

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2009



FUPROVI

INFORME NACIONAL
Septiembre 2010

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en

Costa Rica en el 2009

Elaboración:

Franklin Solano Castro

Leonardo Soto Rojas

Revisión:

Eloisa Ulibarri Pernus

Carmen González Altamirano

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano (SIVDU)

Setiembre, 2010

Portada

Luis Gutiérrez

The logo for SIVDU (Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano) is displayed in a bold, blue, sans-serif font.

TABLA DE CONTENIDO

Acrónimos	4
Presentación	6
1. Efecto de la crisis financiera sobre el sector vivienda costarricense	7
1.1 La crisis	7
1.2 Colocación de crédito para el Sector Vivienda	10
2. Situación del Sector	14
2.1 Déficit Habitacional 2009	14
2.2 Bono Familiar de Vivienda y Construcción de Vivienda	20
2.2.1 Bono Familiar de Vivienda (BFV)	20
2.2.2 Construcción de Vivienda	22
2.2.3 Relación entre el Bono Familiar de Vivienda y Viviendas Construidas	27
3. Balance de la Administración Arias Sánchez 2006 – 2010	30
3.1 Introducción	30
3.2 Situación de la vivienda 2006 – 2009	31
3.2.1 Construcción de vivienda en el periodo 2006 – 2007	34
3.2.2 Distribución de bonos	36
3.2.3 El bono colectivo	41
3.3 Entorno político e institucional	43
3.4 Cumplimiento de metas	47
4. Conclusiones	51
5. Bibliografía y referencias	54

Anexos

Anexo 1. Total de viviendas construidas, BFV pagados, variación anual e Índice de Desarrollo Humano (2005) según cantones con mayores y menores variaciones en viviendas construidas, 2008 y 2009

Anexo 2. Total de viviendas nuevas construidas, bonos pagados, relación Bono/Vivienda e IDH (2005) según cantón, 2009.

Anexo3. Cantidad de precarios y familias en precario para los años 2005 y 2010, y cantidad de bonos entregados durante el período 2006 a 2009 según cantón.

ACRÓNIMOS

BANHVI	Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BFV	Bono Familiar de Vivienda
CCC	Cámara Costarricense de la Construcción
CGR	Contraloría General de la República
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
DC	Déficit Cualitativo
DCR	Déficit Cualitativo Real
DE	Decreto Ejecutivo
DH	Déficit Habitacional
DHR	Déficit Habitacional Real
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
FN	Faltante Natural
FODESAF	Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares
FOSUVI	Fondo de Subsidio para la Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
IDH	Índice de Desarrollo Humano

INFOCOOP	Instituto Nacional de Fomento Cooperativo
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
MIVAH	Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos
MINAET	Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones
MP	Ministerio de la Presidencia
MS	Ministerio de Salud
PND	Plan Nacional de Desarrollo
RAMT	Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación de Vivienda
SFNV	Sistema Financiero Nacional de la Vivienda
TAPCV	Tasa activa promedio para créditos de vivienda
TBP	Tasa Básica Pasiva
VIO	Vivienda Individual Ocupada

Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2009

Presentación

Este documento cumple con uno de los compromisos institucionales, como es el aporte al conocimiento y mejoramiento del sector vivienda y el desarrollo urbano; tarea que FUPROVI asumió y ha venido ejecutando año con año.

En este Informe Anual sobre la Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2009, se presenta la información correspondiente a los principales indicadores del sector, haciendo énfasis en los cambios ocurridos durante el año en estudio, pero vinculados con la tendencia que expresan durante la última década.

Para entender mejor la situación del Sector es necesario conocer la situación del entorno, motivo por el cual se parte de un breve análisis sobre la crisis financiera que durante el 2008 y hasta la fecha ha afectado al país, con acento sobre los impactos para el sector vivienda relacionados con la disponibilidad de recursos, los precios, el crédito y la construcción de viviendas.

Además, en este informe se ofrece un análisis de la Administración Arias Sánchez, 2006 – 2010, en el que se hace un recuento de las metas, los procesos político administrativos, los alcances y cambios acaecidos durante el periodo en relación al Sector vivienda y asentamientos humanos.

En los Anexos, se presenta un conjunto de cuadros de información, relacionados con indicadores del sector como: bonos entregados por cantón, metros cuadrados de construcción y viviendas construidas por cantón.

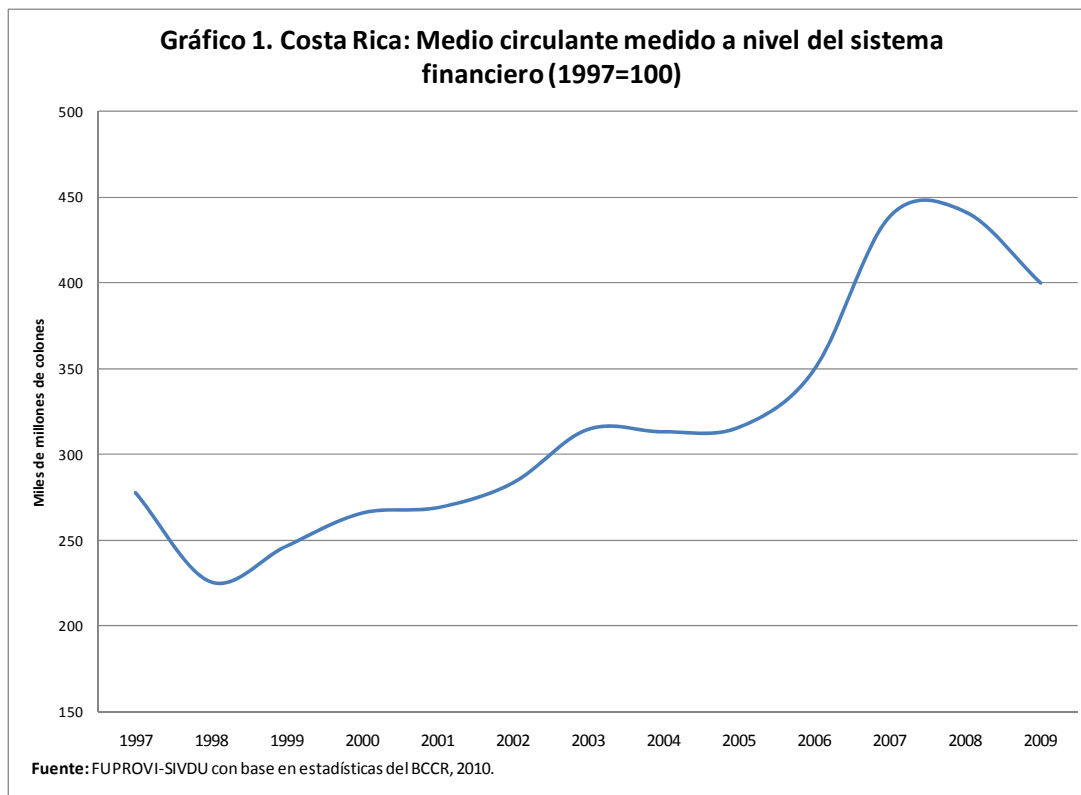
1. Efecto de la crisis financiera sobre el sector vivienda costarricense

1.1 La crisis

La crisis financiera internacional presentada durante los años 2008 y 2009 desatada por las hipotecas de alto riesgo (*subprime*) tuvo su origen en los Estados Unidos repercutiendo a nivel mundial en distintos sectores de las diferentes economías. Un aspecto importante de señalar en primera instancia, es que esta crisis se originó en el sector financiero estadounidense, pero su efecto de “contagio” trascendió a los diversos sectores de la economía, tales como sector externo (importaciones y exportaciones), sector bursátil, sectores productivos, sectores financieros y mercados laborales entre otros.

El primer efecto de esta situación, aparte de la inestabilidad en las bolsas de valores alrededor del mundo, fue la incertidumbre que se vivió en los diferentes mercados internacionales, limitando los recursos destinados a préstamos, o aplicando una serie de condiciones o restricciones más fuertes para el otorgamiento de crédito, ya sea tanto a nivel internacional (bancos y grandes compañías) como a nivel nacional. Al verse limitado y reducido el otorgamiento de crédito y al extenderse la incertidumbre, se genera una contracción de la actividad económica en general.

Uno de los efectos de esta crisis en el ámbito nacional fue la escasez o falta de liquidez de medio circulante. En el Gráfico 1 se observa que la cantidad del medio circulante o dinero altamente líquido que circula en la economía para financiar las transacciones comerciales y financieras (a precios de 1997) presentó una disminución del 9,4% en el año 2009, con respecto al 2008.



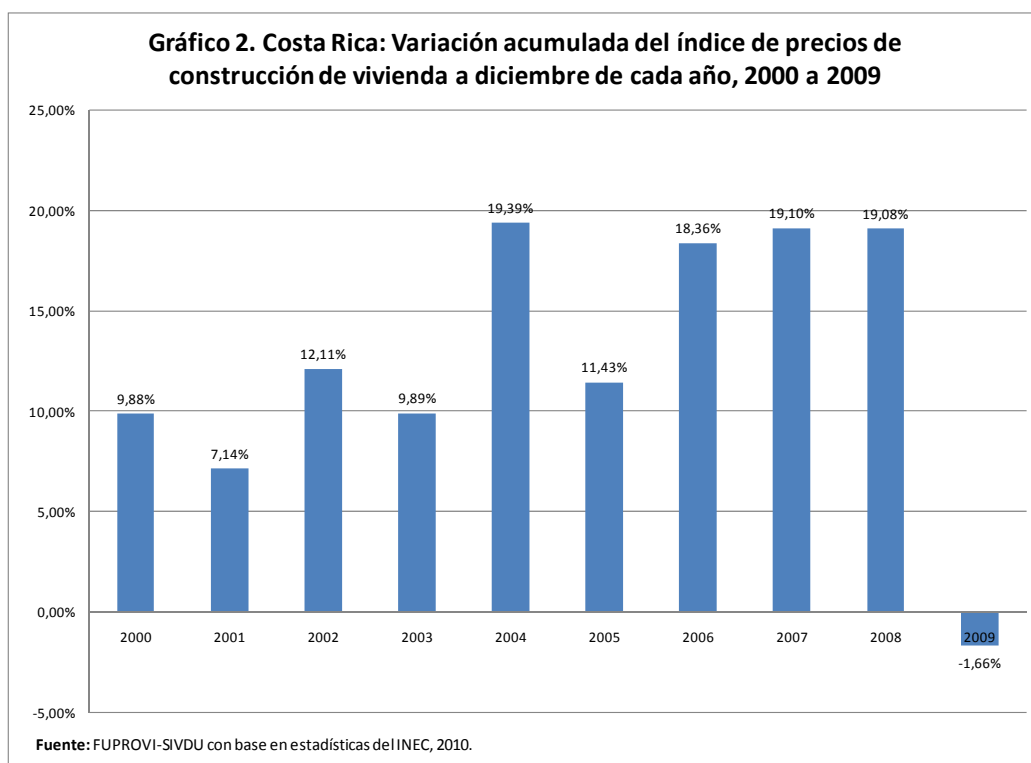
Esta limitación de recursos afectó las diferentes actividades productivas que se desarrollan en el país, llevando a que algunos proyectos se vieran paralizados por la falta de líneas de financiamiento para desarrollar sus actividades.

La recesión experimentada por Costa Rica durante el 2009 generó una gran movilidad de empleados del sector construcción, dándose un despido de más de 13.000 empleados entre el 2008 al 2009 (INEC, EHPM, 2008 – 2009), siendo el sector de la economía que presentó mayor salida de trabajadores, seguido del sector financiero con más de 3.500 personas, entre otros.

Ante una situación de incertidumbre y recesión en la actividad económica del país, y con el temor de una posible ola de despidos, el resultado esperable es que las personas pospongan sus planes de inversión y limiten sus gastos durante el período de recesión por razones de seguridad. Al posponerse las decisiones o proyectos de inversión como por ejemplo construir vivienda, conlleva que a nivel agregado se dé una disminución de la demanda de crédito de vivienda y *ceteris paribus* en el precio del crédito (tasas de interés). Más adelante se analizará la situación de la colocación del crédito del sector vivienda durante los últimos años, haciendo énfasis en la situación del año 2009.

Otro punto que permite entender el comportamiento del sector vivienda es el relacionado con el precio de los materiales de construcción de la vivienda, ya que muchos de los materiales con que está construida la “canasta” se encuentran directa e indirectamente influenciados por los precios internacionales de algunos *commodities*¹ empleados en la construcción, los cuales experimentaron una baja en sus precios internacionales producto de la disminución en sus demandas internacionales ocasionada por la disminución en la actividad económica del mundo durante los años 2008 y 2009.

A diciembre del 2009, la variación acumulada del índice de precios de la construcción de vivienda fue la menor de los últimos diez años, presentando una disminución del 1,66% (Gráfico 2). Tal resultado ejemplifica el efecto de la disminución de los precios (en promedio) de los materiales para construcción de vivienda, lo que es de esperar tuviera un efecto positivo sobre la demanda de crédito dirigido a este sector.



¹ Son materias primas cuyo valor se origina por el derecho del propietario a comerciar con ellos. Sus especificaciones de calidad y cantidad son estandarizadas, por lo que no se hace diferencia de la procedencia de la materia prima. Algunos ejemplos son: el petróleo, la electricidad, el acero, el trigo, entre otros.

1.2 Colocación de crédito en el sector vivienda

Ante la situación que se venía presentando a lo largo del año 2008, el Gobierno de la República reconoce la dimensión de la crisis y propone como “defensa” ante la misma, en enero del 2009, un conjunto de acciones a las que denomina Plan Escudo, el cual se fundamentó en cuatro pilares: las familias, los trabajadores, las empresas y el sector financiero.

Algunas acciones del plan escudo que influyen de manera directa e indirecta en el sector vivienda fueron las siguientes:

- La Asamblea Legislativa aprobó que el BANHVI perdonara deudas atrasadas a 2.100 familias de escasos recursos que estaban a punto de perder sus viviendas. Al mes de mayo del 2009, el BANHVI amplió su cartera de condonación a 2.207 familias por un monto de 1.130 millones de colones.
- Se incrementó el monto máximo de Bono Familiar de Vivienda. El cual fue ajustado el 7 de enero del 2009 y el 3 de febrero del 2010. (Gaceta N° 23)
- Debido a la cantidad de familias de clase baja y media con créditos de vivienda, presentaron dificultades de pago, se solicitó a los bancos estatales y al Banco Popular realizar una reducción temporal del 2% en la tasa de interés en todos los préstamos menores a 50 millones de colones, medida vigente durante dos años. En este punto, el Banco de Costa Rica redujo en un 2% la tasa de interés y estableció un techo del 15% para préstamos de vivienda para los siguientes 12 meses, entre otras acciones. El Banco Nacional, Banco Popular, BANCREDITO y la Caja Costarricense de Seguro Social también redujeron a un 2% su tasa de interés, entre otros.
- Se propuso que el Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (INFOCOOP) redujera en 2,5% la tasa de interés para vivienda y los bancos procuraran llegar a arreglos en cada caso particular. En mayo del 2009 el INFOCOOP redujo en un 5% la tasa de interés.
- Capitalización de los bancos del Estado por 117.5 millones de dólares. Esto por medio del impulso en la Asamblea Legislativa del proyecto de ley sobre deuda subordinada, que permitiera asegurar de manera permanente la suficiencia patrimonial de los bancos, permitiéndoles emitir este tipo de contratos de crédito, que hasta ahora sólo podían acordar los bancos privados².

² Actualmente el proyecto de Ley 17.236 referente a deuda subordinada se encuentra en consulta ante la Sala Constitucional, luego de haber sido aprobado en primer debate por la Asamblea Legislativa el 17 de agosto del 2010.

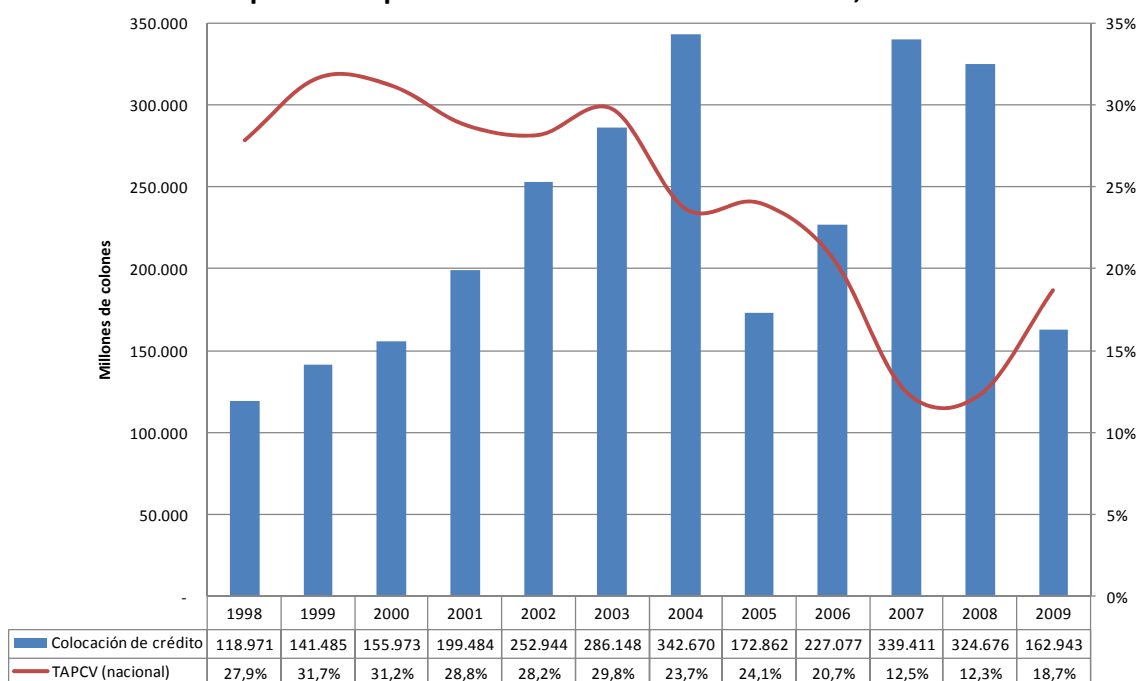
- Se tramitó con el Banco Interamericano de Desarrollo un empréstito por 500 millones de dólares para fortalecer al Banco Central en su capacidad de respaldar a los bancos nacionales. Dicho préstamo se aprobó el 26 de febrero del 2009 siendo la Ley N° 8722. (Presidencia de la República, 2009 e Informe de Labores 1 Mayo 2009)

Este conjunto de acciones tenía como propósito sostener la situación del sector vivienda ante la crisis y permitir la disponibilidad de recursos financieros.

Identificados las diferentes fuentes que afectaron al sector vivienda se tiene que: del lado de la demanda de crédito del sector vivienda se presentó un aplazamiento de las decisiones de inversión en vivienda por parte de las personas (disminución de la demanda), una reducción de los recursos provenientes de las actividades económicas del país como fuentes que permiten cubrir el financiamiento (disminución de la demanda), y una baja en el precio de algunas de las materias primas internacionales que son utilizadas en la construcción de viviendas, lo que refleja un abaratamiento en determinados materiales para la construcción (aumento de la demanda). Por el lado de la oferta de crédito, se tiene la falta de liquidez de recursos disponibles para préstamos (disminución de la oferta), el endurecimiento de requisitos para el otorgamiento de crédito (disminución de la oferta). Por otra parte, las acciones planteadas en el Plan Escudo con el objetivo de estimular la oferta de recursos crediticios y de esa manera contrarrestar las tendencias prevalecientes (aumento de la oferta).

Tras conocer los impactos que afectaron la oferta y demanda de crédito de vivienda, en el Gráfico 3 se muestra la cantidad de recursos colocados a precios del 1997 por parte del sistema financiero nacional y la tasa activa promedio para este tipo de empréstitos.

Gráfico 3. Costa Rica: Monto de colocación anual de crédito del sector financiero a vivienda (en millones de colones de 1997=100) y tasa activa promedio para créditos de vivienda en colones, 1998-2000



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BCCR, 2010.

En general existe una tendencia inversa entre cantidad de colocación (1997=100) y la tasa activa promedio para préstamos de vivienda. Además, para el año 2009 se presentó una situación de disminución de la colocación en términos reales y aumento en las tasas de interés activas.

La demanda de crédito de vivienda se vio afectada negativamente producto de las expectativas de los agentes ante el período de crisis, aplazando sus decisiones de inversión habitacional. Además como efecto positivo sobre la demanda, se puede mencionar la baja en el precio de materias primas para la construcción de viviendas. Se concluye que el efecto negativo dominó el efecto positivo.

En el caso de la oferta de crédito de vivienda al existir un panorama de incertidumbre, el sistema financiero tiende a endurecer las condiciones de crédito, limitando el otorgamiento de recursos a los desarrolladores y a aquellos individuos que no cuenten con un solvente historial crediticio. Aunado a este fenómeno, se le debe agregar la situación de falta de liquidez de la economía costarricense durante el año 2009, haciendo que se restrinja la cantidad de recursos que se puedan destinar al otorgamiento de crédito. Pero como efecto positivo se debe

mencionar el esfuerzo por parte de la Administración Arias Sánchez en mitigar la crisis con un Plan Escudo cuyo objetivo era inyectarle recursos al sistema y sostener la situación.

A partir de los impactos señalados y con base en el comportamiento de los créditos y la tasa activa promedio para el caso de vivienda mostrado en el Gráfico 14, se puede concluir que el efecto de la disminución de la oferta de créditos de vivienda fue mayor que la reducción de la demanda, llevando a que disminuyera la cantidad de colocación en el mercado y aumentara la tasa de interés.

El efecto de esta disminución en la colocación de crédito durante el 2009 se puede ver en términos reales visualizada como una disminución de la cantidad de construcciones de viviendas en dicho año (véase Gráficos total de viviendas construidas).

Para el 2008, la cantidad de viviendas construidas fue de 26.711, experimentando una disminución de más del 5% con respecto a la cantidad de viviendas construidas en el 2007. En el año 2009, la situación del sector vivienda tendió a agravarse, llegándose a construir 16.937 viviendas, lo que representa una disminución de 36,6% con respecto al 2008. Dicho comportamiento se le puede atribuir a las condiciones que se mencionaron anteriormente.

Dos de las principales fuentes de recursos que nutren el sector vivienda son los créditos que se dirigen a dicha actividad y los bonos de vivienda familiar. De forma general, esta segunda fuente de recursos experimentó en el año 2009 una disminución del 24,2% en la cantidad de bonos. El monto de la inversión de estos bonos experimentó una disminución del 9% con respecto al 2008³. Esta situación da señales de una disminución en los recursos destinados a la construcción de viviendas. Lo que refuerza el resultado que experimentó el sector construcción de vivienda durante el 2009.

³ Véase Cuadro 1 página 16.

2. Situación del Sector

2.1 Déficit Habitacional 2009

El 2009 fue un año difícil para el sector de la construcción y, por ende, para la construcción de vivienda, así lo han planteado diferentes actores sociales vinculados con el sector, como son la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

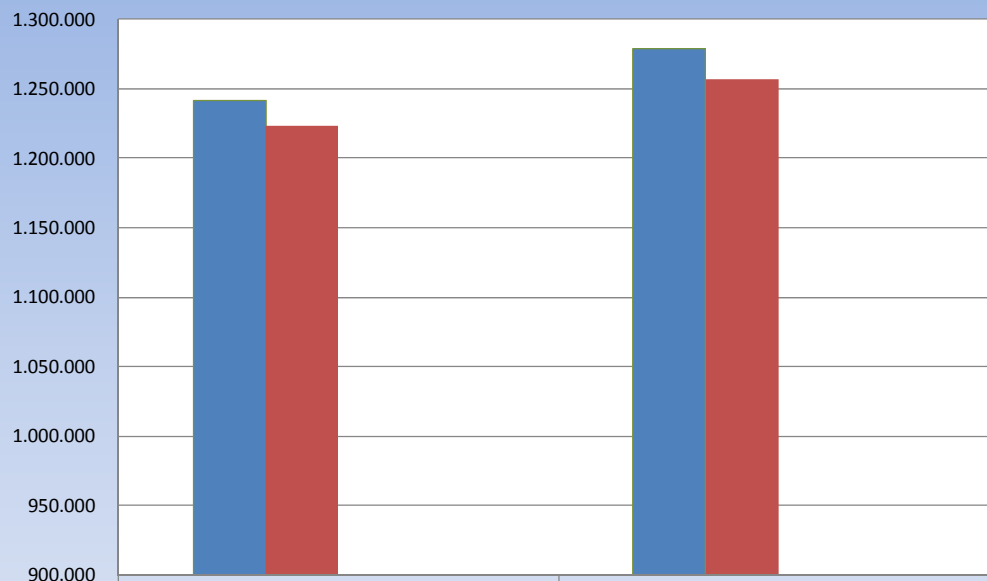
En el transcurso del año 2009, las noticias sobre la situación de la construcción no fueron halagüeñas. Durante el primer semestre, la construcción decayó un 37%, con respecto al mismo periodo del 2008 (Radio Reloj, 24/07/2010). Entre los meses de enero y agosto, ante el CFIA se tramitaron 208 mil metros cuadrados para construcción de vivienda, lo que representa un 37% menos que el año anterior (Monumental, 28/09/09)

Los indicadores para el sector vivienda del año 2009 reflejan una situación acorde con los criterios expresados en las líneas anteriores. Los datos provenientes del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), particularmente los resultados de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), correspondiente al 2009⁴, posibilitan observar el comportamiento de los principales indicadores utilizados para el estudio del sector vivienda (Cuadro 1).

En el Gráfico 4 se observa una tendencia al crecimiento en la brecha entre la cantidad de viviendas individuales ocupadas (VIO) y la cantidad de hogares. Como se ha expuesto en los informes de años anteriores, lo que ha venido sucediendo es que la cantidad de hogares, año con año, crece a un ritmo mayor que el crecimiento de las viviendas individuales. Así, mientras que en el periodo entre el 2008 y el 2009, los hogares crecieron en 37,729 unidades (3 %); las viviendas individuales ocupadas crecieron en 33,572 unidades (2.7 %). Lo que da como resultado un incremento en el Faltante Natural o Déficit Cuantitativo de 4,157 unidades, que representan un 22.6% con respecto al 2008.

⁴ Es necesario tener presente un aspecto importante al referirse a la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples. La Encuesta se lleva a cabo, el trabajo de campo, en el mes de julio, por lo tanto en sentido estricto, los datos de la misma se refieren al periodo interanual de julio a julio. En este caso particular, los datos reflejan el comportamiento de las variables de interés en el periodo de julio del 2008 a julio del 2009. De lo anterior se desprende que los datos que se presentan con base en la EHPM del 2009, reflejan la realidad del periodo interanual antes explicado y que llega hasta el primer semestre del año en cuestión. A pesar de esa limitación metodológica, la Encuesta permite el acercamiento al comportamiento de las variables y su tendencia.

Gráfico 4. Total de hogares y viviendas, para el período 2008 - 2009



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Encuestas de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 a 2009, INEC, 2010.

Cuadro 1. Costa Rica: Indicadores de vivienda, variación absoluta y relativa, 2008 y 2009

Indicador	2008	2009	Cambio	
			Absoluto	Relativo (%)
Total de hogares	1.241.561	1.279.290	37.729	3,04
VIO	1.223.129	1.256.701	33.572	2,74
Faltante natural (FN)	18.432	22.589	4.157	22,55
Déficit cualitativo (DC)	157.759	164.454	6.695	4,24
Viviendas regulares hacinada	20.389	18.560	-1.829	-8,97
Viviendas buenas hacinadas	9.639	8.404	-1.235	-12,81
Viviendas malas	127.731	137.490	9.759	7,64
Déficit habitacional (DH)	176.191	187.043	10.852	6,16
<i>Porcentaje DC/VIO</i>	<i>12,9</i>	<i>13,1</i>	<i>0,19</i>	<i>1,46</i>
<i>Porcentaje DH/VIO</i>	<i>14,4</i>	<i>14,9</i>	<i>0,48</i>	<i>3,32</i>
Déficit cualitativo real (DCR)	623.438	689.815	66.377	10,65
Viviendas Malas	127.731	137.490	9.759	7,64
Viviendas regulares	363.070	401.749	38.679	10,65
Viviendas Buenas regulares	125.916	144.347	18.431	14,64
Viviendas buenas hacinadas	6.721	6.229	-492	-7,32
Déficit habitacional real (DHR)	641.870	712.404	70.534	10,99
Viviendas buenas	732.024	717.462	-14.562	-1,99
<i>Porcentaje DCR/VIO</i>	<i>51,0</i>	<i>54,9</i>	<i>3,92</i>	<i>7,69</i>
<i>Porcentaje DHR/VIO</i>	<i>52,5</i>	<i>56,7</i>	<i>4,21</i>	<i>8,02</i>

* Este porcentaje representa 0,48% del 14,4% que es valor de la relación DH/VIO para el año 2008.

** Este indicador incorpora tanto las viviendas regulares con hacinamiento como sin hacinamiento.

Fuente: Elaboración propia, FUPROVI-SIVDU, basado en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (2008-2009), INEC, 2010.

Una situación similar se presenta con respecto al Déficit Cualitativo tradicional, (más adelante se expondrá la situación del Déficit Cualitativo Real). Entre el 2008 y el 2009, el DC creció en 6.695 unidades, lo que representa un incremento de un 4.2%. Este aumento se ha dado a partir del crecimiento de las viviendas en mal estado, que sumaron 9.759 unidades más, pero esta cantidad fue contrarrestada por la disminución de las viviendas regulares y buenas con hacinamiento que ascendieron a 3.064 unidades. (Cuadro 1)

En resumen, con la forma tradicional de calcular el Déficit Habitacional, lo que se tiene es un crecimiento de las viviendas malas, un decrecimiento del hacinamiento y un crecimiento del Faltante Natural.

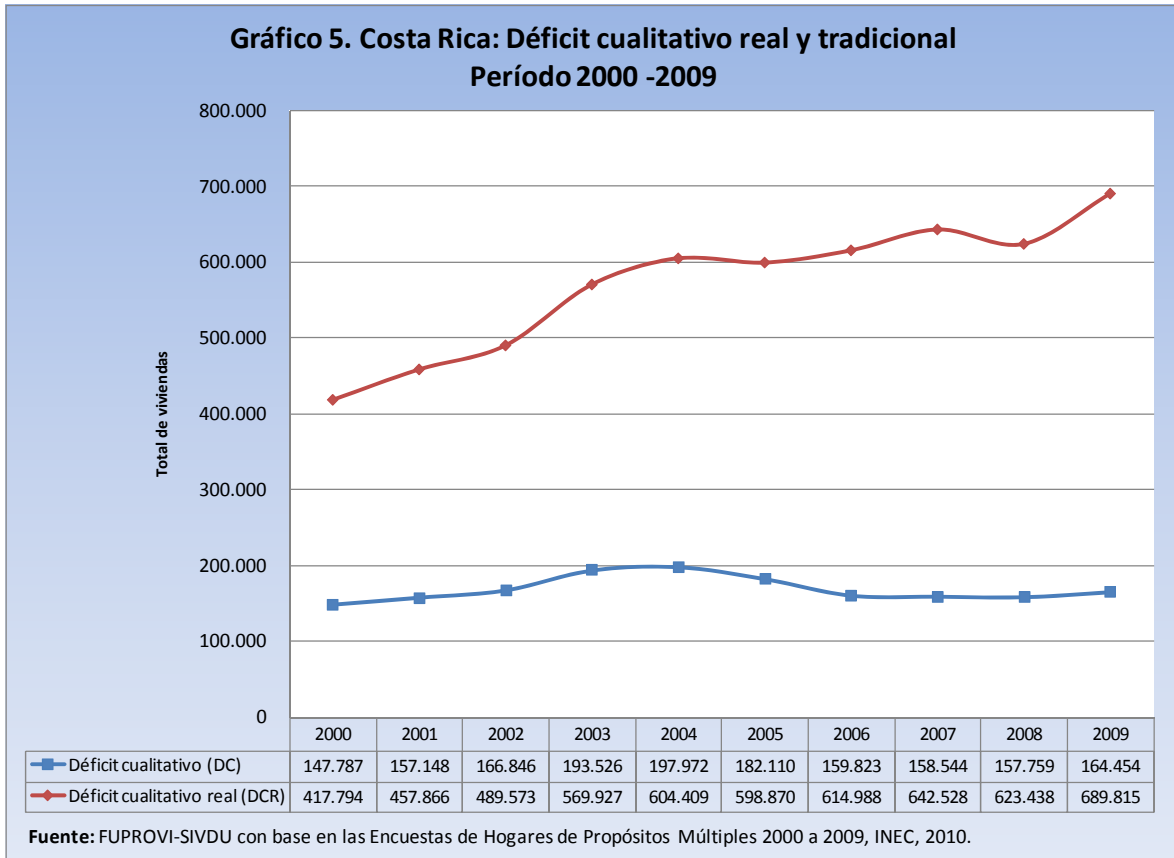
En el Informe Anual, correspondiente al año 2008, se propone una nueva forma de calcular el Déficit Cualitativo. De manera muy sintética habría que decir que el problema en la forma tradicional de calcular el DC, es que deja de lado la mayor parte de las viviendas que requieren mejoras, ya que alguno de sus componentes se encuentra en mal o regular estado.

La condición física de las viviendas se calcula a partir de sus tres principales componentes: techo, paredes y piso. A cada uno de ellos se le asigna un valor de acuerdo a su condición física: buena, regular o mala. De tal suerte que lo que se tiene es un conjunto de combinaciones, 27 en total (3^3). Tradicionalmente, para el cálculo del DC, solo se toman las viviendas en mal estado y las viviendas regulares y buenas con hacinamiento. Pero esta selección deja de lado todas aquellas viviendas en estado regular, que por definición, requieren mejoras, así como a un conjunto importante de viviendas que aunque están en buena condición, requieren algún tipo de mejora o ampliación. Se trata de casas que en general tienen un buen estado pero con alguno de los componentes en estado regular.

Por lo tanto, en lugar de hablar de un Déficit Cualitativo que afecta a un 15% de la VIO, se debe hablar de un Déficit Cualitativo Real que afecta a un 55% de la VIO.

Esto es importante de rescatar porque solo teniendo conciencia y conocimiento del problema real, se podrán buscar soluciones reales. En el Cuadro 1 se puede observar con mayor claridad lo dicho anteriormente.

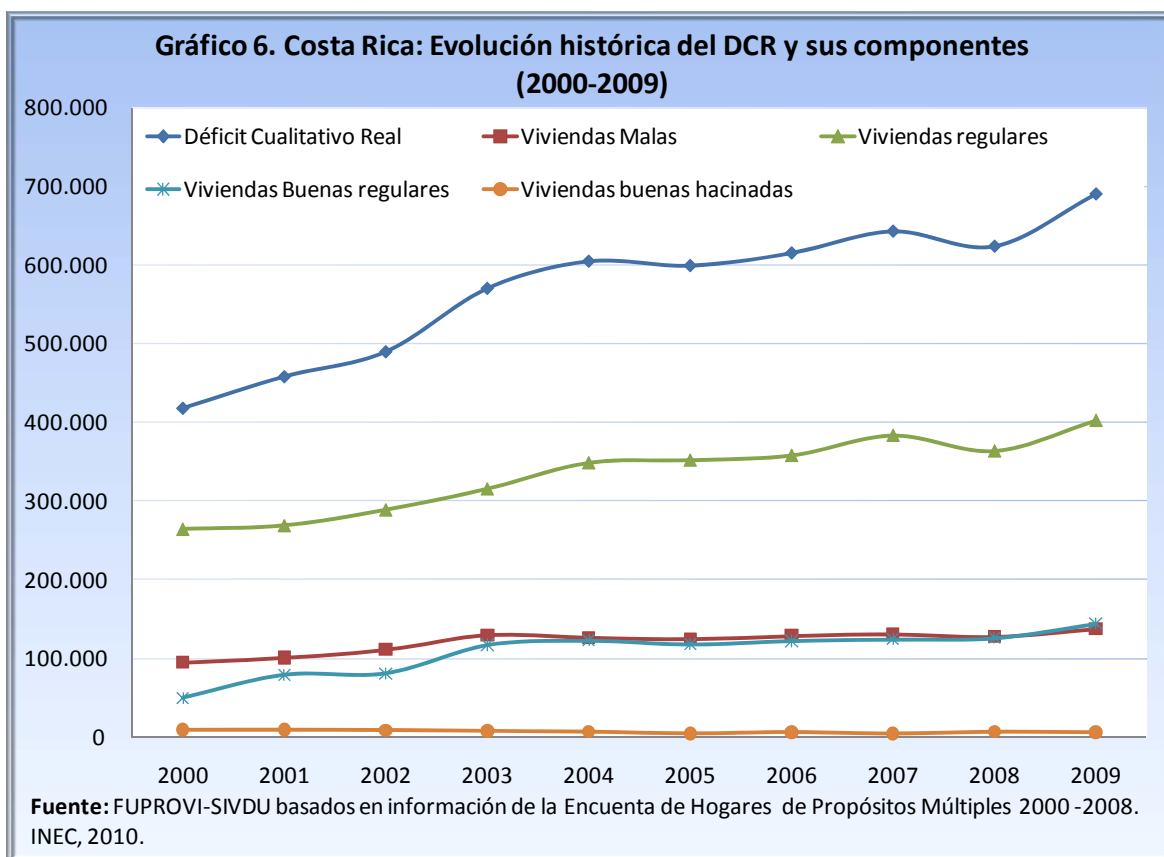
Mientras que el Déficit Cualitativo tradicional, aumentó en 6,695 unidades, el Déficit Cualitativo Real experimentó un incremento de 66,377 unidades, es decir diez veces más que el del Déficit Cualitativo tradicional.



Como se observa en el Gráfico 5, lo que ha venido sucediendo es que el Déficit Cualitativo, calculado de la manera tradicional, que venía decreciendo levemente, crece en el 2009. Mientras que el DCR mantiene una curva ascendente, producto del decrecimiento de las viviendas buenas y el crecimiento de la cantidad de viviendas en estado regular y las viviendas buenas con alguno de sus componentes en estado regular (las viviendas buenas regulares).

El comportamiento del DCR, está marcado principalmente por las viviendas en estado regular (Gráfico 6). Al comparar las tendencias de las gráficas y los datos del Cuadro 1, se extraen dos conclusiones; la primera es que del 2008 al 2009 se genera un repunte del DCR y, la segunda, que ese repunte del DCR se da a

expensas del decrecimiento de las viviendas en buen estado, y el aumento de viviendas malas y regulares.



Lo anterior significa que aunque la VIO crece, ese crecimiento se da acompañado de un proceso de deterioro de las viviendas.

2.2 Bono Familiar de Vivienda y Construcción de Vivienda⁵

Como se mencionó en el primer apartado de este informe, el 2009 fue un año difícil para el sector construcción en general y para el de vivienda en específico. En este capítulo se aborda la distribución de los bonos familiares de vivienda, la dinámica de la construcción de viviendas y la relación entre estos dos temas.

2.2.1 Bono Familiar de Vivienda (BFV)

Entre 2008 y el 2009, la cantidad de bonos entregados disminuyó en un 24.2%, sin embargo los cambios que se dieron, no solo tienen que ver con una disminución en la cantidad de éstos, sino también en la distribución de los mismos por modalidad de presupuesto.

En el año 2009 se entregaron 1.548 bonos en la modalidad presupuestaria de Erradicación de tugurios y precarios, contra 182 que se habían entregado en el 2008. De igual manera la modalidad de Extrema Necesidad, experimenta un importante aumento en la cantidad de bonos entregados durante el 2009, alcanzando la cantidad de 2.437 en contraste con los 1.188 del año anterior. El incremento en esos dos tipos de modalidad de bonos, además de la disminución en la cantidad total de bonos entregados durante el 2009, incidieron en que los bonos “regulares” experimentaran una fuerte caída, de más de un 50% (Cuadro 2).

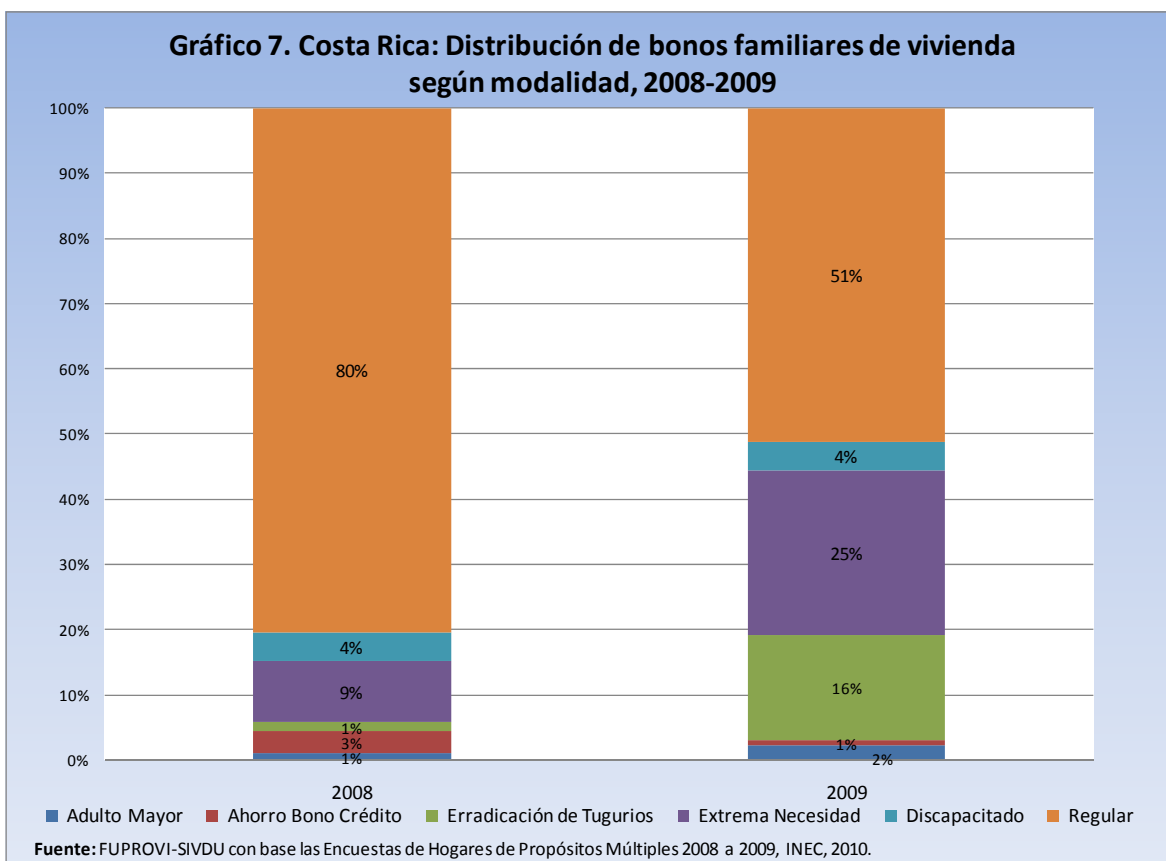
⁵ Los datos de construcción de vivienda corresponden a la base de datos del INEC. Esta institución recopila la información que le envían las diferentes municipalidades de los permisos de construcción aprobados en cada cantón para cada periodo. Por lo tanto construcciones sin permiso municipal no son reportadas así como otros problemas que puedan existir para el registro de construcciones.

Cuadro 2. Costa Rica: Distribución absoluta, porcentual y variación anual de inversión (precios del 2006) de BFV pagados según modalidad de presupuesto, 2006-2009

Modalidad de presupuesto	Absoluto				Distribución porcentual				Variación anual (%)	
	2008		2009		2008		2009		2009	
	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos
Adulto Mayor	650.067.923	130	1.115.716.315	208	1,4	1,0	2,7	2,2	71,6	60,0
Ahorro Bono Crédito	1.377.821.598	425	336.037.280	94	3,0	3,3	0,8	1,0	-75,6	-77,9
Erradicación de Tugurios	699.110.153	182	5.598.529.407	1.548	1,5	1,4	13,4	16,1	700,8	750,5
Extrema Necesidad	7.275.195.956	1.188	15.509.093.323	2.437	15,8	9,3	37,0	25,3	113,2	105,1
Discapacitado	2.783.818.347	560	2.220.055.284	414	6,1	4,4	5,3	4,3	-20,3	-26,1
Regular	33.218.335.741	10.229	17.086.290.944	4.941	72,2	80,5	40,8	51,2	-48,6	-51,7
Totales	46.004.349.718	12.714	41.865.722.553	9.642	100	100	100	100	-9,0	-24,2

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BANHVI, 2010.

El Gráfico 7 ilustra claramente la participación de cada una de las modalidades presupuestarias del bono familiar de vivienda y su distribución en la serie de años utilizada.

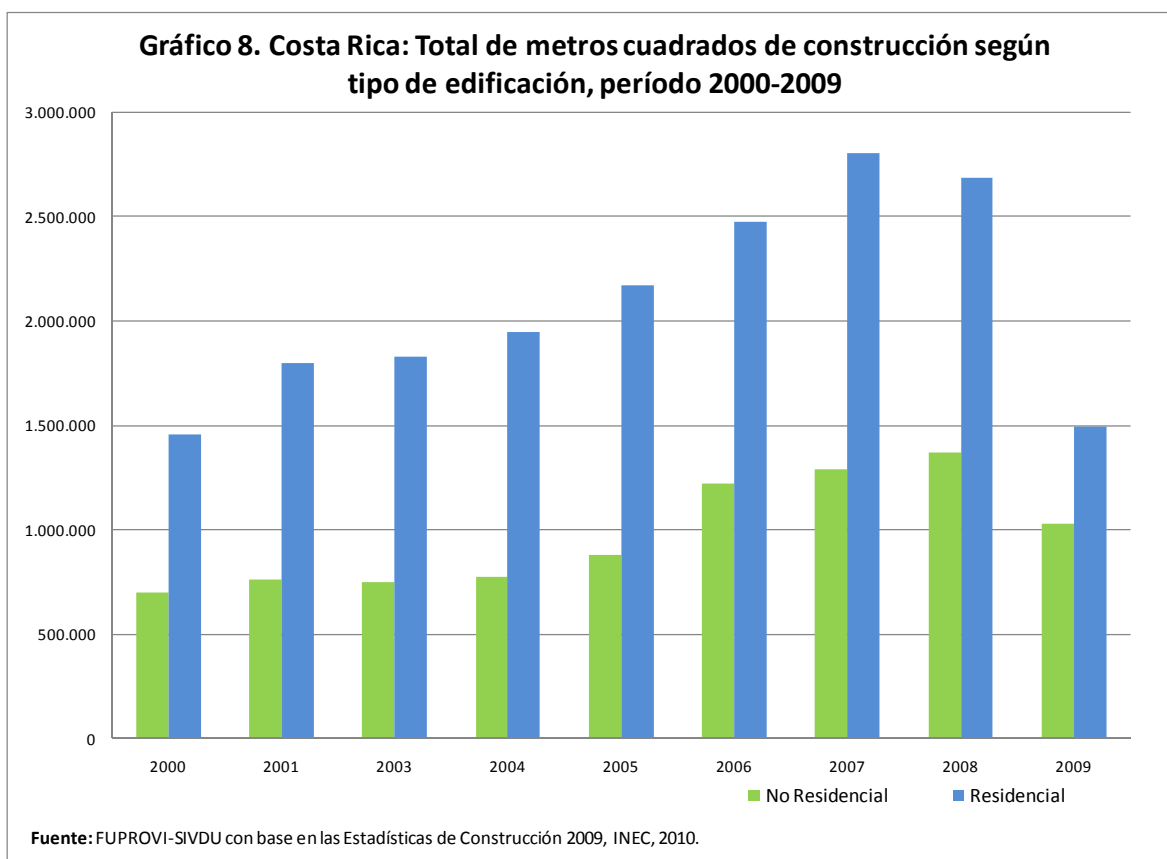


2.2.2 Construcción de Vivienda

Como se mencionó al principio, tanto la CCC como el CFIA han expresado su criterio con respecto a la reducción de la actividad constructiva en el país durante el 2009. Aunado a esto, la cantidad de bonos familiares de vivienda entregados durante ese año, también experimentó una significativa reducción, por lo tanto como era de esperar, eso se refleja en una menor cantidad de viviendas construidas.

Las estadísticas de construcción del INEC dan cuenta de esta situación, tal como se puede observar en los Gráficos 8 y 9, en donde se evidencia la caída en la construcción en general y de la vivienda en específico. Aunque los metros de

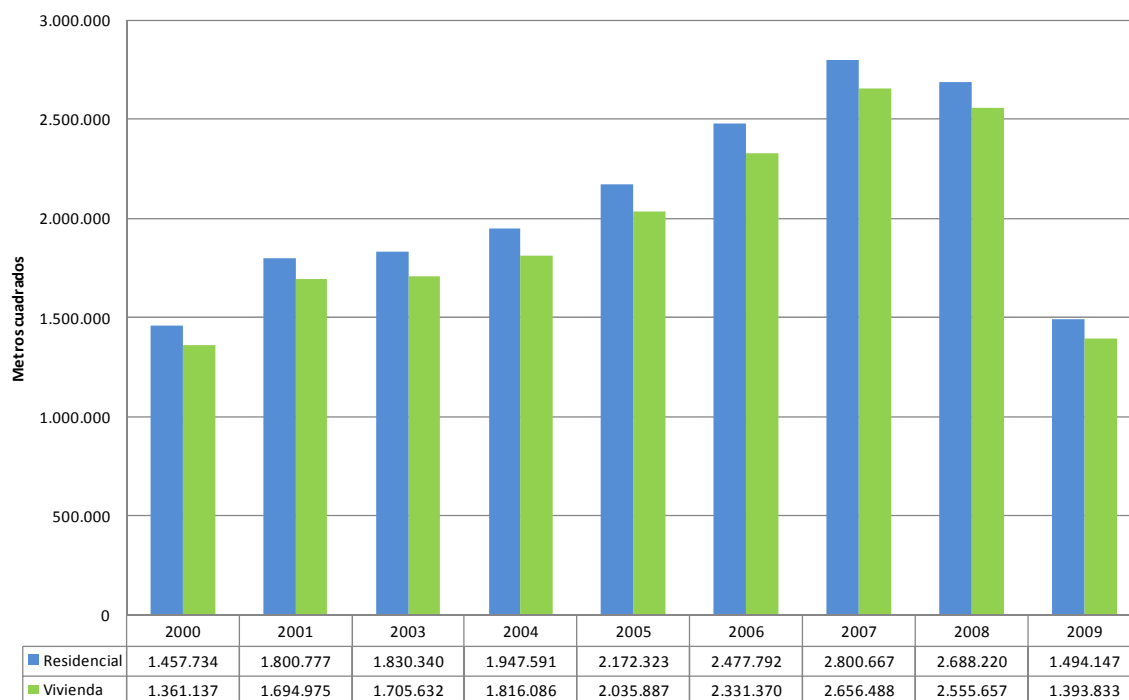
construcción no residencial, en el 2008 experimentaron un leve crecimiento, no sucedió así con los metros cuadrados de construcción para el sector residencial⁶, que sufre una disminución que se acentúa entre el 2008 y el 2009.



Dentro de las construcciones residenciales el mayor peso recae sobre las viviendas. El Gráfico 9, recoge la información para los metros cuadrados de construcción de vivienda, sector que experimenta el mismo comportamiento general de la construcción, evidenciando fuerte disminución entre el 2008 y 2009.

⁶ La categoría No Residencial, hace referencia a construcciones cuyo propósito no es para uso residencial. En las construcciones residenciales se toman en cuenta aquellas como apartamentos, condominios, apartoteles, casas y viviendas y otros.

Gráfico 9. Costa Rica: Metros cuadrados de construcción residencial y en vivienda nueva, período 2000 a 2009



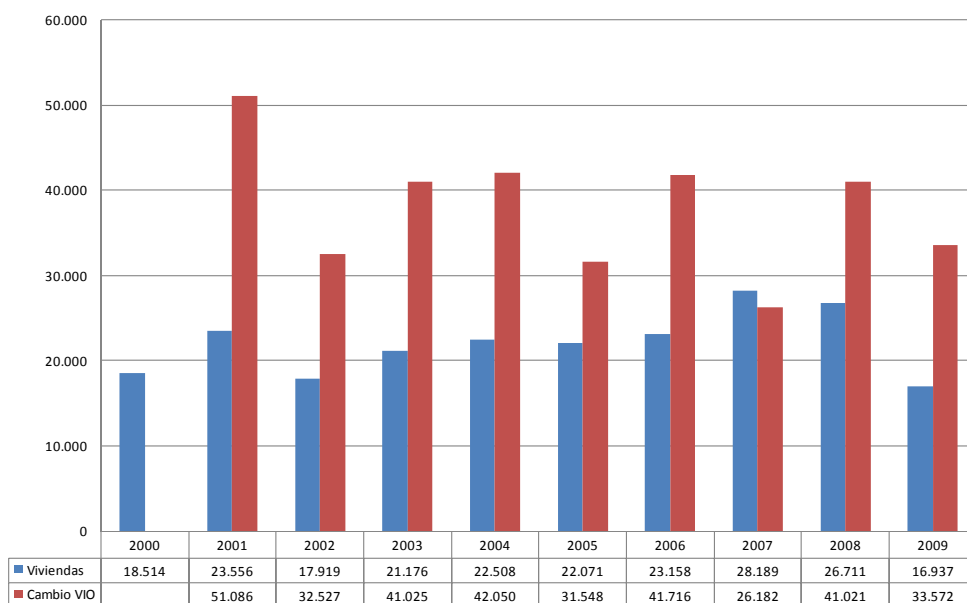
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Estadísticas de Construcción 2009, INEC, 2010.

Resultado de esta situación es que la cantidad de viviendas construidas entre el 2008 y el 2009 sufre una fuerte disminución, de casi 10 mil unidades, que representan alrededor de un 37% de las viviendas construidas durante el 2008, (Gráfico 10).

Pero no solo se reduce la cantidad de viviendas, el área promedio de las viviendas construidas también se viene reduciendo (Gráfico 11). En síntesis el 2009 puede expresarse como un año caracterizado por una contracción del sector, tanto en la cantidad de vivienda⁷, como en los metros cuadrados construidos.

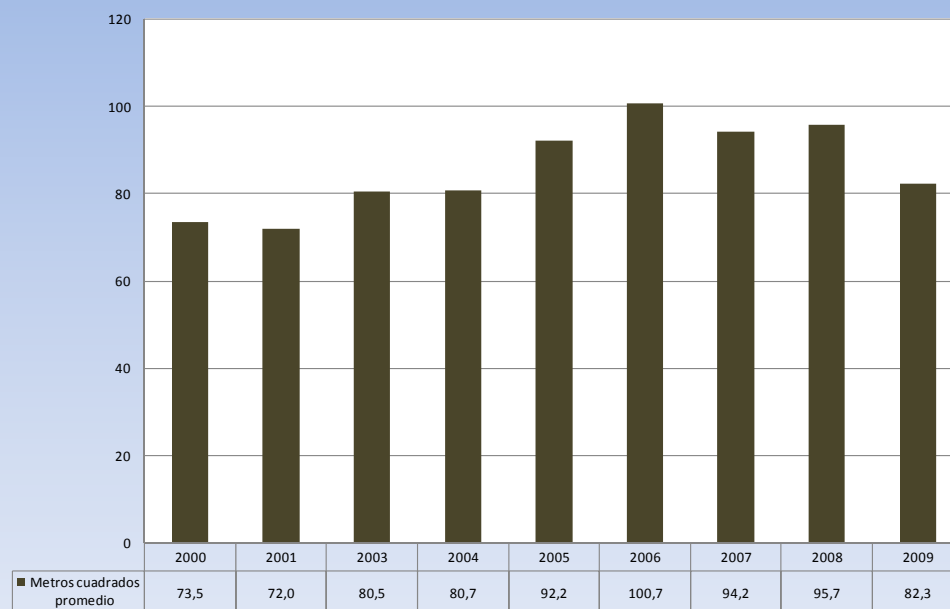
⁷ La cantidad de viviendas construidas no coincide con el incremento en la VIO. Varias son las razones que pueden explicar esta situación; problemas en el registro de las construcciones, viviendas que se dividen, cambio de uso de edificaciones, entre otros.

Gráfico 10. Costa Rica: Total de viviendas construidas y variación absoluta anual de la cantidad de VIO, 2000 a 2009



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Estadísticas de Construcción y las EHPM del INEC, 2000 a 2009.

Gráfico 11. Costa Rica: Metros cuadrados promedio de viviendas construidas, 2000 a 2009



Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Estadísticas de Construcción, 2000 a 2009, INEC.

La disminución en la cantidad de viviendas construidas, no ha afectado a todos los sectores por igual. El impacto de la crisis y la reducción de la cantidad de viviendas construidas así como de los metros de construcción promedio por vivienda, ha tenido diversos grados de impacto, los cuales se pueden ubicar espacialmente utilizando el ámbito cantonal.

Durante los primeros años de la presente década varios cantones fuera de la GAM, ubicados principalmente en el Pacífico Norte y Pacífico Central, presentaban un aumento importante y sostenido de la cantidad de construcciones residenciales, así como del área promedio construida. El mercado inmobiliario en estas zonas estaba orientado a la venta de un producto dirigido a sectores de ingresos medios altos y altos. Una situación similar se presenta en algunos cantones de la Región Central como Escazú, Santa Ana y otros de Heredia.

Para el 2009, la variación en cuanto a la cantidad de viviendas construidas con respecto al 2008, afectó más fuertemente, de manera negativa, a los cantones de zonas costeras del Pacífico y a algunos de los de mejor IDH de la región central. De manera contraria, la mayoría de los 10 cantones que mejoraron la tendencia en cuanto a cantidad de viviendas construidas por cantón, tienen un IDH bajo. Con la excepción del cantón de Aguirre, que se ubica arriba de la media, el resto de ellos está por debajo de ésta.

En el Cuadro 3 se presenta la información correspondiente a los 10 cantones con una variación positiva mayor y los 10 cantones con una variación negativa mayor y su relación con el IDH, así como la cantidad de bonos pagados durante ese año. (En el Anexo 1, se presenta la información para el total de los cantones del país)

La disminución de la cantidad de viviendas construidas entre el 2008 y 2009 es muy fuerte en algunos cantones, superando porcentajes del 60% y hasta el 90%. Por el contrario, algunos cantones presentan una variación positiva entre los mismos años, se trata de cantones con poca cantidad de viviendas construidas durante el 2008 y con la característica de que ostentan un bajo IDH.

Cuadro 3. Costa Rica: Total de viviendas construidas, BFV pagados, variación anual e Índice de Desarrollo Humano (2005) según cantones con mayores y menores variaciones en viviendas construidas, 2008 y 2009

Cantón	Cantidad viviendas		Cantidad de bonos		Variación anual viviendas (%)	Variación anual bonos (%)	IDH 2005
	2008	2009	2008	2009			
Matina	80	247	45	66	208,8	46,7	0,621
Siquirres	144	367	154	238	154,9	54,5	0,699
Talamanca	45	83	541	99	84,4	-81,7	0,556
Turrubares	36	43	22	37	19,4	68,2	0,704
Golfito	166	191	413	267	15,1	-35,4	0,697
Cañas	108	124	103	67	14,8	-35,0	0,745
Jiménez	101	114	568	405	12,9	-28,7	0,728
Buenos Aires	161	174	79	26	8,1	-67,1	0,659
Limón	157	162	841	733	3,2	-12,8	0,730
Aguirre	143	147	84	88	2,8	4,8	0,761
<hr/>							
El Guarco	259	102	230	22	-60,6	-90,4	0,789
Parrita	246	95	283	164	-61,4	-42,0	0,689
Mora	281	108	83	109	-61,6	31,3	0,786
Montes de Oro	107	38	77	32	-64,5	-58,4	0,730
Santa Cruz	882	308	108	44	-65,1	-59,3	0,846
Carrillo	556	155	84	51	-72,1	-39,3	0,785
Flores	309	83	232	244	-73,1	5,2	0,837
Liberia	621	150	388	338	-75,8	-12,9	0,756
Santa Ana	351	64	96	47	-81,8	-51,0	0,897
Garabito	1.197	102	143	150	-91,5	4,9	0,845
Costa Rica	26.711	16.937	12.715	9.642	-36,6	-24,2	0,752

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Estadísticas de la Construcción 2000 a 2009, INEC e IDH cantonal 2005, PNUD-UCR y estadísticas de BFV del BANHVI, 2010.

2.2.3 Relación entre el Bono Familiar de Vivienda y Viviendas Construidas

Se ha calculado una relación entre la cantidad de bonos entregados para cada cantón y el porcentaje que éstos representan con respecto a la cantidad de viviendas construidas reportadas para el 2009 para cada cantón. En general lo que se ha encontrado, como tendencia, es que los cantones con bajo IDH, son los que presentan una relación mayor entre bonos recibidos y viviendas construidas. Se destacan en ese sentido Buenos Aires, Guatuso, Poás, Corredores y

Guácimo⁸. Lo que sugiere que la construcción de vivienda en estos lugares descansa en los bonos recibidos. Dicho de otra forma, los bonos entregados en estos cantones son los que sostienen la construcción de vivienda nueva.

De manera contraria cantones que tienen una baja relación entre los bonos y viviendas construidas, presentan en general un IDH alto, y son los que han venido exhibiendo un mayor dinamismo en cuanto a construcción de vivienda. Cantones como Escazú, Curridabat, Santa Ana, Montes de Oca, Heredia, Belén, Flores y San Pablo, dentro de la GAM. Fuera de la GAM destacan los cantones de Garabito, Carrillo y Santa Cruz. Se trata de cantones en los que la cantidad de bonos entregados tienen un peso porcentual bajo en relación a la cantidad de viviendas construidas. (En el Anexo 2 se expone la situación para el total de los cantones del país)

En resumen, la disminución en la cantidad de viviendas construidas ha tenido un mayor impacto en los cantones en los que la construcción de vivienda depende en menor medida de la cantidad de bonos recibidos. La reducción ha repercutido, en términos relativos, con mayor peso en cantones con mejor IDH, lo que refleja un impacto de la crisis en sectores de mejores ingresos, dadas las características de las viviendas que se han dejado de construir, tema que será abordado más adelante en este informe.

En concordancia con lo expresado líneas arriba, en el sentido de que los bonos de vivienda se han entregado durante el 2009 en cantones con un bajo IDH, eso se refleja también en la distribución por estratos que se ha venido haciendo de los bonos.

El BANHVI estratifica a los hogares de acuerdo a los ingresos familiares brutos, el primer estrato corresponde a familias con ingresos similares a un salario mínimo⁹, el segundo estrato hace referencia a familias entre 1 y 2 salarios mínimos y así sucesivamente hasta los 4 salarios mínimos. Las familias que sobrepasen el

⁸ En algunos casos la relación da mayor al 100%, lo que significa que la cantidad de bonos entregados es mayor a la cantidad de viviendas construidas. Dos razones pueden explicar esta situación. En primer lugar el hecho de que las estadísticas de construcción tengan un subregistro y no se reportan todas las realizadas. En segundo lugar, que la entrega de los bonos no coincide con el año en que se gestionó el permiso, por ejemplo, que en el 2009 se entregaron bonos de vivienda cuyos permisos de construcción se tramitaron en años anteriores. A pesar de esta situación, se parte del criterio de que el cálculo permite observar la tendencia que se expresa para cada cantón.

⁹ El salario mínimo hace referencia a un salario mínimo de un obrero no especializado del sector industrial.

monto de 4 salarios mínimos no son sujetas de ser beneficiadas con el bono familiar de vivienda.

Durante el 2009 el 74.7% de los bonos entregados por el BANHVI, correspondieron a familias ubicadas en el 1 estrato, y un 22,1% de los bonos fueron para familias del 2 estrato. Lo que significa que entre el estrato 1 y el estrato 2, el BANHVI colocó el 96.8 por ciento de los bonos del 2009. Esto es parte de un proceso que se ha venido desarrollando desde la entrada en funcionamiento del BANHVI. Como tendencia, cada año es mayor el porcentaje que abarcan los bonos de vivienda para los estratos de más bajo ingreso (Cuadro 4).

Cuadro 4. Costa Rica: Cantidad de bonos pagados por estrato, distribución relativa y porcentaje de representación estrato 1 y 2, 1987-2009

Año	Estrato 1	%	Estrato 2	%	Estrato 3	%	Estrato 4	%	Total	Porcentaje de estrato 1 y 2
1987	25	27,5	34	37,4	22	24,2	10	11,0	91	64,8
1988	2.061	27,1	3.079	40,5	1.441	19,0	1.020	13,4	7.601	67,6
1989	4.038	30,1	4.433	33,0	2.593	19,3	2.357	17,6	13.421	63,1
1990	5.435	35,2	4.338	28,1	3.035	19,6	2.646	17,1	15.454	63,2
1991	6.835	45,5	4.498	30,0	2.194	14,6	1.481	9,9	15.008	75,5
1992	7.407	48,6	5.153	33,8	1.845	12,1	833	5,5	15.238	82,4
1993	7.447	44,2	6.564	39,0	2.148	12,8	686	4,1	16.845	83,2
1994	4.244	45,2	4.078	43,4	819	8,7	257	2,7	9.398	88,6
1995	9.157	58,3	5.780	36,8	661	4,2	110	0,7	15.708	95,1
1996	11.823	68,0	5.066	29,1	451	2,6	54	0,3	17.394	97,1
1997	15.160	75,1	4.541	22,5	435	2,2	55	0,3	20.191	97,6
1998	7.429	69,9	2.873	27,0	280	2,6	41	0,4	10.623	97,0
1999	4.228	64,1	1.970	29,8	330	5,0	73	1,1	6.601	93,9
2000	9.532	66,5	4.023	28,1	679	4,7	103	0,7	14.337	94,5
2001	7.481	63,1	3.401	28,7	861	7,3	114	1,0	11.857	91,8
2002	6.700	72,5	2.171	23,5	319	3,5	47	0,5	9.237	96,0
2003	5.488	65,0	2.556	30,3	343	4,1	62	0,7	8.449	95,2
2004	7.440	64,3	3.506	30,3	545	4,7	77	0,7	11.568	94,6
2005	7.045	71,0	2.469	24,9	356	3,6	47	0,5	9.917	95,9
2006	5.966	68,1	2.376	27,1	359	4,1	55	0,6	8.756	95,3
2007	7.610	66,5	3.234	28,3	514	4,5	84	0,7	11.442	94,8
2008	8.876	69,8	3.197	25,1	551	4,3	90	0,7	12.714	95,0
2009	7.201	74,7	2.133	22,1	276	2,9	32	0,3	9.642	96,8

Fuente: Elaborado por el MIVAH con base en datos de FOSUVI, BANHVI, 2010.

3. Balance de la Administración Arias Sánchez; 2006 – 2010

3.1 Introducción

En este capítulo se presenta un balance sobre la gestión de la administración Arias 2006 -2010 en aquellos aspectos relacionados con el sector vivienda y desarrollo urbano. Para tal efecto, en términos metodológicos, se han seleccionado varios ejes temáticos a partir de los cuales analizar la gestión para el periodo 2006 - 2009¹⁰. En primer lugar se presenta una breve descripción de dos acontecimientos que han tenido importante impacto en el contexto nacional durante el periodo en estudio, como fueron la crisis económica y el terremoto de Cinchona.

Luego de la contextualización de esos dos eventos se pasa a analizar el comportamiento de los indicadores sobre construcción de vivienda, para el periodo seleccionado; seguidamente se aborda el tema de la formalización y distribución de bonos familiares de vivienda y del bono colectivo. El tema siguiente está relacionado con la dinámica política e institucional que se vive durante la Administración Arias, para finalmente realizar un análisis sobre el cumplimiento de metas planteadas por el gobierno recién finalizado.

El contexto: La crisis y Cinchona

Dentro del contexto en el que se desarrolló el gobierno de Arias, dos situaciones importantes a rescatar fueron la crisis económica internacional que ha afectado al país durante el 2008, pero principalmente durante el 2009 y, de la cual, aún no se logra recuperar totalmente, tema que ya ha sido abordado en un capítulo anterior. Basta recordar aquí algunos de los impactos de dicha crisis: reducción de recursos (crédito) para inversión, incertidumbre de actores económicos sobre futuro de la economía, condiciones más estrictas para otorgamiento de créditos y otros que dan como resultado una reducción o falta de liquidez, que afectó la “oferta de recursos”.

¹⁰ Se toma el periodo 2006 al 2009, porque mucha de la información utilizada está desagregada por años, lo que hace difícil poder establecer una delimitación temporal más exacta al periodo de gobierno, como sería de mayo del 2006 a mayo del 2010. Existe un traslape de periodos presidenciales, sin embargo se parte del supuesto de que la tendencia es representativa del total del periodo, para las variables seleccionadas.

El segundo aspecto a destacar, fue el movimiento sísmico que sacudió al país el 8 de enero del 2009, conocido como el “Terremoto de Cinchona”, por ser éste el poblado más cercano al epicentro y con mayores daños y pérdidas. Producto de este evento natural, cientos de familias perdieron sus viviendas en las zonas más afectadas por el mismo. La cantidad de bonos formalizados durante el 2009 para familias afectadas, fue de 147, para una inversión de ₡ 1.360 millones (BANHVI, 2009). La atención de esta emergencia requiere una cantidad mucho mayor de recursos, no solo en vivienda, sino en infraestructura, servicios y atención de damnificados. A la fecha, una cantidad de los recursos invertidos en la construcción de viviendas nuevas han sido producto de donaciones privadas y parte importante de los recursos se deben canalizar a la CNE y se espera sean utilizados en la construcción de la Nueva Cinchona que beneficiaría a 93 familias en una primera etapa. La inversión pública en vivienda más fuerte para la atención de la emergencia no se dio durante la Administración Arias, aún está en proceso.

Aunque las dos situaciones: los efectos de la crisis y el terremoto de Cinchona han afectado al país, sus impactos son relativos como determinantes para valorar la Administración Arias en materia de vivienda, especialmente, en vivienda de interés social.

3.2. Situación de la vivienda 2006 – 2009

En el 2006 las Viviendas Individuales Ocupadas (VIO), de acuerdo con los datos del INEC, alcanzaba la cifra de 1.155.926 unidades. Para ese mismo año el Déficit Habitacional (tradicional) era de 171.747 que representaba un 14.9%. Este porcentaje es el mismo para el año 2009, lo que significa que en términos porcentuales el DH (tradicional) no varió. Sin embargo en términos absolutos se da un incremento de 15.296 unidades (Cuadro 5).

Al analizar el Déficit Habitacional Real (DHR), se observa una variación de éste para el periodo de estudio, tanto en términos relativos, como absolutos, pasando de 626.912 unidades en el 2006 a 712.404 para el 2009. Lo que implica un crecimiento en números absolutos de 85.492 unidades, que representa un 2.5%.

Esta diferencia se explica en lo fundamental por el crecimiento en la cantidad de las viviendas regulares y las viviendas buenas con alguno de sus componentes en estado regular, además del crecimiento de las viviendas malas. Como se indica en

el apartado 1.1, la forma tradicional de calcular el Déficit Cualitativo no permite observar las variaciones en la cantidad de viviendas regulares no hacinadas, así como de las viviendas buenas con algún componente regular.

Es necesario anotar que el Faltante Natural o Déficit Cuantitativo también creció entre el 2006 y el 2009, prácticamente al doble de ese primer año, al pasar de 11.924 unidades a 22.589.

Cuadro 5. Costa Rica: Indicadores de vivienda y variación interanual, 2006 - 2009

Indicador	2006	2007	2008	2009	Variación (%) del 2006 al 2009
Total de hogares	1.167.850	1.198.120	1.241.561	1.279.290	9,5
VIO	1.155.926	1.182.108	1.223.129	1.256.701	8,7
Faltante natural (FN)	11.924	16.012	18.432	22.589	89,4
Déficit cualitativo (DC)	159.823	158.544	157.759	164.454	2,9
Viviendas regulares hacinada	20.865	19.880	20.389	18.560	-11,0
Viviendas buenas hacinadas	10.162	7.817	9.639	8.404	-17,3
Viviendas malas	128.796	130.847	127.731	137.490	6,8
Déficit habitacional (DH)	171.747	174.556	176.191	187.043	8,9
<i>Porcentaje DC/VIO</i>	<i>13,8</i>	<i>13,4</i>	<i>12,9</i>	<i>13,1</i>	-5,4
Déficit cualitativo real (DCR)	614.988	642.528	623.438	689.815	12,2
Viviendas Malas	128.796	130.847	127.731	137.490	6,8
Viviendas regulares	357.397	382.820	363.070	401.749	12,4
Viviendas Buenas regulares	122.457	124.387	125.916	144.347	17,9
Viviendas buenas hacinadas	6.338	4.474	6.721	6.229	-1,7
Déficit habitacional real (DHR)	626.912	658.540	641.870	712.404	13,6
Viviendas buenas	669.411	667.727	732.024	717.462	7,2
<i>Porcentaje DCR/VIO</i>	<i>53,2</i>	<i>54,4</i>	<i>51,0</i>	<i>54,9</i>	3,2
<i>Porcentaje DHR/VIO</i>	<i>54,2</i>	<i>55,7</i>	<i>52,5</i>	<i>56,7</i>	4,5

Fuente: Elaboración propia, FUPROVI-SIVDU, basado en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (2006-2009), INEC.

La importancia del uso del Déficit Cualitativo Real es que permite observar con mayor detalle la variación en la VIO y, en este caso particular, observar que existe una diferencia entre la forma tradicional de calcular el déficit de vivienda y el indicador utilizado para ver esos cambios, que responden a un deterioro en la condición de las viviendas. Volviendo al Gráfico 6, se observa que los diferentes componentes del Déficit Cualitativo Real, expresan en general una tendencia al crecimiento, especialmente de las viviendas en estado regular.

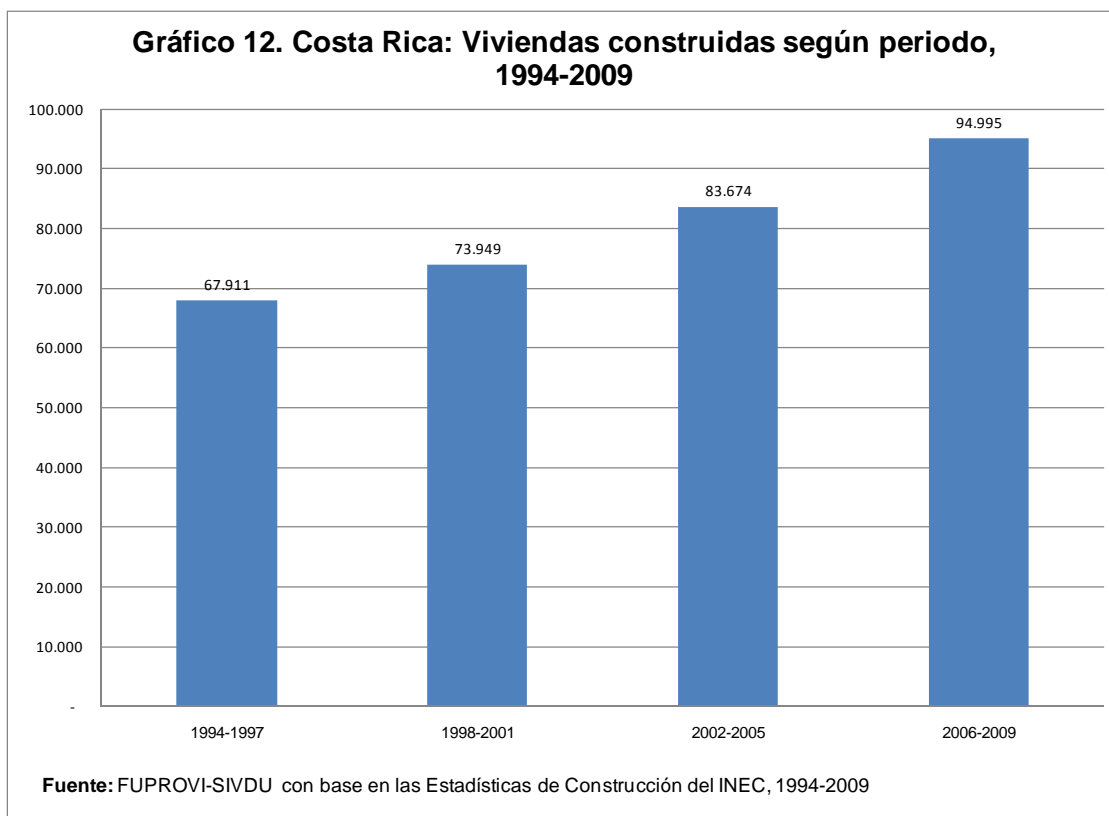
El crecimiento experimentado durante el periodo del 2006 al 2009 del Déficit Habitacional Real, además de los factores ya expuestos (crecimiento del Faltante Natural, el crecimiento de la cantidad de viviendas regulares y las viviendas buenas con algún componente en estado regular), es necesario agregar el hecho de que la cantidad de hogares creció en una cantidad de 111.440 unidades y por su parte la VIO creció en 100.775 unidades, ampliando en 10.665 la brecha entre hogares y viviendas, es decir Faltante Natural.

Lo anterior significa que es necesario construir una mayor cantidad de vivienda nueva para atender el Faltante Natural. Además, debe tomarse en cuenta que la vivienda mala es vivienda que requiere ser sustituida por nuevas construcciones, dadas sus condiciones de deterioro. Por lo tanto, las necesidades de vivienda nueva para el 2009 eran las 22.589 del FN más las 137.490 de las viviendas malas lo que da un total de 160.079 unidades, casi 20 mil más que para el 2006.

3.2.1 Construcción de vivienda en el periodo 2006 – 2007

En el periodo 2006 – 2009 se construyeron en total 94.995 viviendas, superando la cantidad de viviendas construidas durante otros periodos gubernamentales. Este fue el resultado de un proceso iniciado desde el 2005, cuando comienza una tendencia al aumento de la construcción de viviendas, que tiene su máxima expresión en el año 2007, en el que se llega a la cifra de 28.189 nuevas construcciones, para luego iniciar un proceso decreciente en la construcción de viviendas¹¹, proceso que coincide con los efectos de la crisis económica en el país.

¹¹ El que no coincidan totalmente el aumento en la VIO y la cantidad de viviendas construidas puede explicarse por problemas de subregistro en los permisos de construcción. También puede deberse al hecho de cambios de uso de edificaciones así como la división de una vivienda en más de una, entre otros factores.



Posiblemente de no ser por el impacto de la crisis en el sector, como ya se ha analizado, la cantidad de viviendas construidas hubiese sido mayor, de acuerdo a la tendencia que se traía de años anteriores.

En otros periodos, la construcción de vivienda ha sido impactada fuertemente por la cantidad de bonos de vivienda entregados por el BANHVI. Sin embargo durante el periodo de análisis, la construcción de viviendas no ha sido tan dependiente de los BFV. Al calcular la relación entre la cantidad de bonos entregados y la cantidad de viviendas construidas, el periodo 2006 – 2009 es el que tiene una relación menor.

Cuadro 6. Costa Rica: Total de viviendas construidas, BFV entregados y promedios por período, 1994-2009

Período	Viviendas construidas		Bonos entregados		Relación
	Absoluto	Promedio anual	Absoluto	Promedio anual	Bonos/Viviendas
1994-1997	67.911	16.978	62.691	15.673	92,3
1998-2001	73.949	18.487	43.418	10.855	58,7
2002-2005	83.674	20.919	39.171	9.793	46,8
2006-2009	94.995	23.749	42.554	10.639	44,8

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de construcción, EHPM 2001, 2005 y 2009 del INEC y estadísticas de bonos del BANHVI, 2009.

La explicación para el crecimiento de la construcción de viviendas nuevas no se encuentra en los bonos entregados sino en otras razones como una baja en las tasas de interés y un clima económico favorable, reflejo de una mejoría en los indicadores económicos del país en los primeros años de la Administración Arias; como el crecimiento de la producción, una mejoría en la recaudación fiscal, disminución del empleo y disminución de las familias en condición de pobreza.

La disminución presentada en la cantidad de construcciones en los últimos años del periodo de estudio, es el reflejo de las condiciones generadas por la crisis, que en general revirtió la tendencia que traía el país en todos los indicadores socioeconómicos.

3.2.2 Distribución de bonos

Como se observa en el Cuadro 7, durante el periodo 2006 – 2009, la cantidad de bonos entregados, ocupa el tercer lugar, en comparación con otros periodos gubernamentales. Hay que anotar que la cantidad de BFV entregados en cada uno de los últimos tres periodos presidenciales no ha sido muy diferente, alrededor de 40.000 bonos por periodo y un promedio cercano a los 10.000 bonos por año.

En términos de la distribución de los bonos por estratos de ingresos, tal como los clasifica el BANHVI, durante el gobierno recién pasado tampoco se observa un cambio en la tendencia con respecto a otros gobiernos. Como se expone en el Cuadro 4, a partir de 1995, los estratos 1 y 2 concentran más del 90% del total de

Informe Anual sobre el Estado de la Vivienda y el Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2009. FUPROVI, 2010.

bonos entregados, manteniéndose durante la Administración Arias alrededor de un 95% de los bonos para dichos sectores.

Al comparar los periodos de los últimos gobiernos, se observa que el monto promedio de inversión por bono presenta una tendencia creciente. Para cada periodo los bonos crecieron en su valor real (colones del 2006). El monto de inversión total en bonos, en colones reales, aumentó en cada periodo, con la excepción del periodo 1994 – 1997, debido a la diferencia en la cantidad de bonos pagados durante esa Administración. La variación entre los montos promedio para cada periodo, son disímiles observándose que para el caso del periodo 2006 – 2009, la variación es mucho menor que para el periodo anterior (Cuadro 7)

Cuadro 7. Costa Rica: Cantidad de BFV, inversión ejecutada y monto promedio del BFV y variación del monto promedio a precios del 2006 según período, 1994 a 2009

Período	Casos	Monto de inversión (millones de colones del 2006)	Monto promedio (millones de colones del 2006)	Variación monto promedio
1994-1997	62.691	158.963	2,54	-
1998-2001	43.417	115.899	2,67	5,3%
2002-2005	39.169	131.185	3,35	25,5%
2006-2009	42.554	156.545	3,68	9,8%
Total	187.831	562.591	3,00	-

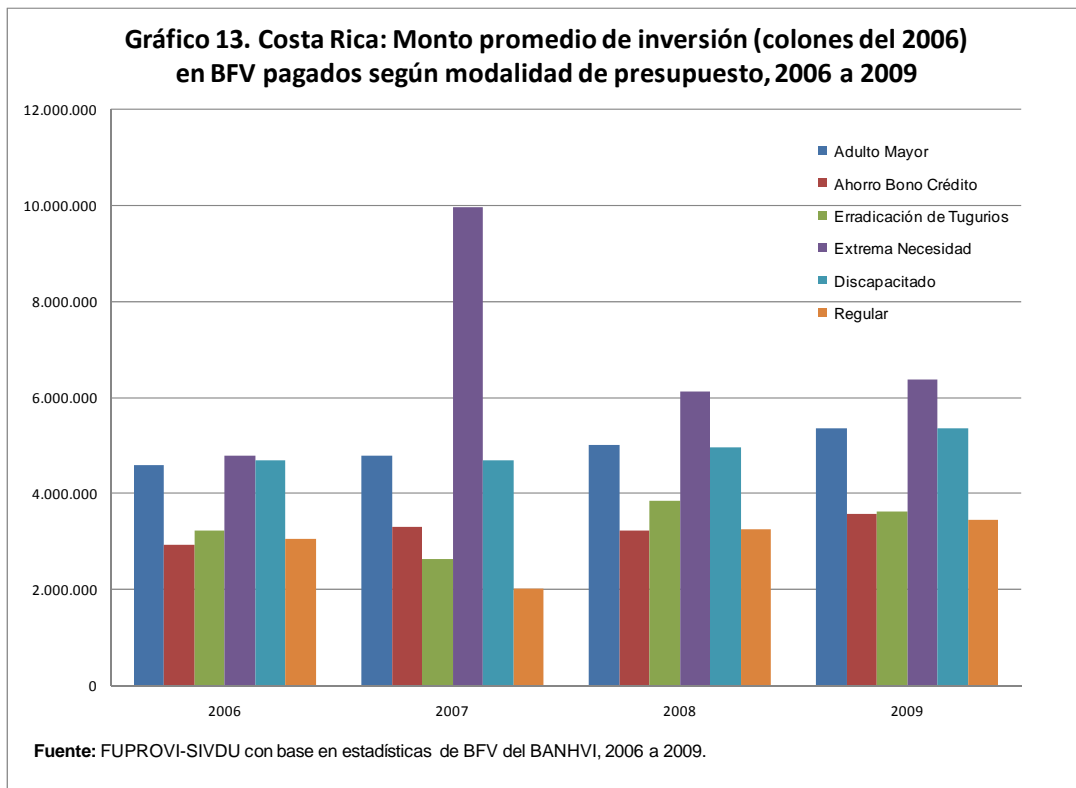
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de bonos del BANHVI, 1987-2009

En términos reales, durante el periodo 2006 – 2009 se contó con recursos superiores a otros periodos para invertir en BFV. Sin embargo no aumentó el número de soluciones sino el monto de éstas, particularmente la modalidad de bonos para Extrema Necesidad, el cual se ha utilizado fundamentalmente para atender a las familias al amparo del artículo 59. La situación presentada en el 2009 es muy particular ya que bajo esta modalidad presupuestaria se duplica la cantidad de bonos entregados y el monto total de inversión, con respecto al año anterior (Cuadro 8).

Cuadro 8. Costa Rica: Monto promedio de inversión en bonos pagados según modalidad de presupuesto (millones de colones del 2006), 2006-2009

Modalidad de presupuesto	2006	2007	2008	2009
Adulto Mayor	4,6	4,8	5,0	5,4
Ahorro Bono Crédito	2,9	3,3	3,2	3,6
Erradicación de Tugurios	3,2	2,7	3,8	3,6
Extrema Necesidad	4,8	10,0	6,1	6,4
Discapacitado	4,7	4,7	5,0	5,4
Regular	3,1	2,0	3,2	3,5
Totales	3,4	2,6	3,6	4,3

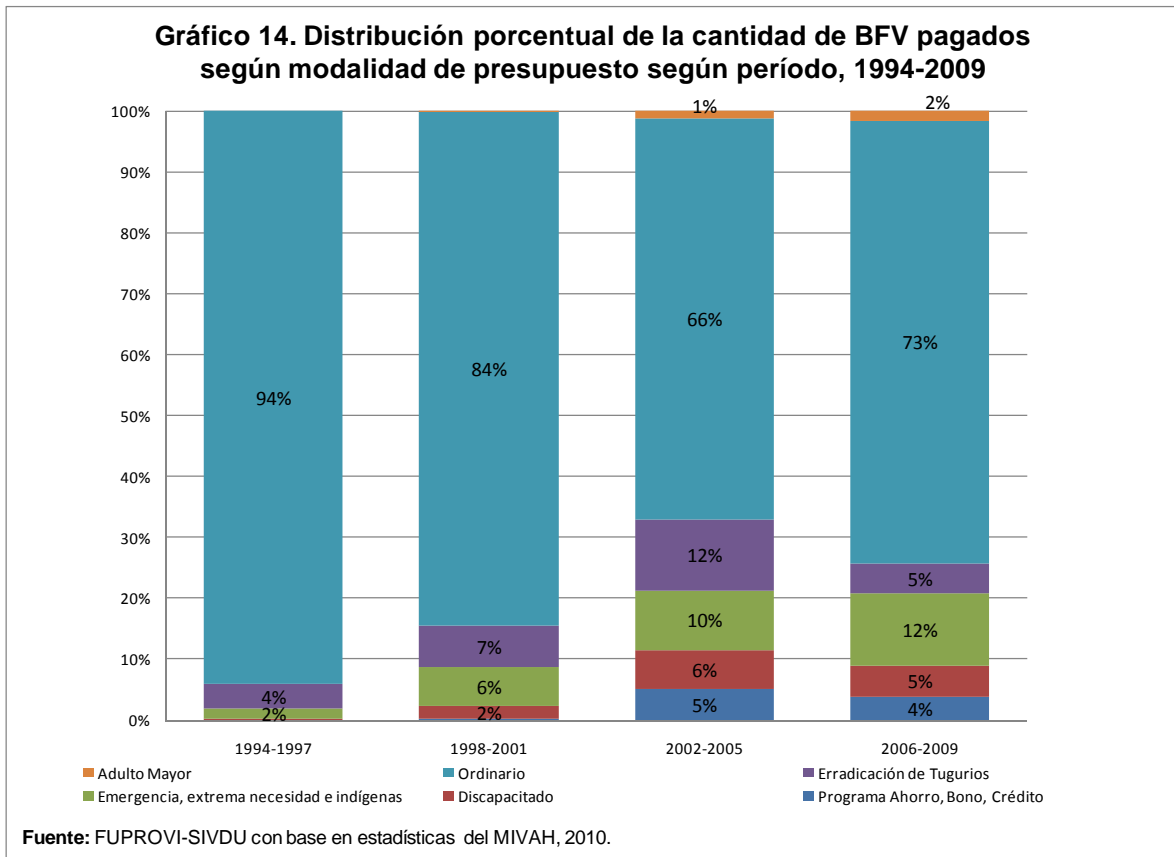
Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas del BANHVI, 2010.



Es de resaltar la situación de los bonos para erradicación de tugurios y precarios, que durante los tres primeros años se entregaron cantidades de 149, 182 y 182 bonos, pero en el año 2009 se entregaron 1.548 bonos. La cantidad de bonos entregados para Extrema Necesidad y para Erradicación de Tugurios y Precarios

Informe Anual sobre el Estado de la Vivienda y el Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2009. FUPROVI, 2010.

en el 2009, representaron el 41% del total de bonos y el 50% del total de inversión. Esto significó una disminución en el número de casos y en la inversión de los bonos regulares. Sin embargo, este cambio efectuado durante el 2009, no fue suficiente para cambiar la tendencia del periodo 2006 – 2009, y ser uno de los periodos con menor cantidad de bonos y de inversión para Erradicación de Tugurios y Precarios, tal como se observa en el Gráfico 14.



A partir de la revisión de la distribución de los BFV, cabe preguntarse si existe una estrategia, una línea o interés en cuanto cómo hacer esta distribución: por grupos sociales, por sectores territoriales u otros. La Administración Arias apostó por la atención a las familias ubicadas en asentamientos en precario, no obstante los esfuerzos no se plasmaron en la realidad. En términos espaciales, los cantones con mayor cantidad de familias en Asentamientos en Precario fueron poco favorecidos.

Al analizar la distribución de los bonos se observa una situación muy particular; como ya se ha expresado en los párrafos anteriores, los bonos se han distribuido en cantones de bajo IDH y en los estratos de menores ingresos, sin embargo los cantones que tienen una mayor presencia de familias en asentamientos en precario, han recibido en total una cantidad de bonos muy baja en relación con esa situación. Así por ejemplo el cantón de San José que para el 2005 contaba con más de 10.000 familias viviendo en asentamientos en precario (MIVAH, 2005), entre los años 2006 al 2009 recibió en total 436 bonos; Desamparados con 2.685 familias en precario, recibió para el mismo periodo, 644 bonos; Alajuelita con 1.627 familias en precario; recibió 514 bonos; Curridabat con 2.752 familias en precario, recibió 55 bonos (En el Anexo 3 se presenta la información para todos los cantones).

En resumen, entre los 11 cantones con más familias en asentamientos en precario, 9 de ellos pertenecen a la GAM, sumaban para el año 2005 un total de 29.100 familias en tal situación. El total de bonos entregados entre todos estos cantones, para el periodo 2006 – 2009, incluidas todas las modalidades fue de 5.518, que representan un 13% del total de bonos y un 19% de las familias en asentamientos en precario reportadas por el MIVAH al 2005.

La información analizada demuestra las dificultades y limitaciones para enfrentar y resolver los asentamientos en precario, como se ha analizado con mayor profundidad en informes de años anteriores.

Los BFV pueden ser un instrumento fundamental para el ordenamiento territorial, sin embargo no parece que existan criterios para la distribución territorial de los bonos ya que parece que son los desarrolladores los que se encargan de definir la ubicación de los proyectos. Ese es uno de los motivos por los cuales durante años el país se ha dedicado a construir viviendas pero no ciudades.

Otro tema pendiente por determinar es si la diferencia en el monto del bono de las distintas modalidades de art. 59, ha sido considerado como una mejor solución de vivienda para las familias beneficiadas o por el contrario, este aumento en los recursos ha significado un incremento en los costos directos o indirectos de las soluciones de vivienda y una reducción en el aporte de las familias.

3.2.3 El bono colectivo

Sin duda, uno de los logros más importantes para el sector vivienda y desarrollo urbano del país, durante el periodo en estudio fue la creación y puesta en marcha del llamado bono colectivo. Se trata de "... aquel bono aplicable a un asentamiento en condición de precariedad de manera general para la dotación y mejora de la infraestructura social" (MS-MIVAH; 2008, directriz 027)¹².

Por medio de este instrumento se pueden ejecutar de acuerdo con lo que establece la directriz, obras como servicios básicos de saneamiento, energía y comunicación, equipamiento social, redes internas y externa de comunicación en las comunidades, zonas verdes y recreativas, además de obras o equipamiento para actividades productivas.

El bono colectivo se inscribe en la tendencia conocida en América Latina como Programas de Mejoramiento de Barrios, los que se caracterizan por su orientación a minimizar la brecha entre diferentes sectores de la ciudad, por medio del acceso a infraestructura y servicios, contribuyendo al desarrollo urbano al reducir la segregación social y espacial y mejorar la conectividad entre diferentes sectores de las ciudades (Brakarz, 2002: 28)

A finales del 2007, se pone en vigencia la aplicación del bono colectivo, mediante una transferencia del Ministerio de Hacienda hacia el MIVAH y de éste al BANHVI, por un monto de 3.000 millones de colones y para el año siguiente se presupuestó un monto de 20.000 millones de colones. La idea era poder mejorar las condiciones urbanísticas de algunos asentamientos consolidados, para mejorar las condiciones de vivienda existente, superando una visión vivandista de paredes y techos por una visión más integral de vivienda adecuada.

Los recursos destinados para este programa, 23 mil millones de colones, estaban orientados a favorecer directa o indirectamente a una cantidad estimada de 13 mil familias. No obstante, la ejecución del programa ha topado con una serie de situaciones que no han posibilitado cumplir a cabalidad con su cometido, al punto que el presupuesto del 2008 no se pudo ejecutar en ese año, se aprobó una

¹² El bono colectivo se aprueba por primera vez por partida presupuestaria en el Presupuesto Nacional del 2007, pero es hasta el 2008 que se decreta de manera oficial.

prórroga para la ejecución durante el 2009 y todavía en el 2010 no se ha terminado la ejecución del mismo.

Datos del BANHVI señalan que para enero del 2010 se contaba con 13 proyectos con financiamiento aprobado, de los cuales 9 estaban construidos, beneficiando directa e indirectamente a una cantidad aproximada de 7.132 familias, 4 proyectos estaban en construcción, los que benefician aproximadamente a 2.110 familias. Además estaban en prefactibilidad 8 proyectos que beneficiarían aproximadamente a 6.668 familias.

El bono colectivo ha sido una buena medida, un buen instrumento para mejorar las condiciones de habitabilidad y de desarrollo urbano y rescate de la ciudad, no obstante ha tenido que enfrentar una serie de situaciones que retratan de cuerpo entero las limitaciones o ausencia de una política de vivienda y urbanismo. En primer lugar, no existía por parte del gobierno, una planificación estratégica de hacia dónde dirigir los recursos del bono colectivo.

Las obras ejecutadas han respondido al criterio del ente autorizado, no son el producto de un proceso participativo entre los pobladores, gobierno local e instituciones. Además de todo lo anterior, al bono colectivo al igual que a los asentamientos consolidados, se le ha endosado la tramitología normal existente, como si se tratara de un desarrollo urbanístico en un terreno en verde. No se ha tomado en cuenta que se trata de obras que buscan mejorar infraestructura existente con el fin de mejorar situaciones inadecuadas de servicios en los asentamientos humanos.

Como un último aspecto a señalar, es el hecho de que el bono colectivo no se ha institucionalizado. En la actualidad lo que existe son los remanentes del presupuesto asignado desde el 2008 y que no ha sido posible ejecutar a la fecha, así como un interés de asignarle a partir del 2010, parte de los recursos recaudados del impuesto solidario. No existe seguridad de que esta buena iniciativa cuente en los próximos años con su propio presupuesto, por lo tanto, hasta el momento, no pasa de ser más que una iniciativa buena, pero aislada.

3.3 Entorno político e institucional

El gobierno 2006 -2010, fue un periodo marcado por los contrastes, entre los aciertos y la falta de resultados. Los acontecimientos suscitados en los aspectos políticos e institucionales así lo reflejan. A continuación se presenta un balance sobre los principales hechos que se dieron en estos temas.

La administración Arias Sánchez, creó desde el inicio de su gestión grandes expectativas alrededor de la política de vivienda y asentamientos humanos. El designar en la cartera del MIVAH a Fernando Zumbado, político de trayectoria, muy ligado al Sr. Presidente y que veinte años atrás había desempeñado este cargo, señalaba que la rectoría del sector estaría en manos de una persona con experiencia, con conocimiento del sector y con respaldo presidencial.

Al entrar en funciones la Administración Arias, una de las primeras acciones que se pone en práctica es la creación del Sector Social y Lucha contra la Pobreza, que bajo la rectoría del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, será el encargado de la política habitacional así como de la lucha contra la pobreza. (Decreto Ejecutivo N° 33151, del 8/05/2006, publicado en La Gaceta N° 95 del 18/05/2006)

Mediante esta estrategia el gobierno entrante pretende atender los problemas de vivienda desde una perspectiva más integral, donde la erradicación de los precarios y tugurios sea parte de un proceso de lucha contra la pobreza, entendiendo que los problemas del sector no son solo cosa de paredes y techo, sino que responden a una dinámica de las condiciones de vida más compleja.

En términos conceptuales y estratégicos el planteamiento del nuevo gobierno es atinado, pero para cumplir con los compromisos y metas propuestos, en el caso particular del sector vivienda, requiere de esfuerzos especiales para poder enfrentar la situación, especialmente de normativa adecuada y mayor disponibilidad de recursos.

De acuerdo con lo anterior, durante los primeros dos años del gobierno de Arias, se impulsa un conjunto de iniciativas para dotar de mayores recursos a la erradicación de precarios, que era el objetivo prioritario de este Gobierno. Sin

duda es en este aspecto donde el gobierno alcanza sus principales logros y aciertos para con el sector. A continuación se detallan estas iniciativas:

- Modificación a la ley del SFNV, Ley 7052, para disponer de mayores recursos la atención de los asentamientos en precario y tugurios. La Ley N° 8534, publicada en la Gaceta N° 153 del 10 de agosto de 2006, textualmente reza¹³:

“Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.”

Con esta modificación se duplicó el monto destinado a este programa.

- Se crea la Ley N° 8683, con la finalidad de contar con

“... un impuesto directo a favor del Gobierno central, cuyo producto se destinará, exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de pobreza y pobreza extrema. Este impuesto recaerá sobre el valor de los bienes inmuebles de uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo; incluye tanto las instalaciones fijas como las permanentes.

Los ingresos provenientes de este impuesto serán destinados a financiar los programas de vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi)...”

El gobierno esperaba recaudar una cifra cercana a los 10 mil millones de colones anuales por concepto del llamado “impuesto a casas de lujo”, sin embargo para el

¹³ El presupuesto del FOSUVI para el 2007 fue de 44.720 millones de colones, la diferencia entre un 20% a un 40% de este presupuesto, es de 8.944 millones de colones. En el 2008 esa diferencia fue de 15.506 y en el 2009 de 12.830 millones de colones.

año 2009, que entró en vigencia dicho impuesto, solamente se recaudó una cifra alrededor de los 3.000 millones de colones.

- Otro cambio importante fue la modificación a la Ley de FODESAF, por medio de la cual cambia el origen del financiamiento a ese fondo, además de que también se cambia la manera en que éste financia al FOSUVI, con lo cual se espera mejorar la cantidad de recursos que el primero le transfiere al segundo, asegurándose, que en el peor de los casos, el FOSUVI reciba los recursos correspondientes de acuerdo al cálculo anterior a la reforma del FODESAF. (Ley N° 8783, la Gaceta 14/10/2009)

Con estos cambios el Ejecutivo esperaba contar con los recursos necesarios para lograr el cumplimiento de las metas establecidas en su plan de gobierno. Estos cambios revisten una importancia política nada desdeñable. Se trató de reformas legales, presentadas y aprobadas por la Asamblea Legislativa, demostrando el compromiso del gobierno por enfrentar el problema de vivienda de los sectores de menores ingresos de manera decidida.

La creación del bono colectivo, es otro instrumento y otro logro importante de cara a la atención del problema habitacional de los sectores de menores ingresos y al desarrollo urbanístico del país.

No obstante los logros alcanzados en la parte financiera, la Administración Arias enfrentó una serie de tropiezos en la parte institucional que le restó capacidad de gestión.

El primer tropiezo y posiblemente el más determinante para la gestión en el sector vivienda fue la renuncia del Ministro Zumbado, en agosto del 2008. No solo significó un cambio de ministro, sino que tuvo implicaciones aún mayores, ya que a partir de ahí la rectoría del Sector Social se le traslada a la Ministra de Salud, lo que genera un debilitamiento del sector vivienda. Esto queda establecido en el Decreto Ejecutivo N° 34741-MP-PLAN, con fecha del 10/09/2008 en los artículos II y III, que rezan así:

“II.—Que es necesario avanzar hacia una mejor organización del Sector Social y de Lucha Contra la Pobreza, de manera que se logre una mejor coordinación y articulación de las políticas y programas de las instituciones que lo componen, mejorando el combate a la pobreza y asegurando el cumplimiento de las metas

sociales dispuestas en el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 “Jorge Manuel Dengo Obregón”.

III.—Que para ello se estima técnicamente correcto, por las razones que de seguido se apuntan en los subsiguientes considerandos, asignar la rectoría del Sector Social y de Lucha Contra la Pobreza a la ministra rectora del Sector Salud.”
(DE N° 34741, 2008)

A la situación anterior se suma la renuncia en febrero del 2009 del Gerente General del BANHVI. A partir de esa fecha y hasta el momento no ha sido nombrada la persona que asuma ese cargo, el cual desde entonces ha recaído, de manera interina en la figura del Subgerente.

En el ámbito institucional el INVU, ente rector en materia de urbanismo y planificación territorial, experimentó sucesivos cambios en su presidencia ejecutiva; durante el periodo 2006 – 2009, cuatro fueron los ocupantes de ese puesto. El caso que tuvo mayores repercusiones fue sin duda el despido del Arq. Agustín Mourelo, como resultado de presentar un recurso de amparo ante la Sala IV para exigir al Ejecutivo recursos que por ley le corresponderían a la institución.

En el orden de los problemas político institucionales más sobresalientes cabe mencionar el conflicto generado alrededor del Decreto Ejecutivo 35748-MP-MINAET-MIVAH, publicado en la Gaceta N° 35 del 19/02/2010. Mediante este decreto el gobierno amplía, en 200 metros, los límites establecidos décadas atrás para contener la expansión urbana del Área Metropolitana de San José, bajo la figura del llamado “anillo de contención”. Esta iniciativa desencadena una enorme cantidad de reacciones adversas, desde espacios académicos, organizaciones ambientalistas y vecinos de las zonas afectadas. Actualmente el decreto está suspendido debido a que se presentó un recurso de amparo que está en estudio en la Sala IV.

Otro de los problemas enfrentados por el gobierno, casi al término de su gestión, fue la no aprobación del Informe final de la iniciativa de Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana, más conocida como PRUGAN. Se trata de un esfuerzo por actualizar y mejorar la planificación del espacio que abarca la GAM, el cual comenzó en el 2004 y, luego de muchos estudios, consultas y propuestas, termina presentando un informe para aprobación, por parte del INVU,

Informe Anual sobre el Estado de la Vivienda y el Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2009. FUPROVI, 2010.

en diciembre del 2008. Más de un año después, el INVU no le da el aval a la propuesta presentada.

Lo más grave de la situación presentada es que en teoría el PRUGAM estaba bajo la coordinación del INVU y del MIVAH (DE 31062 MOPT-MIVAH-MINAE, 19/02/2003), por lo que es sorprendente que la Institución desaprobe el trabajo de un equipo técnico bajo su tutela.

En resumen, la Administración Arias inició su mandato evidenciando un fuerte compromiso con el sector vivienda y asentamientos humanos, la aprobación y modificación de leyes así lo hacen patente, particularmente en lo relacionado con instrumentos financieros para dotar de recursos las acciones a impulsar. No obstante en contraposición a los aciertos mencionados, el escenario político, institucional y administrativo responsable de llevar a cabo los planes de gobierno se convirtieron en un escollo que no permitió que esos logros se plasmaran en obras y metas cumplidas.

3.4. Cumplimiento de Metas

El Plan Nacional de Desarrollo “Jorge Manuel Dengo Obregón” 2006 – 2010 (MIDEPLAN, 2007) establece en sus metas para el Sector Social y Lucha contra la Pobreza el

“Diseñar y establecer un Ministerio de Desarrollo Social y Asentamientos Humanos, con capacidad para definir prioridades en la asignación de recursos, coordinar, dar seguimiento y evaluar los programas sociales, establecer mecanismos efectivos de planificación urbana y ordenamiento territorial, todo ello desde una perspectiva que privilegie la sostenibilidad del desarrollo y la inclusión social”.

Esa era la meta 3.2.1.1, la cual no se cumplió. Sin embargo como se expuso en el apartado anterior al inicio de la Administración Arias se creó el Sector Social y Lucha contra la Pobreza, que estaría bajo la rectoría del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos. Posiblemente la creación de este “Sector” estaba orientada al cumplimiento de la meta establecida. No obstante, al trasladarse la rectoría del Sector a la Ministra de Salud, el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos se debilitó políticamente y no presentó una fuerza o actor social, que

rescatara la meta original y luchara por llevarla a primer plano de la agenda político – administrativa.

Además en los primeros años de la Administración 2006 -2010 teniendo el Ministro del MIVAH la responsabilidad de la rectoría del Sector Social y Lucha contra la Pobreza, no logró llevar a cabo las acciones necesarias para cumplir con las metas propuestas por el Gobierno en materia de vivienda, situación que no mejoró al cambiar la responsabilidad de la rectoría del Sector.

El principal compromiso asumido por el gobierno en materia de vivienda y asentamientos humanos y sobre el cual en teoría giraban las acciones de las instituciones del Sector, era la meta 3.2.1.4 del Plan Nacional de Desarrollo cuyo enunciado era:

“Erradicar el 50% de los asentamientos en precario en el país, beneficiando a casi 20.000 familias durante toda la Administración.”

Esta meta no se cumplió, por lo que el esfuerzo realizado y los logros obtenidos para contar con mayores recursos para su cumplimiento no fueron suficientes. Ya en el 2007, el MIDEPLAN señalaba el bajo cumplimiento de la meta establecida, solo se había alcanzado un 1.7 % de ésta (MIDEPLAN, 2008).

A partir del cambio de ministro del MIVAH, en los últimos meses del 2008 ante la imposibilidad de cumplir con la meta, se cambia el compromiso. Así la erradicación de 19.127 familias de asentamientos en precario y tugurios se sustituye por “Mejorar la calidad de vida de 22.000 familias, mediante la construcción de viviendas y obras de infraestructura, con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) o del Programa de Bono Colectivo.” (MIDEPLAN, 2010)

Con este cambio en las metas, las nuevas autoridades del MIVAH, se quitaron la presión y la responsabilidad de erradicar las casi 20.000 familias habitantes de asentamientos en precario. Mediante el bono colectivo se multiplica la cantidad de familias atendidas en forma directa e indirecta se contabilizarán familias de bajos recursos que no habitan en los asentamientos precarios sin necesidad de resolver el problema de vivienda de las familias que habían sido incluidas en la meta 3.2.1.4 del PND.

Un ejemplo sirve para ilustrar la idea anterior. El proyecto Villa Bonita, de lote y construcción de viviendas, para 144 familias en la Alegría de Siquirres, fue aprobado con un presupuesto de ₡ 1.711,21 millones, mientras que el proyecto de bono colectivo para el asentamiento Manuel de Jesús Jiménez, en Cartago, que en teoría beneficia a 1.500 familias, tiene un presupuesto de ₡1.861,33 millones. (BANHVI, 2009) Lo que significa que con montos de inversión similares se atienden cantidades muy diferentes de familias. En el caso del proyecto de vivienda, el monto de inversión promedio por familia es de ₡ 11.883.402 mientras que en el caso del proyecto de infraestructura el monto promedio de inversión por familia es de ₡ 1.240.886.

Con base en los datos del BANHVI, la cantidad de bonos familiares de vivienda entregados bajo la modalidad de Erradicación de tugurios y precarios en el periodo 2006 – 2009, fue de 2061, lo que representa poco más del 10% de la meta original propuesta.

Si a la cantidad de bonos para Erradicación de tugurios y precarios se le suma la cantidad de familias beneficiadas de manera directa e indirecta por medio de bonos colectivos, aproximadamente 7.132 familias, eso da como resultado 9.193 familias beneficiadas. Cantidad que tampoco llega a la nueva meta propuesta a mediados de la Administración Arias, ya que se establece mejorar las condiciones de vida de 22.000 familias.

Es necesario recordar que en la definición de la nueva meta se omite explicitar que se trata de familias en Asentamientos en Precario y que el programa de bono colectivo está orientado a beneficiar pobladores de estos asentamientos y sus alrededores. Como se expuso anteriormente, cada gobierno ha entregado una cantidad alrededor de los 40.000 bonos, por lo que plantear una meta general de 20.000 familias pobres beneficiadas, incluyendo las atendidas con el bono colectivo, no tiene mucho sentido.

Un informe de la Contraloría General de República del mes de abril del 2010, sobre el seguimiento a las metas para la atención de los asentamientos en precario y tugurios, del PND señala lo siguiente:

“... durante el periodo 2007-2009 se atendieron 14.961 familias de las 19.127 que habitan en precario y tugurio, lo que representa un logro de un 78,22% de la meta 10.1

Informe Anual sobre el Estado de la Vivienda y el Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2009. FUPROVI, 2010.

establecida y una inversión de ¢62.293,4 millones. No obstante, al examinar el desglose de esos datos suministrado por el BANHVI y solicitar un detalle de los asentamientos en condición de precario y tugurio de los que procedían las familias contabilizadas en el reporte, no fue posible que lo suministraran, debido a que el sistema en que se registran las operaciones no cuenta con esa información, razón por la cual existe duda de la pertinencia de los datos reportados en las siguientes categorías...” (CGR, 2010)

En dicho informe de la CGR, con datos del FOSUVI – BANHVI, se expone una cantidad de familias beneficiadas por año, supuestamente provenientes de precarios y tugurios, ante lo cual este organismo contralor, expone las dudas para poder certificar esa procedencia, se trata de 974 familias en la Categoría Discapacidad, 336 familias en la categoría Adulto Mayor, 2.100 familias en la categoría Indígenas, 3.126 familias en la categoría Emergencia y Extrema Necesidad y 1.937 familias contabilizadas en la categoría Erradicación de Tugurios y Precarios-Bono Ordinario (Idem)

En criterio de la Contraloría no es posible, con la información disponible, determinar si esos bonos, que suman en total 8.473 casos, pueden adscribirse a la meta de erradicación de familias en asentamientos en precario. Como ya se expuso líneas arriba, la cantidad de bonos entregados bajo la Modalidad Presupuestaria de Erradicación de Tugurios y precarios, fue de un poco más del 10% de la meta establecida originalmente.

En resumen, la Administración Arias Sánchez no logró alcanzar las metas propuestas en el Plan Nacional de Desarrollo en relación a vivienda y asentamientos humanos, tanto las originales, como las modificadas.

4. CONCLUSIONES

- Luego del análisis de la gestión en materia de vivienda y asentamientos humanos durante la Administración Arias Sánchez, la principal conclusión a que se llega es que los esfuerzos por dotar al Sector con más recursos económicos, no fueron suficientes para superar los problemas estructurales para atender y erradicar a las familias que viven en asentamientos en precario, evidenciándose que el país requiere de nuevos planteamientos, no solo de carácter financiero, para superar la problemática acumulada durante décadas.

En ese sentido, la responsabilidad por atender y solucionar el problema de los asentamientos en precario, debe ser parte de una política de Estado, de mediano plazo y no solo una política de un gobierno de turno.

- Uno de los aspectos que incidió durante la segunda mitad de la Administración Arias Sánchez 2006 – 2010 fue la crisis internacional. Lo que generó al interior del país un clima de incertidumbre, una reducción en la disponibilidad de recursos y aumento en las tasas de interés. Esto dio como resultado un decrecimiento en la cantidad de viviendas construidas en el 2008 y más fuerte en el 2009. A pesar de ésto, durante el periodo se construyeron más viviendas que en otros gobiernos anteriores.

Mucha de la construcción residencial se generó en zonas costeras del Pacífico, para actividades turísticas o como segundas viviendas. Eso explica en parte porqué los indicadores sobre déficit de vivienda no se revierten.

- La Tasa Activa Promedio para Crédito de Vivienda en colones (TAPCV) experimentó un incremento en el 2009 con respecto al 2007 y 2008, incremento que como se ha expuesto afectó la colocación de crédito para vivienda durante el año 2009. No obstante, la TAPCV ha sido mucho mayor en años precedentes al 2007 y aún así la construcción de viviendas presentaba un curso ascendente. Sin embargo en la actual coyuntura el ambiente generado por la crisis llevó a que se generaran efectos adicionales que repercutieron en la colocación de crédito en el sector vivienda, como por ejemplo la incertidumbre de las personas, lo que hizo que aplazaran sus decisiones de inversión y además se vieran limitadas sus fuentes de financiamiento para cubrir posibles deudas.

- La cantidad de bonos familiares de vivienda entregados durante el 2009 es menor a la del 2008, pero esta disminución no es producto de la crisis, sino más bien obedece a la distribución de los bonos por modalidad presupuestaria. En este último año se da un fuerte incremento en la cantidad de bonos bajo las modalidades de Extrema Necesidad y de Erradicación de Tugurios y Precarios, los cuales tienen en promedio un monto por bono mayor a los bonos regulares. Al aumentar el monto destinado a los primeros se redujo la cantidad de los regulares.
- El Déficit Habitacional (tradicional) experimentó durante los años 2006, 2007 y 2008 un leve decrecimiento el cual se revierte a partir del 2009 con un leve crecimiento, ubicándose en términos porcentuales en la misma situación que para el 2006, un 14,9%.

No obstante el Déficit Habitacional Real expresa una tendencia creciente para el mismo periodo, con la excepción del año 2008, cuando decreció, para volver a crecer en el 2009 con mayor fuerza. El crecimiento del DCR es producto de un deterioro en el parque habitacional del país y del aumento del Faltante Natural de vivienda.

- La necesidad de construcción de vivienda nueva como resultado de la suma del Faltante Natural y las viviendas malas representan una cantidad alrededor de 160 mil unidades para el 2009, cifra que es mayor a la del 2006 en un número cercano a 20 mil unidades.
- La poca incidencia en la atención habitacional y de servicios a las familias que habitan en los Asentamientos en Precario desnuda una situación difícil para el país. Los obstáculos para enfrentar el problema no corresponde a una situación particular de la Administración anterior. Además de la necesidad de contar con más recursos económicos, el problema responde a causas estructurales relacionadas con la normativa existente, la descoordinación institucional, la falta de nuevos instrumentos legales adecuados para la atención de la situación existente.

Las dificultades para atender a las familias de los asentamientos en precario tanto con los BFV como con el bono colectivo evidencian las dificultades para atender la situación bajo las condiciones de normativa, tramitología y de

coordinación actualmente vigentes. Una situación similar se ha vivido con la atención de las familias afectadas por el terremoto de Cinchona.

- La distribución de los BFV poco favoreció a los cantones con mayor cantidad de familias en asentamientos en precario, siendo éste el pilar fundamental de las metas establecidas en el PND 2006 – 2010.
- El bono colectivo destaca como una iniciativa creativa y necesaria para la atención de miles de familias en condiciones deficientes de infraestructura y servicios. Se presenta como una oportunidad para cerrar brechas indeseables entre sectores con diferentes condiciones de habitabilidad, permitiendo mitigar los efectos de la segregación socio espacial. Además es un instrumento para el mejoramiento urbano y la reconstrucción del tejido social de la ciudad.

No obstante la importancia de este instrumento, su futuro es incierto ya que no cuenta con presupuesto institucionalizado. Corre el riesgo de que no se le dé continuidad y quedar como otra buena iniciativa interrumpida.

- Aunado a los problemas estructurales, el gobierno de Arias tuvo que lidiar con problemas coyunturales, como los cambios de ministro y de jefes de instituciones claves como el BANHVI y el INVU, evidenciando problemas en la conducción y rectoría del Sector. La máxima expresión de esta situación se dio con la transferencia de la rectoría del Sector Social y Lucha Contra la Pobreza a la rectoría del Sector Salud.
- A pesar de que la Administración 2006 – 2010 no logró cumplir sus compromisos para con el Sector, es necesario reconocer que ha dejado un legado de cambios en la parte financiera para dotar de mayores recursos económicos la atención del problema de vivienda para las familias de menores ingresos. Entre los que se incluyen las que habitan en precario o en un tugurio.

5. Bibliografía y referencias

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (Agosto 2010). Ley N° 8534.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (Octubre 2009). Ley N° 8683.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (14 de Octubre 2009). Ley N° 8783, publicada en la Gaceta N° 199

Banco Hipotecario de la Vivienda (2009). "Memoria institucional". San José, Costa Rica.

Brakarz, José, Margarita Greene y Eduardo Rojas. (2002). "Ciudades para todos, la experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios". BID, Washington, D.C.

Contraloría General de la República. (Abril 2010). Informe N° DFOE-SOC-IF-39-2010.

Costa Rica. (2009). "Plan Escudo: Protección Social y Estímulo Económico frente a la Crisis Internacional". San José: Presidencia de la República de Costa Rica.

FUPROVI. (2009). "Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica en el 2008". San José, Costa Rica.

La Gaceta. (10 diciembre 2008), N° 239

La Prensa Libre. Setiembre 2009.

Ministerio de la Presidencia. (Mayo 2006). Decreto Ejecutivo N° 33151 MP.

Ministerio de la Presidencia. (10 de Setiembre 2008). Decreto Ejecutivo N° 34741 MP-PLAN.

Ministerio de Salud y Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos (2008). Directriz 027.

Informe Anual sobre el Estado de la Vivienda y el Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2009. FUPROVI, 2010.

MOPT, MIVAH y MINAE (19 de Febrero 2003). Decreto Ejecutivo N° 31062 MOPT-MIVAH-MINAE.

MP, MINAET, MIVAH. (19 de Febrero 2010). Decreto Ejecutivo 35748-MP-MINAET-MIVAH: publicado en la Gaceta N° 35.

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. “Plan Nacional de Desarrollo Jorge Manuel Dengo Obregón” 2006 – 2010.

Noticias Monumental. 28 de setiembre 2010.

Radio Reloj. 24 de julio 2010

Sitios Web consultados

Banco Central de Costa Rica (BCCR), Indicadores Económicos: Estadísticas de crédito, producción, externas, tasas de interés: www.bccr.fi.cr. Consultado desde Enero a Julio del 2010.

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), Estadísticas Bonos Familiares de Vivienda: www.banhvi.fi.cr Consultado desde Enero a Julio del 2010.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), REDATAM: Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2000 a 2009; Índices de precios de construcción y al consumidor y Estadísticas de Construcción: www.inec.go.cr. Consultado desde Enero a Julio del 2010.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), Estadísticas sector vivienda: www.mivah.go.cr. Consultado desde Enero a Julio del 2010.

Anexo 1. Costa Rica: Total de viviendas construidas, BFV pagados, variación anual e Índice de Desarrollo Humano (2005) según cantones con mayores y menores variaciones en viviendas construidas, 2008 y 2009

Cantón	Cantidad viviendas		Cantidad de bonos		Variación anual viviendas (%)	Variación anual bonos (%)	IDH 2005
	2008	2009	2008	2009			
Matina	80	247	45	66	208,8	46,7	0,621
Siquirres	144	367	154	238	154,9	54,5	0,699
Talamanca	45	83	541	99	84,4	-81,7	0,556
Turrubares	36	43	22	37	19,4	68,2	0,704
Golfito	166	191	413	267	15,1	-35,4	0,697
Cañas	108	124	103	67	14,8	-35,0	0,745
Jiménez	101	114	568	405	12,9	-28,7	0,728
Buenos Aires	161	174	79	26	8,1	-67,1	0,659
Limón	157	162	841	733	3,2	-12,8	0,730
Aguirre	143	147	84	88	2,8	4,8	0,761
Curridabat	259	265	19	17	2,3	-10,5	0,891
Heredia	746	753	18	14	0,9	-22,2	0,812
Alajuela	1.119	1.066	260	126	-4,7	-51,5	0,761
Turrialba	486	457	91	69	-6,0	-24,2	0,696
Nicoya	674	618	224	146	-8,3	-34,8	0,747
Puriscal	299	270	209	185	-9,7	-11,5	0,740
Acosta	145	130	35	22	-10,3	-37,1	0,678
Vázquez de Coronado	73	64	125	114	-12,3	-8,8	0,736
Abangares	150	127	96	53	-15,3	-44,8	0,715
Dota	46	38	11	12	-17,4	9,1	0,712
Alfaro Ruíz	77	62	200	142	-19,5	-29,0	0,770
Naranjo	250	201	131	118	-19,6	-9,9	0,746
Sarapiquí	336	264	29	10	-21,4	-65,5	0,875
Tilarán	183	143	163	66	-21,9	-59,5	0,765
San Ramón	784	607	380	354	-22,6	-6,8	0,738
Paraiso	327	251	134	92	-23,2	-31,3	0,760
San José	515	390	109	129	-24,3	18,3	0,809
La Cruz	81	59	108	28	-27,2	-74,1	0,679
Corredores	183	133	7	5	-27,3	-28,6	0,680
Santa Bárbara	188	136	13	8	-27,7	-38,5	0,774
Moravia	262	189	21	15	-27,9	-28,6	0,847
Coto Brus	307	221	113	52	-28,0	-54,0	0,657
Upala	171	123	122	73	-28,1	-40,2	0,675
Puntarenas	725	507	167	60	-30,1	-64,1	0,735
Pococi	1.008	701	75	75	-30,5	0,0	0,726
León Cortés	81	55	42	36	-32,1	-14,3	0,688
Cartago	568	385	43	37	-32,2	-14,0	0,813
Atenas	226	153	70	56	-32,3	-20,0	0,781
Bagaces	164	109	112	89	-33,5	-20,5	0,716
San Mateo	64	42	23	23	-34,4	0,0	0,736
Osa	276	177	12	20	-35,9	66,7	0,708
Grecia	488	306	185	129	-37,3	-30,3	0,748
Tibas	112	70	67	54	-37,5	-19,4	0,665
Valverde Vega	117	73	168	135	-37,6	-19,6	0,736
Montes de Oca	210	131	1	9	-37,6	800,0	0,873
San Pablo	239	149	105	59	-37,7	-43,8	0,842
Palmares	296	181	87	80	-38,9	-8,0	0,760
Pérez Zeledón	1.611	975	861	688	-39,5	-20,1	0,688
San Rafael	243	147	3	1	-39,5	-66,7	0,797
San Carlos	1.173	703	76	58	-40,1	-23,7	0,744
Aserri	181	108	139	85	-40,3	-38,8	0,709
Los Chiles	157	92	249	187	-41,4	-24,9	0,642
Oreamuno	276	153	59	61	-44,6	3,4	0,811
Santo Domingo	261	144	13	11	-44,8	-15,4	0,875
Alvarado	121	66	182	113	-45,5	-37,9	0,806
Guatuso	115	61	133	84	-47,0	-36,8	0,691
Goicoechea	203	107	13	5	-47,3	-61,5	0,794
Barva	328	169	12	12	-48,5	0,0	0,786
Tarrazú	158	81	141	95	-48,7	-32,6	0,665
San Isidro	134	68	14	2	-49,3	-85,7	0,827
Esparza	264	130	564	666	-50,8	18,1	0,741
Belén	118	58	7	5	-50,8	-28,6	0,885
Desamparados	443	216	153	196	-51,2	28,1	0,751
Alajuelita	201	97	18	15	-51,7	-16,7	0,727
Nandayure	175	84	35	13	-52,0	-62,9	0,724
Escazú	257	123	7	6	-52,1	-14,3	0,919
Poás	112	53	769	503	-52,7	-34,6	0,726
Hojancha	100	45	444	436	-55,0	-1,8	0,723
Orotina	206	90	40	42	-56,3	5,0	0,771
La Unión	1.065	452	87	113	-57,6	29,9	0,773
Guácimo	624	252	347	306	-59,6	-11,8	0,691
El Guarco	259	102	230	22	-60,6	-90,4	0,789
Parrita	246	95	283	164	-61,4	-42,0	0,689
Mora	281	108	83	109	-61,6	31,3	0,786
Montes de Oro	107	38	77	32	-64,5	-58,4	0,730
Santa Cruz	882	308	108	44	-65,1	-59,3	0,846
Carrillo	556	155	84	51	-72,1	-39,3	0,785
Flores	309	83	232	244	-73,1	5,2	0,837
Liberia	621	150	388	338	-75,8	-12,9	0,756
Santa Ana	351	64	96	47	-81,8	-51,0	0,897
Garabito	1.197	102	143	150	-91,5	4,9	0,845
Costa Rica	26.711	16.937	12.715	9.642	-36,6	-24,2	0,752

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en las Estadísticas de la Construcción 2000 a 2009, INEC e IDH cantonal 2005, PNUD-UCR y BANHVI, 2010.

Anexo 2. Costa Rica: Total de viviendas nuevas construidas, bonos pagados, relación Bono/Vivienda e IDH (2005) según cantón, 2009

Cantón	Total de viviendas	Total de Bonos	% BFV/Total viviendas	IDH, 2005
San José	390	129	33,1	0,809
Escazú	123	6	4,9	0,919
Desamparados	216	196	90,7	0,751
Puriscal	270	185	68,5	0,740
Tarrazú	81	54	66,7	0,665
Aserrí	108	95	88,0	0,709
Mora	108	85	78,7	0,786
Goicoechea	107	109	101,9	0,794
Santa Ana	64	5	7,8	0,897
Alajuelita	97	47	48,5	0,727
V.de Coronado	64	15	23,4	0,789
Acosta	130	114	87,7	0,678
Tibás	70	22	31,4	0,829
Moravia	189	15	7,9	0,847
Montes de Oca	131	9	6,9	0,873
Turrubares	43	37	86,0	0,704
Dota	38	12	31,6	0,712
Curridabat	265	17	6,4	0,891
Pérez Zeledón	975	688	70,6	0,688
León Cortés	55	36	65,5	0,688
Alajuela	1.066	126	11,8	0,761
San Ramón	607	354	58,3	0,738
Grecia	306	129	42,2	0,748
San Mateo	42	23	54,8	0,736
Atenas	153	56	36,6	0,781
Naranjo	201	118	58,7	0,746
Palmares	181	92	50,8	0,760
Poás	53	80	150,9	0,726
Orotina	90	75	83,3	0,771
San Carlos	703	503	71,6	0,744
Alfaro Ruíz	62	42	67,7	0,770
Valverde Vega	73	58	79,5	0,736
Upala	123	142	115,4	0,675
Los Chiles	92	73	79,3	0,642
Guatuso	61	135	221,3	0,691
Cartago	385	187	48,6	0,813
Paraíso	251	84	33,5	0,767
La Unión	452	37	8,2	0,773
Jiménez	114	113	99,1	0,728
Turrialba	457	405	88,6	0,696
Alvarado	66	69	104,5	0,806
Oreamuno	153	113	73,9	0,811
El Guarco	102	61	59,8	0,789
Heredia	753	22	2,9	0,812
Barva	169	14	8,3	0,786
Santo Domingo	144	12	8,3	0,875
Santa Bárbara	136	10	7,4	0,774
San Rafael	147	11	7,5	0,797
San Isidro	68	8	11,8	0,827
Belén	58	1	1,7	0,885
Flores	83	2	2,4	0,837
San Pablo	149	5	3,4	0,842
Sarapiquí	264	244	92,4	0,669
Liberia	150	59	39,3	0,756
Nicoya	618	338	54,7	0,747
Santa Cruz	308	146	47,4	0,846
Bagaces	109	44	40,4	0,716
Carrillo	155	89	57,4	0,785
Cañas	124	51	41,1	0,745
Abangares	127	67	52,8	0,715
Tilarán	143	53	37,1	0,765
Nandayure	84	66	78,6	0,724
La Cruz	59	13	22,0	0,679
Hojancha	45	28	62,2	0,723
Puntarenas	507	436	86,0	0,735
Esparza	130	60	46,2	0,741
Buenos Aires	174	666	382,8	0,659
Montes de Oro	38	26	68,4	0,730
Osa	177	32	18,1	0,708
Aguirre	147	20	13,6	0,761
Golfito	191	88	46,1	0,697
Coto Brus	221	267	120,8	0,657
Parrita	95	52	54,7	0,689
Corredores	133	164	123,3	0,680
Garabito	102	5	4,9	0,845
Limón	162	150	92,6	0,730
Pococí	701	733	104,6	0,667
Siquirres	367	238	64,9	0,699
Talamanca	83	99	119,3	0,556
Matina	247	66	26,7	0,621
Guácimo	252	306	121,4	0,691
Costa Rica	16.937	9.642	57	0,752

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en Estadísticas de la Construcción, INEC 2008 a 2009, e IDH cantonal 2005, PNUD/UCR, 2007.

Anexo 3. Costa Rica: Cantidad de precarios y familias en precario para los años 2005 y 2010, y cantidad de bonos entregados durante el período 2006 a 2009 según cantón

Cantón	AI 2005		2006 a 2009	AI 2010	
	Cantidad de precarios	Cantidad de familias en precario	Cantidad de bonos pagados	Cantidad de precarios	Cantidad de familias en precario
San José	37	10.436	436	37	10.436
Escazú	3	287	22	3	287
Desamparados	22	2.685	644	18	2.555
Puriscal	3	60	838	2	60
Tarrazú	0	0	181	0	0
Aserrí	0	0	416	0	0
Mora	0	0	411	0	0
Goicoechea	7	485	406	6	285
Santa Ana	0	0	42	0	0
Alajuelita	11	1.627	514	10	1.627
Vázquez de Coronado	6	377	78	5	377
Acosta	1	5	523	1	5
Tibás	16	1.755	108	14	1.743
Moravia	1	10	142	1	10
Montes de Oca	2	210	20	2	210
Turrubares	1	12	93	1	12
Dota	0	0	34	0	0
Curridabat	22	2.752	55	15	2.113
Pérez Zeledón	4	943	2.952	4	943
León Cortés	0	0	144	0	0
Alajuela	17	1.867	726	14	1.634
San Ramón	9	314	1.364	9	339
Grecia	1	15	650	1	15
San Mateo	0	0	70	0	0
Atenas	0	0	245	0	0
Naranjo	5	363	554	4	63
Palmares	0	0	510	0	0
Poás	0	0	261	0	0
Orotina	0	0	325	0	0
San Carlos	9	779	2.837	7	530
Alfaro Ruiz	0	0	171	0	0
Valverde Vega	6	67	250	3	38
Upala	8	174	581	4	122
Los Chiles	3	255	377	3	255
Guatuso	0	0	431	0	0
Cartago	21	1.170	883	18	1.033
Paraíso	0	0	416	0	0
La Unión	14	2.362	273	14	2.362
Jiménez	0	0	379	0	0
Turrialba	6	281	2.121	4	124
Alvarado	0	0	355	0	0
Oreamuno	2	48	553	1	30
El Guarco	7	126	244	5	122
Heredia	9	1.218	710	5	663
Barva	3	36	114	2	36
Santo Domingo	1	11	52	1	11
Santa Bárbara	0	0	89	0	0
San Rafael	2	80	44	0	0
San Isidro	1	0	30	0	0
Belén	0	0	7	0	0
Flores	0	0	29	0	0
San Pablo	0	0	31	0	0
Sarapiquí	11	1.378	826	6	896
Liberia	4	158	360	5	247
Nicoya	2	370	1.255	2	370
Santa Cruz	13	411	793	12	380
Bagaces	2	1.066	464	2	1.066
Carrillo	4	201	446	4	201
Cañas	6	89	312	5	76
Abangares	4	123	331	4	123
Tilarán	0	0	324	0	0
Nandayure	0	0	383	0	0
La Cruz	6	147	91	6	147
Hojancha	0	0	239	0	0
Puntarenas	16	714	1.592	17	721
Esparza	2	117	431	1	50
Buenos Aires	3	53	1.989	3	53
Montes de Oro	0	0	221	0	0
Osa	0	0	273	0	0
Aguirre	10	909	47	10	909
Golfito	7	187	390	7	187
Coto Brus	0	0	1.047	0	0
Parrita	3	366	262	3	366
Corredores	6	114	612	6	114
Garabito	4	799	30	4	799
Limón	9	1.850	343	9	1.850
Pococí	4	222	2.941	4	222
Siquirres	11	893	687	10	833
Talamanca	6	105	807	6	105
Matina	4	75	177	6	140
Guácimo	0	0	1.149	1	100
Total	397	41.157	42.563	347	37.995

Fuente: FUPROVI-SIVDU con base en estadísticas de precarios del MIVAH 2005 a 2010 y estadísticas de bonos del BANHVI 2010.