



## **I Balance 2020**

# **“Entorno del Sector Vivienda, Construcción y Urbanismo”**

**Fundación Promotora de Vivienda**

**Unidad de Investigación, marzo 2020**



 (506) 2247-0000

 (506) 2236-5178

 [fuprovi@fuprovi.org](mailto:fuprovi@fuprovi.org)

 [www.fuprovi.org](http://www.fuprovi.org)



**I Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2020**

**Elaboración:**

Jairo Aguilar Arias

**Revisión:**

M. Sc. Franklin Solano Castro

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

*Unidad de Investigación (UNIN)*

Marzo, 2020

## I Balance 2020 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

### Contenido

Presentación.....	4
Entorno político e institucional .....	4
Entorno económico.....	4
Construcción.....	7
Urbanismo y asentamientos humanos .....	8
Inversión y Vivienda.....	8
Precarios y Asentamientos Informales.....	8
Bibliografía.....	9

### **Presentación**

Este es el I Balance del Sector Vivienda del 2020, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo. Como es usual en este documento, se presenta un conjunto de información tomada de los medios de prensa nacionales, tanto escritos como de radio y televisión.

La información se agrupa en temas de interés definidos por FUPROVI para su presentación. Al igual que se ha venido haciendo en el pasado, este ejercicio tiene como propósito ubicar y darle seguimiento a los temas más relevantes que intervienen en la dinámica del Sector Vivienda, Asentamientos Humanos y Urbanismo. Su objetivo no es darle mayor profundidad ni análisis sino identificar, ordenar y sistematizar las informaciones de los medios de prensa.

### **Entorno político e institucional**

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo desarrolló un nuevo reglamento de Fraccionamiento que entraría en vigor a partir del mes de febrero, sin embargo, algunos sectores mostraron oposición y actualmente el reglamento se aplazó para dar revisión y cambios en algunas pautas (Canal 6 Repretel, 23/12/2019). No obstante, las fechas establecidas para las reuniones y modificaciones del reglamento se postergaron hasta nuevo aviso debido a la situación de la emergencia por el COVID-19 (Diario Extra, 13/03/2020).

La Asamblea Legislativa aprobó de manera unánime el expediente No.21,504, “un proyecto de ley que permite a las personas con discapacidad

acceder a un segundo bono de vivienda. (...). El objetivo es que las familias que requieran remodelar, ampliar o mejorar la vivienda por motivo de discapacidad de alguno de sus integrantes puedan acceder a un segundo bono, (...). Para que estas familias puedan acceder a este beneficio deben superar la verificación de la condición de discapacidad, mediante los respectivos filtros reglamentarios, y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la Ley General del BANHVI” (Diario Extra, 20/01/2020).

La crisis económica que se desató por el COVID-19 llegó a todos los sectores de la población; como medida, las entidades bancarias realizaron ajustes para que los deudores puedan hacer frente a la situación que vive el país. La intención es que los más de 950,000 clientes no caigan en morosidad y de esta forma puedan enfrentar mejor la crisis (Canal 6 Repretel, 31/03/2020).

### **Entorno económico**

El sector construcción no ha visto los efectos de las medidas de reactivación económica que anunció el Banco Central de Costa Rica, al contrario, durante el 2019 se perdieron 11 mil empleos y para este 2020 se proyecta un decrecimiento del -0,4%. Por tal razón, urge que el Gobierno tome acciones que realmente beneficien al sector, no obstante, la nueva crisis mundial generada por el COVID-19, provoca una incertidumbre mayor en estos ámbitos (Diario Extra, 15/01/2020).

“El sector construcción solicitó la intervención del Poder Ejecutivo para superar el impacto que está generando el Impuesto de Valor Agregado (IVA), en la

## I Balance 2020 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

actividad. Sin embargo, el año pasado el sector cerró con un decrecimiento interanual del 12.7% y la pérdida de once mil empleos, de acuerdo con el Índice Mensual de Actividad Económica (...). Coincide la caída con el aumento cercano al 10% que le generó el IVA en el costo de las obras (...). No obstante, como medida de reducción de dicho impacto sugieren la “aprobación del proyecto de ley 21,637 que promueve el pago escalonado del nuevo impuesto en los servicios de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil” (La República.net, 15/01/2020).

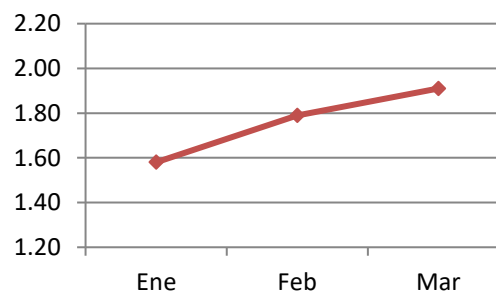
“Los índices de precios de la construcción son un conjunto de 20 indicadores estadísticos, los cuales miden la variación en los precios de los materiales utilizados en la construcción de diferentes tipos de obras. Con respecto a los materiales utilizados en la construcción para edificios y vivienda de interés social, ambos bajaron considerablemente de precio. En los edificios hubo una variación interanual de menos 0.87 por ciento y los precios de vivienda de interés social tuvo una variación de menos 0.48 por ciento. La Cámara de la Construcción dice que es ventajoso a la hora de construir, sin embargo, explicaron que hay que contemplar que mientras bajan los materiales, afectan otros factores (...). La variación para el mes de enero para los materiales de edificios fue de menos 0.12 por ciento, mientras que la variación para los materiales de vivienda, en enero, fue de menos 0.02 por ciento (Canal 6 repretel, 14/02/2020).

“Un bajo dinamismo en la economía nacional, las medidas tomadas por el Gobierno en materia de tasas, la reducción de la deuda del país y hasta el

coronavirus son parte de los agentes que se encuentran afectando directamente el comportamiento de las tasas a nivel nacional e internacional. Por tanto, la Tasa Básica Pasiva (TBP) y la Tasa Efectiva en Dólares (TED) se encuentran desde hace varias semanas en descenso. En el caso de la TBP, está alcanzando las cifras más bajas desde el 2017, lo que se verá reflejado en los pagos de los créditos en colones. En lo que respecta a los dólares, la TED tuvo su momento más bajo a inicios de año, la misma ha mostrado un comportamiento inestable con tendencia a la baja. Para los créditos en dólares, también debe importar que la Libor y la Prime han tenido rebajas (La República.net, 12/01/2020).

La inflación cerró el año 2019 con una tendencia decreciente en el segundo semestre, cerrando con un valor de 1.52. No obstante, durante los tres primeros meses de este año muestra un comportamiento creciente. La variación acumulada al mes de marzo fue de 1.91 puntos.

**Gráfico 1. Inflación. Variación interanual al I Trimestre 2020**

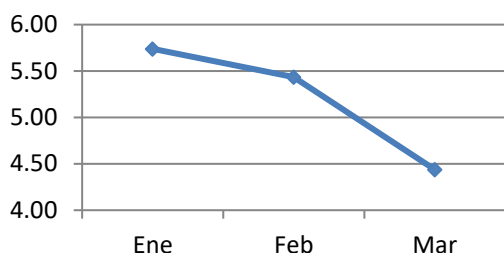


Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2020

La Tasa Básica Pasiva tuvo una tendencia decreciente durante el 2019, la cual se ha mantenido durante este primer trimestre del 2020. En diciembre 2019

cerró con un promedio mensual de 5.64, mientras para enero de 2020 tuvo un promedio mensual de 5.74 y 4.44 a marzo 2020.

**Gráfico 2. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva al I Trimestre 2020.**



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2020

La tasa básica pasiva disminuyó “para quienes tienen créditos indemnizados de casa, carro o por una pyme, (...) mientras el 5 de febrero se ubicaba en 7.75 para el 12 de febrero marcaba 5.65, el 19 de este mismo mes disminuyó a 4.95, y para el 26 de febrero a 4.80, (...). Sin embargo, para los créditos con tasas de interés revisables no aplica esta disminución automática, es decir para los créditos de consumo o personales dependerá de cada banco” (Canal 11 Repretel, 27/02/2020).

La tasa básica pasiva (TBP) se colocó en la tercera semana de “marzo en 4.35%, el valor más bajo registrado desde enero del 2017, y ya roza valores históricamente menores, observados hace 39 años. En la serie histórica de esta tasa, (...), desde 1981 hasta el 2020, la cifra menor que ha alcanzado el indicador en ese periodo es de 4.25%” (La Nación, 18/03/2020).

Las tasas de interés activas negociadas en colones para actividad inmobiliaria han sido más bajas durante este primer trimestre en los Bancos Públicos y las

Mutuales, mientras que las tasas más elevadas la han presentado las Financieras y los Bancos Privados. En la moneda extranjera (dólar) los Bancos Públicos siguen manteniendo las tasas más bajas, seguidos por los Bancos Privados. Por su parte las Financieras mantienen la mayor tasa tanto en colones como en dólares. Hay que recordar que desde inicios del año 2019 el Banco Central de Costa Rica modificó la metodología de cálculo de las tasas, así como la forma de publicar el dato.

**Tabla 1. Promedio de las Tasas activas negociadas en colones por actividad económica y por grupo de intermediario financiero colones al I Trimestre 2020**

Grupo de intermediario financiero	Promedio I Trimestre 2020
Otras Sociedades de Depósito	10.00
Bancos Públicos	8.77
Bancos Privados	17.25
Cooperativas	11.44
Mutuales	8.78
Financieras	21.58

Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2020.

**Tabla 2. Promedio de las Tasas activas negociadas en dólares por actividad económica y por grupo de intermediario financiero colones al I Trimestre 2020**

Grupo de intermediario financiero	Promedio I Trimestre 2020
Otras Sociedades de Depósito	7.45
Bancos Públicos	7.02
Bancos Privados	7.21
Cooperativas	8.46
Mutuales	7.75
Financieras	11.05

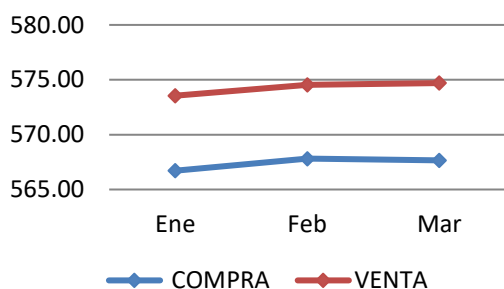
Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2020.

## I Balance 2020 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

“El monto de los créditos en dólares, respecto al total otorgado por el sistema financiero a las personas y empresas del sector privado, cayó a un 36.4% el mes pasado, su menor nivel desde junio del 2000 cuando registró un 36.3%. Los bancos son los que más otorgan créditos en dólares y, por ello, si se considera solo el sector bancario, el indicador alcanzó un 45.3% del total en febrero pasado” (La Nación, 06/03/2020)

Durante el 2019 el dólar tuvo un comportamiento decreciente, cerrando en diciembre con un promedio de 565.09 colones la compra y 571.80 colones la venta. Para el primer trimestre de este año 2020 se ha mantenido estable en cada mes, con valores similares a como cerró el 2019.

**Gráfico 3. Promedio mensual tipo de cambio de compra y venta del dólar al I Trimestre 2020.**



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2020.

Durante la primera semana de febrero el dólar subió 5 colones, “la divisa pasó de un precio de venta en ventanilla de ¢577 a ¢582 por dólar. La tendencia al alza se ha visto presente durante este mes de enero. A criterio del economista, Daniel Suchar, podría obedecer a tres factores. Uno es que el gobierno esté utilizando dólares para pagar deuda y eso presione

la demanda. Lo otro es que se esté dando una reposición de inventarios, para lo cual se requiere de más dólares. Además, la gente necesita más divisas para pagar sus créditos por ser fin de mes”. Suchar calificó el alza como conservadora e indica que “La fluctuación es menor a un 1%, (...). Según el Programa Macroeconómico, el tipo de cambio disminuyó un 6,0% en el 2019 en un entorno de menor incertidumbre económica y de ingreso de capitales externos. Sin embargo, su comportamiento fue diferente entre semestres. Mientras en el primer semestre hubo una clara tendencia a la baja, en el segundo hubo movimientos tanto al alza como a la baja. Según el Banco Central este comportamiento respondió tanto a factores internos como a condiciones del entorno internacional, particularmente la baja en las tasas internacionales de interés” (Diario Extra, 06/02/2020).

En medio de la incertidumbre, que ha provocado el COVID 19 a nivel mundial, (...), el precio del dólar bajó doce colones en solo quince días, alcanzando el número más bajo del año, con 568 colones. En comparación con los 575 para finales de febrero y los 580 en enero. (Canal 11 Repretel, 13/03/2020).

### Construcción

La empresa constructora H Solís suspendió la edificación de 4 obras habitacionales debido a la baja en ventas por la crisis económica que afecta al país. Las obras que están en proceso de finiquito son Foro Curridabat, Foro 2-25, Residencial Horizontal Avante y

Residencial Horizontal Kuk. A estos proyectos se les revocó la autorización o permisos temporalmente (Diario Extra, 08/01/2020). “Los Desarrolladores están aplazando la construcción de condominios en apartamentos por la cautela de las personas y rigurosidad de los créditos bancarios. Según la Cámara de Construcción, “pese a que el mercado de torres se recuperó en 2019, respecto al 2018, hay desarrolladores que han decidido aplazar sus proyectos... La gente está posponiendo sus decisiones de compra” por lo que los desarrolladores frenan un poco los proyectos (Canal 6 Repretel, 09/01/2020).

El Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO) “emitió una nueva norma técnica para que las construcciones en el país sean amigables con el ambiente. (...). Esta norma lo que pretende básicamente es fomentar el consumo y el desarrollo sostenible del sector para que se mitiguen los impactos ambientales, se proteja la salud de las personas y que estos se traduzcan en mejorar la calidad de vida de la sociedad costarricense” (Canal 6 Repretel, 30/01/2020).

### **Urbanismo y asentamientos humanos**

“Un nuevo decreto que rige a partir de febrero pretende repoblar el Cantón Central de San José, para ello se creó una comisión entre varias instituciones, que incentivará la restauración de espacios deteriorados, y además se ofrecerán incentivos fiscales en construcción para que más ticos vivan en San José. Todo lo que tiene que ver con espacios deteriorados se analiza a través de lo que es renovación urbana, (...).” En algunas zonas de San José la municipalidad ya

tiene programado el desarrollo de torres habitacionales (Canal 6 Repretel, 14/02/2020).

“El INVU arrancó el proceso de titulación a más de 600 familias en las comunidades de Bambú y La Colina en Limón. Esta acción permitirá que dichas familias cuenten con un título de propiedad y les ayude a salir de la pobreza. Ambas zonas se posicionaron en esa región del Caribe como asentamientos informales” (Diario Extra, 16/02/2020).

### **Inversión y Vivienda**

14 familias que fueron afectadas por el Huracán Otto recibieron una vivienda nueva en diciembre 2019 en el proyecto denominado Brisas del Miravalles, ubicado en Bagaces, Guanacaste. La ayuda fue posible por medio de la campaña “Yo nací en este país” (Canal 6 Repretel, 23/12/2019).

El Ministerio de Vivienda pretende desarrollar tres proyectos de vivienda en Guararí de Heredia, que beneficiará a unas 529 familias, incluidas entre ellas algunas de las afectadas por el incendio recientemente ocurrido en un asentamiento informal de esta zona. “Particularmente en la zona del incendio se había definido un proyecto llamado el Fortín de 264 soluciones” (Canal 13 SINART, 17/01/2020).

### **Precarios y Asentamientos Informales**

A menos de una semana del incendio en Guararí de Heredia que destruyó unas 189 viviendas, ya algunas familias comienzan a levantar nuevamente los



## I Balance 2020 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

ranchos en el terreno que es propiedad del INVU, y en el cual, se pretende desarrollar un proyecto habitacional denominado el Fortín para beneficiar a las familias damnificadas. Por su parte el INVU informó que procederá con el desalojo administrativo y harán la notificación respectiva (La Nación, 22/01/2020).

El precario conocido como la Chancera ubicado en un cerro en Alajuelita no ha sido desalojado a pesar de que tiene 6 meses con una orden que no se cumple y hay 400 familias instaladas. Al contrario, cada vez llegan más familias a instalarse en el terreno privado (Canal 6 Repretel, 11/06/2020).

### Bibliografía

Canal 11 Repretel. (27 de 02 de 2020). *BAJA DE TASA BÁSICA PASIVA PARA CRÉDITOS INDEXADOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e5828d5068b5d4745aef14b?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 11 Repretel. (13 de 03 de 2020). *DOLAR 12 COLES MAS BAJO EN SOLO 15 DÍAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e6bfb0ab4c3463d12bca56a?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 13 SINART. (17 de 01 de 2020). *EL MINISTERIO DE VIVIENDA DESARROLLARA 3 PROYECTOS DE VIVIENDA PARA GUARARI.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e226972ac97eb7f7df41e5e?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 6 Repretel. (23 de 12 de 2019). *14 FAMILIAS DE BAGACES AFECTADAS POR OTTO ESTRENAN CASAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e010bbaac97eb7f7dd1c3e8?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 6 Repretel. (23 de 12 de 2019). *POLÉMICA POR REGLAMENTO PARA FRACCIONAR TERRENOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e0216ecac97eb7f7dd280e7?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

- Canal 6 Repretel. (31 de 03 de 2020). *12 ENTIDADES FINANCIERAS CAMBIARON MEDIDAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e842282bc5bbd7c63051291?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 repretel. (14 de 02 de 2020). *BAJAN MATERIALES UTILIZADOS EN LA CONSTRUCCIÓN.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e474c2f5211252550e437dc?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (09 de 01 de 2020). *DESARROLLADORES APLAZAN PROYECTOS DE CONDOMINIOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e1729acac97eb7f7de488b7?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (14 de 02 de 2020). *LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ BUSCA QUE MAS PERSONAS SE PASEN A VIVIR A LA CAPITAL.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e46a54a5211252550e25013?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (30 de 01 de 2020). *NUEVA NORMA TECNICA PARA CONSTRUCCIONES.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e332aee13e60b26087047ba?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (11 de 02 de 2020). *PRECARIOS SE REPRODUCEN MAS RAPIDO QUE DESALOJOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e42b1fde0bb210c6f3e057a?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Diario Extra. (20 de 01 de 2020). *Aprueban segundo bono a personas con discapacidad. Diputados en primer debate.* Obtenido de <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/408848/aprueban-segundo-bono-a-personas-con-discapacidad>
- Diario Extra. (13 de 03 de 2020). *Coronavirus frena avance en reglamento de visado.* Obtenido de <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/413333/coronavirus-frena-avance--en-reglamento-de-visado>
- Diario Extra. (06 de 02 de 2020). *Dólar sube \$5 en una semana. Efecto por pago de créditos y reposición de inventarios.* Obtenido de <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/410285/dolar-sube-%C2%A5-en-una-semana--->
- Diario Extra. (08 de 01 de 2020). *H. SOLÍS SUSPENDE 4 OBRAS POR CRISIS ECONÓMICA.* Obtenido de

## I Balance 2020 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

<https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e15c73eac97eb7f7de27248?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (15 de 01 de 2020). *Sector construcción no ve reactivación. Urge acciones al gobierno ante pérdida de 11 mil empleos.* Obtenido de <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/408326/sector-construccion-no-ve-reactivacion>

Diario Extra. (16 de 02 de 2020). *TITULARÁN A 600 FAMILIAS EN LIMÓN.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e4977ef5211252550e4e460?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

La Nación. (22 de 01 de 2020). *A FECTADOS POR INCENDIO REHACEN CASAS PESE A PROHIBICIÓN DEL INVU.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e2841a0ac97eb7f7df99188?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

La Nación. (06 de 03 de 2020). *Participación del crédito en dólares cae a su menor nivel en 20 años.* Obtenido de <https://www.nacion.com/economia/indicadores/participacion-del-credito-en-dolares-cae-a-su-UA7DICX4XBARBD6NOLMJ5RSWXY/story/>

La Nación. (18 de 03 de 2020). *Tasa básica cae a 4,35% y roza mínimos en 39 años.* Obtenido de <https://www.nacion.com/economia/indicadores/tasa-basica-baja-a-435-y-se-acerca-a-minimos-en/IKTJ47XH6ZH73JILR4SYZNYTOM/story/>

La República.net. (12 de 03 de 2020). *¿Por qué están bajando las tasas de interés?* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/por-que-estan-bajando-las-tasas-de-interes>

La República.net. (15 de 01 de 2020). *Constructores piden intervención para revertir golpe del IVA en la actividad.* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/constructores-piden-intervencion-para-revertir-golpe-del-iva-en-la-actividad>