



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

PPA

Programa de Posgrado en
Arquitectura



GESTIONANDO
HABITAT

Resumen Ejecutivo

Balance y Tendencias del Sector Vivienda

Avances, obstáculos y desafíos

2024



Con el patrocinio de:







Presentación

En los párrafos siguientes se presenta un resumen de los contenidos que abarcan los 6 capítulos que componen este ***“Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, 2024: Avances, obstáculos y desafíos.”*** Para cada uno de los capítulos se ha elaborado una síntesis con los resultados e ideas principales desarrolladas, las cuales pueden ser revisadas con mayor detalle y desarrollo en el documento principal.

Este resumen, a la vez de brindar una síntesis de los contenidos, tiene como propósito motivar e invitar a las personas a la lectura del documento general, por medio del cual se ofrece un aporte para la discusión y análisis de importantes temas de y para la sociedad costarricense actual.

Índice General

<i>Presentación</i>	3
<i>Índice General</i>	5
Capítulo 1 Costa Rica: Contexto macroeconómico y su impacto en el Sector Vivienda	7
1.1 Contexto General	8
1.2 Contexto Económico Global	8
1.3 Presiones Inflacionarias	8
1.4 Sector de la Construcción	8
1.5 Mercado Cambiario	9
1.6 Desempeño del Empleo e Ingresos	9
1.7 Desafíos Gubernamentales.....	9
Conclusiones	9
Capítulo 2 Indicadores de vivienda, bonos y construcción	10
2.1 Déficit Habitacional (DH)	11
2.2 Distribución Espacial del Déficit Habitacional.....	11
2.3 Déficit Habitacional y Agua Potable	12
2.4 Bonos Familiares de Vivienda	12
2.5 Estadísticas de la construcción	13
Conclusiones	13
Capítulo 3 Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?	15
3.1 Metodología.....	16
3.2 Evolución de la Vivienda en Costa Rica.....	16
3.3 Análisis Espacial y Cuantitativo	16
3.4 Desafíos y Oportunidades del Alquiler	17
Conclusiones	17
Capítulo 4 Los precios del suelo en la GAM	18



4.1 ¿Cómo son los precios del suelo en la GAM?	19
Capítulo 5 Planes reguladores: propósito, situación actual y una experiencia fallida	22
5.1 Planes Reguladores	23
5.2 Marco Normativo y Políticas Orientadoras	23
5.3 Estado de los Planes Reguladores	23
5.4 Conflictos en el Contexto Actual de Vivienda	24
Conclusiones	24
Capítulo 6 Vivienda: síntesis de la problemática y propuestas de solución.....	25
6.1 Rectoría y Marco Regulatorio.....	26
6.2 Diseño, Gestión y financiamiento del subsidio para vivienda.....	27
6.3 Financiamiento para familias de ingresos medios.....	28

Capítulo 1

Costa Rica: Contexto macroeconómico y su impacto en el Sector Vivienda

José Luis Arce Durán



1.1 Contexto General

La economía costarricense ha mostrado un desempeño moderadamente favorable durante el 2024 y los primeros meses de 2025. Este crecimiento se produce en contraste con años anteriores, donde se enfrentaron desafíos como la pandemia de COVID-19 y las presiones inflacionarias globales. El PIB real creció un 4,3% en 2024, aunque inferior al 5,1% registrado en 2023. A pesar del crecimiento moderado, las condiciones del mercado laboral han mejorado, con incrementos en el empleo y en los ingresos de los hogares. Las presiones inflacionarias han disminuido, permitiendo a la política monetaria adoptar una postura neutral y reducir las tasas de interés en el sistema bancario.

1.2 Contexto Económico Global

A nivel internacional, las condiciones económicas han estado marcadas por la moderación en el ritmo inflacionario y una mejora progresiva en las condiciones financieras. Sin embargo, la incertidumbre comercial, exacerbada por las políticas proteccionistas de la administración Trump en Estados Unidos, ha generado un entorno complicado que podría refrenar el crecimiento económico global, afectando particularmente a países con vínculos comerciales significativos con Estados Unidos, como Costa Rica.

1.3 Presiones Inflacionarias

Las presiones inflacionarias en Costa Rica se han mantenido controladas, con resultados de inflación interna que han mostrado estabilidad. En 2024, los índices de precios al consumidor y de precios al productor de manufacturas reportaron variaciones de 0,84% y -1,11%, respectivamente. Hasta junio del 2025, algunos precios continuaron mostrando variaciones acumuladas negativas, con una caída del Índice de Precios de Materias Primas Importadas de -7,45% en 2024, lo que ha permitido que el Banco Central de Costa Rica mantenga su postura de política monetaria sin un enfoque más expansivo.

1.4 Sector de la Construcción

El sector construcción ha estado influenciado por las condiciones de inflación de los insumos, que, aunque han mostrado una reducción en los costos, presenta una recuperación modesta. Los precios de los insumos para la construcción cayeron un 1,3% en 2024, reflejando un entorno estable, aunque los salarios mínimos en el sector aumentaron en 2,0% en 2024 y 2,4% en el primer semestre de 2025. A pesar de un entorno crediticio más favorable con tasas de interés en reducción, los préstamos para vivienda, que incluyen un 40% que fueron otorgados en moneda extranjera, no han crecido a un ritmo parejo con otras formas de crédito, sugiriendo un posible

rezago en la demanda del sector vivienda, que es vital para el dinamismo de la economía.

1.5 Mercado Cambiario

El mercado cambiario ha mostrado un superávit significativo. Las transacciones de compra de divisas (US\$33.938 millones) superaron las de venta (US\$27.113 millones) en 2024, conduciendo a una apreciación del colón frente al dólar estadounidense. En ese año, el tipo de cambio promedio cayó un 2,3%, continuando una tendencia observable desde años anteriores, en un contexto de estabilidad y sin grandes esfuerzos por parte del Banco Central para influir en el tipo de cambio.

1.6 Desempeño del Empleo e Ingresos

El mercado laboral ha tenido un desempeño favorable, con una recuperación en el número de empleos y el ingreso promedio de los hogares. A pesar de que se registró una caída de empleo en 2023, para el 2024 se generaron más de 112.956 nuevos puestos de trabajo, lo que ayudó a reducir la tasa de desempleo. El ingreso promedio de los hogares también mostró un crecimiento en términos reales del 6,4% durante 2024, reflejando una recuperación de los ingresos generados por el mercado laboral.

1.7 Desafíos Gubernamentales

A pesar de algunos indicadores económicos positivos, el gobierno enfrenta importantes retos fiscales. La reforma fiscal iniciada en 2018 ayudó a reducir el déficit, que disminuyó de más del 5% del PIB en 2021 a un 2,5% en 2022, pero las tensiones políticas y la atención limitada a los programas sociales, producto de los recortes en el gasto han limitado el éxito del ajuste. El gasto en áreas críticas como educación, salud y vivienda ha experimentado recortes presupuestarios constantes, lo que plantea preocupaciones para el futuro de las políticas sociales y de disminución de la desigualdad.

Conclusiones

Este capítulo resalta el hecho de que, a pesar de las condiciones macroeconómicas favorables en términos de crecimiento económico, inflación y empleo, el sector vivienda aún enfrenta obstáculos significativos. La recuperación económica no necesariamente se traduce de forma automática en una mejora del acceso a la vivienda, especialmente en un contexto donde se han presentado importantes reducciones en el gasto social. La interacción entre políticas fiscales, el contexto global y condiciones internas continuará teniendo un impacto relevante en el sector, lo que requerirá atención y acción concertada para impulsar el desarrollo sostenible de la vivienda en el país.

Capítulo 2

Indicadores de vivienda, bonos y construcción

Franklin Solano Castro
Marcial Rivera Rodríguez

2



El Capítulo 2 ofrece un análisis detallado de la construcción de vivienda y el déficit habitacional (DH), su evolución y sus componentes, así como aspectos relacionados con la calidad del agua potable, la distribución de bonos familiares de vivienda y estadísticas de la construcción.

2.1 Déficit Habitacional (DH)

El déficit habitacional en Costa Rica presenta una leve tendencia a la baja, tal como sucede para el 2024 cuando se presenta una ligera disminución, tanto en el cálculo tradicional como en el cálculo alternativo. El DH se calcula a partir de dos componentes:

- Déficit Cuantitativo (DC): Este hace referencia a la diferencia entre la cantidad de hogares y la vivienda individual ocupada (VIO). El DC ha disminuido debido a un menor crecimiento en la formación de nuevos hogares. Para 2024, el DC se incrementa ligeramente en 1.470 unidades, representando menos del 1% respecto a la VIO y los hogares.

- Déficit Cualitativo (DClit): Este hace referencia a viviendas en condiciones físicas inadecuadas y hacinamiento. A través de datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), se ha observado una reducción en el DClit, indicando que las viviendas catalogadas como malas y regulares han disminuido, tanto en términos relativos como cuantitativos, lo cual es positivo y resalta que el problema no se ha intensificado.

2.2 Distribución Espacial del Déficit Habitacional

El déficit habitacional no afecta a las regiones de forma equitativa y se requieren acciones concretas para cada contexto. La Región Central presenta los indicadores más bajos de DH, a pesar de que participa con el 51% en el total de hogares del país. Esto sugiere que esta región tiene un menor peso en el DH, en términos porcentuales, no así considerando su número de hogares.

La Necesidad de Vivienda Nueva (NVN), que cuantifica cuántas viviendas son necesarias para que todos los hogares tengan un espacio adecuado (sumatoria del DC y las viviendas en mal estado), alcanza casi 130.000 unidades que representa el 7,1% del total de hogares, existiendo variaciones significativas según la región. Mientras que la NVN afecta al 5,2% de los hogares en la Región Central, en la Región Huetar Caribe se eleva a un 12,3%, destacando la necesidad de acciones diferenciales por región.

El déficit habitacional, calculado de manera tradicional, se obtiene de la sumatoria del déficit cuantitativo (13.245), las viviendas malas (115.120) y las viviendas en condición de hacinamiento (16.819), esto representa un total de 145.184 unidades. Sin embargo, un cálculo alternativo del déficit habitacional, tomando en cuenta todas las viviendas en condición regular, no solo aquellas que además presentan problemas de

hacinamiento, denota un problema mucho mayor, alcanzando la cifra de 718.495 unidades, que representan un 40% de los hogares.

2.3 Déficit Habitacional y Agua Potable

Tradicionalmente en el país, el DH se ha calculado a partir de elementos físicos - estructurales de las viviendas, no obstante, la vivienda adecuada, es más que sus componentes estructurales, es su entorno, servicios, accesibilidad, seguridad, etc., por lo que en este balance se ha incorporado la variable de acceso al agua para consumo humano, como uno de los elementos a considerar en el análisis del déficit habitacional.

El acceso al agua potable es un componente crucial para considerar una vivienda adecuada. A pesar de que el 97,33% de las viviendas cuenta, en teoría, con abastecimiento de agua diaria, han surgido quejas sobre interrupciones en el servicio. Esto incluye problemas de continuidad, calidad y acceso al agua, que afectan la calidad de vida de los residentes.

Las denuncias ante la Defensoría de los Habitantes reflejan que, aunque el acceso al agua es alto, muchas comunidades experimentan interrupciones periódicas y mala calidad del servicio. Esto representa un desafío para el sector vivienda, pues la falta de agua adecuada puede influir directamente en la clasificación de las viviendas y en su confort. Además, ante la falta de disponibilidad de agua potable para el desarrollo de proyectos son frecuentes los rechazos en muchos procesos de gestión de proyectos inmobiliarios.

2.4 Bonos Familiares de Vivienda

En 2024, se entregaron 9.289 Bonos Familiares de Vivienda (BFV), lo que representa un ligero aumento respecto a los años anteriores, aunque todavía inferior al promedio histórico previo al año 2022. En años anteriores al 2022 se entregó en promedio más de 11.000 BFV por año. Durante los años 2022 a 2024, la reducción de los BFV alcanza más de 9.000 unidades, lo que se traduce en una situación similar a que durante un año completo se hubiese suspendido el otorgamiento de los bonos. Las causas de esta reducción si bien incluyen el aumento de costos de construcción, el incremento del costo del suelo y la implementación del IVA, también se encuentra en recortes en los presupuestos destinados al Sistema Financiero Nacional de Vivienda (SFNV).

Los recortes al presupuesto del BANHVI irrespetan las disposiciones que asignan un 18,07% de los ingresos de FODESAF al Banco. Los montos de FODESAF no asignados por ley en el periodo del 2022 al 2025 suman 123.952,2 millones de colones, esto es casi el monto promedio de las estimaciones presupuestarias del Fondo para el periodo mencionado.

El impacto que tiene la entrega de bonos en el sector financiero es significativo, para el 2024 los BFV acompañados de crédito representaron el 22% de su total, alcanzando estos créditos un monto de más de 34.000 millones de colones. Sin embargo, hay una fuerte concentración de estos bonos en la Región Central, mostrando que esta área se beneficia más del acceso a vivienda financiada con crédito y subsidio. No en pocos casos la ubicación de los proyectos de vivienda y los costos de urbanización, hacen que, del total del costo de las soluciones, solo alrededor del 50% del monto final corresponda a la construcción de viviendas. Esto debe revisarse, ya que en las condiciones actuales es muy difícil que los recursos del BANHVI puedan generar mayor cantidad de soluciones.

2.5 Estadísticas de la construcción

Durante el año 2024, se tramitaron permisos de construcción para 23.093 viviendas, abarcando un área de 2.355.005 metros cuadrados, lo que representa una disminución respecto a los años anteriores. A pesar de un leve aumento en los bonos para vivienda, se registró una reducción de 1.432 unidades en los permisos de construcción. Hay disparidad significativa en la dinámica de construcción residencial de acuerdo a la distribución territorial del país. Esto se evidencia al analizar la relación entre los metros de construcción por distrito y el crecimiento de la población en el periodo 2011-2022. De tal manera que para cada “nuevo habitante” de cada distrito, de acuerdo con las estadísticas de construcción, en promedio le corresponden 52 m² de construcción. Como resultado de ese análisis comparativo se tiene que hay 126 distritos que superan el promedio de 52 m² por persona, mientras que 260 distritos presentan menos de esta cifra, indicando una menor inversión en vivienda y una posible mayor propensión al déficit habitacional.

Al relacionar las estadísticas de construcción con los datos de vivienda desocupada, se reafirma lo que en el balance anterior ya se había mencionado, que existe una tendencia a un mayor porcentaje de vivienda desocupada en distritos con una fuerte dinámica de construcción residencial, ante lo cual parece pertinente y necesario preguntarse ¿para quién o para qué se está construyendo?

Además, al relacionar las estadísticas de construcción con el Índice de Desarrollo Social se observa que las zonas con menor cantidad de metros cuadrados de construcción, en relación con el crecimiento poblacional, son también zonas de bajo IDS.

Conclusiones

Este informe revela que, aunque hay una tendencia a la baja en el déficit habitacional, la situación varía significativamente entre las regiones del país, por lo que cada región debe atenderse con base en una estrategia con intervenciones específicas. La calidad del acceso al agua y la entrega de bonos familiares también reflejan desigualdades regionales que deben ser abordadas mediante políticas públicas específicas y

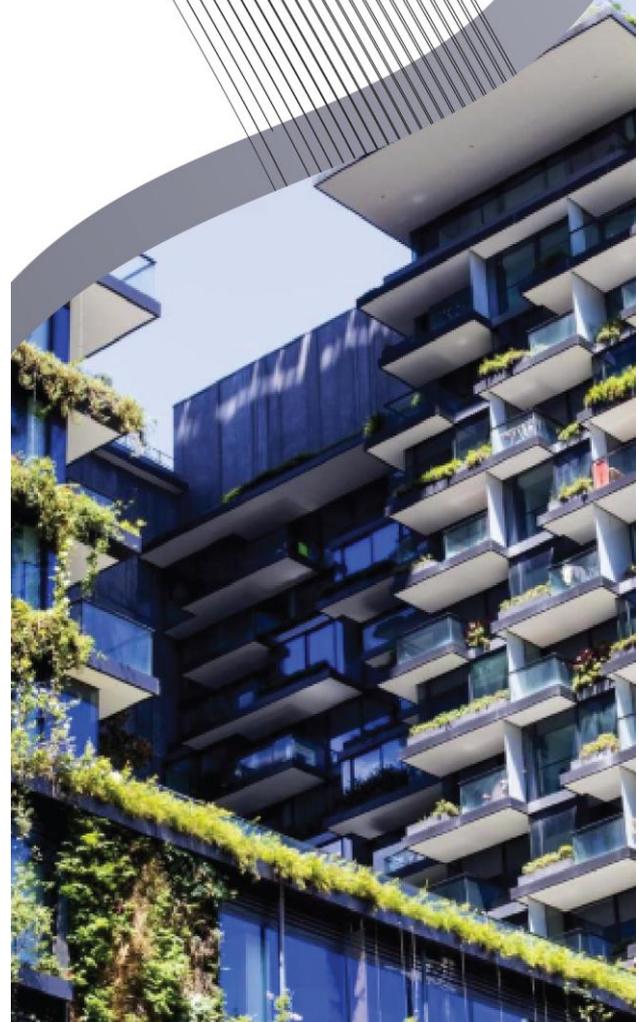
estrategias de intervención que permitan mejorar la situación de la vivienda en Costa Rica. Otro elemento importante es plantearse una estrategia territorial de vivienda que permita destinar recursos donde más se requieren, de manera prioritaria y atendiendo necesidades de la población y no solo orientada por factores de plusvalía o modelos de desarrollo que no favorecen la calidad de vida de la población.

Capítulo 3

Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?

Melizandro Quirós Araya

3



El análisis de la vivienda en Costa Rica ha estado históricamente centrado en el acceso a la propiedad, lo que ha desatendido en gran medida la modalidad de alquiler. Este sesgo ha resultado en una escasa disponibilidad de información sobre la renta y en la ausencia de políticas y programas específicos que fomenten su desarrollo. Sin embargo, se está observando un cambio significativo en las preferencias habitacionales, especialmente entre la población joven, que se inclina cada vez más por el alquiler debido a restricciones económicas, elevados costos de adquisición de vivienda y posiblemente a una mayor movilidad residencial. La pandemia COVID-19 ha exacerbado esta tendencia, incrementando el desempleo y restringiendo el acceso al crédito, lo que ha convertido el alquiler en una alternativa esencial para una parte considerable de la población.

3.1 Metodología

La investigación se fundamenta en fuentes secundarias, incluidas la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) y datos censales, enfocándose en viviendas en alquiler y en la composición de los hogares. Utilizando criterios específicos, se analiza la población que alquila y se caracterizó lo que constituye una vivienda alquilada. Además, se llevó a cabo un análisis geográfico que abarca las diversas regiones del país y se realizaron comparaciones con indicadores económicos y sociales pertinentes, destacando que el 66% del parque habitacional está compuesto por viviendas propias.

3.2 Evolución de la Vivienda en Costa Rica

Un análisis histórico revela que el crecimiento poblacional ha estado acompañado por un aumento en la construcción de viviendas. Entre 2011 y 2024, el número de viviendas ha crecido a un ritmo promedio del 2,53% anual, superando el crecimiento de los hogares, que es del 2,41% anual, sugiriendo que las necesidades habitacionales han venido siendo atendidas. En lo que respecta al alquiler, aunque su participación en el parque habitacional es inferior a la de la vivienda en propiedad (19% en 2024), su participación ha sido fluctuante, destacando que la vivienda en alquiler es la segunda modalidad de tenencia más utilizada.

3.3 Análisis Espacial y Cuantitativo

El estudio revela que la Región Central del país presenta y concentra el mayor porcentaje de vivienda en alquiler con aproximadamente el 71% del total de unidades de alquiler en el 2024, 6 puntos porcentuales más que diez años atrás. Por otra parte, se observa una situación muy particular relacionada con el comportamiento del crédito hipotecario para vivienda y la vivienda alquilada, de manera tal que cuando uno aumenta el otro disminuye y de manera inversa. Así, por ejemplo, entre el 2014 y 2019 se observó un crecimiento en el crédito hipotecario, que alcanzó un saldo neto de 164.799 unidades, a la vez que se presentó una disminución de la demanda de alquiler en ciertas áreas urbanas. La pandemia COVID-19 provocó un repunte en la

demanda de alquiler, con más de 25.000 unidades de alquiler registradas entre 2022 y 2023, lo que representa un aumento significativo en comparación con los años anteriores.

3.4 Desafíos y Oportunidades del Alquiler

Las familias, particularmente aquellas en los quintiles II y III, enfrentan obstáculos significativos para acceder a la propiedad de vivienda, intensificando la demanda de alquiler. Es crucial que se implementen políticas públicas que reconozcan el alquiler como una forma de habitabilidad que genera acceso a un estrato de la población que no puede o no desea tener vivienda propia. Las dinámicas del mercado habitacional se ven afectadas por el aumento del precio de los terrenos y de los costos de construcción, que han visto incrementos en los últimos años, así como por el acceso limitado al crédito hipotecario, que ha generado una tendencia hacia el alquiler en lugar de la compra.

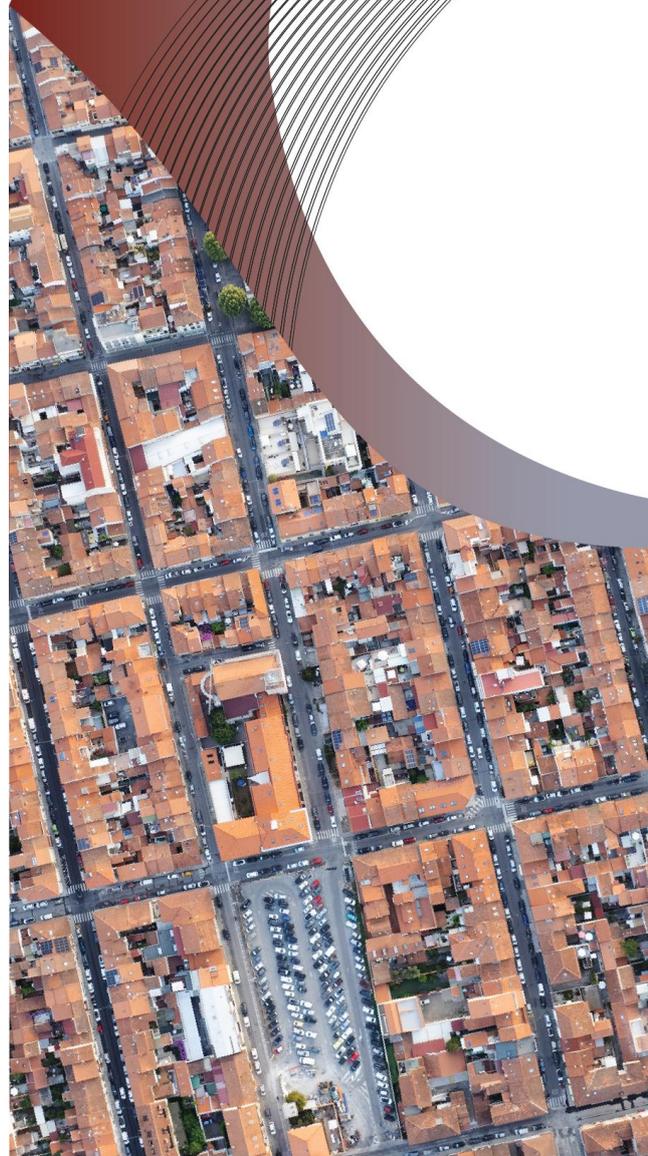
Conclusiones

Existe una necesidad apremiante de políticas que aborden de manera integral el problema del alquiler en Costa Rica, proponiendo alternativas adaptadas a las exigencias de diversos grupos sociales. Se recomienda implementar subsidios al alquiler para jóvenes, fomentar alianzas público-privadas para la construcción de viviendas de alquiler y adoptar mecanismos de financiamiento que permitan la edificación de viviendas asequibles en áreas urbanas. Además, es esencial desarrollar una estrategia a largo plazo para crear un parque público de viviendas de alquiler y la viabilidad de un sistema de arrendamiento con opción a compra, mejorando las oportunidades de acceso a una vivienda adecuada para toda la población.

Capítulo 4

Los precios del suelo en la GAM

Marcela Román Forastelli
Eduardo Pérez Molina



El capítulo analiza los precios del suelo urbano en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica con base en datos georreferenciados de lotes en venta entre los años 2020 y 2025. Utilizando técnicas geoestadísticas (*kriging*), se construyó un mapa detallado de valores del suelo que evidencia una alta concentración de precios en el centro de San José y sus alrededores, y valores significativamente menores en zonas periféricas.

La Escuela de Economía de la Universidad de Costa Rica ha desarrollado desde 2020 un proyecto de monitoreo y análisis de los valores de mercado del suelo en la GAM. Este trabajo ha permitido un análisis sistemático de las bases de datos georreferenciadas de ofertas de lotes en venta entre 2020 y 2024, con las cuales se generan superficies continuas de valor de mercado.

4.1 ¿Cómo son los precios del suelo en la GAM?

La base de datos de precios de lotes baldíos en venta entre julio 2021 y abril 2025 muestra un valor promedio del metro cuadrado de US\$285/m² para toda la región (4.417 observaciones), pero con una alta variabilidad, que oscila en un rango que va desde los US\$30 hasta los US\$1.837 por metro cuadrado. Cuando se organizan los datos para analizar su concentración alrededor de la media, se observa una importante concentración entre los US\$132 y US\$387 dólares. También cabe destacar que el 80% de los precios registrados en la muestra son menores a los US\$400/m².

La mayor cantidad de lotes con precios altos se registran en el cantón de la capital, San José (Carmen, Catedral, Mata Redonda, y Pavas), el cual tiene 2,5 veces más casos que el cantón que le sigue en frecuencia de altos valores, Curridabat. Le siguen Escazú, Heredia, Goicoechea y Tibás. Los altos valores están en zonas de uso comercial, con un precio promedio de US\$1.169/m². Y corresponden sobre todo a propiedades de entre 200 y 3.000 metros cuadrados.

Por otro lado, los precios más bajos están concentrados en Alajuela, especialmente en las partes altas o más periféricas de los distritos de Desamparados, Guácima, San Rafael y La Garita; y son propiedades de más de 1.000 m² (en promedio el área ronda los 8.000 m², pero hay propiedades de entre 3 y 5 hectáreas). El precio promedio del conjunto de lotes de bajo valor en el cantón de Alajuela es de US\$62/m². El cantón de San Rafael de Heredia le sigue en propiedades de menor precio relativo del suelo, especialmente distritos de Ángeles y Concepción. También hay lotes ubicados en la zona no central del cantón de Atenas (distritos de Escobal, Mercedes y Jesús); Escazú (especialmente en los distritos de Escazú y San Antonio); en Santa Ana (varios distritos, especialmente en Piedades), Mora (Colón). Finalmente, hay otras propiedades dispersas en otras zonas altas de Goicoechea, Cartago, Montes de Oca, Coronado, La Unión, Paraíso, entre otras.

En la zona de mayor valor, el centro de San José, el promedio de precios del suelo es de US\$708/m², seguido por las otras áreas cercanas circundantes donde el precio ronda los US\$483/m² y los otros centros de ciudades de la GAM con una media cercana a US\$472/m².

Las zonas donde el precio por metro cuadrado creció más de US\$75 en el período analizado, son Escazú y Curridabat, así como otros de valores relativamente menores, pero con importante crecimiento, como Tres Ríos, San Isidro de Heredia y algunas zonas de Montes de Oca.

Un estudio realizado para el BID en 2019 evalúa el impacto de la proximidad a las estaciones del tren interurbano en el valor del suelo. Se estimó que, si el proyecto de modernización del tren se concretara, crearía beneficios socioeconómicos para la región, lo cual presenta una oportunidad para la financiación de costos utilizando mecanismos de captura de plusvalías. Los investigadores estimaron que la demanda de nuevos desarrollos inmobiliarios alrededor de tres de las estaciones principales proyectadas podría generar alrededor de US\$190 millones por captura de plusvalías en 30 años. En el periodo 2020-2022, se registró un aumento en los precios, pero para 2023-2025, los resultados reflejan una desconexión de esa tendencia debido a la incertidumbre sobre el futuro del tren.

Los autores analizan las estadísticas de recaudación del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI) acumulada de todos los municipios del país, las que muestran un crecimiento importante de ingresos entre 2012 y 2022. El ISBI representó el 0,33% del PIB y el 2,30% de carga impositiva total en 2022, creciendo desde 0,21% y 1,66% en 2011 respectivamente. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) estima que al 2021, todos los impuestos sobre la propiedad representaron en Costa Rica el 0,5% del PIB y el 2% de los ingresos tributarios totales (OCDE et al., 2023). En términos per cápita alcanza los US\$54 al año (más del doble que en 2012, US\$24), lo que corresponde a US\$ 162 por unidad habitacional.

En los presupuestos de ingresos de las municipalidades, el ISBI representa en promedio el 45% de los ingresos tributarios y un 23% de los ingresos totales.

En la GAM se concentra la mayor recaudación. Los siete municipios de Costa Rica que concentraban el 50,6% del PIB y el 23,2% de la población nacional en 2022, recaudaron en conjunto el 37,7% del ISBI. Solo cinco de ellos recaudaron más de US\$10 millones al año y entre ellos, San José alcanzó los US\$20 millones. Todos son municipios de la GAM, cuatro de ellos cabecera de provincia y otros dos ubicados al oeste de la capital (Escazú y Santa Ana) y uno al este (Curridabat).

Como la mercancía suelo no se produce, el precio del suelo no se forma por costos de producción, sino por la capacidad y disponibilidad de pago de los demandantes que persiguen diferentes atributos de localización. Toda demanda por suelo es derivada del uso potencial que de él se pueda hacer para desarrollar productos

inmobiliarios (públicos o privados), para cultivar productos agropecuarios o para protección del ambiente. Por esto el precio del suelo se considera como el residuo que queda al descontar del valor máximo posible de venta de un producto inmobiliario, los costos asociados a la producción de las edificaciones (que sí tienen costo de producción).

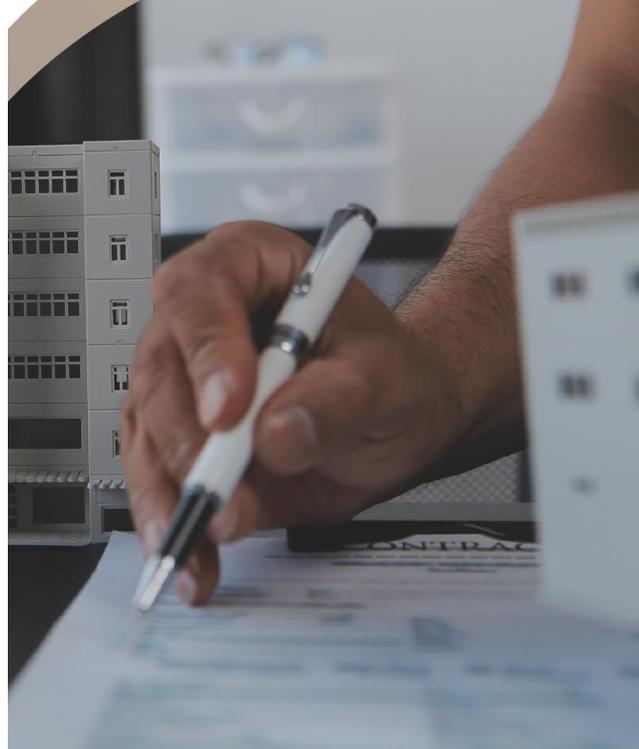
En términos específicos de políticas urbanas, las aplicaciones son variadas e incluyen desde valorar la rentabilidad de los proyectos de vivienda en distintas localizaciones, hasta diseñar estrategias de mejora recaudatoria y justicia tributaria en los impuestos sobre la propiedad.

Capítulo 5

Planes reguladores: propósito, situación actual y una experiencia fallida

Erick Calderón Acuña
Giannina Ortiz Quesada

5



Este capítulo refleja los desafíos y avances en la formulación y ejecución de los Planes Reguladores, los cuales son esenciales para el ordenamiento territorial a nivel cantonal, donde se analiza la situación actual, las problemáticas enfrentadas y las propuestas para mejorar la planificación urbana en el país.

5.1 Planes Reguladores

Los Planes Reguladores son instrumentos normativos que permiten a los gobiernos municipales gestionar el uso del suelo y el desarrollo urbano. Se fundamentan en la Ley de Planificación Urbana (Ley N.º 4240) y deben incluir reglamentos técnicos, de zonificación y construcción. Sin embargo, solo el 44% de los cantones tienen un plan regulador vigente, y muchos de estos son obsoletos.

Indicadores Clave:

- Cantidad de cantones con Plan Regulador vigente: 44 de 84 cantones.
- Antigüedad de los planes: 23 planes tienen más de 24 años sin actualizarse, afectando el desarrollo urbano.

5.2 Marco Normativo y Políticas Orientadoras

Costa Rica carece de una Ley de Ordenamiento Territorial, lo cual genera un vacío en la regulación integral de la planificación urbana. La Política Nacional del Hábitat 2020-2040 busca consolidar políticas públicas en este ámbito, promoviendo el desarrollo sostenible y la intersectorialidad.

Principal normativa:

- Ley de Planificación Urbana (1968): Define competencias de los gobiernos locales sobre planificación y control urbano.
- Política Nacional del Hábitat (2022): Integra políticas de ordenamiento territorial, vivienda y desarrollo urbano, proponiendo un marco para la intervención territorial.

5.3 Estado de los Planes Reguladores

El análisis refleja que la falta de actualización y coordinación en los Planes Reguladores limita su efectividad. Los principales problemas incluyen la desarticulación entre planificación urbana y servicios básicos, además de la dualidad regulatoria entre planes urbanos y costeros.

Problemáticas Principales:

- Desactualización de Planes: 61% del territorio no cuenta con un plan regulador formal.

- Falta de Articulación: Dualidad entre planes reguladores urbanos y costeros, generando incoherencias en la gestión del territorio.

Propuestas de Solución:

- Fomentar la articulación intermunicipal y la creación de mancomunidades con competencias técnicas y jurídicas.
- Establecer una rectoría clara de la planificación territorial para asegurar la implementación efectiva de los planes reguladores.

5.4 Conflictos en el Contexto Actual de Vivienda

Los Planes Reguladores enfrentan tensiones entre los intereses individuales y el bien común. Ciertas regulaciones son percibidas como restricciones al derecho de propiedad y ven en ellas un obstáculo para la inversión privada, aunque el objetivo es un desarrollo ordenado y sustentable del territorio. No obstante, deben privar los beneficios colectivos ante los intereses privados de manera que estos instrumentos de planificación local deben buscar el bienestar colectivo y la protección de recursos naturales, sin sacrificar el derecho de propiedad.

Conclusiones

Se subraya la urgente necesidad de reformar la planificación urbana en Costa Rica por medio de la implementación efectiva de los Planes Reguladores. Es crucial que se adopten estrategias que integren la participación ciudadana y la cooperación intermunicipal, garantizando así un manejo sostenible y equilibrado del territorio. La actualización de normativas y la mejora en la comunicación con la población son pasos esenciales para superar las barreras actuales.

Capítulo 6

Vivienda: síntesis de la problemática y propuestas de solución

María T. Morales Cartín

6



Durante 2024 y los primeros meses de 2025, la economía costarricense puede caracterizarse como favorable para las condiciones financieras, crediticias y los precios de los insumos para la construcción en el mercado interno. En materia fiscal, el proceso de ajuste iniciado en 2018 fue exitoso, sin embargo, se ha puesto limitada atención a mejorar la efectividad del gasto gubernamental y hay una tendencia a bajar los presupuestos que buscan disminuir la desigualdad, el gasto en protección social pasó, en ese mismo lapso, de 7,8% a 7,4% del PIB.

Costa Rica ha logrado mantener o disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables de la población en buena medida gracias al financiamiento de los bonos familiares de vivienda (BFV). En el 2024 el déficit habitacional tradicional fue de 145.184 viviendas, pero cuando se incorpora al déficit cualitativo todas las viviendas en condiciones regulares, el déficit habitacional alternativo aumenta a 718.495.

El estudio de Alquiler muestra una tendencia interesante en el mercado que podría estar muy relacionada a la falta de oferta de vivienda asequible para ciertos segmentos de la población. El promedio de la tasa de arriendo para América Latina y el Caribe es del 21,2%. Costa Rica tiene un 19% del parque habitacional en alquiler, del cual los jóvenes de 15 a 39 años concentran un 45% del número total de viviendas alquiladas del país.

Luego de la actualización del diagnóstico producto de esta investigación el informe realiza una serie de recomendaciones en tres grandes temas.

6.1 Rectoría y Marco Regulatorio

- 6.1.1. Es fundamental fortalecer la coordinación en el sector vivienda. En la actualidad esta rectoría está en manos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, sin embargo, no existe ningún ordenamiento jurídico que establezca que el ministro de vivienda lidere las organizaciones relacionadas. Se recomienda una reforma a la ley 7052 y una revisión a la Política Nacional del Hábitat 2020-2040 para crear mecanismos de coordinación interinstitucional más eficientes.
- 6.1.2. Eliminar o disminuir sustancialmente el subsidio 100% gratuito (bono total) con el fin de aumentar el alcance y sostenibilidad del fondo disponible para subsidio. Los bonos (2020 – 2024) acompañados con crédito representaron solo 22% del total. Es factible pensar que muchos de los beneficiarios pueden pagar una mensualidad según su capacidad de pago.
- 6.1.3. Poner en funcionamiento el Sistema Nacional del Hábitat como un mecanismo permanente de evaluación de políticas públicas, planificación, coordinación y ejecución de programas en Asentamientos Humanos Informales. En Costa

Rica existen 576 asentamientos humanos informales (precarios)¹, y se estima que estos asentamientos albergan aproximadamente 64.128 hogares y 183.227 personas.

- 6.1.4. Creación de un Banco de Suelo Urbano con un ente rector autónomo que ofrece a las iniciativas de vivienda y renovación urbana un aumento del suelo disponible óptimo para construir ciudades inclusivas para los segmentos de población de menor ingreso.
- 6.1.5. La figura del usufructo, regulada por el Código Civil, puede ser una herramienta útil en proyectos de vivienda social para adultos mayores, permitiéndoles el derecho de uso y disfrute de una vivienda sin ser propietarios del inmueble.
- 6.1.6. Introducir un bono para alquiler social. Esta es una alternativa flexible que se puede ajustar a las diferentes capacidades y tipologías de las familias.

6.2 Diseño, Gestión y financiamiento del subsidio para vivienda

- 6.2.1. Diseñar subsidio de vivienda más enfocados a los diferentes segmentos de población meta: mujeres jefas de hogar, adulto mayor, jóvenes, personas con discapacidad, familias de diferentes estratos de la población.
- 6.2.2. Subsidios mejor focalizados territorialmente, se propone eliminar la dispersión del subsidio y enfocar la distribución de bono de vivienda en territorios de mayor necesidad y trabajar con los municipios para la búsqueda de fondos complementarios.
- 6.2.3. Eliminar la duplicación de funciones que se da entre el BANHVI y las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 6.2.4. Abordar los problemas de atrasos en permisos, conexión y aprobación requerida por parte de Acueductos y Alcantarillados (AyA) en proyectos de vivienda social. Se puede declarar la vivienda social como proyectos prioritarios de infraestructura que implique un trato prioritario por parte AyA y otras instituciones públicas.
- 6.2.5. Reutilizar edificios abandonados y terrenos públicos para vivienda social aplicando los bonos de vivienda disponibles como una alternativa que permite

¹ Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2023

a los gobiernos: reducir costos, acelerar proyectos de vivienda, garantizar inclusión urbana, y aumentar la asequibilidad en el largo plazo.

- 6.2.6. Fortalecer la utilización de elementos de sostenibilidad ambiental y económica en la aplicación del bono de vivienda y en programas de crédito hipotecarios, se pueden implementar diversas estrategias, como la creación de incentivos económicos para desarrolladores y las familias, la promoción de tecnologías sostenibles y la educación sobre los beneficios de la construcción verde.
- 6.2.7. Reformular la tramitología de los bonos para Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación (bonos RAMT) para simplificarla y promover los programas de mejoramiento para acelerar la disminución del déficit cualitativo.
- 6.2.8. Introducir indicadores de gestión de la calidad de los procesos de desarrollo habitacional de las empresas constructoras y desarrollar una base de datos que permita que el BANHVI y entidades autorizadas puedan revisar estos indicadores antes de evaluar las ofertas de proyectos.

6.3 Financiamiento para familias de ingresos medios

- 6.3.1. Aumentar el alcance del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios mediante la Ley N° 10538, publicada en el diario oficial La Gaceta el 16 de enero de 2025. Esta reforma, entre otras cosas, modificó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y busca facilitar el acceso a la vivienda para la clase media.
- 6.3.2. Analizar la posibilidad de que el país pueda emitir Bonos Sociales que permitan diversificar fuentes de financiamiento a la vivienda.
- 6.3.3. Ampliar el monto destinado al Programa de Avales e incluir educación financiera para inculcar un buen comportamiento de pago.
- 6.3.4. Facilitar la transición del arrendamiento a la propiedad, se debe pensar en esquemas financieros mixtos, alquiler y ahorro, que permitan una transición financiera entre arriendo, y un crédito para la compra de una vivienda. Modelos financieros basados en el alquiler con opción a compra (leasing habitacional).
- 6.3.5. Introducir indicadores de impacto en forma de un piloto en algunos de los proyectos financiados por el BANHVI que permitan medir el impacto que tiene la vivienda para mejorar la calidad de vida de las familias, estos indicadores pueden estar relacionados con impacto en salud, educación y desarrollo económico.

