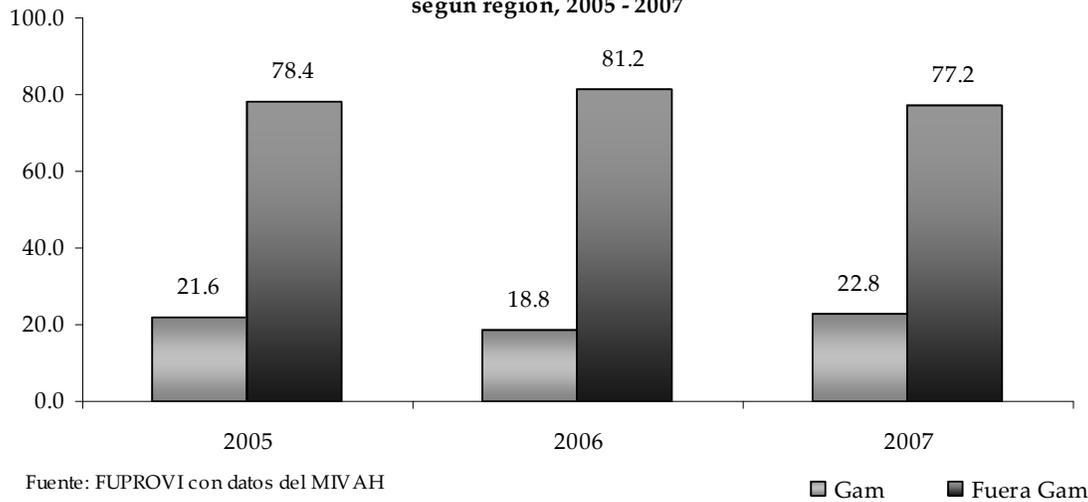
**Mapa 1**  
**Costa Rica, Bono Familiar de Vivienda,**  
**distribución de inversión por provincia,**  
**según absoluto y percápita. 2007**



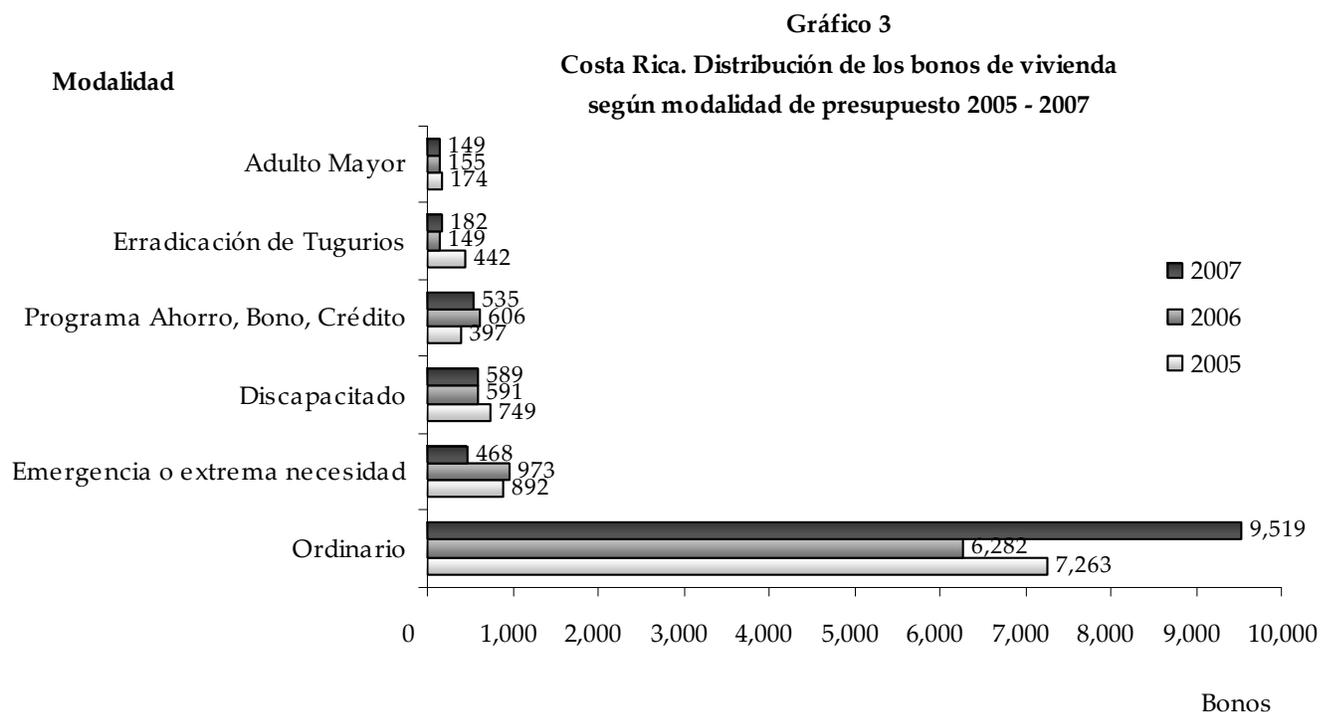
Fuente: FUPROVI con información del BANHVI

Porcentaje

**Gráfico 2**  
**Costa Rica. Distribución de los Bonos de vivienda**  
**según región, 2005 - 2007**

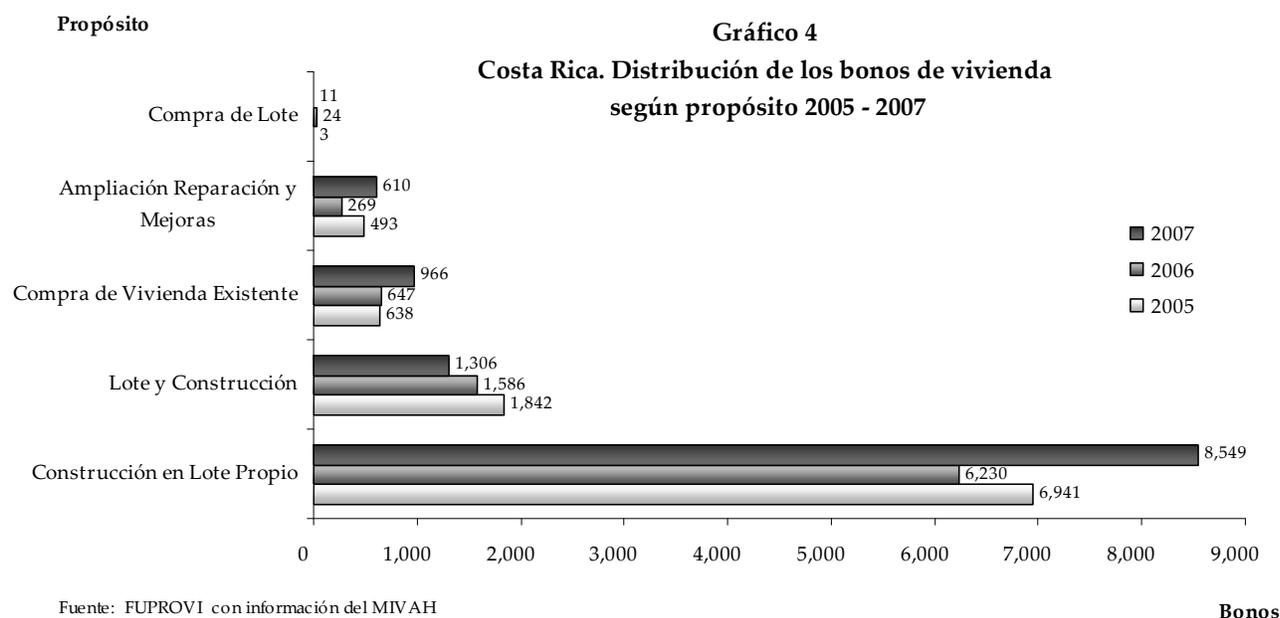


La distribución de los bonos según el programa, mantiene una estructura muy semejante durante los últimos 3 años (gráfico 3), destinándose más de un 83% al Programa de Bonos Ordinario en el 2007, siendo además el programa que presenta el mayor aumento porcentual (52%) respecto a 2006, seguido por Erradicación de Tugurios con un aumento de 22%. (Solo estas dos categorías presentaron un incremento en el 2007).



El programa que presentó la mayor disminución (al comparar 2007 con 2006), fue Emergencia o Extrema Necesidad (-52%), seguido por el programa Ahorro, Bono y Crédito, que disminuyó en un 12%.

En el gráfico 4 se muestra la distribución del Bono Familiar de Vivienda según propósito, para el periodo 2005 – 2007. Durante el 2007, la mayor parte del Bono Familiar de Vivienda se entregó para construcción en lote propio (75%). Este es el destino que más aumentó en el 2007 (37% respecto a 2006), mientras en el 2006 presentó una disminución del 10%.



Se presenta una disminución en la cantidad de bonos para Lote y Construcción, con variaciones de -14 y -17% para los años 2006 y 2007 respectivamente.

Considerando la distribución porcentual de los bonos según propósito, se encuentra que Lote y Construcción, es el que más pierde participación (disminuye 6.7 puntos porcentuales), ya que en el 2006 representó el 18.1% y en el 2007 representa el 11.4% del total de bonos entregados en cada uno de esos años.

Durante el año 2007 Ampliación, Reparación y Mejoras, es el que presenta mayor crecimiento porcentual (126%), pasando de 269 bonos en el 2006 a 610 en el 2007; en el 2006 los bonos con este propósito presentaron la mayor disminución, pasando de 493 a 269 bonos, para una variación de -45%.

El propósito de este tipo de bono (Ampliación, Remodelación y Mejoras) cobra relevancia si se considera que el principal problema habitacional del país, está relacionado con la importante cantidad de viviendas en mal estado o con hacinamiento. Tal como se mostró en el gráfico 1, el principal componente del Déficit Habitacional es la vivienda en mal estado (75%) y lo relacionado con el hacinamiento (16%).

Analizando la distribución del Bono Familiar de Vivienda según la modalidad de presupuesto, mostrada en el cuadro 3, se encuentra una concentración muy importante en el número de casos de Bono Regular (representa el 83% de los casos), ésta es 10 puntos porcentuales mayor que la importancia que tuvo en el 2006. Además, esta modalidad de presupuesto es la que presentó el mayor incremento en términos porcentuales, alcanzando un aumento de 51%. Comparando la distribución porcentual de los bonos según modalidad de presupuesto de 2006 con la de 2007, es la única que ganó importancia relativa.

**Cuadro 3**  
**Costa Rica, Distribución absoluta y porcentual de los**  
**Bonos pagados por modalidad de presupuesto**  
**2006 – 2007**

	2006		2007	
	Casos	Porcentaje	Casos	Porcentaje
Adulto Mayor	155	1.8	149	1.3
Ahorro Bono Crédito	606	6.9	535	4.7
Erradicación de Tugurios	149	1.7	182	1.6
Extrema Necesidad	973	11.1	468	4.1
Discapacitado	591	6.7	589	5.1
Regular	6,282	71.7	9,519	83.2
<b>Total</b>	<b>8,756</b>	<b>100.0</b>	<b>11,442</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FUPROVI con información del BANHVI

La cantidad de bonos destinados a Erradicación de Tugurios en el 2007, muestra un incremento de 22% (cuadro 3), sin embargo, la importancia relativa disminuye en 0.1 puntos porcentuales. Al comparar 2006 con 2007 se encuentra que solo estas dos modalidades de presupuesto aumentaron (Erradicación de Tugurios y Bono Regular).

La modalidad de presupuesto que presentó la mayor disminución fue Extrema Necesidad, con una variación porcentual de 52%, perdiendo 7.02 puntos porcentuales dentro de la distribución.

En el cuadro 4 se muestra la distribución absoluta y porcentual en términos de inversión del Bono Familiar de Vivienda para los años 2006 y 2007 según modalidad de presupuesto; para el 2006 se indica la inversión en términos reales,<sup>4</sup> de manera que la cantidad de dinero es comparable con la de 2007.

En términos reales la inversión en Bonos Familiares de Vivienda muestra un aumento del 32% en el 2007.

Según modalidad de presupuesto (cuadro 4), al pasar de 2006 a 2007, el mayor incremento de inversión en términos reales se observa en el Bono para Erradicación de Tugurios y Bono Regular, con variaciones de 77 y 59% respectivamente.

Ahorro, Bono y Crédito, y Extrema Necesidad son las únicas modalidades que mostraron un decrecimiento en términos de inversión, en el primer caso, la disminución es leve, de hecho la cantidad de dinero entregada fue mayor en el 2007, sin embargo en términos reales la variación porcentual es de -6.6%; en el segundo caso el decrecimiento es importante, siendo cerca de la mitad en el 2007 respecto a 2006 (-49.8%).

Destaca el caso particular de la cantidad y la inversión hecha según la modalidad presupuestaria Erradicación de Tugurios, ya que el crecimiento en los bonos entregados es de 22% en el año 2007 respecto al 2006 (cuadro 3), en tanto en términos

<sup>4</sup> En términos reales de 2007, se aplica a cada dato la variación observada en el Índice de Precios al Consumidor, se utilizó la variación del promedio anual, el factor obtenido fue de 1.0936.

de inversión real este rubro creció un 76.9% (cuadro 4). La inversión en términos nominales prácticamente se duplicó. No obstante esta modalidad, para el 2007, alcanzó tan solo un 2.2% de la inversión total.

**Cuadro 4**  
**Costa Rica, Distribución absoluta y porcentual de la inversión de los Bonos pagados por modalidad de presupuesto 2006 - 2007**

	2006			2007	
	Inversión		Porcentaje	Inversión	Porcentaje
	Nominal	Real			
Adulto Mayor	712,037,220	778,676,140	2.4	788,594,257	1.8
Ahorro Bono Crédito	1,773,511,000	1,939,492,292	6.0	1,810,699,493	4.2
Erradicación de Tugurios	482,384,859	527,530,822	1.6	933,292,992	2.2
Extrema Necesidad	4,662,824,999	5,099,214,577	15.8	2,555,352,921	6.0
Discapacitado	2,769,471,205	3,028,663,513	9.4	3,214,607,988	7.5
Regular	19,190,451,810	20,986,468,855	64.9	33,440,790,399	78.2
<b>Totales</b>	<b>29,590,681,093</b>	<b>32,360,046,198</b>	<b>100.0</b>	<b>42,743,338,050</b>	<b>100.0</b>

Fuente: FUPROVI con información del BANHVI

En el cuadro 5, se muestra la cantidad de dinero (en términos reales de 2007) que en promedio se entregó por cada bono, según modalidad presupuestaria para 2006 y 2007, así como la variación porcentual.

En promedio, los bonos entregados para Erradicación de Tugurios pasó de 3.5 millones a 5.1 millones de colones de 2007, lo que representa una variación porcentual de 44.8%. Esta situación puede explicarse al considerar que las soluciones de vivienda para erradicación de tugurios y precarios es cada vez más onerosa, tanto respecto a si misma (su costo crece cada año mas rápido) como respecto a los otros tipo de solución. Es decir el monto de los bonos para erradicación de tugurios y precarios crece en si mismo, como en comparación con los otros tipos de bono.

Además, debe tomarse en cuenta que con el pasar del tiempo, se han resuelto los problemas de asentamientos en precarios relativamente más sencillos, los más pequeños y ubicados en zonas rurales, cuya atención tiene un manejo favorable si se compara con la complejidad de los asentamientos ubicados en zonas urbanas y de gran tamaño. Todos los tipos de modalidad también aumentaron la cantidad de dinero por bonos entregado en alrededor de un 5%.

**Cuadro 5**  
**Costa Rica, Inversión promedio por bono, según modalidad de presupuesto 2006 - 2007**

	Promedio pagado por bono		
	2006	2007	Variación
Adulto Mayor	5,023,717	5,292,579	5.35
Ahorro Bono Crédito	3,200,482	3,384,485	5.75
Erradicación de Tugurios	3,540,475	5,127,983	44.84
Extrema Necesidad	5,240,714	5,460,156	4.19
Discapacitado	5,124,642	5,457,739	6.50
Regular	3,340,730	3,513,057	5.16

Fuente: FUPROVI con información del BANHVI

A pesar del aumento en la cantidad de dinero promedio por bono, para Erradicación de Tugurios, y Extrema Necesidad (44.8 y 4.2% respectivamente, en términos reales de 2007) se encuentra una disminución durante los últimos años en la inversión de FOSUVI para estas modalidades de presupuesto.

En el cuadro 6 se indica la inversión en la modalidad presupuestaria Erradicación de Tugurios y Extrema Necesidad, en términos nominales y reales (colones de 2007) para el periodo 2000 – 2007, así como la variación de la inversión en términos reales.

**Cuadro 6**  
**Costa Rica, Inversión nominal y real (2007) del FOSUVI**  
**para Erradicación de Tugurios y Extrema Necesidad.**  
**2000 - 2007**

Años	Inversión real (2007)		Inversión nominal
	Absoluto	Variación	
2000	7,980,181,692	-	3,853,060,400
2001	5,636,980,053	-29.36	3,028,731,897
2002	14,682,691,297	160.47	8,607,375,345
2003	10,110,054,739	-31.14	6,486,787,337
2004	10,757,640,875	6.41	7,756,386,192
2005	6,972,463,326	-35.19	5,722,414,972
2006	5,626,745,399	-19.30	5,145,209,858
2007	3,488,645,913	-38.00	3,488,645,913

Fuente: FUPROVI con información del MIVAH

Se observa que en el 2002 hubo un aumento importante, sin embargo con excepción de ese año y del 2004, cada año ha presentado disminuciones importantes.

Debido a que la cantidad de bonos y de inversión dedicados a Erradicación de Tugurios, fue muy baja, a pesar de que entre el 2006 y el 2007 se da un incremento del 77% en la inversión, este no es suficiente para evitar el decrecimiento general al analizar erradicación de tugurios conjuntamente con Extrema Necesidad.

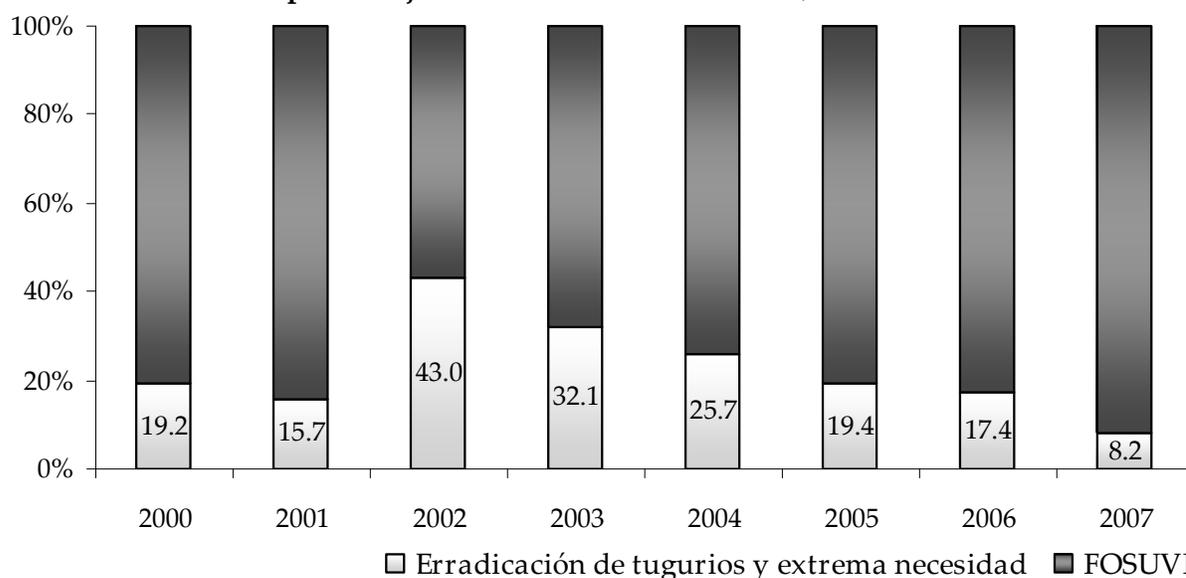
No solo ha disminuido la inversión en la modalidad Erradicación de Tugurios y Necesidad Extrema, sino que su participación dentro de la inversión total del FOSUVI, ha caído desde el año 2002. En el Gráfico 5, se muestra la proporción que representa la inversión en Erradicación de Tugurios y Necesidad Extrema, dentro de la inversión total del FOSUVI, para el periodo 2000 – 2007.

Como puede apreciarse en el Gráfico, en términos porcentuales Erradicación de Tugurios y Necesidad Extrema en el año 2002 representó el 43% de la inversión total de FOSUVI, esta proporción ha venido disminuyendo de forma tal que para el año 2007 representa solamente el 8%.

La disminución en la cantidad de dinero como en la cantidad de bonos dedicados a Erradicación de Tugurios y Necesidad Extrema que se viene experimentando en el último quinquenio, con respecto a la inversión de FOSUVI, esta marcada por diferentes factores, entre los que se puede mencionar que los asentamientos en precario que

quedan por resolver son muy complejos; la falta de terrenos, el hacinamiento y los problemas legales, entre otros, son aspectos que contribuyen a que los asentamientos en precario de la GAM, tiendan a ser más difíciles de atender y, por ende, donde ha sido más difícil lograr resultados. Más adelante se aborda con mayor detalle lo referente al Programa de Erradicación de Tugurios y Precarios.

**Gráfico 5**  
**Costa Rica, Erradicación de tugurios y Extrema necesidad**  
**como porcentaje de la inversión de FOSUVI, 2000 - 2007**



Fuente: FUPROVI con información del MIVAH

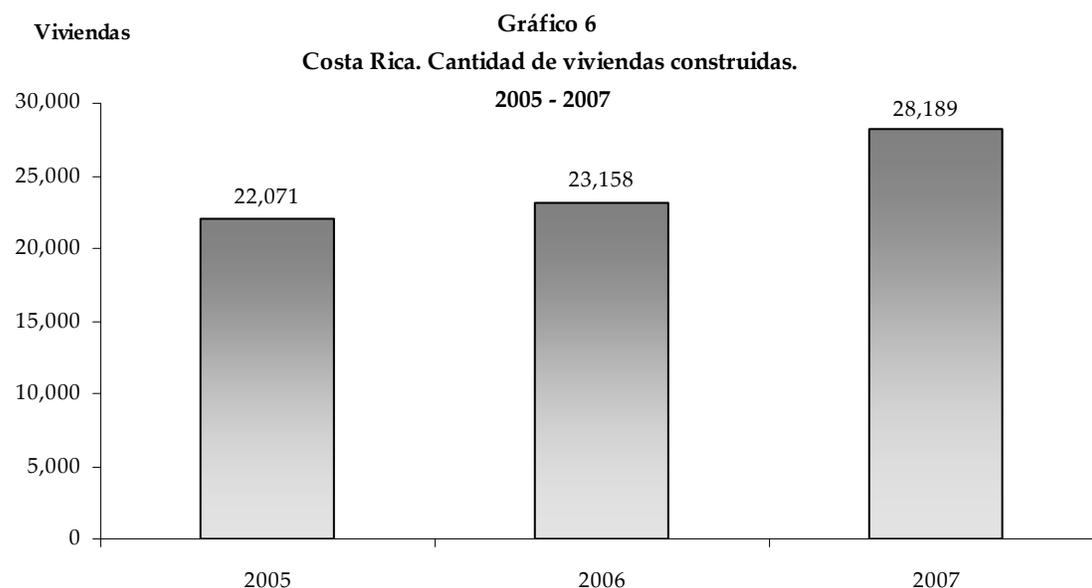
## 1.2 Construcción de Vivienda en el 2007.

Durante el 2007 se presentó un incremento importante en la construcción de vivienda nueva, tal como se aprecia en el gráfico 6. Según los registros de construcción de las municipalidades<sup>5</sup> se construyeron más de 28.000 viviendas, lo que representó un incremento de 22% respecto al año anterior.

Los metros cuadrados de construcción para estas viviendas, presentaron un incremento más modesto, de prácticamente un 14%, pasando de 2,331.370 en el 2006 a 2,656.488 en el 2007.

Entre los aspectos que pueden haber influido en este incremento se considera las mejores condiciones de acceso a crédito del sistema financiero, específicamente las bajas tasas de interés para créditos hipotecarios de los últimos 2 años. (Más adelante se abarca el análisis del comportamiento del crédito para vivienda durante el año anterior).

<sup>5</sup> Estadísticas de la Construcción del Instituto Nacional de Estadística y Censos.



Fuente: FUPROVI con Estadísticas de la Construcción del INEC

Este mayor crecimiento en la cantidad de viviendas nuevas con respecto a la cantidad de metros cuadrados de construcción, se expresa en un cambio en el tamaño promedio de las construcciones habitacionales. Mientras que en el 2006 el tamaño promedio de las viviendas construidas fue de 100.7 m<sup>2</sup>, en el 2007 fue de 94.2 m<sup>2</sup>. Sin embargo este comportamiento no es el mismo para todo el país. En cantones como Escazú, Santa Ana, Garabito, Santa Cruz y algunos de la provincia de Heredia, el área de las viviendas construidas, en promedio, sobrepasan los 100 metros cuadrados de construcción y en algunos llegan alrededor de los 150 metros.

Lo anterior es reflejo del comportamiento disímil del desarrollo nacional, expresado en este caso, en el sector de la construcción de vivienda.

Para cuantificar la importancia de la cantidad de viviendas que se construyeron en el 2007, nótese la información del cuadro 1, donde se describen algunos indicadores de vivienda a nivel nacional. La cantidad de casas que se construyen es muy cercana a la estimación de incremento de hogares en el 2007 respecto a 2006<sup>6</sup> (la EHPM estimó que la cantidad de hogares pasó de 1,167.851 a 1,198.120).

La cantidad de viviendas que se construyeron es mayor que el Faltante Natural de 2007 (16.012).

<sup>6</sup> A pesar de tratarse de la misma fuente (INEC) debe considerarse que la obtención de la información es por vías muy diferentes, la EHPM estima por medio de la selección de una muestra el comportamiento de la cantidad de hogares y viviendas en el país, mientras las Estadísticas de la Construcción recoge la información por la vía de registros administrativos (no estima las cantidades), sin embargo se encuentra resultados consistentes.

En el cuadro 7, se muestra el total de viviendas nuevas construidas durante 2006 y 2007, los metros cuadrados de construcción utilizados en las mismas y el tamaño promedio de las viviendas según provincia.

En el 2007, al igual que el año anterior, la mayor parte de las viviendas se construyeron en San José, que además en esos años, fue la provincia donde se construyó la mayor cantidad de metros cuadrados en vivienda nueva, aglomerando el 27.7 y 28.1 % del área construida en vivienda nueva en los años 2006 y 2007 respectivamente.

**Cuadro 7**  
**Costa Rica. Viviendas y Metros cuadrados de construcción**  
**según provincia. 2006 - 2007**

	2006			2007		
	Viviendas	Área de construcción	Tamaño promedio	Viviendas	Área de construcción	Tamaño promedio
San José	5,634	646,100	114.7	6,116	669,038	109.4
Alajuela	3,911	316,517	80.9	5,473	433,187	79.1
Cartago	2,730	218,751	80.1	3,336	266,948	80.0
Heredia	2,717	320,918	118.1	2,772	306,230	110.5
Guanacaste	3,727	421,312	113.0	4,862	512,033	105.3
Puntarenas	3,263	336,163	103.0	3,973	371,790	93.6
Limón	1,176	71,609	60.9	1,657	97,262	58.7
<b>Total</b>	<b>23,158</b>	<b>2,331,370</b>	<b>100.7</b>	<b>28,189</b>	<b>2,656,488</b>	<b>94.2</b>

Fuente: FUPROVI con Estadísticas de la Construcción del INEC

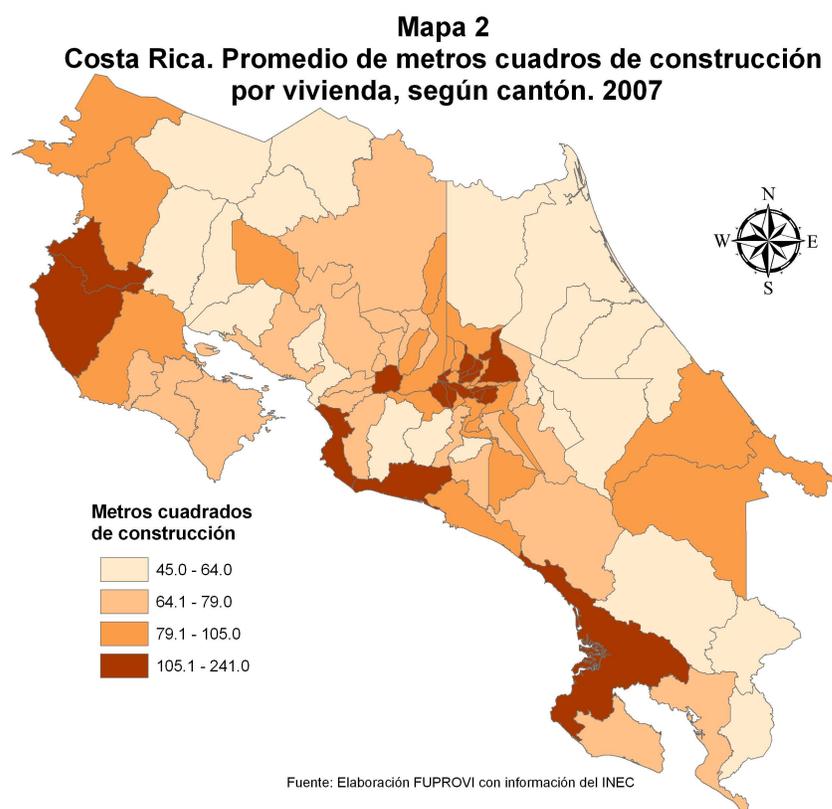
La provincia con el menor número de metros cuadrados de construcción y la menor cantidad de viviendas nuevas fue Limón (considerando los años 2006 y 2007). Además, esta provincia presenta el menor tamaño promedio de las casas construidas.

Con la excepción de Guanacaste, todas las provincias disminuyeron la cantidad promedio de metros cuadrados de construcción por viviendas. No obstante esta situación no es homogénea al interior de la provincia, no todos los cantones presentan la misma situación; mientras que Santa Cruz y Carrillo presentan promedios del área de construcción de las viviendas de 135.9 m<sup>2</sup> y 126.8 m<sup>2</sup> respectivamente, otros, de manera contrastante como Cañas y Bagaces llegan a 52 y 61 m<sup>2</sup> de área de construcción promedio por vivienda.

Otro aspecto importante de rescatar es la diferencia existente entre el tamaño de las viviendas construidas con bono y las que no han utilizado bono. Para el primero de los casos, es decir, las viviendas construidas con financiamiento del Bono Familiar de Vivienda, en el 2007, tienen en promedio un área de 48 m<sup>2</sup>. El promedio del área de las viviendas restantes es de 108 m<sup>2</sup>. Y, como se mencionó anteriormente, algunos cantones de Guanacaste superan con creces este promedio, al igual que otros del Gran Área Metropolitana, como Santa Ana (228.7), Escazú (241.1), Curridabat (195) y Belén (199.7).

En el mapa siguiente se presenta la distribución espacial de los cantones de acuerdo al promedio del área de construcción de viviendas. En él se observa cómo en la zona central del país y en algunos de los cantones de la costa del Pacífico Norte, Central y Sur, es donde se encuentran los cantones con mayor área promedio de construcción de

viviendas nuevas. De manera contrastante, en los cantones limítrofes y del Caribe, en general, es donde las áreas de construcción son más reducidas.



### 1.3 Principales hallazgos

- En el 2007 el Faltante Natural de Vivienda o Déficit Cuantitativo creció un 34%, respecto a 2006, representando un 1.3% del total de hogares. En el 2006 era equivalente al 1%.
- El Déficit Habitacional creció 2% en 2007 respecto a 2006, representando un 14.6% del total de hogares en el país. Debido al mayor ritmo de crecimiento de los hogares, con respecto al déficit Habitacional, este porcentaje (14.6) es el más bajo desde el año 2000.
- Ampliación, Reparación y Mejoras es el Programa que representó el mayor incremento en 2007 respecto a 2006, con una variación de 126%, Compra de Lote el que más disminuyó (-54%).
- Bono regular es la modalidad de presupuesto de Bono de vivienda que más aumentó. En 2007 se entregó 51% más bonos que en 2006, representando el 83% del total de bonos entregados en ese año.

- A pesar de la poca cantidad de bonos entregados bajo la modalidad de presupuesto, Erradicación de Tugurios (182 bonos) es la que más creció. En términos de inversión real en el 2007 presentó un incremento del 77% respecto a 2006. Extrema Necesidad es el que más disminuyó, con una variación de -50%.
- La cantidad de dinero que en promedio se entregó por cada bono para Erradicación de Precarios pasó de ¢3.540.745 en el 2006 a ¢5.127.983 en el 2007, lo que representa un incremento real del 44.8%.
- La proporción de inversión de Bonos de Vivienda entregados para Erradicación de Tugurios y Extrema Necesidad, dentro del total de inversión del FOSUVI, ha decrecido en los últimos años, pasando de un 43% en el 2002 a un 8% en el 2007.
- El aumento anual de la cantidad viviendas nuevas construidas en 2006 fue de 5%, mientras en 2007 fue de 22%.
- El tamaño promedio de la viviendas construidas pasó de 92m<sup>2</sup> en el 2005, a 101m<sup>2</sup> en el 2006 y vuelve a decrecer en el 2007 con 94.2 m<sup>2</sup>.

## **2. Bono Familiar de Vivienda y Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2007.**

En el 2007, se cumplieron 20 años de la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Luego de dos décadas en que se han estado entregando los subsidios para vivienda de interés social, por medio de los Bonos Familiares de Vivienda (BFV), se ha querido realizar una revisión de cómo se refleja la entrega de los bonos en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM)<sup>7</sup>.

La finalidad de este ejercicio, ha sido buscar elementos que permitan profundizar en algunos aspectos que puedan sugerir o dar cuenta del impacto del bono en las condiciones de los hogares, se trata de seguir el impacto de los bonos por medio de la encuesta, a partir de este primer intento, se espera a futuro precisar con mayor tino algunas relaciones de interés. De momento se presentan algunos resultados que parecen importantes por sus posibles impactos y, otros, porque se esperaba algunas diferencias entre las variables y éstas no se dieron.

En primer lugar resulta interesante señalar que de acuerdo con los datos del BANHVI, durante el periodo 1987 – 2007, se ha entregado una cantidad de 249.133 bonos. Sin embargo, la EHPM estima la cantidad de hogares que han recibido el bono de vivienda en 188.960. Es necesario recordar que la EHPM es una muestra, a partir de la cual, se estiman los valores a nivel nacional. En ese sentido, el dato del BANHVI lógicamente es más riguroso. No obstante, la encuesta permite un margen de confianza para establecer tendencias sobre el comportamiento de las variables.

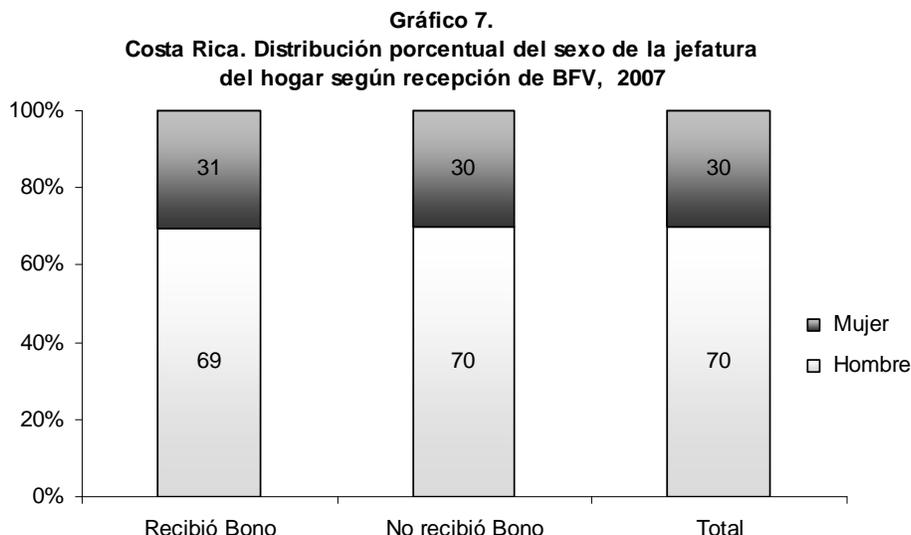
### **2.1 Sexo de la Jefatura del hogar según recepción de Bono Familiar de Vivienda.**

De acuerdo con criterios en cuanto a equidad de género y a la lucha contra la pobreza, donde múltiples estudios señalan la vinculación de las jefaturas femeninas en el hogar con mayor presencia de pobreza, se ha indagado sobre la relación jefatura del hogar y distribución de bonos. En el gráfico 7, se muestra que según la Encuesta de Hogares no se puede considerar el sexo de la jefatura del hogar como un discriminante en la distribución de los Bonos de Vivienda.

La distribución del sexo del jefe permanece en aproximadamente una relación de 3 a 1, sin importar si en el hogar algún miembro recibió el subsidio del Estado. La pequeña diferencia que existe entre los hogares que recibieron el bono y los que no, es de apenas un 1%, pero no es suficiente para verse reflejada en la distribución total del país.

---

<sup>7</sup> Para la realización de este trabajo se contó con el valioso aporte profesional del estadístico Luis Ángel Oviedo.

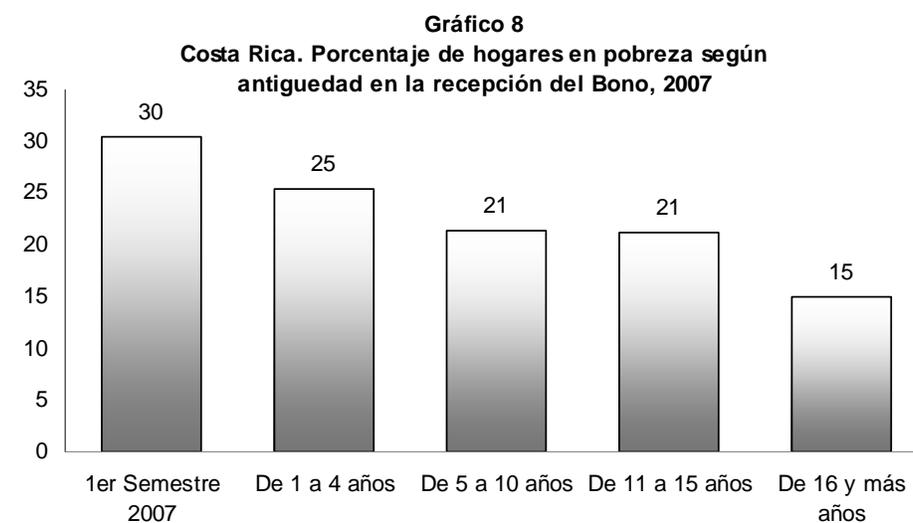


Fuente: FUPROVI con Información de la EHPM 2007, INEC

## 2.2 Condición de pobreza según recepción de Bono Familiar de Vivienda

En el gráfico 8 se muestra el porcentaje de hogares en condición de pobreza según el tiempo de antigüedad de haber recibido el Bono de Vivienda, en otras palabras, considerando solamente los hogares que han recibido Bono qué porcentaje se encuentra en condición de pobreza.<sup>8</sup>

Se observa que entre más tiempo haya pasado desde que se recibió el subsidio, se tiene mayor posibilidad de haber salido de la pobreza. La diferencia es tan importante que, de los hogares que recibieron el bono en el 2007 el 30% se ubica como pobre. Sin embargo, de los hogares que lo recibieron hace 16 años permanece pobre solamente el 15%.



Fuente: FUPROVI con información del EHPM 2007, INEC

<sup>8</sup> La antigüedad en cuanto a la recepción del bono, se extrae de la encuesta del 2007. A los encuestados se les preguntó, sobre hace cuánto les fue otorgado el subsidio.

Evidentemente, con la información mostrada en el gráfico 8, no es posible concluir que la razón por la que los hogares no se encuentran en condición de pobreza sea por la recepción del bono, pues no se tiene evidencia de qué sucedió con los hogares que hace 16 años estaban considerados como pobres.

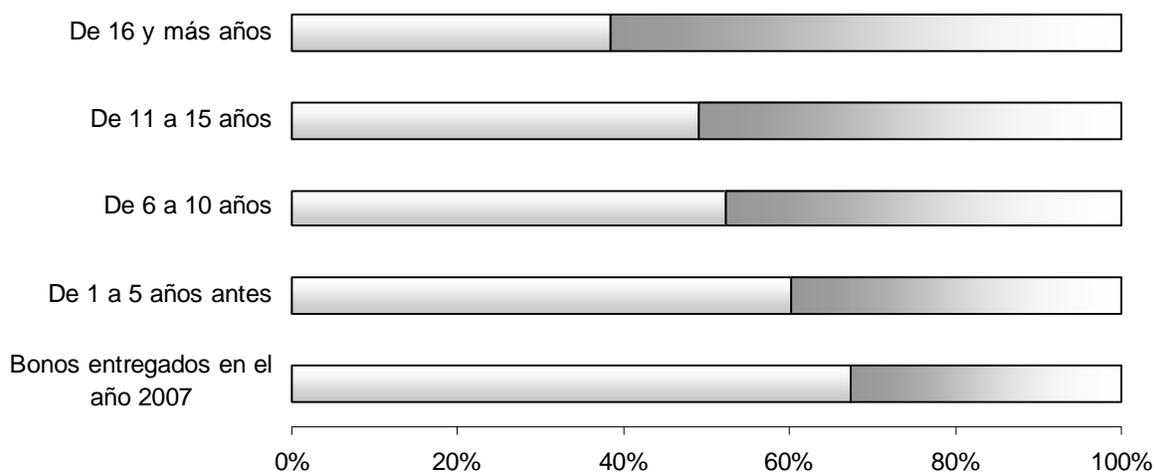
### 2.3 Quintil de ingreso de los hogares según antigüedad de recepción de Bono Familiar de Vivienda.

En el gráfico 9 se clasifican los hogares que han recibido Bono de Vivienda según la antigüedad de haberlo recibido, y se destaca la proporción que se encuentra en los dos quintiles de menor ingreso (40% más pobre del país).

Se encuentra una relación positiva entre el tiempo de haber recibido el Bono de Vivienda y la posibilidad de ubicarse en un mejor nivel de ingreso.

Cerca del 70% de los hogares que recibieron Bonos de Vivienda en el 2007 se ubican en el quintil de menores ingreso, mientras para los hogares que recibieron el Bono hace 16 años esta proporción es de menos de 40%, lo que implica, que con relación a la población en general, estos hogares presentan una condición mejor que la población general.

**Gráfico 9**  
Costa Rica. Hogares receptores de BFV según quintil de ingreso al momento de la encuesta, por años de haber recibido el Bono, 2007



Fuente: FUPROVI con información del EHPM 2007, INEC

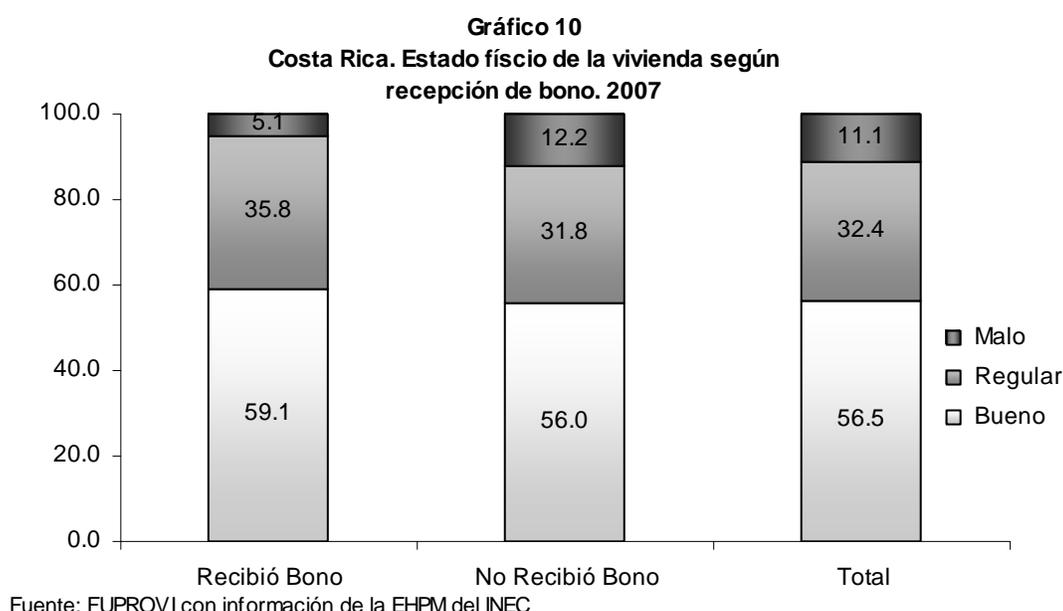
■ 40% más pobre ■ Resto

La información suministrada no es suficiente para concluir que la entrega de Bonos es una condición suficiente para que las familias mejoren su nivel de ingreso, pues no se conoce la evolución de las familias que no recibieron el subsidio.

## 2.4 Estado Físico de la Vivienda según recepción de Bono Familiar de Vivienda.

En el gráfico 10 se muestra la distribución del estado físico de las viviendas según la recepción de Bono de Vivienda; la proporción de viviendas en buen estado es mayor para el caso de los hogares que han recibido Bono en comparación con los que no lo han recibido, así como con la sumatoria de los hogares que recibieron bono.

Por otra parte, el porcentaje de viviendas en mal estado es menor entre los hogares que han recibido bono, en comparación con los hogares que no lo han recibido y con respecto al total. En síntesis, se observa una pequeña tendencia a un mejor estado de la vivienda de los hogares que a través de la historia, alguno de sus miembros ha recibido el bono de la vivienda.

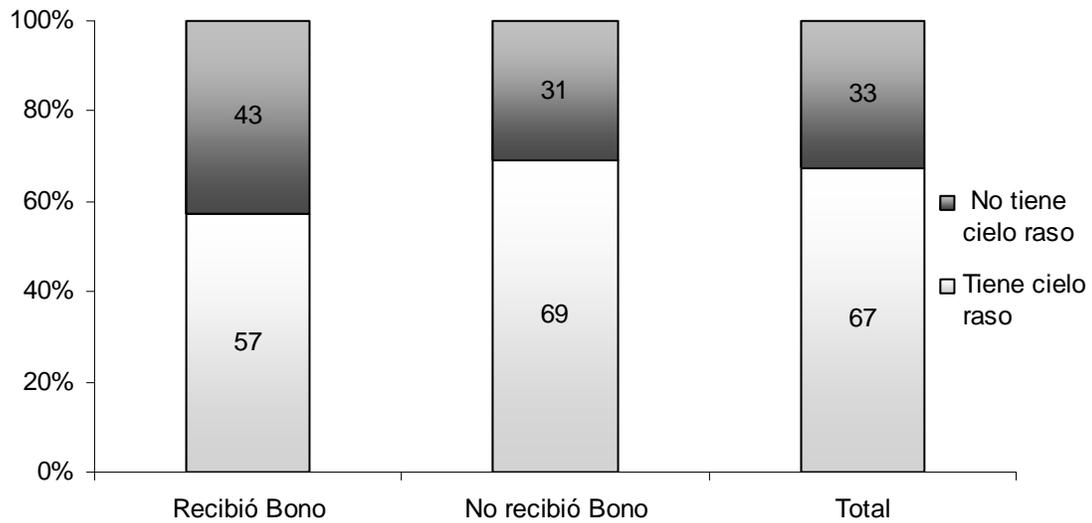


## 2.5 Tenencia de cielo raso en la Vivienda según recepción de Bono Familiar de Vivienda.

Los datos de la Encuesta de Hogares del 2007, arrojan que el 43% de los hogares que han recibido el Bono de Vivienda no cuentan con cielo raso en la vivienda (gráfico 11). Esta proporción es mayor que la de los hogares que no han recibido dicho subsidio 31%.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Este dato reviste una importancia coyuntural importante, ya que en el primer semestre del 2008, las autoridades del BANHVI anunciaron un incremento en el BFV precisamente para cubrir el costo de instalación de cielo raso en las viviendas construidas con este subsidio. Aumento que posiblemente empiece a regir en el segundo semestre del 2008.

**Gráfico 11**  
**Costa Rica. Distribución porcentual de la tenencia de cielo raso en la viviendas, según recepción de BFV, 2007**

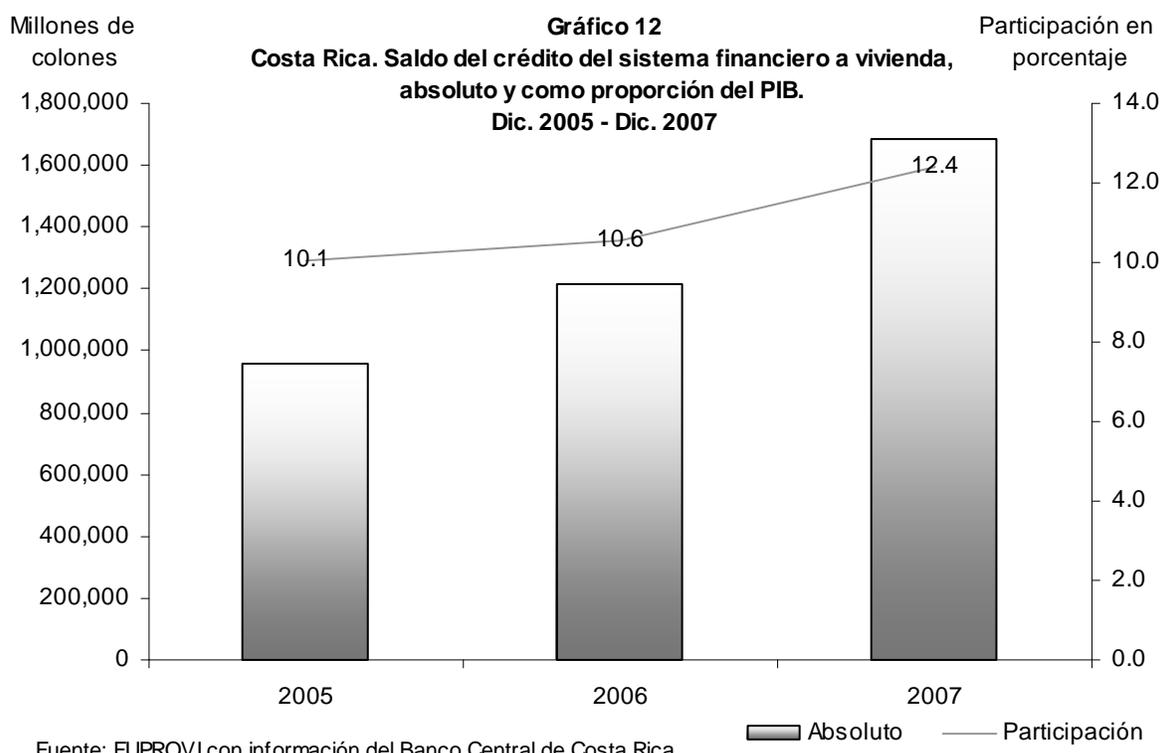


Fuente: FUPROVI con información de la EHPM 2007, INEC

Partiendo del supuesto que es deseable para los hogares contar con cielo raso en la vivienda, se desprende del gráfico anterior, que las familias que han recibido el subsidio estatal, han encontrado mayor dificultad para realizar algunos mejoramientos a la vivienda, particularmente en un aspecto que no refiere solo a un sentido estético, sino a una mejor solución habitacional.

### 3. Evolución del acceso a crédito para vivienda, 2005 - 2007

El sector vivienda como actividad económica ha crecido constantemente en los últimos años, y en particular durante el 2007; tal como se muestra en el siguiente gráfico. En términos nominales el saldo del crédito<sup>10</sup> del sistema financiero a esta actividad, pasa de poco menos de un billón<sup>11</sup> de colones en el 2005, a cerca de 1.6 billones de colones en el 2007, lo que equivale a un aumento nominal de alrededor del 75% en tan solo dos años.



Del gráfico 12 además se desprende la importancia relativa de la actividad dentro de la producción nacional. Según datos del Banco Central, los saldos de crédito para el 2007 equivalen a un 12.4% del PIB, lo que representa dos puntos porcentuales más en relación al 2006. Este aspecto cobra mayor relevancia si se considera que para finales de la década anterior, e inicios de la actual, este porcentaje era menor al 5% (3.9% en 1.999 y 4.9% en el 2000).

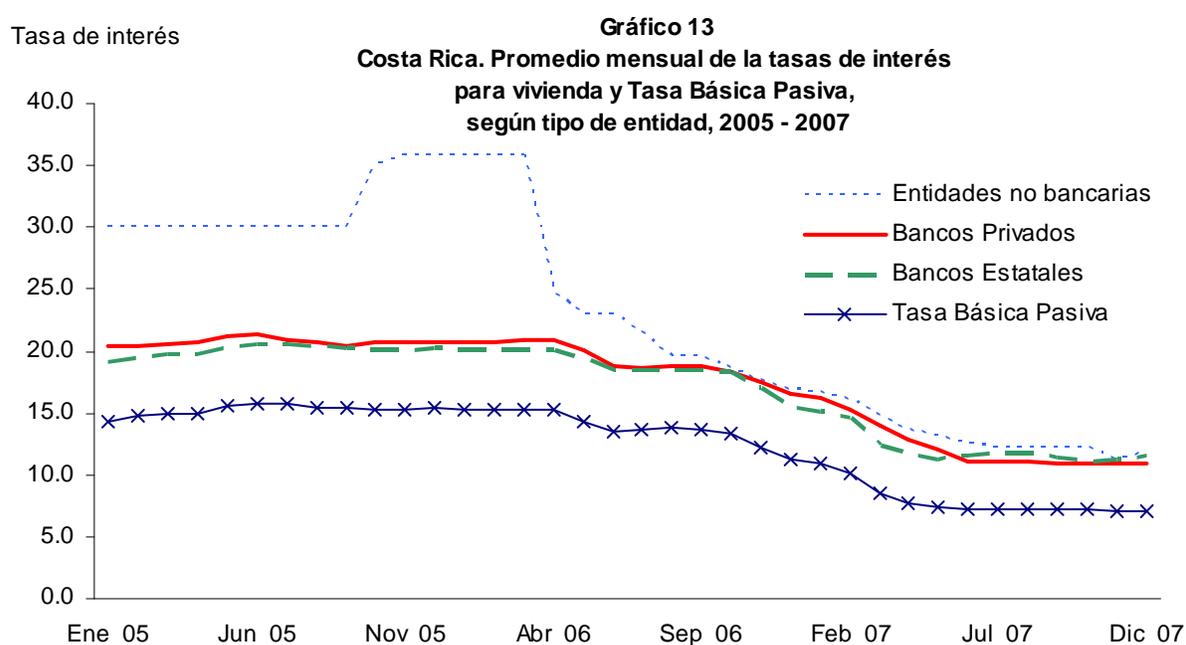
El aumento que se observa en la cartera crediticia de las entidades para el financiamiento de vivienda, guarda coherencia con el comportamiento de las tasas de

<sup>10</sup> Es el crédito del sistema financiero al sector privado para vivienda; en términos de saldos a fin de mes. Es la cantidad de crédito que tiene colocado el sistema. (El saldo no muestra la cantidad que se prestó en el periodo). Un aumento en esta cartera implica que durante el periodo fue mayor la cantidad de dinero que prestó el sistema, respecto a la que se canceló.

<sup>11</sup> Equivale a un millón de millones. (1,000.000.000.000, o  $10^{12}$ )

interés. Tal como se observa en el siguiente gráfico, el costo financiero para la adquisición de un crédito, ha decrecido de manera importante en los últimos dos años, lo que se supone estimula el crecimiento de los créditos.

El gráfico 13 muestra el comportamiento del promedio mensual de la tasa de interés para vivienda según bancos privados y estatales; así como las entidades financieras no bancarias<sup>12</sup>. A inicios del 2005 y hasta principios de 2007, la tasa de interés que cobraban las entidades no bancarias era muy superior a la de los bancos, incluso para octubre de 2005 crece 5 puntos porcentuales (de 30 a 35%) mientras la tasa de los bancos permanece prácticamente invariable. Durante este periodo, no parece que la tasa de interés para vivienda de las entidades no bancarias guarde una relación con el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva.



Fuente: FUPROVI con información del Banco Central de Costa Rica

La tasa que cobran los bancos, tanto estatales como privados es muy semejante durante el periodo en estudio. Muestra una tendencia descendente, muy similar a la tasa básica pasiva; en promedio, a inicios del 2005, los bancos estatales cobraban una tasa levemente inferior en relación con los bancos privados (19.10% y 20.39% respectivamente), mientras a diciembre de 2007, son los privados quienes ofrecen una tasa menor (11.53% bancos estatales y 10.91% bancos privados).

La reducción en las tasas de interés, permite un mayor acceso en términos del monto del crédito con relación al ingreso de los hogares. En general, las entidades financieras determinan el monto a financiar, de manera tal, que la cuota (por dicho financiamiento) no supere el 30% del ingreso neto del grupo familiar. Al presentarse una baja en las

<sup>12</sup> Entre las entidades no bancarias se considera las cooperativas de ahorro y crédito, mutuales, financieras privadas y Caja de Ande. (Página Web de Banco Central de Costa Rica, Indicadores Económicos)

tasas de interés, la cuota por determinada cantidad de financiamiento es menor, por lo que se desprende que la caída en la tasa de interés de los préstamos hipotecarios, permite que las familias tengan capacidad de acceder a un préstamo mayor en términos reales.

Un ejemplo ilustra la situación; al adquirir un préstamo de ¢20 millones, con una tasa de interés del 30% (tal como cobraban las entidades no bancarias en el 2005) a 20 años plazo, se debía pagar una cuota de aproximadamente ¢501.000 mensuales, considerando que las entidades financieras normalmente establecen que la cuota no debe superar el 30% de los ingresos familiares. Para adquirir el crédito en cuestión se requiere un ingreso familiar mensual de aproximadamente ¢1,600.000. Manteniendo constante el plazo y el monto del crédito pero reduciendo la tasa de interés al 15% (tal como bancos y entidades no bancarias cobraban a finales de 2007), la cuota sería de aproximadamente ¢263.000, lo que implica un ingreso mensual de aproximadamente ¢877.000 para acceder al crédito.

El siguiente gráfico describe el acceso a vivienda en términos de la capacidad de adquirir un préstamo hipotecario. Para tal efecto, se plantea la situación hipotética de tres familias, con diferentes escalas salariales. Primero un hogar que cuenta con un ingreso equivalente a dos salarios mínimos<sup>13</sup>, otro con ingreso equivalente a 4 salarios, y por último, uno con un ingreso equivalente a 6 salarios mínimos.

Combinando la baja en las tasas de interés (gráfico 13), y el aumento en los salarios para el periodo 2005 – 2007, se observa en el gráfico 14, un aumento en la cantidad de dinero que las familias pueden solicitar en las entidades bancarias, de forma que se muestra el mayor acceso en cuanto la cantidad de dinero que la entidad bancaria prestaría a las familias.

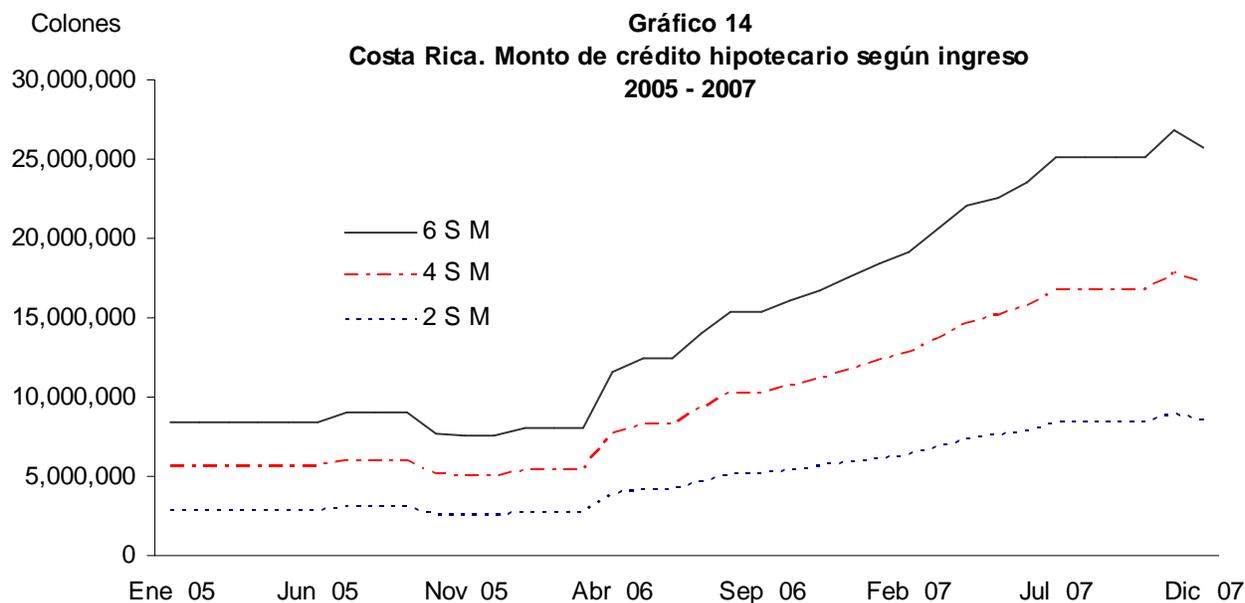
Es así como una familia con un ingreso equivalente a 2 salarios mínimos, en enero de 2005, tenía capacidad de solicitar poco menos de 3 millones de colones, mientras que para finales del 2007, debido fundamentalmente<sup>14</sup> a la baja en la tasa de interés, su ingreso le permitía aspirar a un crédito de poco más de 8 millones de colones.

En cuanto a la familia con un ingreso equivalente a 6 salarios mínimos, su acceso a crédito pasa de poco más de 8 millones en el 2005 a más de 25 millones de colones a finales de 2007.

---

<sup>13</sup> Se considera el salario mínimo de un trabajador no calificado, descrito en los decretos de fijación de salarios de Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, (32144-MTSS, 32455-MTSS, 32813-MTSS, 33188-MTSS, 33437-MTSS y 33840-MTSS.)

<sup>14</sup> Considerando solamente el aumento en los salarios (no tomando en cuenta la baja en la tasa de interés), la capacidad de crédito pasaría de ¢2,800.000 a ¢3,750.000 aproximadamente.



Fuente: Elaboración SIVDU con información del Banco Central de Costa Rica

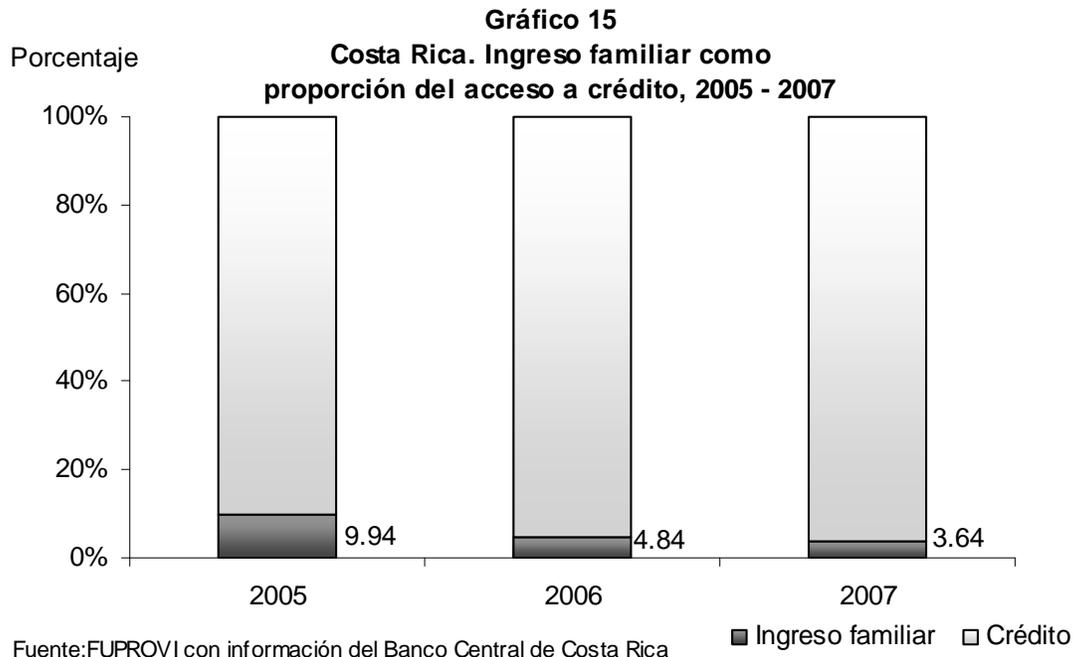
La evolución de la capacidad de acceso a crédito hipotecario se evidencia, al comparar la cantidad de veces que representa el crédito respecto al ingreso familiar. Por ejemplo, en enero de 2005, el ingreso familiar equivalente a dos salarios mínimos correspondía a ₡234.028. Con esa cantidad de dinero se tenía capacidad de solicitar un crédito de ₡2.800.842, lo que equivale a 11.9 veces dicho ingreso; mientras a finales de 2007, el crédito al que puede acceder un grupo familiar con un ingreso de dos salarios mínimos (₡312.098) es 27.4 veces ese ingreso (crédito ₡8.573.306)<sup>15</sup>.

La relación Ingreso familiar – Crédito, se muestra en el gráfico 15, donde se plantea el ingreso familiar como la proporción que representa dentro del total de crédito al que tiene acceso, a diciembre de 2005, 2006 y 2007.

Nótese como la proporción que representa el ingreso familiar, dentro del crédito al que puede acceder es cada vez menor, lo que muestra que con el pasar del tiempo en el periodo estudiado, el mismo ingreso permite tener acceso a un mayor crédito hipotecario.

Otro aspecto que evidencia el aumento en la capacidad de acceso a crédito, es que el aumento de los salarios en el periodo 2005 – 2007 es de aproximadamente 33%, mientras la cantidad de dinero que el sistema financiero ofrece como crédito hipotecario (al mismo tipo de salario) creció en un 206%.

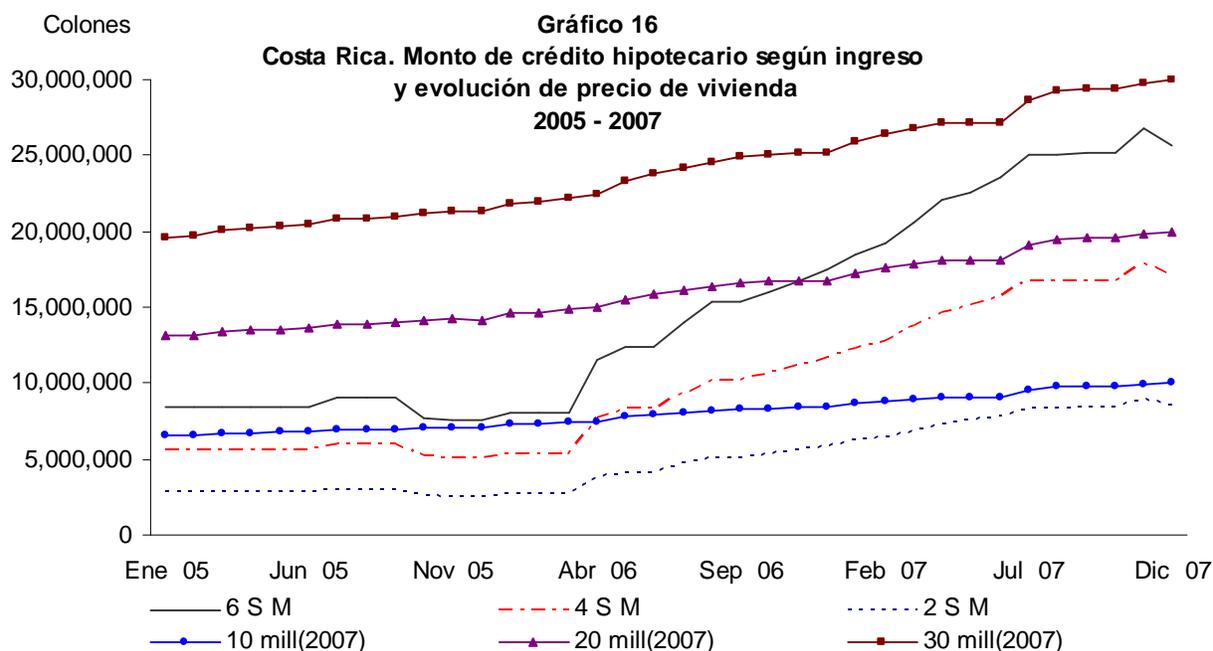
<sup>15</sup> La relación Ingreso/Crédito es idéntica para los diferentes niveles de ingreso.



Queda por considerar, si el aumento en la capacidad de adquirir un crédito hipotecario alcanza para aspirar a una vivienda de mayor calidad. En otras palabras, descifrar si el aumento en la capacidad de acceso a crédito hipotecario tiene un ritmo de crecimiento mayor a la evolución del precio de las viviendas.

En el gráfico 16 se agrega (respecto al gráfico 14) la evolución del precio de las viviendas en el periodo 2005 – 2007. Se grafica el precio de tres viviendas, cuyo precio a diciembre de 2007 era de 10, 20 y 30 millones respectivamente, la intención es conocer, según la evolución mostrada en el precio de los inmuebles, el precio de las mismas viviendas en diferentes puntos del periodo analizado, así por ejemplo se encuentra que el precio en junio de 2005 de una vivienda que en diciembre de 2007 costaba 10 millones, es de alrededor de 7 millones.

Observando las series que se agregaron al gráfico 14, se encuentra que una vivienda que a diciembre de 2007 tenía un valor de 30 millones de colones, a inicios de 2005 su costo era de aproximadamente 19.6 millones de colones. Durante el periodo en estudio, la evolución del costo de las viviendas es de aproximadamente un 53%.



Se desprende del gráfico 16, que una familia con un ingreso equivalente a 4 salarios mínimos, en el 2007 tiene la posibilidad de acceder (por medio del crédito hipotecario) a una vivienda de aproximadamente 17 millones de colones<sup>16</sup>. Una vivienda de características semejante en el 2005 tendría un precio de cerca de 11 millones. Sin embargo, debido a las elevadas tasas de interés con ese ingreso, dicha familia solo podría optar por un crédito de 5.6 millones de colones.

Una situación semejante se presenta para los otros ingresos hipotéticos que se plantearon, concluyendo que debido a la baja en las tasas de interés, en términos reales las familias tienen acceso por medio del crédito hipotecario a una vivienda de mejores características.

El cuadro 8 resume la evolución de las condiciones que se le presentan a una familia con un ingreso equivalente a 6 salarios mínimos, describe la evolución del ingreso familiar; según los decretos de aumento salarial, el acceso a crédito; según las condiciones del mercado, y muestra la evolución del precio de las viviendas.

**Cuadro 8**  
**Costa Rica. Resumen de condiciones sobre acceso a vivienda, familia con ingreso equivalente a 6 salarios mínimos**

	Dic-05	Dic-06	Dic-07
Ingreso equivalente a 6 Salarios mínimos	753,336	848,844	936,294
Crédito	7,579,431	17,522,714	25,719,919
Precio de vivienda	18,245,254	21,594,591	25,719,919

<sup>16</sup> Debe considerarse que normalmente las entidades bancarias no financian el 100% del precio de la vivienda, sin embargo este aspecto se omite con el objetivo de simplificar el análisis.

En diciembre de 2007, la familia cuenta con un ingreso de más de  $\text{¢}900$  mil, con esta cantidad puede acceder a un crédito superior a los  $\text{¢}25.7$  millones. En diciembre de 2006 su ingreso (6 salarios mínimos) era poco menos de  $\text{¢}850$  mil, dadas las condiciones del mercado, su capacidad de crédito se estima en 17.5 millones. Considerando la evolución del precio de las viviendas, esa cantidad de dinero no es suficiente para optar por la vivienda a la que las condiciones de mercado en diciembre de 2007 le permitían alcanzar.

En diciembre de 2005, su posibilidad de crédito no alcanza ni siquiera la mitad del precio de la vivienda que puede adquirir en el 2007.

El mejoramiento de las condiciones del mercado, en cuanto al acceso de las familias costarricense a una mayor cantidad de dinero; (por medio del financiamiento hipotecario), sin variar significativamente su nivel de ingreso, da como resultado un aumento en el ritmo de crecimiento del sector construcción, y específicamente en la construcción de viviendas nuevas.

En el gráfico 17, se muestra (según las Estadísticas de Construcción del INEC) el total de viviendas nuevas así como los metros cuadrados de construcción en dichas viviendas<sup>17</sup>, para el periodo 2005 – 2007.

Durante el año 2005 se construyeron 22.071 viviendas. En el 2006 se construyó 23.158 alcanzando una tasa de crecimiento del 5%, mientras la tasa de crecimiento en el 2007, es de 22%, construyéndose un total 28.206 viviendas.

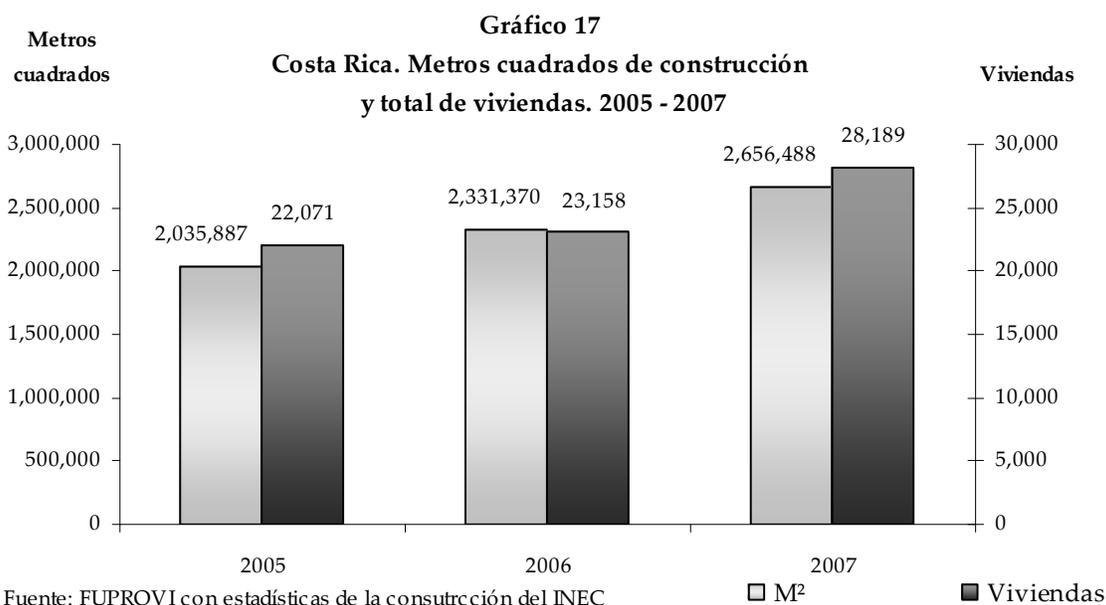
El ritmo de crecimiento de los metros cuadrados de construcción en vivienda nueva es menos acentuado. En el 2006 la tasa de crecimiento es del 15%, mientras en el 2007 es de 14%.

Del gráfico 17 no solo se desprende con claridad el aumento en la cantidad de viviendas construidas, sino que el mayor ritmo de crecimiento de éstas con respecto a los metros cuadrados de construcción. Como se ha mencionado anteriormente, el auge en la construcción en el sector vivienda se ha expresado fundamentalmente en la cantidad de unidades habitacionales, las que han reducido su área promedio, más que en el total de los metros cuadrados de construcción.

En el 2005 el tamaño promedio de las viviendas (según la relación metros cuadrados de construcción/total de viviendas) era de  $92\text{m}^2$ , mientras en el 2006 este promedio pasó a  $101\text{m}^2$ , lo que representa un crecimiento de 9% en la cantidad de metros cuadrados de construcción promedio en las viviendas. Para el 2007, el promedio desciende a  $94.2\text{m}^2$ , lo que equivale a un descenso del 6.7% en el tamaño promedio de las viviendas, respecto a las construidas en el 2006.

---

<sup>17</sup> Para el análisis, la variable viviendas, se refiere exclusivamente a la construcción de viviendas nuevas (no mejoras, ampliaciones, ni remodelaciones) y los metros cuadrados de construcción, se refiere directamente a los implicados en dichas viviendas nuevas



### 3.1 Principales hallazgos

- El saldo de la cartera de crédito se incrementó en los últimos años, de manera que, en el 2007 representa aproximadamente el 12.4% de Producto Interno Bruto, mientras en el año 2000 representaba el 4.9%.
- Para enero de 2005, la tasa de interés de las entidades no bancarias (en promedio) para crédito de vivienda duplicaba la Tasa Básica Pasiva (Entidades no bancarias 30%, Tasa Básica Pasiva 15%), sin embargo para finales del 2007 la diferencia era de no mayor de los 5 puntos porcentuales. (Entidades no bancarias 11.5%, Tasa Básica Pasiva 7%).
- En enero de 2005, la tasa de interés de las Entidades no Bancarias era muy superior a la cobrada por los bancos (30 y 15% respectivamente), mientras para 2007 son muy semejantes (ubicadas alrededor de 12%).
- El monto del crédito privado, al que tienen acceso los hogares, pasó de 11.9 veces el ingreso familiar en el 2005, a 27.4 veces en el 2007.
- El aumento de los salarios en el periodo 2005 – 2007 fue aproximadamente 33%, mientras el incremento de acceso a crédito fue de 206% para el mismo periodo.

## **4. Costa Rica, Balance de la política de vivienda de la Administración Arias: Análisis del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios**

### **4.1 Introducción**

Uno de los temas prioritarios asumidos por la actual Administración Arias, al igual que en su primer gobierno, dos décadas atrás, ha sido el de la vivienda para los sectores de menores recursos del país. De hecho, en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) Jorge Manuel Dengo Obregón 2006 – 2010, en el diagnóstico que se presenta sobre la evolución de la pobreza y la desigualdad, señala como una de las causas de éstas “la falta de eficacia de la política social, que se origina, parcialmente, en las restricciones financieras” (PND 2006- 2010), lo que entre otros efectos, ha llevado a la “incapacidad para reducir el creciente número de familias que viven en tugurios y precarios, que para el año 2006 albergan a casi 40.000 familias”(Idem).

A partir de este diagnóstico de la situación, el actual gobierno se propone como meta reducir en un 50% las familias que habitan en precario o tugurio.

En el análisis del Sector Vivienda para Costa Rica en el 2006 (FUPROVI, 2007) se recoge la información correspondiente a la memoria del primer año de labores del MIVAH, en la cual, el Ministerio de Vivienda reconoce, que las metas propuestas en el Plan Nacional de Desarrollo en lo relativo a la erradicación de precarios y tugurios, no se cumplieron al finalizar el primer año de gestión de la Administración Arias. Esto debido fundamentalmente, a los problemas y a la complejidad encontrada para llevar a cabo los proyectos y acciones requeridas.

Durante el año 2006, de los 8.756 bonos familiares de vivienda entregados, 1.868 fueron para artículo 59<sup>18</sup>. Solamente 149 de ellos, fueron para erradicación de tugurios y precarios. La situación para el año 2007 expresa una tendencia a la disminución de la participación de los programas atendidos por este artículo. Así, para este último año, de los 11.442 bonos formalizados, 1.388 fueron para artículo 59 y solo 182 de ellos se dirigieron a erradicación de tugurios y precarios.

No es de extrañar entonces, que en el “Informe de cumplimiento de metas de acciones estratégicas 2007”, elaborado por MIDEPLAN al señalar la situación de avance del Sector Social y Lucha contra la Pobreza, que la meta de “Reducir en un 50% (19.127) las familias que habitan en asentamientos en precario y tugurios” muestra un avance del 1.7% (MIDEPLAN, 2008).

Con base en la situación descrita anteriormente, surge la interrogante sobre las razones por las cuales se están obteniendo resultados tan modestos, si el gobierno y el Señor

---

<sup>18</sup> Se hace referencia al artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional Para la Vivienda. En este artículo se mencionan como población con condiciones y montos especiales de subsidio, a las familias con al menos un miembro con algún tipo de discapacidad; adultos mayores; familias en extrema necesidad y familias de ingreso mínimo que habiten en proyectos de precarios y tugurios.

Ministro de Vivienda en particular, tienen como uno de sus compromisos la erradicación de precarios y tugurios.

Para responder a esta interrogante se ha querido conocer el criterio de personas e instituciones que tienen que ver directamente con la problemática, considerando que son ellos y ellas, los actores sociales que participan en el engranaje que mueve la política de vivienda a nivel nacional. Para tal efecto se ha entrevistado a funcionarios de entidades públicas y de organizaciones involucradas directamente en la política de vivienda y más concretamente para el caso de los asentamientos en precario.

De ahí que, se realizaron entrevistas con funcionarios del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), de la Fundación Costa Rica Canadá, de la Municipalidad de San José, y de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

Con la información existente y a partir de los criterios expresados por los entrevistados, se ha elaborado este análisis, a manera de un balance de la situación del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios de la Administración Arias, a dos años de su gestión.

#### **4.2 Obstáculos para la ejecución**

Parece un lugar común entre los entrevistados señalar el problema institucional, como el principal escollo para poder llevar a cabo acciones concretas en cuanto a la solución de los asentamientos en precario. La cantidad de instituciones involucradas en la tramitología de un proyecto habitacional, los requisitos solicitados, las interpretaciones entre una y otra institución con respecto a las normas, son algunas de las “proezas” a superar para lograr materializar un proyecto de vivienda.

Un proyecto habitacional tradicional, es decir, un proyecto de vivienda a desarrollarse en un terreno en verde, debe de enfrentar un conjunto de trámites e instituciones, entre los que pueden mencionarse, luego de la elaboración de los planos, pasar por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), por el Departamento de Bomberos (hidrantes), Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), en la oficina centralizada del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), se tramita lo referente a esta institución así como al Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados (AyA), Ministerio de Salud, y la Secretaría Técnica Ambiental. Además del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y la Municipalidad. En este “vía crucis” institucional se debe cumplir con los estudios de agua potable, desfogue, alineamiento del MOPT, alineamiento municipal, protección de ríos, estudios de suelos, estudio de trámites contaminantes, estudios hidrológicos, estudios hidrogeológicos, póliza del INS, etc.

Esta tramitología, bajo condiciones normales, o sea, sin encontrar problemas de peso, que atrasen o compliquen el proceso, requiere de un plazo de 6 a 12 meses para cumplir con todos los requisitos. Esto considerando un proyecto habitacional tradicional de carácter privado, ejecutado bajo las mejores condiciones posibles. Es decir, sin

problemas de ocupación, de selección de beneficiarios, de tenencia de propiedad, de tramitación y formalización de beneficiarios.

Como primer elemento habría que anotar, es que la atención de los asentamientos en precario, responde a otra realidad y a otras condiciones:

“La lógica secuencial del planeamiento para un terreno en verde queda, en el caso de los precarios, prácticamente invertida, pues se inicia a partir de una situación en donde las familias ya están ocupando y habitando el sitio y, desde este estado, debe procederse a resolver las situaciones de ordenamiento de las parcelas y lotes, así como el mejoramiento o construcción de las viviendas, de la infraestructura, del equipamiento y de los espacios abiertos. Los asentamientos informales de gran tamaño, o macro-asentamientos, son casos particularmente exigentes en esta materia, tales como La Carpio, Rincón Grande de Pavas, Los Guido, Los Cuadros, Guararí, León XIII y Alajuelita.” (MIVAH, 2007)

Las dificultades para un mayor avance en el Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios obedece a una basta y compleja amalgama de factores, aunque como se mencionó originalmente, existe coincidencia en que la red de instituciones y trámites dificultan la gestión. La “complejidad es tremenda, dificulta y no permite avanzar. Demasiados actores y todos en línea.” Es el criterio del Sub-Gerente del BANHVI, Juan de Dios Rojas (Rojas, 2007). Para el Director de Vivienda del MIVAH, Arq. Rudy Piedra, el modelo con el que el Estado ha venido atendiendo el problema de la vivienda, especialmente para los sectores populares, está agotado, no responde a las necesidades y condiciones del momento, particularmente cuando se habla de los asentamientos en precario.”

Al inicio de la presente Administración, personeros del MIVAH llevaron a funcionarios de la Procuraduría General de la República a visitar algunos asentamientos en precario, con la idea de que éstos observaran las condiciones de los mismos y entendieran la imposibilidad de atenderlos bajo los criterios actuales y así facilitar una declaración de emergencia. Sin embargo, de acuerdo con el Arq. Piedra, para la Procuraduría el ordenamiento existente permite atender la problemática bajo condiciones normales.

En criterio de algunos de los entrevistados, el problema histórico, que tradicionalmente ha afectado la posibilidad de poder desarrollar los proyectos de vivienda de interés social para los sectores de más bajos ingresos, había sido la carencia de recursos económicos. Sin embargo, pareciera que ese no es el problema en este momento. Para la Ing. Eloisa Ulibarri, Directora Ejecutiva de FUPROVI, para el Sub-Gerente del BANHVI y para el Director de Vivienda del MIVAH, el problema mayor reside en que se está frente a una realidad diferente, la de los asentamientos en precario, que son asentamientos consolidados, y ante esta situación, las instituciones y las normas vigentes no se adecuan a las circunstancias de los precarios. Sin embargo, desde el andamiaje institucional se piensa y actúa como si se tratara de “proyectos nuevos”.

La dificultad se expresa, cuando se quiere ejecutar algún proyecto en los asentamientos en precario, se pide, por parte de los funcionarios, la aplicación de la normativa vigente; ancho de las calles, ancho de las aceras, tamaño mínimo de los lotes, así como otras regulaciones vigentes. A pesar de que existe voluntad política de las autoridades del más alto nivel para atender la problemática, cuando se realizan los trámites de aprobación de planos y de permisos, los funcionarios se enfrentan a la normativa en uso, lo que se convierte en un círculo sin salida aparente.

Los funcionarios de las instituciones públicas se ven atados por la normativa, no encuentran alternativas en las cuales respaldarse como para realizar trámites u otorgar permisos que, a la postre, sobre ellos recaerá el enfrentar posibles problemas derivados por esa acción. Para superar esta situación, desde el MIVAH se buscó la alternativa de la declaratoria de emergencia, tal como se había hecho hace veinte años, sin embargo esta iniciativa, tiene sus detractores no solo en la Procuraduría.

Para la Directora de Planificación de la Municipalidad de San José, parte del problema alrededor de los asentamientos en precario, es que algunos de ellos son proyectos de vivienda desarrollados bajo el esquema de la Comisión Especial de Vivienda (CEV)<sup>19</sup>, por medio del cual, se llevó a cabo la atención de una cantidad importante de proyectos, los que, por estar cubiertos bajo la figura de “emergencia nacional”, permitió obviar algunos trámites y normativa urbana y de vivienda. (Quesada, 2008)

Posteriormente, al manifestar la Sala IV como inconstitucional la declaratoria de emergencia nacional el problema de la vivienda, algunos proyectos construidos bajo esa declaratoria enfrentan la problemática de que no pueden ser “recibidos” por las municipalidades, particularmente en el caso de la Municipalidad de San José. Así, aunque algunos asentamientos en precario ya no son tugurios, su situación sigue siendo irregular porque no están del todo a derecho y, al no ser “aceptados” por la Municipalidad, no pueden recibir otros beneficios.

En general, toda esta problemática gira alrededor de una situación para la cual no se han creado las herramientas normativas adecuadas para su atención. Aunque el problema habitacional no es algo nuevo en el país, la manera que éste asume en los asentamientos en precario, si es una realidad diferente. Se trata de asentamientos consolidados, algunos de gran tamaño, en cuanto a su extensión y cantidad de familias que en él residen; otros más pequeños, algunos recientes, otros de varias décadas, algunos en zonas urbanas y otros en zonas rurales, algunos se ubican en terrenos públicos y otros en terrenos privados (los menos).

Lo anterior significa que los asentamientos en precario no son homogéneos, comparten algunas características en común, pero prevalece la heterogeneidad, tanto entre uno y

---

<sup>19</sup> La Comisión Especial de Vivienda fue una entidad creada durante la primera administración Arias, la cual para poder responder de manera más expedita a la seria situación de vivienda existente y ante las promesas de campaña, ideó una manera de enfrentar el problema por medio de atención bajo la modalidad de emergencia. Esta figura fue derogada por la Sal IV al final de la Administración Calderón Fournier (1990 – 1994), poco antes de iniciar la Administración Figueres Olsen (1994 – 1998).

otro asentamiento, como al interior de cada uno de ellos. La diversidad de situaciones en su interior es enorme, de ahí que no se pueda pensar en “recetas” o fórmulas mágicas para atender de una sola manera, lo que es muy diferente.

Una de las características físicas de estos sitios es el hacinamiento y el pequeño tamaño de los lotes, la carencia de obras de equipamiento básico como calles, aceras, cordón y caño, drenajes, falta de espacios para obras comunales y espacios para recreación, etc. Esto unido a una alta densidad poblacional de estos terrenos, generan un escenario difícil de intervenir, bajo las formas tradicionales de construcción, que en algunos casos imposibilita brindarle soluciones adecuadas a todas las familias que conviven en algunos de los asentamientos.

Uno de los aspectos fundamentales en toda esta trama, es la participación de los gobiernos locales. Priva el criterio de que los asentamientos en precario, son responsabilidad del Gobierno Central y de las instituciones descentralizadas. Sin embargo, la realidad no es esa. Cerca de una tercera parte de los asentamientos en precario se ubican en terrenos de propiedad municipal y además demandan servicios municipales. Sin embargo, no contribuyen con el pago de los tributos, ya que su situación no está a derecho, no obstante, quienes habitan en los asentamientos en precario son pobladores del municipio. Esta sola condición, debería ser una razón suficiente para que el gobierno local asuma un papel proactivo, protagónico y de liderazgo en la búsqueda de soluciones al problema de esos asentamientos.

Una buena gestión y solución a la problemática de los asentamientos en precario, significa beneficios para el municipio; se respeta y mejora la calidad de vida de parte de sus pobladores, se crean mejores oportunidades para las familias, especialmente para los más jóvenes, se mejora el entorno urbano y la recaudación tributaria. No obstante, la participación de los gobiernos locales no siempre está acorde con su responsabilidad política. En el caso de la Fundación Costa Rica – Canadá, una condición básica y fundamental para decidir si se trabaja en un proyecto, es contar con el aval y el compromiso de la Municipalidad. De no ser así, la Fundación no asume el proyecto (Umaña, 2008).

Hay que recordar que un proyecto de vivienda, se trate de un terreno en verde o un asentamiento consolidado, puede contar con todos los vistos buenos de las instituciones, pero si no cuenta con el permiso municipal, no se puede realizar.

En la cuenta de dificultades para la atención de los asentamientos en precario, es necesario añadir el problema de las reubicaciones. Dos son los obstáculos principales; por un lado, cuando se determina la reubicación, se ve ésta como un proyecto nuevo, como una finca en verde a ser urbanizada y no como parte de una solución a un asentamiento en precario (Piedra, 2008). Por otro lado, es necesario enfrentar el rechazo y la negativa de algunos municipios por aceptar familias provenientes de asentamientos en precario de otros municipios (Rojas, Piedra, 2008).

Técnicamente, es difícil responder al problema de desarrollar el proyecto, cuando es necesario reubicar familias, si la posibilidad de la reubicación tiene que enfrentar las

dificultades antes señaladas. No se les puede dar una solución a las familias a reubicar, y no se puede iniciar las obras en el asentamiento para las familias a ser atendidas en sitio, por cuanto es necesario reubicar a las otras familias. La situación descrita es el reflejo de una triste realidad, parece un círculo vicioso para el cual, la salida no es fácil, es estar frente a una versión moderna del mito de Sísifo.

Para algunos de los entrevistados, una de las situaciones más contradictorias se da con el INVU, ya que esta es una institución que cuenta con los recursos legales y materiales para poder atender el problema de manera “concreta”. El INVU es una Entidad Autorizada<sup>20</sup>, tiene acceso a recursos económicos y, además cuenta con terrenos en diferentes partes del país, entre éstas, en la GAM (Umaña; Quesada, 2008). Situación ante la cual manifiestan que el INVU debería dejar de ser parte del problema y más de la solución.

Además de los obstáculos ya señalados, existen otros factores que han incidido para que la erradicación de precarios no haya alcanzado las metas establecidas. Uno de ellos tiene que ver con la poca participación de los Entes Autorizados para ejecutar proyectos en asentamientos en precario. Esto se debe a la falta de compromiso, la ausencia de experiencia en proyectos de este tipo y desconocimiento para trabajar con subsidios. Algunos Entes Autorizados son nuevos, otros (como los bancos estatales) no “saben” cómo trabajar con créditos con subsidios, todo lo cual ha limitado la capacidad del Sistema en general para atender los asentamientos en precario (Umaña, 2008).

A nivel político, el criterio de algunos de los entrevistados es que el Ministro y el MIVAH, están muy solos. El “interés por los asentamientos en precario, parece ser de un Ministerio, no del gobierno” (Ulibarri, 2008) de ahí que falta coordinación y decisión política para tomar y ejecutar acuerdos. Para el Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), a pesar de contarse con un “ministro de lujo”, siente que está muy solo, desenfocado, sin un equipo y una estructura de soporte y, además, con el recargo de lo relativo a pobreza, que significa una cantidad de cosas más (Murillo, 2008).

No ha habido un acercamiento del MIVAH con la Cámara, como si sucede con el MOPT, por ejemplo. Con el propósito de buscar acompañamiento y alternativas para enfrentar el problema de los asentamientos en precario. Para las empresas constructoras puede ser de interés construir proyectos de vivienda de interés social. Sin embargo, bajo las condiciones tradicionales no les ha interesado. Su experiencia y su quehacer es la construcción, y construir viviendas populares no es problema. El problema ha estado en que este tipo de proyectos están cruzados por la politiquería, la inseguridad jurídica, por problemas para el pago y, además, por procesos de negociación con los grupos, políticos locales, dirigencias, municipalidades, etc. Todo esto vuelve poco atractivo y desmotiva a las empresas constructoras a involucrarse en ese tipo de proyectos (Murillo, 2008).

---

<sup>20</sup> Solo las Entidades Autorizadas pueden ser parte del Sistema Financiero de la Vivienda (SFNV), y son las únicas que pueden tramitar los Bonos Familiares de Vivienda (BFV)

En los párrafos anteriores, se ha realizado un recuento de los principales obstáculos encontrados para enfrentar el problema de los asentamientos en precario. Son éstos los que confabulados los unos con otros, han generado un escenario a manera de telaraña, que han imposibilitado a la Administración Arias, cumplir con las metas establecidas en este sector. Sin embargo, durante estos dos años, se ha trabajado y alcanzado algunos logros importantes de señalar, ya que estos son la plataforma sobre la cual, para los próximos dos años, se espera se levante la gestión del Sector Vivienda, especialmente en lo referente a la erradicación de tugurios y precarios.

### **4.3 Desenredando la madeja, primeros logros**

Ante la ausencia prolongada de una orientación clara en materia de vivienda de interés social, al no contarse con un hilo conductor, la madeja se fue enredando en si misma, al punto que con el paso de los años, en lugar de soltar nudos, éstos fueron creciendo. Ese es el contexto con que la actual Administración se encuentra y por el cual no ha podido cumplir con las expectativas y las metas propuestas. No obstante, dentro del contexto, se han generado algunas iniciativas que apuntan a contar con condiciones más favorables para enfrentar la situación de los precarios.

Para algunos de los entrevistados, el principal logro en materia de vivienda y asentamientos humanos de la presente Administración, fue definir la erradicación de precarios y tugurios, como su prioridad, en lo político y en lo presupuestario (Piedra; Rojas, 2008).

A partir de este reconocimiento, se articulan otras iniciativas que tienen que ver fundamentalmente con la asignación y reasignación de recursos para atender los asentamientos en precario y tugurios. Este esfuerzo por dotar de los recursos económicos a la política de vivienda de interés social es el resultado de la decisión política de darle prioridad al problema de los precarios.

Históricamente, el mayor obstáculo para la atención del problema de vivienda de interés social, ha sido la carencia o limitaciones de recursos económicos. No es de extrañar, que en estos primeros años del Gobierno de Arias- Sánchez, parte de la energía se haya orientado a dotar de un mayor volumen de recursos para la atención del problema habitacional, especialmente para los sectores de menores recursos. Los resultados no son exigüos, todo lo contrario, como se verá seguidamente.

Una de las primeras medidas de reasignación de recursos, se dio al interior del Fondo de Subsidio para Vivienda (FOSUVI), al modificarse el artículo 59 de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Antes de la modificación en cuestión, de acuerdo con el artículo mencionado, se asignaba hasta un 20% de los recursos del FOSUVI para “la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos y obras de urbanización y construcción necesarias en proyectos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario para las familias de ingreso mínimo.” Así como otros grupos de interés (BANHVI, Ley del SFNV). En julio del 2006, se modifica el artículo de manera tal que se asigna hasta un 40% de los recursos del FOSUVI para Artículo 59, que incluye la atención de precarios y tugurios.

La modificación realizada significa duplicar los recursos destinados al Artículo 59, de tal manera que para el 2007, de los cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y tres millones de colones (42.743.338.049) del presupuesto del FOSUVI, para art. 59, era posible asignar un total de diecisiete mil noventa y siete millones de colones (17.097.335.220)<sup>21</sup>, (MIVAH, 2008). Sin la modificación antes señalada, ese monto alcanzaría a la mitad (8.548.667.610)

Otra modificación importante realizada, fue la de elevar el porcentaje máximo de los costos de administración por parte de las entidades autorizadas, en proyectos bajo art. 59 de la Ley SFNV, de un 1% hasta un 5% de la inversión total, lo cual favorece a que las instituciones tengan mayor margen para cubrir la operaciones a realizar. Esto permite una mayor participación de los desarrolladores o las unidades de ejecución, porque sus costos son recuperables y deja margen para utilidades (Umaña, 2008).

Este cambio puede convertirse en uno de los elementos catalizadores para impulsar una mayor participación de otros entes autorizados, que a su vez atraigan a empresas constructoras y desarrolladoras en los proyectos para erradicación de tugurios y precarios.

A finales del 2007, bajo una modificación presupuestaria, que luego en marzo del 2008, se concreta en la DIRECTRIZ N° 027-MS-MIVAH, se crea una de las figuras de mayor relevancia en materia de vivienda de interés social y asentamientos humanos. Se trata de la creación de bono comunitario o bono colectivo<sup>22</sup>. Por medio de esta figura es posible arremeter de manera fuerte y decidida sobre uno de los mayores problemas en los asentamientos en precario, la ausencia o mal estado de obras de infraestructura básica.

El bono colectivo se convierte en el instrumento para atender una serie de necesidades que presentan los asentamientos en precario y que antes no se podían o resultaba difícil de realizar.

Para llevar a cabo las obras de infraestructura era necesario esperar a la asignación de los bonos de vivienda y de ahí tomar el porcentaje estipulado para infraestructura, de tal suerte que hasta no contar con la adjudicación de los bonos, tampoco se podía asumir lo relacionado con infraestructura. Dicho de otra manera, las familias que no podían mejorar sus condiciones de vivienda individual, además se les castigaba con que tampoco podía mejorarse su entorno inmediato, su barrio o comunidad.

Debido a que las obras de infraestructura debían financiarse con los recursos de los bonos individuales, ¿cómo enfrentar la situación cuando alguna familia no calificaba para el bono familiar?, ¿quién y cómo financiar la parte de infraestructura correspondiente a esa familia o familias? Esta situación se ve superada con la figura del bono colectivo, ya que los recursos son para las obras presupuestadas, para

---

<sup>21</sup> Este era el presupuesto asignado, pero como se ha expuesto, la inversión en este rubro fue, para el 2007, mucho menor.

<sup>22</sup> Por modificación presupuestaria se asignaron 3.000 mil millones de colones para bono colectivo en el 2007. en el presupuesto del 2008 se asignaron 20.000 millones de colones para este propósito.

mejoramiento de un barrio o asentamiento, independientemente de que las familias obtengan el bono o que algunas de ellas no califiquen.

Pero el bono colectivo no solo posibilita el mejoramiento de los asentamientos consolidados, lo que de por sí ya es un avance importante, sino que también permite o crea las condiciones para facilitar y mejorar la solución habitacional de los asentamientos en precario, ya que se ha avanzado en un porcentaje importante de la solución al problema, aunado al hecho de que el bono de vivienda podrá ser utilizado exclusivamente para ese fin.

Como otro logro importante de la presente Administración destaca la constitución y seguimiento de una Comisión Interinstitucional para la ejecución del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios, en ella participan las instituciones más directamente vinculadas con la problemática, como el MIVAH, IMAS, AyA, INVU, SETENA, MSJ, FUPROVI, y otras. Aunque la participación de algunas de éstas es fluctuante, el espacio de encuentro ha permitido establecer algunas alianzas estratégicas. Por ejemplo, el caso concreto de SETENA, que ha entendido mejor la problemática de los asentamientos en precario y que ha permitido adecuar la normativa a la realidad existente, flexibilizando los requisitos, entendiéndolo que las obras de mejoramiento de la infraestructura de un asentamiento, significan mejorar las condiciones del ambiente natural como del ambiente socialmente construido. En ese sentido, manejar el mejoramiento barrial, como un proyecto nuevo, no es lógico y entorpece las posibilidades de generar impactos positivos.

Existe consenso entre los jefes de las instituciones entrevistados en el sentido de que los esfuerzos, la energía y el tiempo invertido en estos dos primeros años, rendirán sus frutos en los años venideros, a pesar de estar conscientes de que aún es mucho el camino por recorrer, especialmente lo relacionado con el entramado institucional y la normativa aplicada para la solución del problema.

#### **4.4 Expectativas, resultados esperados**

Un aspecto alrededor del cual existe consenso y no hay discusión, es con respecto al enfoque, a la manera en que se ha venido actuando para resolver el problema de los precarios y tugurios. Éste, debe cambiar, “no se pueden esperar resultados diferentes, actuando igual que siempre” (Umaña, 2008). Las palabras del Sr. Umaña resumen bastante bien la necesidad de transformar la forma en que se debe actuar.

Esa es la principal iniciativa que se debe tomar, necesaria para poder superar la problemática existente. Se requiere buscar e implementar mecanismos diferentes para atender una realidad excepcional. Bajo la lógica y la aplicación de la normativa estricta, y con las respuestas del pasado no será posible alcanzar logros de mayor envergadura.

Una nueva visión, orientada a entender los asentamientos en precario como una realidad compleja, difícil y excepcional, intrínsecamente debe llevar a planteamientos innovadores, alternativos y excepcionales. Uno de estos planteamientos es el de aplicar una figura legal “normas de excepción”, por medio de las cuales se busca definir

diseños de solución a los asentamientos en precario, que permitan aplicar opciones técnicas “más flexibles”, sin que eso signifique bajar calidad, seguridad y responsabilidad en las obras a construir.

Otra de las iniciativas que se busca implementar, que no necesariamente es novedosa pero si poco usual en nuestro medio, particularmente para los sectores populares, es aumentar la densidad en el uso del suelo, especialmente para los asentamientos de la GAM, como respuesta a la poca oferta de predios urbanos, al alto costo de los mismos y a los problemas para reubicación.

La construcción de soluciones verticales, multifamiliares o condominios, se propone como una de las medidas para lograr un mayor aprovechamiento del suelo urbano. Existe consenso sobre la necesidad de construir soluciones de este tipo, de manera tal que se pueda ofrecer una mayor cantidad de viviendas por área de terreno, así como liberar espacios para equipamientos colectivos, como parques, áreas de juego, centros de educación, salones multiusos y áreas peatonales, entre otros. Este tipo de alternativas residenciales, son un reto para la sociedad costarricense, en términos culturales y técnicos. Es necesario alternativas técnicas como cambiar el uso extendido de los “tanques sépticos”, por plantas de tratamiento; el patio o jardín por tendedores internos para secar la ropa; aunque el patio o jardín, ha sido una particularidad que el precario por si mismo se ha encargado de ir eliminando.

En lo cultural, será necesario que las familias asuman y respeten modelos de convivencia, pero esto no es algo tan distante, si se piensa en las condiciones de hacinamiento y de densidad en las que se “sobrevive” en el precario. Las soluciones verticales aparecen como una realidad inmediata, necesaria y obligatoria para lograr resultados de mayor impacto en la atención de tugurios y precarios.

Otro de los aspectos analizados anteriormente y a partir del cual se esperan resultados importantes, es lo relacionado con los cambios llevados a cabo por esta Administración, en lo financiero y administrativo, ya que posibilitarán una mayor participación del sector privado. Las modificaciones a Ley del SFNV (pasar de un 20 a 40% presupuesto art. 59 de FOSUVI; elevar tope de un 1 a un 5% costos administrativos para Entidades Autorizadas), así como la creación del bono colectivo se traducen en una mayor oferta de recursos para la construcción de viviendas e infraestructura y condiciones más atractivas para las Entidades Autorizadas. Una mayor participación de Entidades Autorizadas, promoverá una mayor participación de empresas desarrolladoras y constructoras. Con lo cual, es de esperar una mayor cantidad de obras, en síntesis, más soluciones.

Sin embargo, para una mayor participación del sector privado, especialmente de las empresas constructoras, éstas requieren que se den condiciones más “claras”, ya que su quehacer es el constructivo, todo lo que significa la gestión de los precarios; selección de beneficiarios, expedientes, trabajo con las familias y organizaciones, reubicación, etc. se convierten en obstáculos para las empresas. Eso es parte de los motivos por lo cual el sector constructor privado no ha mostrado mayor interés en participar en estos proyectos (Murillo, 2008). No obstante, a las empresas de la

construcción les interesa intervenir en los proyectos pero bajo condiciones de estrictamente de construcción y en aquellos que por su volumen, sean rentables.

La Fundación Costa Rica Canadá, como parte de la gestión que viene desarrollando en atención a asentamientos en precario, se ha reunido, por medio de la Cámara Costarricense de la Construcción, con grupos de empresarios del sector, para exponerles proyectos y obras en los que tiene interés que éstos participen, ante lo cual ha habido una buena recepción por parte de las empresas (Murillo, 2008).

En criterio del Sr. Murillo, otra iniciativa que debería desarrollar el Estado, es la de promover la solución de las viviendas a nivel familiar, y no con un enfoque de proyectos colectivos y de grupos. Se requiere que el Estado efectivamente brinde su aporte por medio de los subsidios, pero que los individuos, de acuerdo al monto del bono y del financiamiento crediticio, “salga” al mercado a buscar soluciones que se ajusten a su presupuesto. Esto provocaría entre otras cosas, que el Estado cumpla con su papel de apoyar a las familias que lo necesitan, pero que éstas tengan que hacer la gestión de búsqueda y de decisión y, por lo tanto, no todo el proceso recae sobre el Estado. Pero, además, esta iniciativa provocaría la participación del sector privado, ya sea por medio de proyectos o soluciones individuales, pero bajo las condiciones del mercado.

El planteamiento anterior supone que las familias se comporten como agentes independientes en el mercado, al igual que las empresas, para que éstas compitan por los clientes, con lo cual se generaría mayor oferta y participación por parte de los constructores, lo que beneficiaría a las familias (Murillo, idem).

Otro de los temas que genera opiniones en común, se relaciona con la necesidad de una mayor participación de las municipalidades, en términos de que éstas asuman un papel más protagónico y comprometido con la búsqueda y ejecución de soluciones para los asentamientos en precario. De tal manera que sean parte de la solución y no parte del problema. En el caso de los municipios de Curridabat, San José y Desamparados, por ejemplo, se ha encontrado una disposición de mayor compromiso para atender la situación de las familias que habitan en condiciones de precario en su territorio, pero esta no ha sido la regla general, pero con estas experiencias iniciales se puede tener ejemplos positivos y multiplicadores. Un caso concreto en esta dirección, sería el no presentar reticencia a los proyectos habitacionales de carácter popular, como viene sucediendo en algunos municipios.

Las opiniones de los actores sociales involucrados y comprometidos con la búsqueda de soluciones a los asentamientos en precario, parecen brindar una visión optimista de cara al futuro. Se espera que en años venideros se perciban los resultados del trabajo hasta ahora realizado. Trabajo que se ha orientado a crear condiciones más favorables para el abordaje de las acciones requeridas para enfrentar con decisión el problema de los asentamientos en precario. Entre esas condiciones más favorables pueden mencionarse, por ejemplo, el que se cuenta con más recursos para los bonos, para las entidades financieras, para obras de infraestructura; se ha venido superando, aún no lo suficiente, el cuello de botella de la “tramitología” de los proyectos de vivienda en y para

los asentamientos consolidados y se ha ido generando una experiencia práctica para la atención de éstos.

#### **4.5 Más allá de los recursos económicos**

El año pasado (2007), FUPROVI llevó a cabo un estudio con el título “**Escenarios Financieros para la Atención de Asentamientos en Precario en Costa Rica**”. El propósito de este trabajo era colaborar con una propuesta de “insumos para definir algunos lineamientos de política pública y de manera específica determinar con mayor precisión, metas financieras y de producción habitacional, que permitan combatir de manera eficaz y sostenida este problema que hoy afecta a miles de familias costarricenses” (FUPROVI, 2007).

En el análisis de los escenarios financieros, a pesar de que se valoraron otros aspectos más allá de las necesidades de recursos económicos, el énfasis se centró en estos últimos. No obstante ese énfasis, una de las conclusiones de este estudio señalaba que “... contar con los recursos financieros no sería una condición suficiente, si no se dan otras decisiones de política pública, que consideren el accionar del Sector, sus instituciones responsables y otras instituciones relacionadas. También habría que tener en cuenta que el peso de las decisiones de cómo enfrentar el problema reside en el ámbito político, ya que los aspectos técnicos y financieros pasan por las decisiones que se tomen al respecto” (FUPROVI, idem).

La anterior conclusión, un año después, sigue teniendo la misma vigencia, ya que durante el segundo año de la Administración Arias, la falta de ejecución de proyectos de erradicación de precarios y tugurios, no ha sido por carencia de recursos, sino debido a los otros factores señalados. Recuérdese que de acuerdo al presupuesto de FOSUVI para el año 2007 (¢42.743.338.050; cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y tres millones, trescientos treinta y ocho mil cincuenta colones), para atender los grupos que abarca el artículo 59, luego de la modificación al mismo, se podía destinar hasta un 40% de ese presupuesto (¢17.097.335.220; diecisiete mil noventa y siete millones, trescientos treinta y cinco mil doscientos veinte colones). No obstante, para el caso de erradicación de tugurios y precarios, solo se colocaron 182 bonos para este fin, por un monto de ¢933.292.992, lo que representa un 5.5% del total disponible.

Además, es necesario tomar en cuenta que el presupuesto del FOSUVI, mencionado anteriormente, para el 2007 no toma en cuenta el 3% del presupuesto nacional ni el 6.6% del impuesto de ventas que le corresponde. De contar con estos recursos la desproporción entre lo ejecutado y lo disponible hubiese sido mucho mayor.

La meta del PND 2006 – 2010, de reducir en un 50% las familias que habitan en precario o tugurio, tomando una población de 40.000 familias en esta situación, significaría aproximadamente atender a unas 5.000 por año, lo que en términos de dos años de la presente Administración, resultaría en 10.000 familias. Sin embargo, durante los años 2006, 2007 y hasta el 31 de mayo del 2008, se han entregado un total de 429 bonos.

Con base en lo anterior, es que se reafirma la conclusión mencionada líneas arriba, en el sentido de que no solo se trata de contar con los recursos económicos, sino que es necesario un conjunto de cambios en la parte legal (normativa) y operativa de las instituciones involucradas en el sector.

#### **4.6 Principales hallazgos**

En las líneas siguientes se presentan los principales hallazgos alrededor del análisis realizado a la ejecución del Programa de Erradicación y Tugurios de la Administración Arias.

En relación con los obstáculos encontrados, los hallazgos son los siguientes:

- El principal obstáculo señalado para la ejecución del Programa de Erradicación de Precarios y Tugurios es la existencia de una compleja y entrapada normativa legal que no se ajusta a las necesidades y condiciones de los asentamientos consolidados.
- La normativa existente se traduce en una enorme cantidad de trámites e instituciones relacionadas con la aprobación de los proyectos, que hacen prácticamente imposible su aprobación.
- Entre el conjunto de trámites para obtener la aprobación y posible ejecución de los proyectos, dos instituciones sobresalen, convirtiéndose en muchos casos, en verdaderos frenos, es el caso del INVU y de algunas municipalidades.
- Otra de las situaciones que ha limitado un mayor avance del Programa es la falta de participación de más Entidades Autorizadas, así como una sensación de ausencia de sinergia alrededor del MIVAH.

Entre los principales logros señalados, se tienen los siguientes:

- Llevar el tema de los asentamientos en precario a un nivel de prioridad dentro de la política de vivienda.
- Ejecutar un conjunto de medidas de reasignación de recursos, gracias a lo cual se ha dotado al FOSUVI de mayor contenido económico para la atención de los asentamientos en precario; pasar de un 20 a un 40% recursos para artículo 59 (SFNV); aumentar de un 1 a un 5% tope de costos administrativos para Entidades Autorizadas; y Bono colectivo.
- Constitución de una Comisión Interinstitucional para la atención del problema, buscando coordinación, resolución, compromiso y eficiencia y eficacia en el proceso.

En cuanto a las perspectivas, y los resultados esperados para los próximos años, se tienen los siguientes:

- La utilización de normas excepcionales, que permitan flexibilizar o adecuar y conciliar los intereses de los asentamientos en precario (la realidad) con la legislación existente (la norma), para obtener un mayor impacto en la erradicación de precarios y tugurios.
- Consolidar iniciativas de proyectos que favorezcan el aumento de la densidad poblacional, optimizando el uso del suelo, para brindar mayor cantidad de viviendas y soluciones más integrales en términos del hábitat.
- Se cuenta con condiciones que favorecen la participación de una cantidad mayor de Entidades Autorizadas, así como de empresas desarrolladoras y constructoras.
- El acercamiento, la comunicación, la coordinación y el compromiso mutuo entre Entidades Autorizadas, desarrolladores y Municipalidades presagia una toma de posición ante el problema de los precarios, que permite vislumbrar, fortalecer y ejecutar iniciativas de solución.

## **CONCLUSIONES**

Luego de realizado el análisis del sector vivienda para el 2007 y el Programa de Erradicación de Tugurios en estos dos primeros años de la Administración Arias, se presentan las siguientes conclusiones;

El Déficit Habitacional creció entre el 2006 y el 2007 un 2%, ubicándose en un 14.6%. A pesar de este incremento, es el porcentaje más bajo desde el año 2000, levemente por debajo que el 14.7% del 2006. Esta aparente contradicción se da a causa de que la cantidad de hogares ha crecido más que la cantidad de viviendas.

No obstante, la disminución en el Déficit, la cantidad de hogares sin vivienda puede estar subvalorada, debido a que en los últimos años se ha dado un fuerte incremento de la construcción de viviendas, tanto en cantidad de unidades como en los metros cuadrados de construcción por unidad. Sin embargo, un número no precisado de toda esta vivienda nueva no está dirigido a las necesidades de la población, su uso está dirigido a residencias vacacionales o actividades turísticas.

En concordancia con lo anterior, las estadísticas de la construcción, muestran que los cantones con mayor dinamismo en cuanto a construcción de viviendas nuevas, son cantones como Escazú, Santa Ana, Garabito y Santa Cruz. En los primeros, lo que más se construye son soluciones residenciales para estratos sociales muy altos y, en los segundos, lo que priva es la construcción para fines turísticos y de recreo.

En general el país ha experimentado una reducción en el tamaño promedio de las construcciones de viviendas nuevas. Sin embargo esta tendencia no se da de manera homogénea entre los cantones; en algunos de ellos el promedio del área constructiva de las viviendas es superior a los 150m<sup>2</sup>, mientras que otros es de alrededor de 50m<sup>2</sup>. En síntesis, puede decirse que gran parte de la oferta de vivienda nueva no está orientada a satisfacer las necesidades de los hogares de menores ingresos.

Repetidamente se menciona que el crecimiento de la actividad constructiva en general, pero también la de vivienda particularmente, responde en gran medida a capital externo, pero no puede dejarse de lado el peso de los recursos endógenos en esta dinámica. Como se ha mostrado en el capítulo referente a la evolución del crédito hipotecario para la vivienda, en los últimos años, pero especialmente durante el 2007, el crecimiento de la cartera crediticia de las entidades bancarias y financieras, ha mostrado un fuerte impacto, tanto en términos de magnitud de los recursos, como en términos porcentuales del PIB (2%, alcanzando un 12.4%).

Las posibilidades de los hogares de acceder a montos de créditos mucho mayores, de seguro ha incidido para que más familias puedan tener créditos, incluso con posibilidades de montos mucho más altos, en términos reales. Esto se expresa en el creciente número de construcciones de vivienda nueva.

Parte del crecimiento en la cantidad de viviendas construidas está explicado también por el crecimiento en la cantidad de bonos colocados en el 2007. La cantidad de bonos de vivienda entregados durante ese año, fue mayor que la del anterior, incrementándose en un 30%. Los bonos regulares fueron los que experimentaron un mayor crecimiento. Un 51% con respecto al 2006, y representan un 83% del total del 2007. Los bonos para erradicación de tugurios y precarios también aumentaron, pero siguen siendo un porcentaje poco significativo del total de los bonos (182 de 11.442). Esta situación contrasta con la política de vivienda de interés social propuesta por el gobierno, dada la poca cantidad de bonos adjudicados para erradicación de precarios y tugurios.

La baja colocación de bonos para erradicación de precarios y tugurios, contrasta enormemente con las iniciativas llevadas adelante para dotar de recursos a este Programa. Durante el año 2007 se ha contado con una importante cantidad de recursos dirigidos a precarios y tugurios, que no fue posible colocarlos para este fin. Muchas son las razones que explican los exiguos resultados del Programa para la Erradicación de Precarios y Tugurios, tal como se han expuesto en el acápite dedicado a ese tema en las páginas precedentes. Pero sin duda, el obstáculo más difícil a vencer, reside en la incompatibilidad existente entre la realidad de los asentamientos en precario y la normativa imperante en materia de urbanismo y vivienda.

Los asentamientos en precario, especialmente los más grandes, tales como los de Rincón Grande de Pavas, La Carpio, Los Guido, Guararí, son realidades, asentamientos consolidados, donde lo que precisa es un mejoramiento sustancial de las obras de infraestructura, mejorarlas o hacerlas. La Carpio en particular, es una ciudad en si misma. Este asentamiento tiene más población que el 40% de los cantones del país y, solo un poco menos del 7% de los distritos del país tiene una población mayor.

Pensar en borrar la realidad existente y construir una “nueva ciudad” para toda esta población es surrealista, no es posible. Esa es en concreto, la mayor barrera a superar, el cómo adaptar la normativa a las necesidades reales de los asentamientos en precario. De no lograrse compatibilizar las necesidades del precario con los requerimientos de la norma por más recursos económicos que se pongan a disposición de los asentamientos en precario, las soluciones no se van a poder ejecutar.

La erradicación de precarios y tugurios debe evitar caer en un proceso “viviendista”, en el cual la obra gris sea el único horizonte, perdiendo de vista, e interés, un enfoque integral de la vivienda, como parte de un hábitat, donde además de construir viviendas, se construyen relaciones sociales, barrios, comunidades. Este parece ser un reto fundamental, el de apoyar a las familias más allá de dotarlas de una vivienda, para que puedan aspirar, con todo derecho, a obras de equipamiento colectivo, a oportunidades de trabajo, educación, salud, recreación, cultura, etc. Es necesario enfatizar en la necesidad del desarrollo del barrio, de fortalecer su identidad y darle un horizonte de desarrollo a futuro y de su integración al resto del territorio o de la ciudad.

La erradicación de precarios y tugurios, no es solo un asunto de cemento, hierro y otros materiales, se trata también de oportunidades para una mejor calidad de vida, lo cual, sin lugar a dudas, significa un reto aún mayor, que la sola cantidad de viviendas por construir. En estos dos años que restan a la Administración Arias se verá si fue posible darle esa dirección y ese impulso, como originalmente se planteó en el PND 2006 - 2010, para darle continuidad en los años venideros.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. Asamblea Legislativa. Ley del Sistema Financiero de la Vivienda. Ley No 7052 del 13 de noviembre de 1986.
2. Banco Central de Costa Rica. Indicadores Económicos. [En línea] <http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos>
3. Banco Hipotecario de la Vivienda. Memoria 2007. [En línea] <http://www.banhvi.fi.cr/pub04.htm>
4. Banco Hipotecario de la Vivienda. Memoria Institucional 2006. [En línea] <http://www.banhvi.fi.cr/pub04.htm>
5. Fundación Promotora de Vivienda, Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2006, FUPROVI 2007.
6. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Documento Metodológico Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples. [En línea] [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr)
7. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples [En línea] [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr)
8. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Base de datos de permisos de construcción.
9. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Índice de Precios al Consumidor. [En línea] [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr)
10. Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. Informe de cumplimiento de metas de acciones estratégicas 2007, MIDEPLAN 2008.
11. Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. Plan Nacional de Desarrollo “Jorge Manuel Dengo Obregón”: 2006- 2010, MIDEPLAN 2007.
12. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 32144 - MTSS del 20 de diciembre de 2004. [En línea] <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>
13. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 32455 - MTSS del 4 de Julio de 2005. <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>

14. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 32813 - MTSS del 14 de diciembre de 2005. <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>
15. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 33188 - MTSS del 5 de julio de 2006. <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>
16. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 33437 - MTSS del 29 noviembre de 2006. <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>
17. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Decreto 33840 - MTSS del 10 de julio de 2007. <http://www.ministrabajo.go.cr/Informacion/leyes.htm>
18. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Compendio Estadístico 2007. [http://www.mivah.go.cr/doc\\_estadisticas.html](http://www.mivah.go.cr/doc_estadisticas.html)
19. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Informe de Labores Periodo Mayo 2006 – Abril 2007, MIVAH 2007.
20. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Primer conversatorio de vivienda, Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, Retos y Lineamientos Estratégicos. MIVAH 2007.

## **ENTREVISTAS**

1. Murillo, Randall. Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de la Construcción. 10/06/2008
  2. Piedra, Rudy. Director de Vivienda, MIVAH. 28/05/2008
  3. Quesada, Ligia. Directora Planificación Municipalidad de San José. 09/06/2008
  4. Rojas, Juan de Dios. Sub-Gerente BANHVI. 20/05/08
  5. Ulibarri, Eloísa. Directora Ejecutiva, FUPROVI. 19/05/2008
- Umaña, Juan José. Gerente Fundación Costa Rica Canadá. 29/05/2008