
Sector Ordenamiento
Territorial y Vivienda

Informe de Aportes al
Desarrollo 2014

Rosendo Pujol Mesalles
Rector Sector Vivienda y
Asentamientos Humanos

Enero 2015

Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda

Informe de Aportes al Desarrollo 2014

I. Requerimientos generales para el análisis de la meta nacional

Beneficiar, al menos, a 20.000 familias del Estrato 1 del SFNV (en estado de vulnerabilidad social), con Bono Familiar de Vivienda (BFV) o con Bono Colectivo.

1.1 Déficit habitacional en América Latina

De acuerdo con un estudio realizado por el Banco Internacional de Desarrollo (BID), en el año 2014, Centroamérica tiene un déficit habitacional cercano al 45%, mientras que el promedio en América Latina y el Caribe es del 37%.

Pese a los esfuerzos realizados por los gobiernos centroamericanos, sigue existiendo un mayor número de personas que habitan viviendas en mal estado, en comparación con otros países que tienen un nivel de ingreso similar.

Dicho déficit es, principalmente, de orden cualitativo, sobre todo, por la carencia de infraestructura de los servicios básicos y de la falta de una planificación que incorpore el concepto de ciudad.

1.2 Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) en Costa Rica

En relación con el último dato oficial disponible acerca del déficit habitacional de Costa Rica, debe señalarse que éste llegó a un total de 181.166 viviendas en el año 2013; disminuyendo en un 1,33% con respecto a 2012.

Por su parte, el componente cuantitativo representa el 15,4% del déficit total, en tanto que el cualitativo significa un 84,6% de dicho faltante; de ahí la importancia de los Bonos Familiares de Vivienda (BFV) canalizados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para el propósito de “Reparación, Ampliación y Mejoras” (RAM) de la casa, ya que permiten atender el déficit cualitativo. (Ver Tabla N° 1).

Tabla N° 1

Déficit habitacional de Costa Rica 2010-2013			
Año	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
2010	175.423	23.298	152.125
2011	187.249	30.032	157.217
2012	183.617	31.153	152.464
2013	181.166	27.964	153.202

Fuente: INEC.

1.3 Principales aspectos que favorecieron el logro de esta meta nacional

- La focalización que existe en las poblaciones más vulnerables, lo cual conlleva a la priorización de recursos para los casos más urgentes (estrato 1).
- La eficiente labor realizada por las entidades autorizadas para gestionar el bono colectivo, como es el caso particular de la Fundación Costa Rica - Canadá.
- El hecho de que el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos funja como presidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), lo cual coadyuva a impulsar la agilización en la ejecución de los diversos proyectos aprobados, a la vez que permite promover elementos de eficiencia y eficacia, como la simplificación de trámites, por ejemplo.

1.4 Principales aciertos del Sector, en relación con esta meta nacional

- La priorización en el otorgamiento de BFV a familias del Estrato 1 del BANHVI, lo cual permitió el cumplimiento de la meta sectorial, antes del período señalado.
- El hecho de que, en la medida en que el Estado logra atender, aunque sea parcialmente, el déficit habitacional y otros problemas residenciales del país, mediante la entrega de bonos, se fortalece la gestión integral del Sector, en tanto que implica una serie de coordinaciones, acuerdos y cooperación, entre diversas instituciones públicas y privadas.

1.5 Algunos desafíos relacionados con esta meta nacional

- Buscar fuentes de financiamiento auto-sostenibles, mediante la implementación de "nuevos" instrumentos de captación de recursos (por ej. titularización de hipotecas, seguros de hipotecas, entre otros).
- Desarrollar mecanismos que estimulen el aporte de los beneficiarios a sus soluciones habitacionales, a fin de contar con más fondos para invertir.
- Continuar con la labor de simplificación de trámites para el otorgamiento del BFV, de modo que las familias más vulnerables puedan resolver su problema habitacional, en el menor tiempo posible.
- Intensificar la supervisión y verificación de la calidad de los proyectos de vivienda de interés social, a fin de garantizar la efectividad del producto y la maximización de la inversión realizada.

II. Contexto nacional: Principales resultados y avances

2.1 Elaboración de la Política y el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial

En concordancia con las acciones y metas determinadas en el Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014 María Teresa Obregón Zamora, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en ejercicio de la Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, elaboró la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT) 2012-2040.

Después de un proceso de consulta pública, se logró su aprobación en el IV Consejo Sectorial, el 19 de octubre del 2012 y, posteriormente, se oficializó vía Decreto N°37623 PLAN-MINAET-MIVAH, en el diario oficial La Gaceta del 10 de mayo de 2013.

La PNOT es el resultado de un proceso liderado por el MIVAH, desde el año 2011, con el aporte de las instituciones del Sector de Ordenamiento Territorial y Vivienda.

Esta política presenta lineamientos en tres ejes de desarrollo territorial, que buscan afianzar el principio del bien común sobre el interés particular:

- ✓ *Calidad del hábitat:* sus lineamientos buscan sentar las bases para la gestión de asentamientos humanos, seguros y poli funcionales en el marco de ciudades compactas y planificadas.
- ✓ *Protección y Manejo Ambiental:* busca armonizar las diversas actividades humanas con el ambiente y, a través de sus lineamientos, responder a coyunturas globales como el cambio climático, la degradación del suelo y la diversidad biológica.
- ✓ *Competitividad territorial:* se basa en el fortalecimiento de las capacidades locales, la promoción de la tecnología, y la reforma legal que permita tener normas que faciliten una gestión territorial ágil y contemporánea.

Por otra parte, desde el año 2012, se construye el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PLANOT), para un primer período del 2014 al 2020; el cual fue aprobado, de forma unánime, por el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial, el 2 de diciembre de 2013, y un día después fue entregado en el Consejo de Gobierno en Casa Presidencial.

El PLANOT es un acuerdo para que las instituciones y algunos otros actores relacionados con el tema, destinen los recursos necesarios para el cumplimiento de las acciones estratégicas que han sido establecidas para operativizar la PNOT.

Algunos temas de la PNOT 2012-2040 han sido considerados por la Administración Solís Rivera, en el Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 “Alberto Cañas Escalante”, como parte de un resumen de acciones “estrella”, sin descartar otras acciones mencionadas en la PNOT.

Se ha entregado al nuevo Sector Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial, toda la información y aportes correspondientes para el seguimiento de las acciones estratégicas planteadas, y con esto los actores responsables para cada una de ellas.

En el caso del MIVAH, se ha logrado incorporar las acciones que ameritan de su intervención, de las cuales no es responsable directo, pero sí participante en los procesos.

Valga acotar que, en el año 2013, el Proyecto ODETCA (Ordenamiento y Desarrollo Territorial para Centroamérica y el Caribe) de la SISCA (Secretaría de Integración Social de Centroamérica y el Caribe), realizó una sistematización del proceso de formulación de la PNOT y consideró que era importante divulgarlo a nivel centroamericano y del Caribe, como una muy buena práctica y modelo de gestión; por lo que se generó un documento que fue entregado en los diferentes países. Por otra parte, para el año 2014, se logró el aporte técnico de ODETCA para el proceso de incidencia con el tema Ordenamiento Territorial y la implementación en el “Plan de Desarrollo Regional para la Región Huetar Caribe: Competitividad y Ordenamiento Territorial”, como parte de lo planteado por el PLANOT.

Algunos de los instrumentos de gestión de suelo iniciaron su desarrollo durante el año 2014, por parte del MIVAH, en función de dar respuesta a los planteamientos de la PNOT y el PLANOT, y esperando tener algún resultado para el año 2015. En los reglamentos de la Ley de Planificación Urbana, se logró incorporar algunos instrumentos de gestión, tal y como se esbozó en la PNOT.

Asimismo, en el año 2014, se dio inicio a un proceso de análisis para la normativa costarricense en materia de Ordenamiento Territorial; el cual tendrá un mayor avance durante el 2015.

2.2 Implementación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)

En materia de planificación urbana, durante el año 2012, la Unidad de Planificación Territorial de la Dirección de Urbanismo del INVU sostuvo reuniones periódicas con diferentes actores sociales involucrados dentro del GAM; entre éstos, las 31 municipalidades, las 4 federaciones que las representan, ministerios (Vivienda, Obras Públicas, y, Ambiente y Energía, por ejemplo), Vicepresidencia de la República, SETENA, SENARA, y, AYA, entre otros.

Dichas reuniones, talleres y foros sirvieron para discutir las observaciones y objeciones que los diferentes actores le formularon al contenido de las propuestas. Al final, la Dirección de Urbanismo, como única responsable, según lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, asumió el compromiso de presentar el documento final ante la Junta Directiva, el Ministerio de Vivienda y la Vicepresidencia de la República, con los planos, mapas, normativa (reglamento), zonificación y vialidad, en aras de actualizar el Plan Regulador GAM 82.

Así, mediante Decreto N° 38334, publicado en La Gaceta N° 82 del miércoles 30 de abril de 2014, se emitió la actualización del Plan Regional del Gran Área Metropolitana 2013-2030.

2.3 Intervención y renovación de la infraestructura de barrios y asentamientos en precario

La atención de esta acción estratégica, en el período evaluado, la realizó el BANHVI mediante el programa de Bono Colectivo en barrios y en asentamientos en precario, destinándose un porcentaje de, al menos, el 25% de los fondos transferidos por concepto de Impuesto Solidario.

Con los proyectos de Bono Colectivo se pretende mejorar la infraestructura pública, de tal forma que se beneficie tanto a la población inmediata del proyecto de vivienda específico donde se desarrollan las obras, como las áreas circunvecinas que pueden transitar por las vías y acceder a parques, aceras y otras obras realizadas con dichos recursos.

Del año 2011 al 2014, al BANHVI ingresaron ¢12.840 millones por concepto de Impuesto Solidario, y se asignaron ¢3.210 millones para el trámite de proyectos de Bono Colectivo, incluyendo la respectiva comisión incluida en la Ley 8683. Con dichos recursos se logró financiar, parcialmente, cuatro proyectos de Bono Colectivo: Los Cuadros ubicado en Purral de Goicoechea, Los Guido Sector 8 en Los Guido de Desamparados, Corales Bambú en Limón Centro, y Barrio Goly en Matina de Limón.

En total, los cuatro proyectos se aprobaron para una inversión de ¢7.816,2 millones que benefician, de manera directa, a 3.711 familias que habitan en el

entorno inmediato de los proyectos o barrios intervenidos. Por consiguiente, utilizando un promedio simple de costo por familia beneficiada en cada proyecto, se estima que se estaría favoreciendo, aproximadamente, a 1.460 familias con el monto financiado, de modo parcial, en cada proyecto con recursos del Impuesto Solidario.

Valga señalar que, al principio, los recursos destinados para atender las metas asociadas a esta acción estratégica partieron de una proyección que, para el primer año de puesta en práctica de la Ley 8683 Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda (2010), se estimó en ¢9.400 millones, por lo que el 25% de ese rubro significaba un monto importante para financiar obras de infraestructura representativas; no obstante, en los años siguientes, el presupuesto anual se redujo a un promedio de ¢3.200 millones, lo cual limitó el impacto del indicador.

2.4 Fortalecimiento de programas de créditos y subsidios para vivienda, dirigidos a familiares de clase media-media y media-baja (estratos 3 y 4, según clasificación del BANHVI)

En el período 2011-2014, se logró incrementar en, al menos, un 10% anual el otorgamiento de soluciones habitacionales con aporte del Bono Familiar de Vivienda (BFV) y de créditos brindados por las entidades autorizadas del Sistema, con lo cual se amplió las posibilidades de las familias de clase media de obtener vivienda.

La participación de las entidades autorizadas en el trámite de soluciones con crédito hipotecario y la relativa estabilidad de las tasas de interés, permitieron cumplir la meta de incrementar, anualmente, en un 10% la colocación de subsidios complementados con créditos de vivienda, durante el período.

Entre 2011 y 2014, se tramitaron y formalizaron 1.543 operaciones de subsidio complementadas con un crédito hipotecario, en las cuales el monto total de aporte estatal, por medio del BFV, fue de ¢5.350,4 millones; en tanto que los créditos ascendieron a ¢13.791,2 millones y el aporte de las familias beneficiadas alcanzó los ¢514,9 millones, para una inversión total de ¢19.656,5 millones.

Además de la inversión realizada, se debe considerar que, de los 1.543 casos tramitados, 1.108 implicaron procesos constructivos por un total de 56.371 metros cuadrados; lo cual, a su vez, incorpora el correspondiente efecto multiplicador en fuentes de trabajo y en la economía en general.

Cabe indicar que el precio de las viviendas para familias de clase media se constituye en el principal inconveniente para tramitar más soluciones habitacionales de este tipo; a lo que se suma el alto costo financiero de tramitar un crédito, y de hacer frente a las mensualidades junto con el resto de las obligaciones económicas de las familias.

2.5 Optimización en el uso de los recursos del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI)

Por medio de la gestión del FOSUVI, que administra el BANHVI, se canalizan los recursos asignados al programa mediante el cual se brinda el subsidio habitacional a las familias de escasos recursos.

Como meta del PND 2011-2014, en total, se logró entregar 39.789 soluciones de vivienda a lo largo del territorio nacional, concentrándose el 95% de los casos en familias de estratos de ingreso 1 y 2, es decir, las de más escasos recursos.

Dichos casos representan una inversión de ¢281.862 millones; no obstante, se debe tomar en consideración que, al cierre del año 2014, quedaron 4.197 bonos emitidos pendientes de formalizar y pagar por ¢26.770 millones, así como proyectos de vivienda pendientes de desembolsar por ¢31.589 millones, y 530 casos individuales de Artículo 59 por ¢5.642 millones. Estos montos no incluyen las correspondientes comisiones por costo operativo que establece la Ley, tanto para las entidades autorizadas como para el BANHVI.

Finalmente, valga puntualizar que, durante el período, una de las limitantes que se enfrentó para beneficiar a más familias fue la escasez y el costo de los terrenos. Ello se vuelve un factor cada vez más determinante en la posibilidad de obtener vivienda para las familias costarricenses, lo cual, evidentemente, también repercute en el costo de viviendas de interés social y en la capacidad

del SFNV de otorgar soluciones habitacionales a las familias de menos recursos económicos.

2.6 Regularización de Catastro y Registro

El Sistema de Información de Registro Inmobiliario (SIRI) fue, debidamente, desarrollado y probado en el Registro Nacional, como entidad receptora y operadora del producto, en adelante.

Actualmente, se cuenta con un Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) en 81 municipios del país, que contribuye al fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria. Los recursos presupuestarios ejecutados se destinaron al mantenimiento y actualización de dicho sistema.

Con base en los registros de avance en las contrataciones de levantamiento catastral, al 31 de diciembre de 2013, la producción de levantamiento catastral es de 710.862 predios. Esto arroja una diferencia por compatibilizar de 139.138, que corresponde a un resultado de un 16,37%, sobre la totalidad de predios de 850.000; lo cual indica que la meta de reducir los casos no compatibilizados al 19%, se logró en un 116%.

De acuerdo con proyecciones realizadas a partir de datos reales al 30 de setiembre de 2013, se logró aumentar la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (ISBI) a ¢66.667 millones, lo cual implica que la meta se alcanzó en un 102,6%.

III. Requerimientos de Información: Resumen de la gestión o desempeño del Sector durante los cuatro años de ejecución del PND 2011-2014 (metas nacionales, metas sectoriales y de acciones estratégicas y regionales)

3.1 Principales efectos en la población objetivo beneficiaria que el Sector considera destacables en el marco del PND 2011-2014

- Se benefició a casi 30.000 familias (sobrepasando la meta) del Estrato 1 del SFNV, mediante el otorgamiento de BFV o de Bono Colectivo; facilitando, así, su acceso a una vivienda propia, o bien, permitiendo su residencia en un barrio que tenga mejores condiciones de infraestructura y salubridad.

- Se oficializó la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT) y se concluyó el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PLANOT), lo cual beneficiará a toda la población nacional, en la medida en que establece las pautas a seguir y las acciones a realizar para lograr un desarrollo integral y ordenado del territorio costarricense.
- Se diseñó, desarrolló e implementó un Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) en los 81 municipios del país; contribuyendo, así, al fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria, en beneficio de los propietarios correspondientes.
- El otorgamiento del bono colectivo facilita el proceso de convivencia entre las personas, mediante la dotación de espacios públicos y equipamientos sociales que responden a las necesidades planteadas por la comunidad; a la vez que favorece la equidad en el gasto público, al generar las condiciones básicas territoriales para superar situaciones de pobreza, desde la habitabilidad hasta la generación de ingresos.
- Los proyectos de Bono Colectivo mejoran la infraestructura pública, beneficiando tanto a la población inmediata del proyecto de vivienda específico donde se desarrollan las obras, como a las áreas circunvecinas que pueden transitar por las vías y acceder a parques, aceras y otras obras realizadas con los recursos de Bono Colectivo y del Impuesto Solidario.
- Se logró entregar un total de 39.789 soluciones de vivienda individuales, durante los cuatro años, distribuidos a los largo del territorio nacional y concentrándose el 95% de los casos en familias de estratos de ingreso 1 y 2, que corresponden a los núcleos familiares de más escasos recursos.
- En el período 2011-2014, se logró incrementar un promedio de 14% anual la colocación de soluciones habitacionales con aporte del Bono Familiar de Vivienda y créditos otorgados por las entidades autorizadas, con lo cual se amplía las posibilidades de las familias de clase media de obtener vivienda.
- Se obtuvo información sobre la calidad (social y constructiva) de las viviendas entregadas y construidas con recursos públicos orientados a familias en extrema pobreza. Dicha información le permitirá al Ministerio introducir mejoras en el programa evaluado, a la vez que el CFIA podrá detectar en qué parte de

los procesos constructivos de proyectos de vivienda se debe: introducir medidas correctivas, supervisar las obras y la calidad de los materiales utilizados, y plantear mejoras en los procesos y tramitología de las acciones de vivienda de sus agremiados.

- Se mejoró la información sobre amenazas naturales en 81 cantones, para orientar procesos de toma de decisión en poblaciones vulnerables y planes reguladores cantonales, con enfoque de Gestión del Riesgo. (Por ejemplo: Cartago, Oreamuno, Alvarado, Desamparados, Escazú, San Ana, Liberia, Carrillo, Santa Cruz, entre otros).
- La evaluación de la variable ambiental y el análisis de estudios técnicos, afines a los planes reguladores del GAM y de la Región Chorotega, pretenden que estas iniciativas municipales cumplan con la normativa técnica, legal y administrativa requerida para la planificación y el ordenamiento de sus territorios, en procura de garantizarles a los costarricenses un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.
- El servicio de revisión de planes reguladores, que brinda el Departamento de Urbanismo del INVU, es vital para lograr un desarrollo urbano ordenado, planificado y que responda a las necesidades del país, según lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4220, con el fin de optimizar la distribución de la población, los usos de la tierra, las vías de circulación y los servicios públicos, entre otros, con la consecuente mejora en la calidad de vida de los habitantes.
- El Sistema de Ahorro y Préstamo brinda soluciones de vivienda orientadas a la clase media con capacidad de ahorro, convirtiéndose en una alternativa para atender el problema de déficit habitacional en dicho estrato.

3.2 Principales factores de peso que incidieron en la gestión del Sector en la contribución al logro de las metas nacionales, sectoriales y de acciones estratégicas y regionales

- La focalización que existe en las poblaciones más vulnerables conlleva a la priorización de recursos para los casos más urgentes (Estrato 1).

- La función ejercida por la Rectoría del Sector, así como por diversos técnicos del MIVAH, en términos de diálogo y coordinación con las demás instituciones, ha facilitado un buen entendimiento entre éstas, hasta el punto de conformar el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial (CNOT), con su respectiva Secretaría Técnica, y de aprobar la PNOT.
- La eficiente labor realizada por el proyecto BID-Catastro, en términos de programación, orden y compromiso con las metas fijadas; aunado a la supervisión ejercida por el BID, para garantizar la obtención de los resultados previstos.
- El direccionamiento dado por parte de la autoridad del MIVAH, en el seno de la Junta Directiva del BANHVI, con respecto a la definición de los sitios de intervención con bono colectivo.
- El ingreso oportuno de los recursos presupuestados por concepto de Impuesto Solidario ha permitido programar y financiar, parcialmente, proyectos de Bono Colectivo en beneficio de los sectores más necesitados de la población costarricense.
- El flujo constante de recursos y el cumplimiento de los ingresos programados por las instituciones correspondientes, principalmente FODESAF, permiten tramitar casos de bonos en forma continua. Asimismo, la incorporación de nuevas entidades autorizadas para el trámite de subsidios, permite abarcar una mayor parte del territorio nacional.
- La participación de las entidades autorizadas en el trámite de soluciones con crédito hipotecario y la relativa estabilidad de las tasas de interés, permitieron cumplir con la meta de incrementar en un 10% anual la colocación de subsidios complementados con créditos de vivienda.
- Entre los aspectos que facilitaron el desarrollo de la plataforma de información para los actores del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo, pueden citarse: la política de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) para la adquisición de tecnología de punta, el personal altamente calificado en el manejo de herramientas tecnológicas para la actualización de mapas de amenaza, las bases de datos y registros de información científica técnica mapeadas en el Sistema de Información de la CNE, los socios estratégicos científico-técnicos

del SNGR que interactúan con la CNE (Comités Asesores Técnicos, como por ej: CAT's Vulcanología y Sismología, CAT'S Marino Costero, CAT'S Hidrometeorológico, entre otros).

- Uno de los requisitos para la aprobación de planes reguladores por parte del INVU, es la disponibilidad de los Índices de Fragilidad Ambiental, de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), y de los Estudios de Hidrogeología, del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA); lo cual disminuyó la cantidad de planes reguladores presentados para revisión ante el INVU.
- El INTA dispone de información, metodologías y criterio de experto para realizar, objetivamente, la valoración de los estudios de suelos de los planes reguladores; lo cual permitió realizar la revisión de mismos, de manera rápida.

3.3 Principales limitantes de peso que incidieron en los desfases negativos del Sector para el cumplimiento de los compromisos establecidos en el PND 2011-2014, en relación con las metas nacionales, sectoriales y de acciones estratégicas y regionales

- La pertenencia a un sector que reúne instituciones muy disímiles, como lo es el de Ordenamiento Territorial y Vivienda, que no permite establecer metas que tengan un carácter, realmente, integral (sectorial).
- La programación de metas que requieren la aprobación de otras instancias públicas, para adquirir el carácter oficial; lo cual tiende a retrasar su logro. Así como la inclusión de algunas metas poco realistas, dado su alto nivel de exigencia, en términos de coordinación interinstitucional y de uso de recursos.
- La insuficiencia de recursos financieros para la consecución de algunas metas, como, por ejemplo, las afines al bono colectivo.
- En principio, una de las metas del PND 2011-2014 partió de una proyección para el primer año de puesta en práctica de la Ley 8683 Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, estimado en ¢9,300 millones, por lo que un 25% de ese rubro representaba un monto importante a generar obras de infraestructura; no obstante, en los años siguientes, el

presupuesto anual se redujo, drásticamente, a un promedio de ¢3.200 millones, lo cual limitó el impacto del indicador.

- La escasez y el costo de los terrenos se vuelve cada vez más un factor determinante en la posibilidad de obtener vivienda para los hogares costarricenses, lo cual también impacta el costo de viviendas de interés social y la capacidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de otorgar soluciones habitacionales a las familias de menos recursos.
- El costo de las viviendas para familias de clase media se constituye en el principal inconveniente para tramitar más soluciones habitacionales de este tipo, a lo que se suma el alto costo financiero de tramitar un crédito y de hacer frente a las mensualidades junto con el resto de las obligaciones económicas de las familias.
- En vista que SETENA no tiene injerencia o competencia para obligar a que los municipios incorporen, cuanto antes, los estudios ambientales del Decreto 32967-MINAE en sus planes reguladores, se ha optado por iniciar un proceso de acercamiento a éstos, incentivándolos y concientizándolos sobre la necesidad de cumplir con lo que la normativa exige; para, posteriormente, orientar y apoyar en las gestiones de orden administrativo y técnico, que se requieran para retomar o iniciar la incorporación de la variable ambiental en sus planes.
- Uno de los factores limitantes en la formulación de los planes reguladores es la carístia de cartografía de una mayor escala (al menos a 1:50.000, aunque lo mejor sería a escala 1:25000), que permita recomendaciones más certeras y facilite la elaboración y revisión de dichos planes. Dado lo oneroso de esta actividad, el INTA ha elaborado proyectos de inversión para que el Gobierno los financie, pero a la fecha no se ha logrado.