

## **TABLA DE CONTENIDOS**

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| <b>LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CANTON DE GRECIA</b> | <b>465</b> |
| <b>Introducción</b>                                       | <b>465</b> |
| <b>Antecedentes</b>                                       | <b>466</b> |
| <b>La situación de la vivienda a nivel local</b>          | <b>470</b> |
| <b>Total de viviendas y ocupación por zona</b>            | <b>478</b> |
| <b>Estado de la vivienda</b>                              | <b>482</b> |
| <b>Condiciones de Hacinamiento</b>                        | <b>485</b> |
| <b>Tenencia de la vivienda</b>                            | <b>488</b> |
| <b>Permisos de construcción y bonos para vivienda</b>     | <b>491</b> |
| <b>Políticas de vivienda 2002 – 2006</b>                  | <b>496</b> |
| <b>Programas para atender la demanda de vivienda</b>      | <b>497</b> |
| <b>Conclusiones</b>                                       | <b>498</b> |
| <b>Bibliografía</b>                                       | <b>499</b> |

# LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CANTON DE GRECIA

## Introducción

Los seres humanos desde sus inicios han buscado la manera de solventar varias de sus necesidades básicas, entre las que se destacan la alimentación, el abrigo y el techo donde habitar.

De esta manera, la necesidad de poseer un lugar donde guarecerse de las situaciones climáticas y ambientales adversas, han posibilitado el desarrollo de la vivienda como un factor fundamental para el mejoramiento de las condiciones de vida de cada una de las personas.

Entiéndase vivienda como "todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal" (Reglamento de Construcciones, INVU, 1983).

También, puede definirse como "el recinto que utilizan los seres humanos para dormir, preparar y consumir sus alimentos, así como para protegerse de las inclemencias del tiempo" (V Censo Nacional de Vivienda, 2000).

En Costa Rica en los últimos años, la demanda de vivienda ha venido en aumento debido al crecimiento de la población, lo que ha impulsado a muchas familias a vivir en condiciones que imposibilitan el desarrollo en un ambiente adecuado para mejorar la calidad de vida.

Como se logra apreciar actualmente, el problema de vivienda sigue vigente, alrededor del cual se dan soluciones individuales, empresariales (privados) y estatales, sin lograr disminuir los déficit de vivienda en el país.

Por el contrario, el aumento de la población y el no poder impulsar un incremento en los niveles de ingresos, ha producido que se aleje cada vez más la posibilidad de adquirir una vivienda adecuada. Por ejemplo, los habitantes de bajos ingresos han solucionado el problema de su morada en condiciones anormales, con fuertes hacinamientos, pocos

servicios básicos, condiciones mínimas de salubridad y sin ordenamiento físico. Los bajos ingresos de estos habitantes solo les permite aspirar a una solución de vivienda subsidiada. Esto hace constar que el tema de vivienda juega un papel primordial para el desarrollo del país.

Por este motivo, es importante destacar que de no tomarse las medidas adecuadas para reorientar el desarrollo, se podría generar en el cantón de Grecia un aumento en los problemas físicos, ecológicos, económicos y sociales, lo que crearía un ambiente cada vez más conflictivo, haciendo que los servicios se dispersen y por consiguiente, dificultando su dotación con los inconvenientes económicos, sociales, políticos, ambientales, etc; que esto significa para la población en general del cantón.

### **Antecedentes**

El crecimiento urbano que se ha desarrollado en el país, ha provocado un crecimiento en la construcción de viviendas en todo el territorio, tanto en áreas dentro de la Gran Área Metropolitana (GAM) como en zonas periféricas a la GAM.

Por ejemplo, según el V Censo de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Censos 2000, se registraron un total de 1.034.893 viviendas de las cuales 1.033.939 eran individuales y 954 colectivas (Cuadro 1). Con respecto al Censo de 1984, el número de viviendas casi se duplicó, al pasar de 544.079 a 1.034.895, con una tasa media anual de crecimiento de 5,6 por ciento.

**Cuadro 1. Distribución total de viviendas por ocupación y promedio de ocupantes según provincia, 2000**

| PROVINCIA    | TOTAL DE VIVIENDAS | TOTAL DE VIVIENDAS INDIVIDUALES | OCUPADAS       | DESOCUPADAS   | PROMEDIO   | COLECTIVAS |
|--------------|--------------------|---------------------------------|----------------|---------------|------------|------------|
| San José     | 364.760            | 364.421                         | 337.409        | 27.012        | 4,0        | 339        |
| Alajuela     | 192.446            | 192.318                         | 173.142        | 19.176        | 4,1        | 128        |
| Cartago      | 108.618            | 108.538                         | 100.442        | 8.096         | 4,3        | 80         |
| Heredia      | 94.566             | 94.467                          | 86.907         | 7.560         | 4,1        | 99         |
| Guanacaste   | 73.358             | 73.318                          | 64.483         | 8.835         | 4,1        | 40         |
| Puntarenas   | 105.268            | 105.200                         | 88.982         | 46.218        | 4,0        | 68         |
| Limón        | 95.877             | 95.677                          | 83.908         | 11.769        | 4,0        | 200        |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.034.893</b>   | <b>1.033.939</b>                | <b>935.273</b> | <b>98.666</b> | <b>4,1</b> | <b>954</b> |

**Fuente: V Censo de vivienda, INEC, 2000. Elaboración propia.**

Como se aprecia en el cuadro 1, del total de viviendas individuales, el 90.5% estaban ocupadas al momento censal y el 9.5% se encontraba desocupadas. El porcentaje de viviendas ocupadas fue mayor en las provincias de San José (92.5%) y Cartago (92.5%) respectivamente, mientras que las provincias de Heredia (91%) y Alajuela (90%) ocuparon un lugar intermedio, además, las provincias restantes estuvieron por debajo del 90% de viviendas ocupadas.

Estos datos indican que los porcentajes de viviendas desocupadas en el país son bajos, o sea, la mayoría de las personas tienen un lugar en donde habitar pero estos lugares pueden ser de diferentes tipos, además, su tenencia es diversa.

Cabe mencionar que a pesar del aumento en el acceso a la vivienda que se ha producido en el país, aún existen una serie de problemas como por ejemplo la calidad de las viviendas u otros que afectan a los pobladores de ellas como ubicación en zonas de riesgo, poco acceso a servicios de agua potable, electricidad, teléfono, etc.

En materia de vivienda se podría decir que Costa Rica es un país de propietarios: cerca del 77% de las viviendas son propias, ya pagadas (65%) o en proceso de pago (11,9%). Otro 9,1% son viviendas cedidas o prestadas y sólo un 11,8% son alquiladas.

Por su parte, en condición de precario se encuentra el 1,5% de las viviendas (12,362). No obstante, en cuanto a la calidad y estado físico de los inmuebles construidos, los resultados de la Encuesta de Hogares señalan una reducción de la importancia relativa de las viviendas con un estado físico “bueno” en el 2000 (59%) respecto a 1994 (65,2%), aunque en recuperación respecto a 1997 (53,7%), punto más bajo de las tres mediciones de la década.

Se indica también que el promedio de ocupantes por vivienda individual fue de 4.1 para el total del país, cifra menor a la registrada para el censo de 1984 (4.8 personas por vivienda).

Esto señala que la mayoría de las viviendas en el ámbito nacional han tenido un decrecimiento en su número de habitantes en todo el territorio nacional que puede ser debido a diversos factores como las condiciones económicas de las familias en la actualidad, las campañas de planificación con la implementación de métodos anticonceptivos, además, de información publicitaria para disminuir los índices de natalidad, las condiciones mundiales a raíz del decrecimiento y estancamiento de las economías dominantes, entre otros.

Con motivo de atender la demanda y el déficit de viviendas en el ámbito nacional, los gobiernos pasados y el actual han emprendido una serie de normas para promover varios proyectos para la construcción de viviendas, con los cuales las personas que no poseen o que viven en viviendas que no se encuentran en condiciones aptas para la convivencia humana, puedan acceder a dicho bien material.

A raíz de que el problema de vivienda en el país se ha establecido a través de un proceso histórico ligado a una serie de acontecimientos de orden político, económico, social y ambiental que han ocurrido tanto en el ámbito mundial como nacional, se promovieron e impulsaron una serie de instituciones de orden social, político y económico que cooperaran con la solución de la problemática de la vivienda en el ámbito nacional.

Algunas de las entidades que han participado históricamente en la solución de la problemática de la vivienda han sido las siguientes: la primera fue la Junta Nacional de la

Habitación creada en 1939 y que funcionó hasta 1954; en 1942, por la ley 190, se crea la Cooperativa de Casas Baratas “La Familia”. Posteriormente a través de la llamada “Ley de Habitación”, se integra la Junta Nacional de Habitación y la Cooperativa para formar el Departamento de Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social.

En 1949, se crea el INVU como institución rectora para la solución de la vivienda dirigida a familias de bajos ingresos, contando además con apoyo financiero adecuado proveniente del 3% de impuesto sobre las exportaciones. Con el tiempo y debido en parte a la eliminación de ese presupuesto, el tipo de programas se dirigió a familias de un ingreso mayor. Para atender los programas para familias de bajos ingresos, fue creado el IMAS, institución que en la mayoría de los casos subsidia las soluciones de vivienda.

En 1969, la Ley de Ahorro y Préstamo N° 4338, da origen a las mutuales destinadas al Ahorro y Préstamo para la Vivienda, dirigidas a población de ingresos bajos y medios bajos. Las mutuales han obtenido muy buenos resultados, promoviendo desarrollos urbanísticos en varias zonas del país.

Paralelamente a la formación de estas instituciones, otras como los bancos, el INS, la CCSS, la Caja de ANDE, el BANHVI, entre otros; han colaborado con sus propios sistemas a reducir el problema de la vivienda en el país.

En el actual programa de gobierno “Vida Nueva”, la política social sobre vivienda se fundamenta en el desarrollo de programas de vivienda para la atención de familias individuales y grupos organizados, y, la erradicación de tugurios y precarios.

Las soluciones habitacionales que en general se han dado en administraciones pasadas y en la actual son de carácter unifamiliar horizontal, con soluciones totales (lote, vivienda y servicios) o parciales (lotes y servicios y en algunos casos solo lotes) cuya ubicación no ha obedecido, en la mayoría de los casos, a planes de desarrollo urbano sino más bien a deseos inmediatos de los urbanizadores.

Ha existido una preferencia de asentamientos en terrenos ubicados entre los 900 a 1500 metros sobre el nivel del mar, donde existen terrenos con pendientes favorables y la

posibilidad de aprovechar el terreno para usos agrícolas a la vez de gozar de un mejor clima.

### **La situación de la vivienda en el ámbito local**

El cantón de Grecia tuvo su génesis a partir de los años de 1790 – 1800 con la colonización agrícola en la zona denominada Potreros del Poás.

Donde se encuentra situada la ciudad de Grecia, fueron terrenos que se compraron a la Municipalidad de Heredia y que pertenecían a las cofradías de Barva, tal hecho tuvo lugar entre los años 1825 y 1830.

Luego, mediante la promulgación del decreto legislativo No. LXIX, del 27 de abril de 1838 se funda oficialmente el poblado de Grecia. Este decreto autoriza a los vecinos establecidos al "otro lado del río Poás" para edificar una ermita en la población que forman y la denominan Grecia.

Este pueblo fue creciendo rápidamente por lo que en 1856 se erigió la Parroquia y pasa de Aldea a Villa. En 1867 se establece el cantón que abarcaba Sarchí, Naranjo, Alfaro Ruiz y San Carlos y en 1887 se le agrega a Grecia la región norte o Llanura de Guatuso.

Desde sus inicios se establecieron varias viviendas en la zona, principalmente haciendas que se dedicaban a la agricultura, o sea, al cultivo del café, del trigo y de la caña de azúcar, además, de la ganadería. Dichas haciendas poseían varias estructuras habitacionales entre las que destacan la casa principal, el galerón, la caballeriza, la lechería y las casas de los peones; estas haciendas fueron poco a poco creciendo y estableciéndose en la región.

Para el año de 1903 Grecia recibe el título de ciudad debido a su crecimiento habitacional y poblacional. Se impulsa con ello los proyectos para la construcción de la cañería y el alumbrado público eléctrico (1907) lo que proporciono una mejora en los servicios en el cantón.

Debido a varios acontecimientos históricos que se produjeron en años posteriores como fue la construcción de la carretera asfaltada que comunica Grecia con Alajuela entre 1928

– 1932 y el establecimiento del primer servicio irregular de buses entre Grecia, Alajuela y San José entre 1929 a 1932; se logra atraer un mayor desarrollo socioeconómico y cultural en el cantón. Ello permitió que se produjera el crecimiento en la ciudad de Grecia que impulsó la constitución el 27 de abril de 1938 como pueblo.

Ya para el año de 1973 se estableció la comunicación vial de Grecia con el autopista Bernardo Soto, lo que fue beneficioso para la economía del cantón. En esa época se urbanizan nuevos sectores, se construyen más edificios tanto públicos como privados que dieron un aspecto moderno a la ciudad.

Con lo anterior, se observa que el crecimiento de la población, la evolución en los servicios y la potencialización de la producción agrícola sirvieron de cimiento para que se impulsará en el cantón de Grecia un incremento en la construcción de viviendas, debido a sus condiciones favorables para el desarrollo habitacional, además, del clima, el suelo, la estabilidad laboral, la ubicación estratégica, entre otros.

Debido a estas condiciones el pueblo de Grecia poco a poco fue evolucionando hasta constituirse como cantón el cual está dividido en 8 distritos: Grecia, San Isidro, San Roque, San José, Tacaes, Puente de Piedra y Bolívar los cuales abarcan una extensión de 141,5 Km<sup>2</sup>, y, Río Cuarto el cual tiene una extensión de 254,2 Km<sup>2</sup> el cual se ubica entre los cantones de San Carlos y de Sarapiquí.

Entre los asentamientos humanos más importantes dentro del cantón se encuentran los siguientes.

La población del distrito de Grecia (central) se encuentra distribuida en los diferentes barrios y caseríos, entre los que se encuentra: Bajo Zonchos, Colón, INVU, Barrio Jiménez, Alto Conejo, Santa Teresita, Pinos; por los poblados de Agualote, Carmona, Chavarría, Giralda, parte del Poró, Rincón de Arias, San Antonio y San Vicente; y las Haciendas Ceiba, Giralda y Peters. El aumento de la población ha generado urbanizaciones tales como: Linda Vista, Las Mercedes, La Trinidad, Bosque la Paz, La Esmeralda, Bella Vista.

El distrito de San Isidro tiene los poblados denominados: Calle El Achiote, Calle Alfaro, Camejo y Corinto, Calle Higuerones, El Mesón (Dulce Nombre), Mojón, San Francisco, Santa Elena y Finca Inés.

El distrito de San José presenta los caseríos de: La Arena, Cedro, Calle Guayabal, Punta de Caña, Calle Rodríguez, Calle San José, Santa Gertrudis Norte, Santa Gertrudis Sur y Ulate.

En relación con el distrito de San Roque, se debe mencionar el Barrio Latino, San Roque, Virginia, Agualote, Cabuyal, Carbonal, Coyotera, Calle Monte, San Miguel Arriba y San Miguel Abajo. Además, cuenta con la Finca Montoño y las Haciendas Camejo, Rohmoser y Virginia.

Los caseríos del distrito de Puente de Piedra son: La Argentina, Bajo Cedros, Lomas, Montezuma, Peralta, Poró, Puerto Escondido, Raicero y Rincón de Salas.

El distrito de Bolívar está compuesto por: Los Ángeles, Cajón, San Juan, San Luis, La Virgencita y la Finca Palermo.

El distrito de Tacares está conformado por los poblados de Bodegas, Cataluña, Cerdas, Delicias, Flores, Guayabal, Pilas, Planta, Porvenir, Los Yoses y barrio Pinto.

El distrito de Río Cuarto está formado por los siguientes poblados: Centro, Ángeles Norte, Carmen, Carrizal, Colonia del Toro, Flor, Laguna, Merced, Pinar, Pueblo Nuevo, San Gerardo (Parte), San Jorge, San Rafael (Cucaracha), Santa Isabel, Santa Rita, La Tabla, El Rubí, La Victoria, Asentamiento Monte, Lirio y Estela Quesada.

En la mayoría de estos poblados se observan casas antiguas que conservan los rasgos arquitectónicos de épocas de antaño como amplios solares, ventanales y amplias zonas verdes y jardines. Algunas de ellas se encuentran muy bien conservadas otras están completamente deterioradas. Las que están en muy buenas condiciones podrían catalogarse como patrimonio histórico para el cantón ya que son ejemplo manifiesto de la belleza estética con la que trabajaron nuestros antepasados, además, de mostrar la identidad del cantón y sus distritos a través de la arquitectura.

Los primeros asentamientos se iniciaron en los sitios planos y llanos; la conformación de estos fue producto de la inmigración de personas del Valle Central a la zona, las cuales constituyeron poco a poco la ciudad de Grecia. A partir de esto, se delimitaron cuadrantes en el centro de la ciudad limitados por vías longitudinales y transversales siguiendo un patrón reticular definido que involucraba a los principales servicios: iglesia y edificios públicos ubicados alrededor del parque. Para esa época los servicios eran insuficientes y en algunos casos estaban subutilizados.

Con el tiempo estos cuadrantes se fueron saturando provocando un crecimiento desordenado y no planificado de la ciudad; por otro lado, los propietarios de tierras agrícolas cedían terrenos a sus empleados derivándose desarrollos desordenados, con grandes hacinamientos, insalubres y con poca dotación de servicios, teniendo que recurrirse a los ya existentes en los cuadrantes más cercanos. Eso ocasiono la migración local de la parte central del distrito de Grecia hacia partes de la periferia del cantón.

Este tipo de asentamientos humanos puede decirse que ocurrió hasta los años setenta, con el desarrollo del país y la situación producto de las actividades económicas, las cuales han permitido que el nivel de vida urbana mejore, incluyendo entre estas mejoras: las condiciones de salubridad, diseños técnicos más adecuados y mejor calidad de materiales, entre otros.

A partir de esa década, se asiste a un auge en el proceso de urbanización del país que tomó desprevenidas a las instituciones estatales, logrando, en cierta medida, con la Ley de Planificación Urbana promulgada el 15 de noviembre de 1968, controlar de cierta manera los nuevos desarrollos residenciales e industriales. Salvo raras excepciones estos desarrollos no han seguido un patrón de crecimiento coherente que responda a un plan; los factores que han influido para su desarrollo obedecen a criterios básicamente de índole económica y de localización.

### **Conjuntos habitacionales del cantón de Grecia**

En este punto del estudio se analizará la situación de los conjuntos habitacionales en el cantón de Grecia con lo cual se pretende describir y mostrar las condiciones de los mismos.

Antes de iniciar con este punto es importante mencionar que la información solicitada ante la Mutual de Alajuela en Grecia, el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Popular de Desarrollo Comunal es confidencial ya que posee información específica de créditos las cuales se manejan con sumo cuidado y prevención. Por lo tanto se utilizó como base a este punto la información recopilada de INVU, MIVAH, BANHVI y Municipalidad.

De acuerdo con los datos de la Dirección de Urbanismo (INVU), MIVAH, BANHVI y MUNICIPALIDAD, entre los años de 1991 a 1997, se construyeron un total de 7 conjuntos habitacionales entre urbanizaciones y condominios distribuidos en los diferentes distritos del cantón. Con lo anterior se observa el siguiente cuadro:

**Cuadro 2. Distribución de conjuntos habitacionales aprobados en el cantón de Grecia, 1991- 1997**

| PERIODO      | N° DE CONJUNTOS | LOCALIZACIÓN     |               |
|--------------|-----------------|------------------|---------------|
|              |                 | Distrito         | Nombre        |
| 1991         | 0               | Ninguno          | Ninguno       |
| 1992         | 1               | Grecia           | La Virgencita |
| 1993         | 0               | Ninguno          | Ninguno       |
| 1994         | 2               | Grecia           | Sofía         |
|              |                 | Puente de Piedra | Calle Lomas   |
| 1995         | 0               | Ninguno          | Ninguno       |
| 1996         | 4               | Tacares          | El Trapiche   |
|              |                 | Grecia           | Miramontes    |
|              |                 | Grecia           | La Esmeralda  |
|              |                 | Grecia           | Aragón        |
| 1997         | 0               | Ninguno          | Ninguno       |
| <b>TOTAL</b> | <b>7</b>        |                  |               |

Fuente: INVU, 2002. Elaboración propia.

El cuadro 2, señala que el distrito en donde se realizaron la mayoría de los conjuntos habitacionales es Grecia, ya que en él se han elaborado 5. En la actualidad se observan varios conjuntos habitacionales en los distritos San Roque, Puente de Piedra y San José.

### **Políticas Habitacionales Gubernamentales para la Situación de la Vivienda (Períodos de 1994 al 2006)**

Para la **administración Calderón (1994-1998)**, según el MIDEPLAN la política habitacional se basó en soluciones integrales con tres fundamentos básicos: el desarrollo de las ciudades intermedias, la sostenibilidad financiera y el arraigo. Cuando se refiere a arraigo se está hablando que los programas de vivienda busquen, además, la integración familiar y comunal. Es aquí donde se promueve la construcción de las viviendas en los lugares donde ha habido y se ha desarrollado la población.

Por ejemplo, se impulsan y promueven nuevos proyectos urbanísticos en los sectores bajos e intermedios de los distritos del cantón de Grecia.

Para la adecuada implementación de esa política de vivienda, se planteó una transformación en los programas de vivienda a partir de tres ejes básicos:

1. **Asentamientos humanos:** se plantearon 5 subprogramas:
  - Atención Integral de Asentamientos Humanos Marginales.
  - Comunidades prioritarias.
  - Recuperación de Barrios Viejos.
  - Emergencias y comunidades de alto riesgo.
  - Vivienda rural.
2. **Desarrollo urbano:** buscó la coordinación interinstitucional a fin de desarrollar las acciones para el diseño y ejecución de estrategias para el desarrollo urbano.
3. **Reforma y eficiencia institucional:** su objetivo fue ajustar la estructura y funcionamiento de las instituciones y reformas legales del sector vivienda.

Por su parte, la **administración Rodríguez (1998 – 2002)**, se planteó entre las políticas del gobierno en el sector vivienda, dos temas muy específicos: el ordenamiento territorial y los lotes para vivienda. Ambas estaban dirigidas principalmente a la atención de la población en extrema pobreza (grupos de interés social) y a la población de clase media (ingresos medios). Además de ellas, se mencionan, la atención integral de asentamientos humanos y el fortalecimiento institucional.

En cuanto a la atención integral de asentamientos humanos, su objetivo fue el fortalecimiento de la participación ciudadana para hacer frente a los problemas de vivienda a través de la capacitación comunal en conjunto con los gobiernos locales e institucionales para el desarrollo de los proyectos habitacionales.

La erradicación de tugurios y precarios fue otra prioridad como política para el desarrollo integral de los asentamientos en áreas o terrenos aptos para desarrollar.

Se pretendía también crear programas, tendientes a cambiar la actitud de la población para vivir en condominios o edificios de apartamentos.

En el plano del ordenamiento territorial plantaron las siguientes estrategias:

- Promover la intensificación de la densidad urbana dando prioridad al desarrollo residencial de condominios y adecuación de la ley de propiedad horizontal.
- Estrategia de desarrollo para las subregiones noroeste y sur del GAM y ciudad de Limón y desarrollo de un sistema de monitoreo del impacto del crecimiento urbano en estos espacios.
- Revisar marco legal, actualizar GAM, apoyo a la elaboración y actualización de planes reguladores.
- Elaboración de planes de regulación de zonas de alto riesgo.
- Incorporar tema de ordenamiento territorial en la agenda de concertación nacional.

Sin embargo, de acuerdo con el diagnóstico del sector vivienda (MIDEPLAN) en gran medida estas políticas de ambas administraciones no generaron avances importantes en el desarrollo urbano del país, debido principalmente a razones de índole presupuestaria, estructura interna de las instituciones involucradas donde se hacía necesaria una

reestructuración integral del sector. También se cita la falta de un sistema integral de información de beneficiarios, la falta de definición de criterios homogéneos de ordenamiento territorial, una situación muy seria que fue el potencial desvío de recursos públicos asignados a atender grupos de interés social y en riesgo social. Además, de la falta de voluntad política para tratar de aliviar la situación de estas familias.

En la actualidad, la **administración Pacheco (2002 – 2006)** dentro de su plan de gobierno denominado “Vida Nueva” plantea una serie de propuestas para mejorar las condiciones de los asentamientos humanos para con ello elevar la calidad de vida de las personas.

Su objetivo primordial es el desarrollo de programas de vivienda para la atención de familias individuales y grupos organizados, y, la erradicación de tugurios y precarios, con el fin de elevar la calidad de vida de estas familias para lograr asentamientos humanos equitativos y sostenibles.

Este objetivo implica la actuación en el fortalecimiento del sector mediante proyectos de vivienda de interés social, la sostenibilidad del sistema financiero nacional de la vivienda, la introducción de nuevas tecnologías en el desarrollo de viviendas, mecanismos y procesos transparentes para la asignación de bonos, titulación del IDA, INVU e IMAS, reparación, ampliación y mejoras, la vivienda para la clase media, el ordenamiento territorial, y, la evaluación de programas y proyectos del sector vivienda.

Dentro de las estrategias y metas relevantes está la creación de 45.000 soluciones de vivienda de interés social en los cantones más pobres, fortalecer al BANHVI con el otorgamiento del 3% de la comisión administrativa FOSUVI e intereses del Ministerio de Hacienda, el seguimiento de ofertas tecnológicas para vivienda y de su capacidad de adaptación a condiciones del medio y propiciar su uso, sobre todo las que utilizan recursos y mano de obra locales.

También se señala la implementación de estructuras participativas, la ejecución de 14 programas de capacitación para dirigentes de grupos precarios, dotar de títulos de propiedad a 18.054 familias beneficiarias de proyectos del IDA, INVU e IMAS, desarrollar programas que articulen el ahorro, el bono y el crédito, atendiendo a familias por estratos,

impulsar otros programas de ahorro y préstamo y fortalecer la comisión para la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, se busca integrar propuestas de desarrollo urbano con sistema de bonos familiares mediante los planes regionales, el plan regulador cantonal y el plan regional metropolitano (GAM), la auditoria de calidad en el MIVAH y auditar 2700 casos, integrar en el MIVAH un sistema de atención a familias y dirigentes de grupos para investigar y atender las denuncias formuladas por los usuarios del sector.

### **Total de viviendas y ocupación por zona**

El estudio de vivienda para el plan regulador del cantón de Grecia, tomó como marco conceptual las definiciones y clasificaciones que se realiza en el V Censo de Vivienda 2000 (INEC, 2000), en donde se diferencian las viviendas individuales y colectivas, y, se clasifican según el tipo, tenencia y otras particularidades.

Por lo tanto, para fines del estudio según el Censo de Vivienda 2000 del Instituto Nacional de Estadística y Censos, se define vivienda como "todo edificio que sirve de habitación o morada para las personas en donde se distinguen las viviendas en dos tipos: las individuales y las colectivas".

Las viviendas individuales se distribuyen en las siguientes categorías:

- ✓ **Casa independiente:** es la que tiene entrada directa desde la calle o terreno y constituye una sola vivienda. Incluye viviendas de planta alta.
- ✓ **En edificio:** viviendas (apartamentos o condominios) que forman parte de un edificio de dos o más pisos. Puede ser una vivienda que ha sido convertida en apartamentos. Tiene entrada independiente a través de un pasillo, escalera u otro espacio común.
- ✓ **Tugurio:** recinto construido con materiales de desecho como cartón, tablas, latas viejas, tela, plástico, etc. Se construyen con el fin de responder a una necesidad inmediata de albergue.

- ✓ **Otro:** cualquier otro tipo de vivienda individual como la móvil: barcos, camiones, tiendas de campaña u otras similares. O la eventual: recintos destinados para viviendas en edificaciones que originalmente no se hicieron para albergar personas, tales como casas dentro de talleres mecánicos, bodegas, establos, fábricas, garajes, casetas para guardas, etc.

Mientras tanto las viviendas colectivas se refiere al local, edificio o casa, destinado por el gobierno, la empresa privada o por otra institución para resolver problemas o atender necesidades sociales (cárceles, conventos, hogar de ancianos, pensiones, etc).

Estos dos tipos de vivienda se van a dividir a su vez por ocupación en ocupadas y en desocupadas. Las viviendas ocupadas se refiere a aquellas viviendas en la cual, al momento censal, residen habitualmente una o más personas. La vivienda ocupada puede ser: propia totalmente pagada, propia pagando a plazos, alquilada, en precario y otra. Mientras que las viviendas desocupadas se refiere casas en donde no reside habitualmente ninguna persona; estas pueden ser para alquilar o vender, en construcción o reparación, temporal u otra (**Ver INEC, Censo 2000**).

**Cuadro 3. Distribución de las viviendas individuales según ocupación por distrito.**

| VIVIENDAS INDIVIDUALES |                |            |               |            |              |            |            |
|------------------------|----------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|------------|
| Distritos              | INDEPENDIENTES |            |               |            |              |            | Colectivas |
|                        | Total          | %          | Ocupadas      | %          | Desocupadas  | %          |            |
| Grecia                 | 3,993          | 22,7       | 3.796         | 24         | 197          | 12,8       | 1          |
| San Isidro             | 1,378          | 7,8        | 1.265         | 7,9        | 113          | 7,3        | -          |
| San José               | 1,643          | 9,3        | 1.524         | 9,5        | 119          | 7,7        | -          |
| San Roque              | 2,481          | 14,1       | 2.244         | 14         | 237          | 15,4       | 2          |
| Tacares                | 1,801          | 10,2       | 1.651         | 10,2       | 150          | 9,7        | 4          |
| Río Cuarto             | 2,133          | 12,1       | 1.790         | 11,2       | 343          | 22,3       | 3          |
| Puente de Piedra       | 2,368          | 13,4       | 2.241         | 14         | 127          | 8,2        | -          |
| Bolívar                | 1,789          | 10         | 1.538         | 9,6        | 251          | 16,4       | -          |
| <b>TOTAL</b>           | <b>17.586</b>  | <b>100</b> | <b>16.049</b> | <b>100</b> | <b>1.537</b> | <b>100</b> | <b>10</b>  |

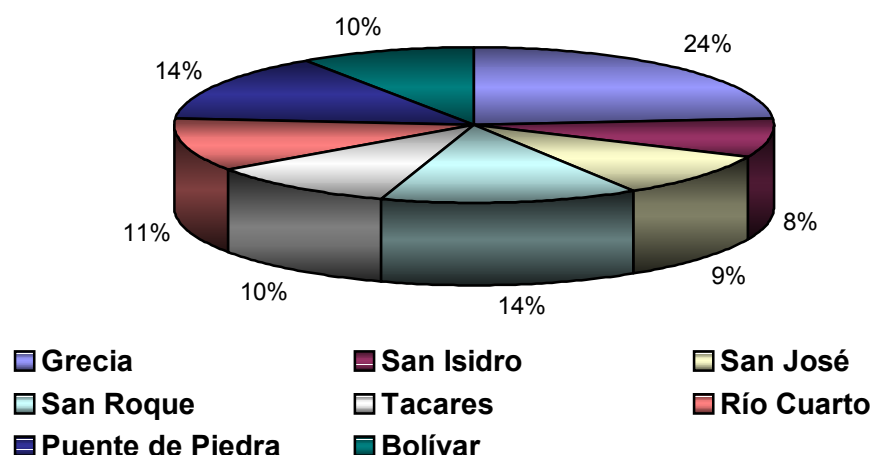
Fuente: INEC, 2000.

Como se observa en el cuadro 3, el total de viviendas individuales en el cantón de Grecia suman 17 586, de las cuales 16 049 son independientes ocupadas, 1537 son

independientes desocupadas. Esto indica que el 91% de las viviendas se encuentran habitadas y un 9% de las viviendas se encuentran deshabitadas en el cantón.

Además en el gráfico 1, se señalan que los porcentajes más altos de viviendas individuales ocupadas se encuentran en los distritos de Grecia con el 24% del total. Le sigue San Roque con el 14% y Puente de Piedra también con 14%. Eso se debe a la cercanía de los distritos con el centro urbano de Grecia que es donde existen las facilidades para el acceso a servicios tanto básicos como complementarios, lo que aumenta el establecimiento de las personas en la zona urbana.

**Gráfico 1. Distribución de las viviendas individuales ocupadas en el cantón de Grecia por distritos, año 2000**



Fuente: INEC, 2000. Elaboración propia.

Mientras tanto, los porcentajes más altos de viviendas individuales desocupadas se ubican en los distritos de Río Cuarto con el 22,3%, Bolívar con el 16,4% y San Roque con 15,4% del total. Ello producto de las distancias con los centros urbanos, lo que imposibilita la adecuada atención de las necesidades de los habitantes lo que desmotiva a habitar en la zona ya que son zonas altas y rurales.

Por otro lado, las viviendas colectivas suman 10 en total en todo el cantón en donde según por distrito un 40% se ubica en Tacares, un 30% en Río Cuarto, un 20% en San

Roque y un 10% en Grecia. Este tipo de viviendas están destinadas para resolver problemas o necesidades de carácter social dentro del cantón.

**Cuadro 4. Distribución del tipo de vivienda por zona según total de viviendas y número de ocupantes en Grecia**

| TIPO DE VIVIENDA   | TOTAL         |               |            | URBANO        |               |            | RURAL         |               |            |
|--------------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
|                    | Vivien<br>das | Ocupant<br>es | Prom.      | Viviend<br>as | Ocupante<br>s | Prom.      | Viviend<br>as | Ocupante<br>s | Prom.      |
| <b>GRECIA</b>      | <b>16.059</b> | <b>65.119</b> | <b>4,1</b> | <b>4.014</b>  | <b>14.963</b> | <b>3,7</b> | <b>12.045</b> | <b>50.156</b> | <b>4,2</b> |
|                    |               |               |            |               |               |            |               |               |            |
| <b>INDIVIDUAL</b>  | 16.049        | 64.938        | 4,0        | 4.012         | 14.947        | 3,7        | 12.037        | 49.991        | 4,2        |
| Casa independiente | 15.830        | 64.158        | 4,1        | 3.929         | 14.702        | 3,7        | 11.901        | 49.456        | 4,2        |
| En edificio        | 81            | 250           | 3,1        | 67            | 192           | 2,9        | 14            | 58            | 4,1        |
| Tugurio            | 86            | 332           | 3,9        | 6             | 22            | 3,7        | 80            | 310           | 3,9        |
| Otros              | 52            | 198           | 3,8        | 10            | 31            | 3,1        | 42            | 167           | 4,0        |
|                    |               |               |            |               |               |            |               |               |            |
| <b>COLECTIVA</b>   | 10            | 181           | 18,1       | 2             | 16            | 8,0        | 8             | 165           | 20,6       |

Fuente: Censo de vivienda INEC, 2000.

En el cuadro 4, se aprecia que en Grecia existe un total de 16.059 viviendas, las cuales están habitadas por 65.119 personas para un promedio 4,1 habitantes por vivienda en el cantón.

En lo que respecta al tipo de vivienda, las de tipo individual son 16.049, distribuidas de la siguiente manera: 15.830 en casa independiente, 81 en edificio, 86 en tugurio y 52 en otros. Estas viviendas en conjunto contienen una población total de 64.938 habitantes, lo que genera un promedio de 4,1 habitantes por vivienda.

En el tipo de vivienda colectiva, existe un total de 10 viviendas que poseen un total de 181 habitantes, o sea, un promedio de 18,1 habitantes por vivienda.

La distribución con respecto a las zonas según el tipo de vivienda indica que las viviendas individuales que se encuentran en la zona urbana suman 4.012 y en la zona rural es de 12.037 viviendas.

Las de tipo colectivo suman en la zona urbana 2 y en la zona rural 8 viviendas. Esto destaca que existe una mayor concentración de esas viviendas en zonas rurales en el cantón de Grecia, lo cual se debe a la amplitud y longitud del territorio ya que al ser tan grande la zona rural en comparación con la zona urbana, se genera una alta concentración de viviendas en la zona rural concentrada y rural dispersa.

Además, en la zona urbana se encuentran 3.929 casas independientes, 67 en edificio, 6 en tugurio y 10 en otros. Por su parte en la zona rural hay 11 901 casas independientes, 14 en edificio, 80 en tugurio y 42 en otros. Todos ellos habitan en viviendas individuales ocupadas.

### **Estado de la vivienda**

Al igual que el punto anterior, para definir el estado de la vivienda se va a tomar en consideración el marco conceptual ubicado en el V Censo de Vivienda (INEC, 2000).

El estado físico de la vivienda señala "las condiciones y calidad en que se encuentran, tomando en cuenta el material de construcción en paredes, techo y piso". Estas califican en bueno, regular y mal estado.

En el caso de las viviendas calificadas como *buenas* no deben presentar deterioro alguno, ni tampoco fallas estructurales. Las *regulares* presentan deterioro o defectos estructurales, que requiere reparaciones, como por ejemplo, grietas de menor dimensión, tablas deterioradas entre otros, y, las *malas* presentan mucho deterioro estructural que requiere de una sustitución parcial o total de las áreas afectadas como bases hundidas, grietas, huecos, tablas podridas, techo herrumbrado, entre otros.

Además, tales anomalías constituyen un peligro eminente para las personas que habitan la vivienda.

**Cuadro 5. Distribución de viviendas según el estado en el cantón de Grecia por distrito, 2000**

| DISTRITO         | TOTAL DE VIVIENDAS | ESTADO DE LAS VIVIENDAS |            |             |             |               |             |
|------------------|--------------------|-------------------------|------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
|                  |                    | MALAS                   |            | REGULARES   |             | BUENAS        |             |
| Grecia           | 3.796              | 225                     | 5,9        | 804         | 21,2        | 2.767         | 72,9        |
| San Isidro       | 1.265              | 77                      | 6,1        | 236         | 18,6        | 952           | 75,2        |
| San José         | 1.524              | 84                      | 5,5        | 308         | 20,2        | 1.132         | 74,2        |
| San Roque        | 2.244              | 143                     | 6,4        | 478         | 21,3        | 1.625         | 72,4        |
| Tacares          | 1.651              | 184                     | 11,1       | 320         | 19,4        | 1.147         | 69,5        |
| Río Cuarto       | 1.790              | 272                     | 15,2       | 582         | 32,5        | 936           | 52,3        |
| Puente de Piedra | 2.241              | 185                     | 8,2        | 597         | 26,6        | 1.459         | 65,1        |
| Bolívar          | 1.538              | 137                     | 8,9        | 399         | 25,9        | 1.002         | 65,1        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>16.049</b>      | <b>1307</b>             | <b>8,4</b> | <b>3722</b> | <b>23,2</b> | <b>11.020</b> | <b>68,3</b> |

Fuente: Censo de vivienda INEC, 2000.

En el cuadro 5, se describe el estado en que se encuentran las viviendas en el cantón de Grecia por distritos.

En el ámbito cantonal, las viviendas que se encuentran en buen estado suman un total de 11.020 lo que equivale a un 68.3% del total. Las que se consideraron en regular estado contabilizaron un total de 3.722 para un 23,2%, y, por último, las consideradas en mal estado, las cuales son en total 1.307 representaron el 8.5%. Todos esos datos se reflejan a partir de la cantidad total de viviendas cuantificadas en el cantón en el Censo 2000.

Al tomar en consideración los porcentajes de vivienda que se encuentran en buen y regular estados, se obtiene que el 91.5% del total se consideran en adecuadas condiciones para ser habitadas, ya que no poseen o tienen daños leves en su estructura que pueden ser reparables y no se toman como riesgosas para la integridad física de sus habitantes, además, son las predominantes en el paisaje urbano del cantón. Ello sin obviar que un 8.5% de las viviendas están en mal estado, lo que indica que poseen daños estructurales que pueden ser peligrosos para las personas que conviven dentro de ella. Ese tipo de viviendas se observa de manera desconcentrada y dispersa por diferentes zonas del cantón.

Además, el cantón de Grecia históricamente se ha caracterizado por poseer una población económicamente estable, lo cual favorece el mantenimiento y al cuidado de las viviendas del cantón. Por esa razón se observa que la mayor parte de las viviendas están

entre buen y regular estado. Esta situación se relaciona con la cultura y la identidad del ciudadano oriundo de Grecia.

Con lo anterior cabe destacar que no se observan asentamientos marginales, o sea, presencia de precarios (en forma de conjunto de tugurios) en el cantón, pero existen varios barrios pobres en donde predominan las viviendas de interés social que se encuentran en malas o regulares condiciones.

En el nivel distrital, se observa que los distritos con mayor porcentaje de viviendas en mal estado son Río Cuarto con 15,2%, Tacares con 11,1%, Bolívar con 8,9% y Puente de Piedra con 8,2%.

Por su parte, entre las viviendas en regular estado se tiene a Río Cuarto con 32,5%, Puente de Piedra con 26,6% y Bolívar con 25,9%. En buen estado están San Isidro con el 75,2%, San José con el 74,2%, Grecia con 72,9% y San Roque con 72,4%.

Mientras tanto, los distritos con menor porcentaje de viviendas en mal estado están San José con 5,5%, Grecia con 5,9% y San Isidro con 6,1%. En regular estado están los distritos de San Isidro con 18,6%, Tacares con 19,4% y San José con 20,2%; y en buen estado están Río Cuarto 52,3%, Puente de Piedra con 65,1% y Bolívar con 65,1%.

Con estos datos se determina que los distritos en donde hay menor concentración de viviendas en mal estado son San Isidro, San José y Grecia. En el caso de los dos primeros se observan viviendas en excelentes condiciones en donde predominan casas con terrenos espaciosos, con amplios jardines y físicamente de apariencia agradable para el paisaje.

En el tercer caso, debido a que constituye el centro urbano, en donde se encuentran los servicios básicos y complementarios, esa zona constituye un grupo amplio de viviendas las cuales en su mayoría están en buenas condiciones, lo que permite mantener en ciertos sectores un espacio agradable a la vista.

En cambio en los distritos en donde existe mayor concentración de viviendas en mal estado se encuentran Río Cuarto, Puente de Piedra y Bolívar.

En el caso de Río Cuarto su aislamiento con los otros distritos debido a su connotación rural dispersa, hace que las condiciones de vida sean desfavorables en varios aspectos y la vivienda no es la excepción. Al ser un distrito netamente agrícola, la mayoría de los habitantes no tienen el ingreso necesario para adquirir o dar un mantenimiento adecuado a las viviendas lo que ha propiciado su deterioro.

En el caso de Puente de Piedra se ha constituido en la zona varios proyectos de interés social como el Proyecto Las Lomas el cual se ubica en Calle Lomas. Ese tipo de viviendas se encuentran deterioradas y descuidadas en la mayoría de los casos lo que da una imagen de poco atractiva al lugar.

Por último, el caso de Bolívar el cual a pesar de estar cerca al centro urbano mantiene un aspecto rural concentrado por lo cual las viviendas, al pertenecer a peones y agricultores de la zona los cuales no tienen los recursos para dar mantenimiento a sus viviendas por el costo económico que esto conlleva, hace que las casas se vayan deteriorando poco a poco.

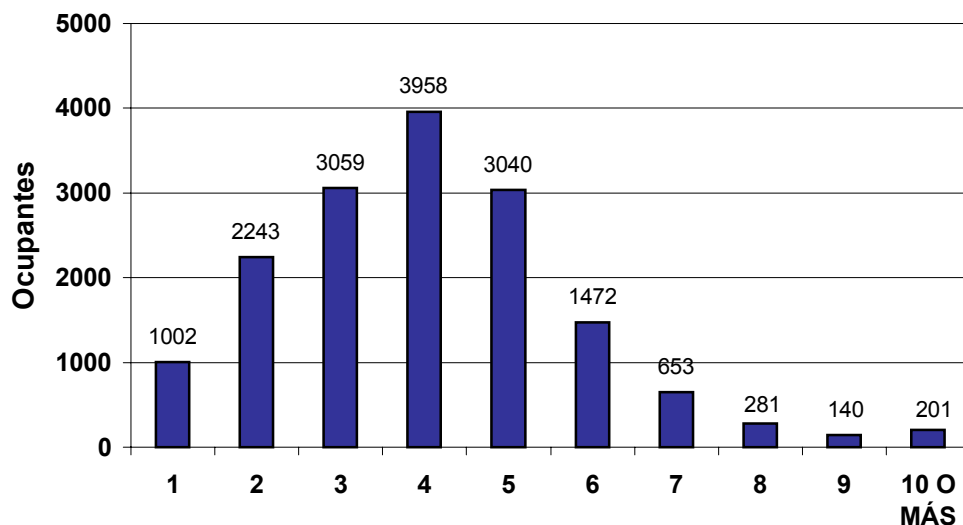
Ello aunado también a las lluvias ácidas provocadas por la emanación de gases del volcán Poás en años anteriores y en el presente con menor intensidad las cuales afectan a gran parte del distrito. Por ejemplo, en la infraestructura se presenta la corrosión de metales como latas de zinc, alambres de púas, clavos, entre otros, y, en la parte agrícola se presenta la pérdida de productos por la quema de los cultivos.

### **Condiciones de Hacinamiento**

El hacinamiento se define según el SIDES (1997) "cuando el número de personas es mayor al número de aposentos (entiéndase aposentos como sala, comedor, cocina, etc) y el número de dormitorios".

Si existen más de 3 personas por dormitorio o 2 por aposento se dice que está hacinada. Para efectos del estudio se tomará en cuenta la primera de ellas.

**Gráfico 6. Distribución de dormitorios por número de ocupantes en Grecia.**



Fuente: INEC, 2000. Elaboración propia.

Según el gráfico 6, se determina que del total de 16 049 viviendas que existen en el cantón, el 25% (3958) tienen 4 dormitorios, el 19% tiene 3 y 5 dormitorios, el 14% posee 2 dormitorios, y las demás viviendas ocupan un porcentaje muy bajo del total.

**Cuadro 6. Distribución de los dormitorios por número de ocupantes en el cantón de Grecia, 2002**

| Cantidad de dormitorios | 4     | 5     | 6     | 7   | 8   | 9   | 10 O Más | Promedio de ocupantes |
|-------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|----------|-----------------------|
| GRECIA                  | 3.958 | 3.040 | 1.472 | 653 | 281 | 140 | 201      | 4,0                   |
| 1 dormitorio            | 173   | 101   | 53    | 30  | 9   | 12  | 13       | 2,8                   |
| 2 dormitorios           | 1.350 | 761   | 252   | 126 | 53  | 25  | 34       | 3,5                   |
| 3 dormitorios           | 2.070 | 1.607 | 719   | 287 | 124 | 53  | 80       | 4,3                   |
| 4 o más dormitorios     | 365   | 571   | 448   | 210 | 95  | 50  | 74       | 5,3                   |

Fuente: Censo de vivienda INEC, 2000. Elaboración propia.

Como se aprecia en el cuadro 6, la distribución de los datos para analizar el nivel de hacinamiento tomó en cuenta el correspondiente a 3 habitantes por dormitorio, por consiguiente:

- ✓ Estos datos hacen indicar que existen 173 casas que poseen 4 habitantes por un dormitorio lo que hace que se encuentran en hacinamiento debido a que un dormitorio lo comparten cuatro personas.
- ✓ Hay un total de 3040 viviendas que poseen 5 habitantes, esto se hace constatar que 862 viviendas se encuentran en hacinamiento ya que uno o dos dormitorios los comparten 5 personas.
- ✓ Existe un total de 1472 viviendas con 6 habitantes que se distribuyen con esto se determina que 305 viviendas presentan condición de hacinamiento.
- ✓ De 653 viviendas con 7 habitantes, se puede destacar que existen 443 viviendas en condiciones de hacinamiento.
- ✓ De 281 viviendas con 8 habitantes, se puede considerar que 186 viviendas están sobrepobladas lo que provoca hacinamiento.
- ✓ De 140 viviendas con 9 habitantes, con esto un total de 90 viviendas están hacinadas.
- ✓ De 201 viviendas con 10 o más habitantes, con lo anterior, se aprecia que 127 viviendas se encuentran con un número amplio de ocupantes que hacen que estén en condiciones de hacinamiento.

Con los datos obtenidos en el anterior análisis, se determinó que existen en total 2.186 viviendas en donde conviven 3 o más habitantes por dormitorio, lo que representa un porcentaje del 13,6% del total de viviendas que se encuentran en el cantón.

Al obtener este dato se observa que el nivel de hacinamiento que se produce en el cantón de Grecia perjudica a muchos hogares, imposibilitando que la calidad de vida mejore lo que hace que dichas personas busquen otras zonas y lugares para vivir.

## Déficit de Viviendas

Para identificar el déficit de vivienda es necesario sumar el total de viviendas en hacinamiento (2186) más las viviendas en mal estado en alquiler, en precario u otras (1307) esto se suma y se produce el total de faltantes de vivienda.

Por lo tanto, si se toma en consideración los datos obtenidos en el cuadro 9, **el déficit de viviendas para el cantón de Grecia suma un total de 3.493**. Esta situación se observa principalmente en las áreas rurales del cantón.

La acumulación del déficit habitacional se ubica en los estratos de la población más necesitada y con bajos ingresos económicos. Esta problemática ha hecho que las entidades estatales tengan que prestar atención, por lo tanto, han buscado las formas de minimizar dicho déficit a través de programas y proyectos para la vivienda.

En los últimos años, se han puesto en marcha nuevas alternativas y medios para financiar, establecer programas de autoconstrucción y aumento en la entrega de bonos para vivienda con el fin de disminuir ese déficit habitacional.

## Tenencia de la vivienda

En nuestra realidad existen una serie de bienes materiales que se desea poseer, debido a que ayudaran a mejorar la calidad de vida de cada una de las personas. Uno de estos bienes materiales es la vivienda.

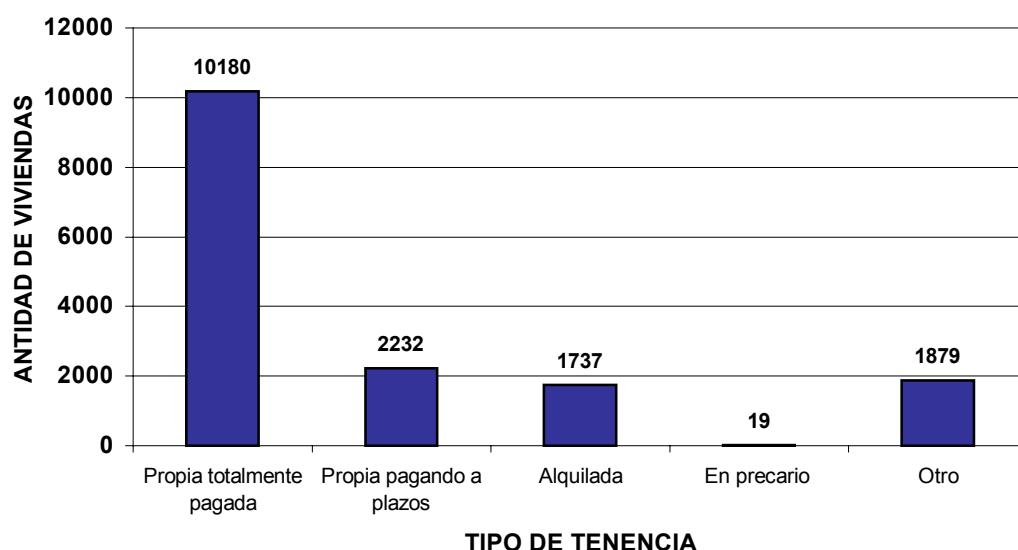
La vivienda juega un papel fundamental dentro del proyecto de vida de las personas, debido a que ayuda a satisfacer una serie de necesidades que permiten mejorar las condiciones ambientales que favorecen el desarrollo, y, el crecimiento individual y grupal.

Por ese motivo, es importante conocer el tipo de tenencia de la vivienda entre las personas que viven en el cantón de Grecia, ya que brindará una perspectiva más amplia de la realidad de los habitantes respecto a la temática de vivienda, lo que posibilitará un mejor entendimiento de la dinámica cantonal en dicha área.

Además, permitirá conocer el rumbo que debe seguir el cantón en materia de vivienda para mejorar las condiciones a las personas que aún no poseen una vivienda propia. Esto ayudará a buscar nuevas alternativas de desarrollo que mejoren la calidad de vida de los habitantes del cantón.

La distribución de la tenencia de vivienda según su tipo es la siguiente:

**Gráfico 7. Distribución de la tenencia de vivienda en el cantón de Grecia según su tipo.**

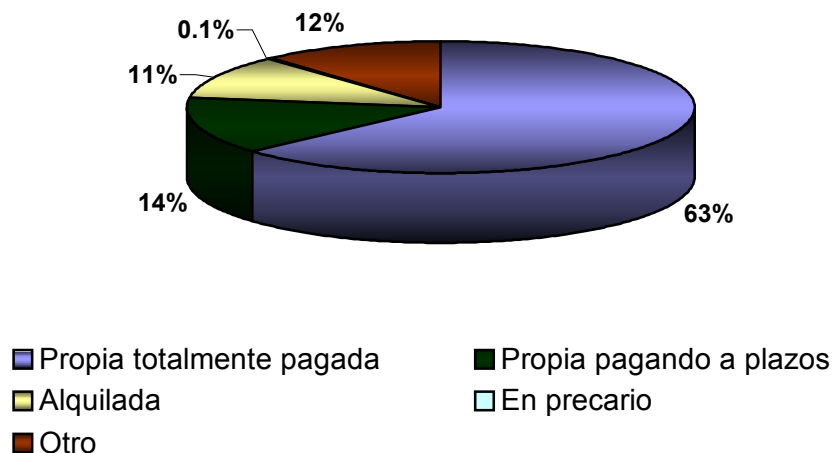


**Fuente: INEC, 2000. Elaboración propia.**

Según el gráfico 7, el cantón de Grecia tiene un total de 16 049 viviendas individuales, las cuales según el tipo de tenencia se dividen en 10 180 viviendas propias totalmente pagadas, en 2232 viviendas propias pagando a plazos, en 1879 viviendas en otros, en 1737 alquiladas y en 19 viviendas en precarios (tugurios).

Esta situación en la distribución del tipo de tenencia permite inferir que este alto número de viviendas propias que en total contabilizan 12.412 pertenecen en su mayoría a personas oriundas del cantón.

**Gráfico 8. Distribución del tipo de tenencia de vivienda en el cantón de Grecia**



**Fuente: INEC, 2000. Elaboración propia**

Como se aprecia en el gráfico 8, el porcentaje más amplio de tenencia de vivienda se localiza en las propias totalmente pagadas y pagando a plazos con un porcentaje del 77%, luego, se ubican con un 12% las viviendas de otros tipos, con un 11% las viviendas alquiladas y con un 0.1% las viviendas en precario.

Ello indica que la mayor parte de la población poseen vivienda propia debido a su estabilidad económica principalmente, además, del apoyo gubernamental a través de programas para vivienda.

Aparte de las personas oriundas del cantón que actualmente se encuentran establecidas en la zona, otro aspecto importante a tomar en cuenta es el precio de la tierra.

El precio de la tierra en el cantón de Grecia es relativamente cómodo en comparación con las tierras que se encuentran dentro de la Gran Área Metropolitana (GAM) lo cual hace que la tierra sea empleada para diversas actividades como construcción, recreación, producción y comerciales.

Además, esta comodidad en los precios de la tierra permite que las personas adquieran vivienda a precios asequibles a su bolsillo lo que promueve el crecimiento habitacional y por ende, de la zona; a excepción de las áreas utilizadas como quintas o fincas de recreo las cuales en su mayoría se utilizan para recreación y no para vivir.

### **Permisos de construcción y bonos para vivienda**

Según el Código de Construcciones en su capítulo de Reglamento de Construcciones el cual fue publicado en la Gaceta N° 56 en marzo de 1983, los permisos de construcción se definen como "los permisos que se otorgan por parte de las municipalidades y otros organismos para la ejecución de obras, ya sean de carácter permanente o provisional. Generalmente, el permiso se hace constar sobre un plano, el cual se denomina plano aprobado".

Mientras tanto, la construcción es "el arte de construir toda estructura fija o incorporada en un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteraciones o ampliación que impliquen permanencia". (Código de Construcciones)

Como se señala, para empezar una construcción es necesario realizar el trámite de los permisos respectivos en la municipalidad y otras instituciones de urbanismo antes de poner en marcha la obra.

En el caso del cantón de Grecia, los permisos de construcción que se han otorgado en los últimos 4 años han sido de diversa índole, entre los que se destacan los otorgados para construcción, reparación, ampliación y remodelamiento de las viviendas, de los condominios, de los apartamentos, de los edificios, entre otros.

**Cuadro 7. Distribución del total de permisos de construcción otorgados y permisos por oficio según la municipalidad de Grecia (1999 / mayo del 2003).**

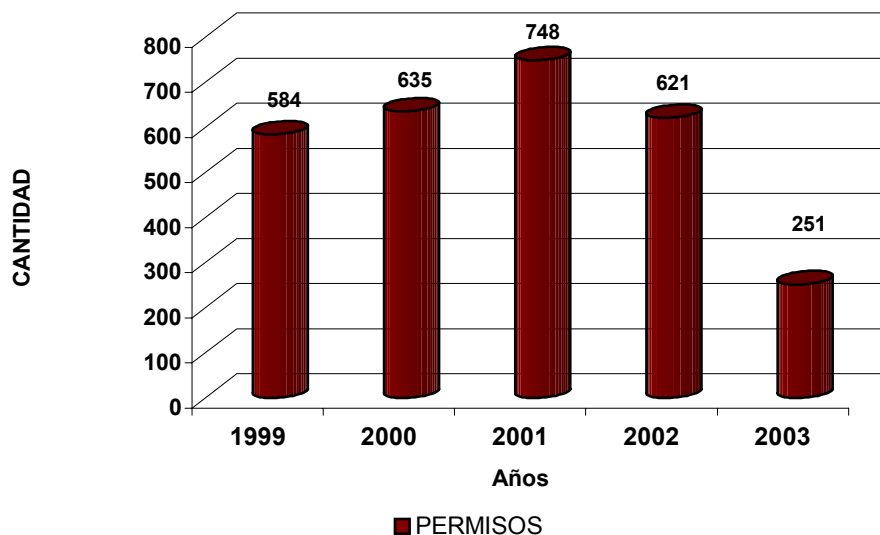
| <b>AÑO</b>   | <b>PERMISOS</b>   | <b>PERMISOS POR OFICIO</b> |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| 1999         | 584               | 100                        |
| 2000         | 635               | 150                        |
| 2001         | 748               | 100                        |
| 2002         | 621               | 150                        |
| 2003         | 251 (al 13/05/03) | 50                         |
| <b>TOTAL</b> | <b>2.839</b>      | <b>550</b>                 |

**Fuente:** Municipalidad de Grecia, 2003. Elaboración propia.

En el cuadro 7, se detalla que desde el año 1999 hasta mayo del año 2003 se han otorgado un total de 2839 permisos de construcción, los cuales se refieren a diferentes actividades o trabajos realizados como obras de construcción. Además, la suma de los permisos por oficio es de 550 lo cual equivale a un porcentaje de 19,4% del total de permisos otorgados en el cantón por la municipalidad.

Ese total de permisos, como se aprecia, se desglosa de la siguiente manera: para el año 1999 se entregaron 584 permisos de los cuales 100 se han establecido por oficio, en el 2000 se entregaron 635 permisos de los cuales 150 han sido por oficio, en el 2001 se otorgaron 748 permisos de los cuales 100 fueron por oficio, en el 2002 se dieron 621 permisos de los cuales se realizaron 150 por oficio y en lo que va hasta el mes de mayo del 2003 se han otorgado 251 de los cuales 50 son por oficio.

**Gráfico 9. Distribución del total de permisos de construcción otorgados por la municipalidad de Grecia entre los años 1999 al 2003.**



**Fuente: Municipalidad de Grecia, 2003. Elaboración propia.**

Como se aprecia en el gráfico 9, existe un crecimiento en el otorgamiento de permisos entre los años de 1999 y 2001, lo que hace constar que los propietarios de los terrenos incrementaron su inversión en materia de construcción ya sea para construcción total o parcial, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones con el fin de subsanar los problemas saciados con la crisis del café y la caña, o como una respuesta ante la implementación del plan regulador.

Además, a partir del 2001 hasta mayo del 2003, se observa una caída en el otorgamiento de permisos de construcción que puede responder a la incertidumbre económica que provoca la situación financiera del país y de las tendencias internacionales.

Para corroborar dicha información según una proyección para final del año 2003, la cantidad de permisos de construcción que se otorgarían sumarían 602 lo cual indica una disminución de 19 permisos con respecto al 2002.

Entre estos años la distribución de dichos permisos en el ámbito cantonal ha sido muy equitativa, o sea, el otorgamiento de permisos ha sido repartido de manera casi igualitaria entre los distritos a excepción de Río Cuarto.

El distrito de Río Cuarto es el que menor cantidad de permisos de construcción solicita para elaborar obras, debido a su lejanía con el centro de Grecia. Esta lejanía permite que realicen trabajos sin control y sin permisos debido a que los supervisores municipales que se encargan de este tipo de tareas no hacen evaluaciones constantes en la zona, lo que permite que los propietarios hagan las obras de manera ilegal, evadiendo de esta manera los trámites de los permisos, además, del pago respectivo.

Por otro lado, la política social en relación con el tema de vivienda según la implementación de los bonos como solución a la problemática habitacional, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) ha otorgado una serie de bonos en el cantón de Grecia que han posibilitado que varias familias puedan gozar de la oportunidad para solucionar su problema de vivienda.

Entre los requisitos que se deben presentar al BANHVI para las personas o familias que quieran optar por el bono familiar están: no deben tener vivienda y si la tienen, ser utilizado en su reparación. Sus ingresos familiares no deben sobrepasar el monto de cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción, es decir, que no pase de 77.584 colones y el valor del proyecto constructivo no debe pasar el tope de interés social establecido en 7 960 000 colones (BANHVI).

**Cuadro 8. Distribución de casos con bono formalizado por cantón y distritos de Grecia, del 01/01/1994 al 31/12/2002.**

| DISTRITO         | No DE CASOS  |
|------------------|--------------|
| Bolívar          | 292          |
| Grecia           | 347          |
| Puente de Piedra | 422          |
| Río Cuarto       | 338          |
| San Isidro       | 238          |
| San José         | 279          |
| San Roque        | 394          |
| Tacares          | 264          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>2.574</b> |

Fuente: Banco hipotecario de la vivienda, 2003

El cuadro 8, hace constar que durante los últimos 8 años se han puesto en práctica una serie de propuestas habitacionales que buscan mejorar las condiciones de vida con

respecto a la vivienda, por ejemplo, se entregaron un total de 2574 bonos distribuidos por distritos lo cual fue beneficioso para muchas familias.

En los distritos en donde se otorgaron más bonos fue en Puente de Piedra con 422 ya que en la zona se desarrollaron varios proyectos de interés social, le siguen San Roque con 394, Grecia con 347 y Río Cuarto con 338.

En cambio en los distritos que se otorgaron menos bonos fueron San Isidro con 238, Tacares con 264, San José con 279 y Bolívar con 292.

Esta entrega de bonos se hizo a los sectores más necesitados los cuales viven en viviendas que desfavorecen el mejoramiento de su calidad de vida.

A continuación, se detalla en el cuadro 9, que los bonos de vivienda comprometidos actualmente para el cantón de Grecia son 32. En Río Cuarto es donde existe una mayor cantidad de bonos comprometidos con 7, luego están San Roque con 6, Grecia con 5 y con 4 San Isidro y Puente de Piedra cada uno. Mientras que los que menor cantidad poseen son Bolívar con 1, San José con 2 y Tacares con 3.

**Cuadro 10. Distribución de casos con bono comprometido por cantón y distrito de Grecia, del 01/01/2002 al 21/03/2003.**

| DISTRITO         | Nº DE CASOS |
|------------------|-------------|
| Bolívar          | 1           |
| Grecia           | 5           |
| Puente de Piedra | 4           |
| Río Cuarto       | 7           |
| San Isidro       | 4           |
| San José         | 2           |
| San Roque        | 6           |
| Tacares          | 3           |
| <b>TOTAL</b>     | <b>32</b>   |

Fuente: Banco hipotecario de la vivienda, 2003.

## **Políticas de vivienda 2002 – 2006**

Con el pasar de los años en el país la problemática de la vivienda ha venido creciendo como consecuencia del crecimiento poblacional y la poca planificación pensando en el futuro del país. Es en este sentido que se observa un aumento considerable de viviendas y asentamientos que se establecen sin ningún control, ordenamiento y ninguna planificación urbana sobre muchos sectores del territorio nacional.

Debido al creciente deterioro y al aumento de la demanda de viviendas, la actual Administración ha decidido tomar algunas medidas que sirvan para mitigar dichas problemáticas.

Entre las políticas y acciones fundamentales para poner en practica en el sector vivienda se mencionan las siguientes:

- Reorientar el desarrollo y crecimiento urbano a través del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- Rescate de las áreas urbanas que se vinculan con el repoblamiento de las ciudades, la reutilización, y el mejoramiento de la infraestructura y de los servicios.
- Redoblar y densificar las áreas urbanas existentes y en vías de deterioro. Implica empezar a revertir la tendencia de crecer y construir hacia la periferia urbana. Esta implica inversión para la construcción de proyectos pilotos en terrenos del estado, públicos o de cooperativas que tiendan a impulsar estos proyectos en propiedades particulares.
- Impulsar la regeneración urbana con proyectos de alta densidad y baja o mediana altura, con énfasis en áreas urbanas en proceso de abandono.

## Programas para atender la demanda de vivienda

Entre los programas que existen para intervenir directa e indirectamente en la problemática de la demanda de viviendas, se pueden mencionar los siguientes:

- **Vivienda de interés social:** atención de familias en condición de pobreza y pobreza extrema por medio del bono de vivienda, familias a cargo de mujeres jefas de hogar, familias de comunidades indígenas y familias con uno o más miembros con alta discapacidad.
- **Programa de erradicación de tugurios:** se entregarán entre el 2002 – 2006 un total de 24 770 títulos de propiedad (titulación).
- **Estímulo al ahorro:** entre las familias de III y IV estrato para que las soluciones de vivienda no solo sean a través del bono sino que las familias tengan capacidad de ahorro y opten por el crédito. Para ello, el gobierno espera atender a 500 familias con una inversión de 450 millones de colones.
- **Programa de mejoramiento, reparación y terminación de la vivienda:** se beneficiarán a 5625 familias de extrema pobreza, 8549 en condiciones de pobreza e ingresos medios.
- Créditos para familias de clase media.
- Programa de ahorro y préstamo del INVU (se espera aprobar 10 324 créditos).
- Aprobar un monto de 596.843 millones de colones en créditos por medio de las mutuales y bancos estatales.
- Atender 12.000 casos por medio de la colaboración de recursos en Reserva de Pensiones.
- Por medio de Instituto Nacional de Seguros (INS), aprobar 11.000 operaciones para vivienda.

## Conclusiones

Las condiciones socioeconómicas positivas que presenta el cantón de Grecia, se reflejan en la estructura y el estado de las viviendas individuales que poseen sus habitantes, ya que en términos generales, están en buen estado.

Además de lo anterior, el cantón presenta la característica de tener altos porcentajes de habitantes que son propietarios de sus viviendas, lo que implica que es una población que ha tenido acceso a cubrir esa necesidad en el cantón.

No obstante lo anterior, existen lugares que concentran población con menores oportunidades de acceso a vivienda. Esa población se localiza, principalmente, hacia las afueras de la ciudad de Grecia, o en sectores poco aptos para vivir como en las riveras de los ríos, por lo que deben estar entre las prioridades para reubicarlos o brindarles otras opciones de vivienda.

Se puede notar que Grecia ha consolidado la construcción de viviendas a lo largo de sus principales ejes viales, lo que ha producido una ocupación hacia zonas montañosas o que requieren la consolidación de mediana y baja densidades. Por ello, se debe incentivar la construcción de viviendas cerca del área urbana actual para aprovechar los servicios que en ella se concentran y evitar los costos de brindar servicios en sectores alejados.

Por último, se deben aumentar las densidades de ocupación cerca de la ciudad de Grecia y disminuirla conforme se aleje de ésta, principalmente hacia las zonas de recarga acuífera.

## Bibliografía

Equipo Básico de Atención Integral de Salud (EBAIS). Análisis de la situación de la salud en el cantón de Grecia; EBAIS; Grecia, Costa Rica; 2002.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. V Censo Nacional de Vivienda: Censo 2000; INEC; San José, Costa Rica; 2000.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. IX Censo Nacional de Población y V de Vivienda: Resultados Generales; INEC; San José, Costa Rica; Agosto, 2001.

Gobierno de la República de Costa Rica. Vida Nueva: superación de pobreza y desarrollo de las capacidades humanas (2002 – 2006); San José, Costa Rica; 2002.

González, María E. Índice de rezago social; Instituto Nacional de Estadística y Censos; San José, Costa Rica; 2000.

Murillo, Jaime. Historia de Costa Rica en el siglo XX. Editorial Porvenir S.A.; San José, Costa Rica; 1990.

Molina, Iván et al. Historia de Costa Rica: breve, actualizada y con ilustraciones. Editorial de la Universidad de Costa Rica; San José, Costa Rica; 2000.