



## **III Balance 2019**

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

**Fundación Promotora de Vivienda**

**Unidad de Investigación, Setiembre 2019**



 (506) 2247-0000

 (506) 2236-5178

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

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



**III 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)*

Setiembre, 2019

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

#### **Contenido**

Presentación.....	4
Entorno político e institucional .....	4
Entorno económico.....	4
Construcción.....	6
Inversión y vivienda .....	7
Urbanismo y asentamientos humanos .....	7
Desastres y vivienda.....	7
Precarios y Asentamientos Informales.....	8
Bibliografía.....	9

### Presentación

Este es el III Balance del Sector Vivienda del 2019, correspondiente a los meses de julio, agosto y setiembre. 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

Un diputado de la Asamblea Legislativa presentó un proyecto de ley que permitiría que las familias que requieren realizar mejoras o remodelaciones a su vivienda por motivo de discapacidad tengan la posibilidad de acceder a un segundo Bono, el cual estaría sujeto a la *“verificación de la condición de discapacidad de la persona beneficiada y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el BANHVI”* (Multimedios, 03/07/2019).

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) creó una línea de crédito denominada *“Crece Mujer”*, dirigida exclusivamente a mujeres con ingresos medios, para garantizar el ejercicio de las mujeres en cuanto a

derechos financieros y la obtención de vivienda propia. *“La tasa de interés inicial se fijó de un 7% a un 7,5% durante los primeros 5 años, el monto a financiar puede ser del 90% o 100%, y por un plazo de 20 años”* (Casa Presidencial de Costa Rica, 13/08/2019).

El Gobierno inició con el proceso de titulación de terrenos en Los Guido de Desamparados para beneficiar a unas 376 familias. Dichos terrenos son propiedad del INVU y son donados a esas familias por medio de la Ley 95-61. Además, el Gobierno anunció que se titularán 625 familias en otros asentamientos en Limón (Canal 6 Repretel, 16/09/2019).

### Entorno económico

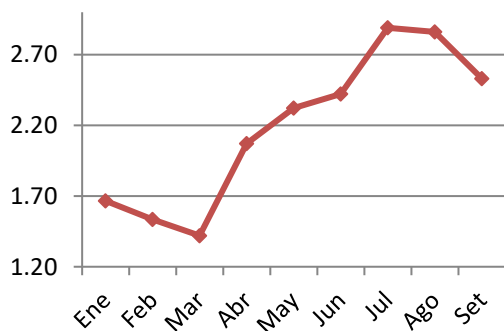
De acuerdo con el presidente del Banco Central, Rodrigo Cubero, va a haber una desaceleración del 2,6 % presentada el año pasado al 2,2 % en el 2019 en el Producto Interno Bruto, que corresponde al crecimiento más lento en una década. Hay poco optimismo de los hogares y empresas, que impacta directamente en el comercio, y otros efectos externos como el menor precio de la piña y problemas climáticos que afectan la agricultura. Durante la semana del 24 de julio la *“Tasa de Política Monetaria pasó del 4,5 % al 4 %, el nivel más bajo desde el 2017, después del cuarto y más grande recorte del año”*. No obstante, *“el Banco Central pronostica que el ritmo del crecimiento se aceleraría por primera vez en cuatro años al 2,6 % en el 2020, de la mano con un repunte en la economía mundial que le daría un respiro a Costa Rica”* (La República.net, 24/07/2019).

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

“El primer semestre de este año se caracterizó por la estabilidad sin crecimiento económico. La tasa de inflación fue baja, las reservas monetarias internacionales del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aumentaron y la confianza regresó a los mercados de bonos y divisas, pero el aumento de la producción no superó ni siquiera el crecimiento de la población y se incrementó el desempleo”. No obstante, el Banco Central aplicó la política monetaria expansiva para promover el crecimiento económico durante el primer semestre. Además, “el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) inició un proceso para exhibir la normativa bancaria y adaptarla a un contexto de desaceleración económica” (El Financiero, 03/08/2019).

Durante los primeros 6 meses del año la inflación mostró una tendencia al alza, la cual se revirtió a partir de julio y el resto del trimestre. No obstante, aún sigue por encima de los niveles con los que inició el año. Mostrando un cambio a partir de la entrada en vigencia del IVA.

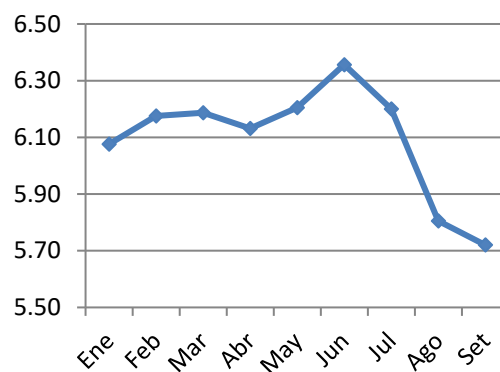
**Gráfico 1. Inflación. Variación interanual al III Trimestre 2019**



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

La Tasa Básica Pasiva mantuvo una tendencia al alza durante los primeros seis meses del año, marcada desde diciembre del 2018, sin embargo, a partir de julio comenzó a decaer llegando a niveles más bajos que inicio de año.

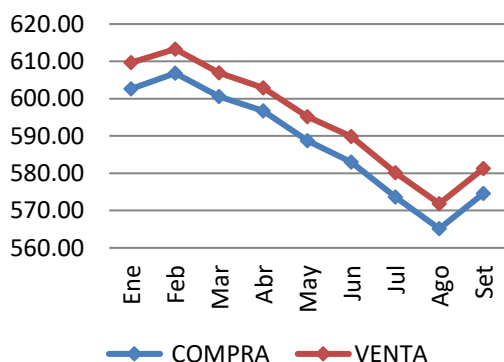
**Gráfico 4. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva al III Trimestre 2019.**



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

Después de aumento considerable que tuvo el dólar en el segundo semestre del año 2018, el primer semestre 2019 ha tendido hacia la baja, llegando a valores promedio de 571.12 la compra y 577.77 la venta, durante el último trimestre (julio-agosto y setiembre), sin embargo, de agosto a setiembre experimenta una nueva alza que podría caracterizar el resto del año.

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



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

*“El dinero de los eurobonos permitirá que el tipo de cambio se mantenga bajo por lo que resta del año y posiblemente el primer trimestre de 2020”... “El tipo de cambio a la baja es un reflejo de que hay desconfianza por parte del consumidor a la hora de gastar o invertir, esto se traduce en que no haya crecimiento en la economía” (Diario Extra, 17/09/2019).*

### 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).

La construcción decayó un 14.2%, la caída más baja desde setiembre del 2017. Aunque se asocia esta caída con el entrada en vigencia del IVA, según el Banco Central, *“la reglamentación del IVA explica que los proyectos de desarrollo*

*inmobiliario estarán exentos de impuestos hasta julio del 2020, después de esto tendrán que pagar un 4 por ciento, luego un 8 por ciento y en el 2022 un 13 por ciento” (Multimedios, 16/07/2019).*

Las construcciones en los cantones alejados del centro de la ciudad en la Gran Área Metropolitana han aumentado. El desarrollo en zonas con más presencia de áreas verdes y acceso a zonas francas como Belén, Grecia y Montes de Oca ha aumentado según un informe del CFIA, los cantones donde las construcciones se *“duplicaron en el último año, mientras que Escazú, Santa Ana y Heredia, también continúan su tendencia en alza”*. Por el contrario el centro de la capital muestra cada vez más edificios vacíos subutilizados para parqueos (Canal 6 Repretel, 30/08/2019).

*“La construcción de una vivienda tradicional con un patio, áreas verdes, entre otros temas queda cada vez más de lejos en el panorama costarricense, de acuerdo con la cifra del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos este sector presenta una caída importante en el tema de construcciones, no así en el tema de condominios o viviendas en torres. Sobre las causas en este descenso se enfocan particularmente en un tema generacional y de también satisfacer otras necesidades como estar más cerca del lugar de trabajo, entre otros temas”*. Esta disminución ronda alrededor del 10% en la vivienda individual (Multimedios, 20/09/2019).

La construcción en vivienda ha variado, se construyen con mayor tendencia (15%) viviendas pequeñas de alrededor de 40 m<sup>2</sup>, mientras que las más grandes (70-100 m<sup>2</sup>) cayeron un 22%. *“La situación económica y el alto costo de construir*

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

*impide que muchos puedan acceder a una vivienda más amplia, y quienes no pueden construir “una vivienda nueva realizan una ampliación hacia arriba. El INEC registró un aumento del 30% en ampliaciones por metro cuadrados. A nivel general la construcción de viviendas disminuyó un 10% respecto al primer semestre del año anterior” (Canal 11 Repretel, 20/09/2019).*

#### **Inversión y vivienda**

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) incrementó el presupuesto disponible para este año, lo que permite en el resto del año adicionar 3 mil bonos de vivienda y estiman cerrar el año con un total de 14,500 ayudas (Canal 11 Repretel, 10/07/2019).

El crédito en vivienda creció la mitad en comparación con hace 3 años, si se compara marzo 2017 con marzo 2019 *“hay una baja de más de la mitad en el crecimiento interanual, es decir, miles de millones de colones menos para vivienda”*, efectos que surgen a raíz de la reforma del I.V.A., la incertidumbre política y el déficit fiscal (Canal 11 Repretel, 10/07/2019).

El BAHNVI, ofrece mejores opciones de vivienda para la población de ingresos medios, mediante el programa "Vivienda para familias de ingresos medios", que corresponde a un plan gubernamental para facilitar el pago de las cuotas y acceso al préstamo y otras facilidades como plazos a 30 años, tasa de interés competitiva, sin pago de gastos de honorario y formalización y financiamiento del 95% del avalúo. Dicho programa daría inicio formal el lunes 29 de julio, con la

esperanza de generar 1,075 soluciones habitacionales en los primeros 18 meses (Canal 11 Repretel, 25/07/2019).

#### **Urbanismo y asentamientos humanos**

12 familias viven en medio de la pista de rodaje que se construye en el Aeropuerto Juan Santamaría, debido a que el terreno no ha podido ser expropiado por falta de mutuo acuerdo entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y los dueños. La negociación se complicó de manera que la empresa Aeris, tuvo que cambiar el diseño de las obras. *“Entre el patio de las casas y la pista o los aviones solo hay una malla. Los trámites de expropiación están contenidos en varios expedientes que se tramitan en el Juzgado Contencioso Administrativo. Llegaron a la vía judicial porque los propietarios no aceptaron los precios de los avalúos que hizo el MOPT”*. Además se suman otros problemas legales (La Nación, 07/07/2019).

#### **Desastres y vivienda**

Once familias de la calle El Mango en Alajuelita tienen dos años de esperar una solución de vivienda debido a que la tormenta Nate afectó las casas donde habitaban, las cuales fueron declaradas inhabitables por el Ministerio de Salud y la *“Sala Constitucional, condenó a la municipalidad de Alajuelita por no haberlos reubicado aún”*, lo cual contempla el desalojo y la coordinación con otras instituciones para darles una solución (Canal 11 Repretel, 03/07/2019).

14 familias de Guayabo de Bagaces que fueron afectadas por el Huracán Otto

serán beneficiadas con una vivienda en el proyecto Brisas del Miravalles (Multimedios, 19/09/2019).

Alrededor de 300 personas fueron afectadas por un incendio ocurrido en el caserío el Pochote ubicado en Barrio Cuba en el cantón de San José. Se estima que son 210 adultos y 90 menores de edad y se contabilizan al menos 40 viviendas con daños. La causa del incendio fue por una falla en un sistema eléctrico, la principal causa de incendios en nuestro país, el primer lugar en los últimos quince años (Canal 13 Sinart, 17/09/2019).

### **Precarios y Asentamientos Informales**

La Municipalidad de Desamparados destruyó varios ranchos del sector Las Palmas en Los Guido, tras ser catalogados como inhabitables por el paso de la tormenta Nate. Los 5 ranchos estaban en la misma zona en la que durante la tormenta Nate hubo un deslizamiento que arrasó con 12 ranchos (Canal 7 Teletica, 24/06/2019).

*“Precaristas invaden terrenos aledaños al Triángulo de la Solidaridad y El Cafetal antes que los desalojen”, por lo que el Ministerio de Salud postergó el desalojo del precario a una fecha indefinida. “El Triángulo no disminuye, crece, y no se traslada, ni se reubica en ningún otro lugar por el GOBIERNO sino que se mueve precisamente hacia los terrenos aledaños”. Se esperaba en el mes de julio de desalojaran unas 400 familias entre El Triángulo de la Solidaridad y El Cafetal, sin embargo, “sólo 3 de cada 10 cuenta con el beneficio de alquiler por 3 meses, y el resto todavía no sabe a dónde ir,*

*porque no han hecho los trámites o porque tienen una condición migratoria irregular, que no les permite acceder al beneficio” (Canal 11 repretel, 12/07/2019).*

El lunes 22 de julio inició el proceso de desalojo de unas 150 familias, *“tras un recurso de amparo que había interpuesto la Municipalidad de Tibás y un grupo de vecinos interesados”, además de poder continuar con los trabajos de la carretera de circunvalación norte (Canal 7 Teletica, 22/07/2019).*

Las familias desalojadas de El Triángulo de la Solidaridad comienzan a migrar hacia zonas rurales y/o precarios aledaños. Para estas familias los altos montos de los alquileres y la falta de cumplimiento de requisitos para los beneficios, como la condición migratoria irregular, les imposibilitan encontrar una vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM). Algunas zonas rurales hacia donde se mueven son a Guápiles en el sector conocido como La Esperanza (Canal 11 Repretel, 23/07/2019).

Un grupo de familias desalojadas de terrenos cercanos a El Triángulo de la Solidaridad se movilizaron hacia la zona de Huetares de Sarapiquí. Los vecinos de Huetares interpusieron la denuncia ante la Municipalidad debido al levantamiento de construcciones ilegales en un terrenos al frente de dicha comunidad. Al menos 20 familias planean instalarse en el sitio, sin embargo Rafael Baltodano, quien es el líder comunal de Huetares indica que son alrededor de 47 familias que llegarían a la zona, lo cual provocaría la saturación de servicios de la comunidad, escuelas, Ebais y servicio de agua potable (Canal 42 Extra TV, 31/07/2019). Sin embargo,



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

en el Diario Extra indican que ya se instalaron 3 familias en el terreno, que suman unas 20 personas, y que esperan que a futuro aumente el número de familias, todas provenientes de El Triángulo de la Solidaridad (Diario Extra, 03/07/2019).

Por su parte, en Canal 11 Repretel indican que el BANHVI adjudicó ese terreno de Huetares a 20 familias desalojadas de El Triángulo de la Solidaridad y dichas familias procedieron a levantar sus ranchos sin los permisos de construcción. La Municipalidad de Sarapiquí ante la denuncia notificó que no pueden construir sin los respectivos permisos y procedió a clausurarlos para posteriormente demolerlos. Según la ASADA de la localidad no hay disponibilidad de agua para la construcción de las casas. Pero la ministra de vivienda confirmó que el terreno fue adquirido para reubicar a las familias desalojadas y asegura que los lotes fueron pagados como si tuvieran los servicios (Canal 11 Repretel, 07/08/2019).

#### Bibliografía

- Canal 11 Repretel. (07 de 08 de 2019). *BANHVI ADJUDICO UN TERRENO EN SARAPIQUI A 20 FAMILIAS QUE FUERON DESALOJADAS DEL TRIANGULO DE LA SOLIDARIDAD.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d4b32bae0ce432cf5fe4fb1?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (10 de 07 de 2019). *BANHVI DARA 3 MIL BONOS MAS DE VIVIENDA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d26b73e82ef850c6a29c4dc?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (25 de 07 de 2019). *ECONOMÍA // VIVIENDA PARA FAMILIA DE INGRESO MEDIOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d3a46d49ac23913edbfff28?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

- Canal 11 Repretel. (10 de 07 de 2019). *EL CRÉDITO EN VIVIENDA CAYO A MAS DE LA MITAD.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d26467782ef850c6a2952e1?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (03 de 07 de 2019). *ORDENAN DESALOJO A 11 FAMILIAS EN ALAJUELITA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d1d858e82ef850c6a2074bb?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 repretel. (12 de 07 de 2019). *PRECARISTAS INVADEN NUEVOS TERRENOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d29615382ef850c6a2cc710?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (23 de 07 de 2019). *PRECARISTAS SE MUEVEN A ZONA RURALES.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d37a8a282ef850c6a3d0c3a?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (20 de 09 de 2019). *TICOS CONSTRUYEN CASAS MAS PEQUEÑAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d85a72e0465c77913b1e488?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 13 Sinart. (17 de 09 de 2019). *CNE, IMAS Y MINISTERIO DE VIVIENDA DARÁN ATENCIÓN A LOS DAMNIFICADOS DEL INCENDIO EN BARRIO CUBA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d816dbccf480673bd63f528?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 42 Extra TV. (31 de 07 de 2019). *DESALOJADOS DE TRIANGULO DE LA SOLIDARIDAD SE INSTALAN EN SARAPIQUI.* Obtenido de <http://dashboard.controles.co.cr/publica/5d41deba9ac23913edc81b9f?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (16 de 09 de 2019). *EL GOBIERNO INICIO LA ENTREGA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD EN LOS GUIDO DE DESAMPARADOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d7fe2c5cf480673bd618e5a?clientId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (30 de 08 de 2019). *MAS TICOS Y DESARROLLADORES SE ALEJAN DE LA CAPITAL.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d6921774b008e6c1febf722?clientId=575868515a4cbe7360c27329>

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

- Canal 7 Teletica. (22 de 07 de 2019). *EN VIVO: AUTORIDADES REALIZAN DESALOJO EN EL TRIÁNGULO DE LA SOLIDARIDAD.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d35a63f82ef850c6a392fec?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 7 Teletica. (24 de 06 de 2019). *LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS DESTRUYO VARIOS RANCHOS EN LOS GUIDO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d10e3dc25b1b821b92dfc97?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Casa Presidencial de Costa Rica. (13 de 08 de 2019). *El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo – INVU anunció la apertura de la línea de crédito denominada “Crece Mujer”.* Obtenido de <https://www.facebook.com/CasaPresidencial/videos/391921078133009/UzpfSTeZMjM3MzUyNjc4Mjg2MjoyNTU3Mzc3NzM0MjgyNDE3/>
- Diario Extra. (17 de 09 de 2019). *Dólar a la baja para fin de año.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/398771/dolar-a-la-baja-para-fin-de-ano>
- Diario Extra. (03 de 08 de 2019). *TEMEN NUEVA INVASIÓN PRECARISTA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d45b72b9ac23913edccd978?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Diario Extra. (23 de 08 de 2019). *Tipo de cambio cierra al alza Economistas no prevén alzas abruptas.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/396814/tipo-de-cambio-cierra-al-alza>
- El Financiero. (03 de 08 de 2019). *Editorial: El Banco Central y la reactivación Esperamos que el Poder Ejecutivo tenga la capacidad de ejecutar un programa mínimo de obra pública para el resto de la administración.* Obtenido de <https://www.elfinancierocr.com/opinion/editorial-el-banco-central-y-la-reactivacion/DX3S567J2JFBFJWZ5UOHLLYZVA/story/>
- La Nación. (07 de 07 de 2019). *12 familias viven en medio de pista de rodaje en construcción del Santamaría.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d220c4882ef850c6a2509b8?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- La República.net. (03 de 07 de 2016). *Baja en el precio del dólar llega a ¢30 en el primer semestre.* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/baja-en-el-precio-del-dolar-llega-a-30-en-el-primer-semestre>
- La República.net. (02 de 09 de 2019). *¿El tipo de cambio encontró estabilidad?* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/el-tipo-de-cambio-encontro-estabilidad>
- La República.net. (24 de 07 de 2019). *No tendremos recesión, pero sí un crecimiento complicado, según el Banco Central.* Obtenido de

<https://www.larepublica.net/noticia/no-tendremos-recesion-pero-si-un-crecimiento-complicado-segun-banco-central>

La República.net. (11 de 07 de 2019). *Tasa Básica Pasiva tiene su mayor rebaja en el año.* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/tasa-basica-pasiva-tiene-su-mayor-rebaja-en-el-ano>

Multimedios. (19 de 09 de 2019). *FAMILIAS AFECTADAS POR EL HURACÁN OTTO TENDRÁN CASA PROPIA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d84be920465c77913aff6c?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>

Multimedios. (16 de 07 de 2019). *IVA OCASIONÓ UNA CAÍDA IMPORTANTE EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d2f0b7982ef850c6a31fb11?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>

Multimedios. (20 de 09 de 2019). *LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TRADICIONES CAE EN EL PAÍS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d86220b0465c77913b206fe?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>

Multimedios. (03 de 07 de 2019). *PROYECTO DE LEY PRETENDE QUE PERSONAS CON DISCAPACIDAD PUEDAN OPTAR POR SEGUNDO BONO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5d1d53c682ef850c6a20620d?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>