



## **II Balance 2019**

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

**Fundación Promotora de Vivienda**

**Unidad de Investigación, junio 2019**



 (506) 2247-0000

 (506) 2236-5178

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

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



**II Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2019**

**Elaboración:**

Jairo Aguilar Arias

**Revisión:**

M. Sc. Franklin Solano Castro

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

*Unidad de Investigación (UNIN)*

Junio, 2019

## II Balance 2019 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

### Contenido

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

### Presentación

Este es el II Balance del Sector Vivienda del 2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio. 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

Las familias de clase media tienen nuevas opciones de financiamiento para la compra de vivienda, el presidente de la República y la ministra de vivienda firmaron la declaratoria de interés del programa para dar solución de vivienda a 1,075 familias de clase media. Los hogares con ingresos inferiores a ₡1,600,000 al mes, podrían convertirse en uno de los hogares beneficiados. Es un crédito con una tasa de 8.5 los primeros 3 años y pasa a 8.95 el periodo restante, el plazo es de 30 años y la relación cuota ingreso será analizado en cada caso según las características de cada familia para ver si esa relación podría cambiar. El programa, aparte del crédito y las tasas de interés, se basa en permitir que el bono

se utilice para el pago de la prima (Canal 7 Teletica, 20/06/2019).

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras limpiaron el historial crediticio a 63 mil deudores con el objetivo de que puedan volver a optar por un crédito. Además, varios bancos, públicos y privados, bajaron las tasas de interés para varios tipos de préstamos, entre ellos los de vivienda, como parte de las medidas que impulsa el Gobierno para incentivar la demanda en el Sistema Financiero, lo que a la vez, caerá en un mayor crecimiento económico (Diario Extra, 21/06/2019).

### Entorno económico

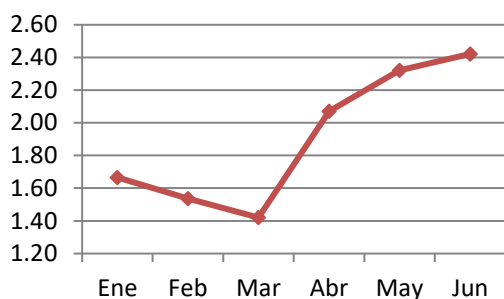
Durante los primeros 3 meses del año la inflación mostró la tendencia que traía desde finales del 2018 hacia la baja, no obstante, a partir de abril, durante este segundo trimestre aumentó un punto entre marzo y junio. Mostrando un cambio considerable con la aprobación y cercanía de entrada en vigencia del IVA.

*“La electricidad y la gasolina son dos de los rubros que empujaron los precios al alza en abril. De los 315 bienes y servicios que integran la canasta de consumo, 47% aumentó de precio, 42% disminuyeron y 11% no presentaron variación. Los grupos con mayor aporte a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en abril son transporte y alquiler y servicios de la vivienda... Los datos del INEC revelan que la inflación se aceleró en el mes de abril, para un indicador interanual del 2,07%... Habrá que esperar que entre en vigencia al Impuesto al Valor Agregado (IVA), para ver si cambian los datos o hay*

## II Balance 2019 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

una nueva tendencia. Los economistas han señalado que podría darse una presión al alza en próximos meses, justamente por la reforma tributaria... No obstante, el Banco Central mantiene la ruta que se trazó en la última revisión del Programa Macroeconómico” (Diario Extra, 09/05/2019).

**Gráfico 1. Inflación. Variación interanual al II Trimestre 2019**



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2019

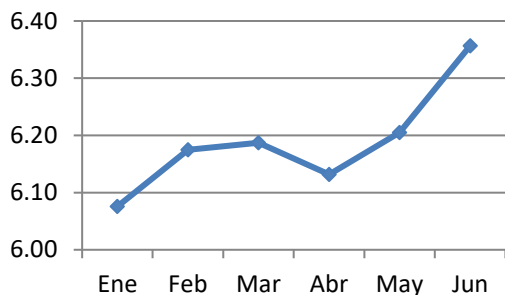
Respecto a las tasas de interés, hubo un cambio en la metodología de este indicador por parte del BCCR, en la cual hay nuevas agrupaciones y por lo tanto el indicador de las Tasas Activas de la actividad económica Vivienda en moneda nacional y extranjera, que en la serie anterior aparecía como Vivienda, en la nueva metodología se da una agrupación entre el indicador de Construcción y de Vivienda, por lo que de ahora en adelante para la interpretación del indicador de las tasas de interés para la actividad económica vivienda, se toma el dato de las Tasas Activas Negociadas, específicamente el de la actividad Construcción. Igualmente hubo una variación en la periodicidad de publicar la información, la cual pasó de diario a semanal y no coincide o cierra con el mes calendario. (Zúñiga, 2019).

El Poder Ejecutivo ordenó a los bancos estatales, el lunes 29 de abril, reducir las tasas de interés, en colones y dólares, con el objetivo de incentivar el crédito reactivar la economía. La directriz 045-MH-MCEE titulada “Para mejorar la eficiencia y la inclusión financiera a nivel de personas y MiPymes” la firmaron el presidente Carlos Alvarado y la ministra de Coordinación Económica, Edna Camacho. “Específicamente el Ejecutivo ordenó al Banco Nacional (BN) y al Banco de Costa Rica (BCR) reducir gradualmente el margen de intermediación de los créditos en colones en un punto porcentual en los próximos cuatro años, lo que implica una reducción anual del 0,25%. En cuanto a la tasa en dólares la directriz establece eliminar la brecha existente entre el margen de intermediación financiera en moneda estadounidense y el margen en dólares de los bancos privados más eficientes del país. Lo que buscan es igualar la tasa activa en dólares (por ejemplo, tasa Libor, más el margen que la entidad dispone según el préstamo) para que sea similar a la de los bancos privados” (Diario Extra, 29/04/2019).

La Tasa Básica Pasiva mantuvo una tendencia al alza durante los primeros seis meses del año, marcada desde diciembre del 2018, con una pequeña fluctuación hacia abajo en abril 2019. Entre enero y junio, se dio un aumento promedio mensual de 0.28 puntos.

**Gráfico 4. Promedio mensual de la**

**Tasa Básica Pasiva al II Trimestre 2019.**



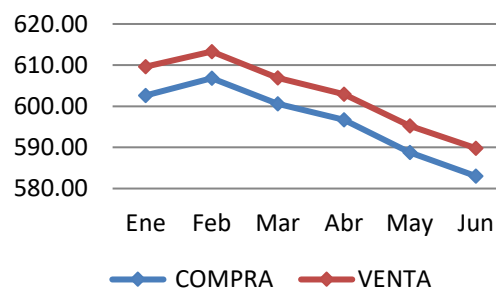
Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2019

Después del aumento considerable que tuvo el dólar en el segundo semestre del año 2018, el primer semestre 2019 ha tendido hacia la baja, tanto en la compra como en la venta de alrededor de 20 colones. La compra inició el año con un valor promedio mensual de 602.63 colones y cerró en junio con un valor promedio de 583.03, mientras la venta inició con 609.65 y tuvo un valor promedio en junio de 589.81.

El dólar ha tenido comportamientos al alza y luego a la baja. *“Primero fueron las letras del tesoro y posteriormente la aprobación del plan fiscal. El tipo de cambio experimentó movimientos de consideración durante los últimos 9 meses”*. El BCCR *“anunció el 25 de setiembre su préstamo al Ministerio de Hacienda bajo la modalidad de las letras del tesoro por un monto de \$498 mil millones. Desde ese día y hasta el 7 de noviembre la divisa estadounidense pasó en el precio de referencia de \$581 a \$631, lo cual significó un incremento de \$50. Con subidas y bajadas la moneda vale hoy \$40 menos de lo que costaba ese 7 de noviembre (periodo de 6 meses) ... Todos estos cambios son producto de la incertidumbre y tensión en el mercado*

*cambiarlo antes de la aprobación de la reforma fiscal, sin embargo, después hubo un periodo de calma y cuando la Sala IV le da el visto bueno a ese proyecto se recupera la confianza en el mercado cambiario”* (Diario Extra, 04/06/2019).

**Gráfico 5. Promedio mensual tipo de cambio de compra y venta del dólar al II Trimestre 2019.**



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2019

Los préstamos en dólares vienen descendiendo en medio de consumidores cautelosos, un tipo de cambio más volátil y una desaceleración económica. En los bancos públicos se contrajo el crédito en moneda extranjera y en los bancos privados se desaceleró. En total, cayeron un 3% los préstamos en dólares del sistema financiero en abril contra el año anterior, mientras que crecieron un 6% en moneda nacional. Un tipo de cambio más alto y a la vez con más movimientos este año hace menos atractivo pedir prestado en dólares (La República, 09/05/2019).

La colocación de créditos no levanta, la cual apenas ronda el 2 por ciento en lo que va del año. El BCCR *“disminuyó, por segunda vez en el año, la tasa de política monetaria e incluso históricamente bajó el encaje mínimo legal en un 3 por ciento, colocándolo en 12 por ciento”*. Con estas medidas buscan levantar la economía y

## II Balance 2019 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

esperan que con la entrada en vigencia del IVA se dé una mejoría en la economía (Canal 11 Repretel, 03/06/2019).

### **Construcción**

El sector construcción disminuyó en un dos por ciento, debido a la menor producción de edificaciones, así se reveló en el índice de actividad económica del Banco Central (Canal 13 Sinart, 12/06/2019).

### **Urbanismo y asentamientos humanos**

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) está impulsando el trabajo para que los 82 cantones del país cuenten con un plan regulador. De estos 82 cantones solo 22 cuentan con plan regulador vigente, nueve de estos están en proceso de actualización mientras que hay veinte que cuentan con un plan parcialmente establecido, y nueve están en proceso de actualización (Canal 7 Teletica, 11/06/2019).

El INVU reactivará en el mes de agosto, después de 25 años de su último proyecto de multifamiliares, las opciones de vivienda vertical para clase media, además ofrecerá nuevas opciones de financiamiento enfocada en apartamentos más baratos y grandes, con requisitos y condiciones más favorables (Canal 11 Repretel, 11/06/2019).

La Municipalidad de San José pretende renovar las zonas urbanas de la Capital por medio de un plan para que los 4 distritos del casco central, el cual incluye 40 proyectos urbanos, en busca de tener un crecimiento ordenado. Se pretende

incentivar la vivienda vertical en donde se reduce el uso del suelo para dar más espacio para las personas y aprovechamiento del suelo urbano (Canal 11 Repretel, 26/06/2019).

### **Desastres y vivienda**

Fuertes precipitaciones afectaron a 7 familias en San Juan de Dios de Desamparados, para un total de 23 personas que fueron trasladadas a un albergue. La situación se dio debido al desbordamiento de una quebrada que afectó sus viviendas (Diario Extra, 10/04/2019).

Un incendio destruyó 5 viviendas en la comunidad de Miravalles I en Tirrases de Curridabat. El fuego se inició por un cortocircuito ocasionado por el roce de una lámina de zinc con el tendido eléctrico. El Cuerpo de Bomberos reportó un total de 300 metros cuadrados consumidos por las llamas (Diario Extra, 13/04/2019).

Una cuartería en La Carpio se incendió durante la madrugada, ocasionando la muerte de 7 personas, dos de ellas menores de edad. Además, otras siete personas, 4 adultos y 3 niñas lograron ponerse a salvo dentro de la estructura. Se desconoce la causa del incendio, pero se deja a la luz el peligro que presentan las cuarterías (Diario Extra, 15/04/2019).

Dos viviendas se quemaron en su totalidad en Guachipelín de Escazú (La Teja, 2016/04/19). En total 3 familias fueron afectadas por el incendio. A la fecha, el Cuerpo de Bomberos reporta 408 incendios de tipo estructural (Diario Extra, 16/04/2019).

Una vivienda se incendió en San Jerónimo de Los Chiles de Alajuela. El fuego se esparció rápidamente por lo que se quemaron los 70 m<sup>2</sup> de la vivienda. Sólo hubo daños materiales, y se reportan en total 4 personas afectadas, dos adultos de alrededor de 60 años y dos menores, uno de 1 año y otra de 3 años (Diario Extra, 01/05/2019).

El ingreso de las lluvias afectó el cerro el Tablazo en Desamparados, provocando un derrumbe de gran magnitud, el cual podría afectar a unas 200 familias según lo indican las autoridades de emergencia y de momento no hay viviendas listas para reubicar a dichas familias (Canal 11 Repretel, 23/05/2019).

Una vivienda fue consumida por las llamas en Surubres de Parrita. La vivienda estaba construida en su totalidad de madera y la habitaban tres adultos y cuatro niños quienes lo perdieron todo. Preliminarmente se indica que las llamas fueron ocasionadas por una chispa (Diario Extra, 04/06/2019).

150 familias de la comunidad de Villa Vieja en la Pitahaya de Puntarenas son amenazadas con la crecida del río Aranjuez desde hace más de 30 años, posterior al Huracán Juana. Cada vez que llueve fuerte la zona queda destrozada por las inundaciones. La comunidad solicitó ayuda al Ministerio de Vivienda para que sean reubicados en un terreno ubicado en Aranjuez de Puntarenas (Canal 6 Repretel, 07/06/2019).

### **Precarios y Asentamientos Informales**

360 familias que deben ser reubicadas del Triángulo de la Solidaridad y del Precario

El Cafetal. El IMAS ya tiene 150 expedientes para subsidio de alquiler a las familias, hace 3 meses ya habían dado este beneficio a 55 y se le extendió el plazo a 28 que están en trámites de un bono (Canal 42 Extra TV, 29/04/2019).

Un terraplén cayó sobre 2 viviendas luego de que el muro que lo retenía colapsara, dejando sin techo a 11 personas. Otras 3 viviendas que se encuentran más abajo podrían ser afectadas, para un total de 14 personas más. En la misma zona, otras 4 viviendas que también están cercanas al muro que podría colapsar en su totalidad, se encuentran a la orilla del río, el cual ha ido lavando el terreno, lo que provocaría en cualquier momento que las viviendas caigan al cauce del río. Estas familias han sido alertadas por desalojo, sin embargo, no tienen una solución para poder dejar la zona de riesgo (Diario Extra, 01/06/2019).

La Municipalidad de Desamparados demolió 5 ranchos que se ubicaban en la zona del deslizamiento ocurrido en el precario Las Palmas, debido a que algunas personas intentaban habitar nuevamente las estructuras y las mismas fueron declaradas inhabitables por efectos de la Tormenta Nate. Al mismo tiempo la municipalidad hace un llamado para que nadie construya en zonas de alto riesgo ni tampoco sin cumplir con el debido proceso de construcción (Canal 6 Repretel, 21/06/2019).



## II Balance 2019 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

### Bibliografía

- Canal 11 Repretel. (03 de 06 de 2019). *CRÉDITOS NO LEVANTAN EN LA BANCA PÚBLICA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cf58268220c43739023fff9?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (23 de 05 de 2019). *INGRESO DE LAS LLUVIAS AFECTÓ EL CERRO DEL TABLAZO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5ce708a96945f279a236250e?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (26 de 06 de 2019). *MUNICIPALIDAD BUSCA CRECIMIENTO ORDENADO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d13cd2825b1b821b932db7b?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (11 de 06 de 2019). *OPCIONES DE VIVIENDA VERTICAL PARA CLASE MEDIA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d000e51220c43739031f965?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 13 Sinart. (12 de 06 de 2019). *EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DISMINUYO EN UN 2% SEGUN INFORME DEL BCCR.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d018ce8220c43739034ea10?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 42 Extra TV. (29 de 04 de 2019). *360 FAMILIAS DEBEN SER REUBICADAS EN TRIANGULO DE LA SOLIDARIDAD.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cc753166945f279a20c0711?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (07 de 06 de 2019). *150 FAMILIAS DE PITAHAYA DE PUNTARENAS SE VEN AMENAZADAS CON LA CRECIDA DEL RÍO ARANJUEZ.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cfaab22220c4373902c76de?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (21 de 06 de 2019). *DESTRUYEN 5 RANCHOS POR ESTAR EN RIESGO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d0db68325b1b821b92c53a5?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 7 Teletica. (11 de 06 de 2019). *EL INVU TRABAJA PARA QUE TODAS LAS MUNICIPALIDADES CUENTES CON PLAN REGULADOR.* Obtenido de

<https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cfffac9220c437390319bdf?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 7 Teletica. (20 de 06 de 2019). *PLAN PARA QUE 1075 FAMILIAS DE CLASE MEDIA COMPRE CASA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d0bd5c825b1b821b92902c5?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (15 de 04 de 2019). *"Escuché a mis vecinos gritar por ayuda"*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cb472ed6945f279a2f8d765?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (04 de 06 de 2019). *Dólar cae ¢40 en 6 meses.* Obtenido de <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/390731/dolar-cae-%C2%A240-en-6-meses>

Diario Extra. (29 de 04 de 2019). *Ejecutivo ordena a bancos bajar tasas. En colones y dólares.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/388079/ejecutivo-ordena-a-bancos-bajar-tasas>

Diario Extra. (09 de 05 de 2019). *Electricidad y gasolina empujan inflación* . Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/388823/electricidad-y-gasolina-empujan-inflacion>

Diario Extra. (04 de 06 de 2019). *FUEGO DEJA SIN NADA A 3 ADULTOS Y 4 NIÑOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cf6608d220c43739024ab0d?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (13 de 04 de 2019). *Fuego devora 5 casas en 25 minutos.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cb20c646945f279a2f83792?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (05 de 01 de 2019). *INCENDIO DEJA FAMILIA EN LA CALLE.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cc98b876945f279a20f127c?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (21 de 06 de 2019). *INTENTAN RESUCITAR ECONOMÍA A BASE DE CRÉDITOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d0ccc1a25b1b821b92a0717?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (16 de 04 de 2019). *LLAMAS CONSUMEN 2 CASAS MIENTRAS TODOS DUERMEN.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cb5c5026945f279a2fa9b11?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

## II Balance 2019 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Diario Extra. (10 de 04 de 2019). *Lluvias desatan caos y dejan 7 familias en albergues*.  
Obtenido de  
<https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cadded66945f279a2f3819b?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (01 de 06 de 2019). *MURO AMENAZA 3 CASAS EN LA CARPIO*. Obtenido de  
<https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cf2a0fc220c43739021f51f?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

La República. (09 de 05 de 2019). *Crédito en dólares se desinfla*. Obtenido de  
<https://www.larepublica.net/noticia/credito-en-dolares-se-desinfla>

La Teja. (16 de 04 de 2019). *FAMILIAS PERDIERON TODO*. Obtenido de  
<https://dashboard.controles.co.cr/publica/5cb5cdc16945f279a2fabbf5?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Zúñiga, M. (11 de 07 de 2019). Cambio de metodología en el indicador de las Tasas de Interés. (J. Aguilar Arias, Entrevistador)