



IV Balance 2018

“Entorno del Sector Vivienda, Construcción y Urbanismo”

Fundación Promotora de Vivienda

Unidad de Investigación, Diciembre 2018



 (506) 2247-0000

 (506) 2236-5178

 fuprovi@fuprovi.org

 www.fuprovi.org



**IV Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos
2018**

Elaboración:

Jairo Aguilar Arias

Revisión:

M. Sc. Franklin Solano Castro

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Contenido

Presentación	4
Entorno político e institucional.....	4
Entorno económico	5
Construcción	8
Urbanismo y asentamientos humanos	8
Inversión y Vivienda	8
Desastres y vivienda	9
Desalojos y vivienda.....	9
Bibliografía	11

Presentación

Este es el IV Balance del Sector Vivienda del 2018, correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre. 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

De acuerdo con el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, de las 82 municipalidades del país, sólo 41 cuentan con un Plan Regulador, y de esos sólo 21 están completos pero desactualizados. Esta situación implica que las municipalidades estén trabajando a ciegas, sin conocer su propio ordenamiento territorial (Diario Extra, 30/09/2018).

El presidente Alvarado firmó una directriz, impulsada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que garantiza agilizar la atención de vivienda en casos de emergencia, de manera conjunta con las municipalidades a través de un sistema digital que da trazabilidad caso a caso (Casa Presidencial, 19/10/2018).

Los diputados analizan en la modificación de la legislación cuáles son los cambios que le deben realizar al Código de Familia. En el tema de bonos de vivienda se buscaría modificar para que estos no sean solo entregados a las madres como se hace actualmente (Canal 13 Sinart, 20/11/2018).

La SUGEF registrará a partir de enero a las empresas inmobiliarias para proteger a las personas interesadas en comprar viviendas y evitar el lavado de dinero. Esto a raíz de las estafas a clientes de compra de vivienda y a la legitimación de capital. Las empresas tendrán 6 meses a partir de enero 2019 para registrarse en la entidad. El reglamento se publicó el 16 de noviembre de 2018 (Canal 11 repretel, 27/11/2018).

Las parejas homosexuales tendrán acceso a bonos de vivienda con las mismas condiciones que las uniones de hecho heterosexuales, es decir, siempre que califiquen por su situación económica. Así lo establece una directriz presidencial firmada el viernes 21 de diciembre por el

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

presidente Carlos Alvarado, la cual instruye al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) para que reconozca el subsidio estatal a estas parejas junto con sus derechos patrimoniales. Como aún no es efectivo el matrimonio igualitario, las parejas del mismo sexo podrán presentar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda una declaración jurada en la que conste que su unión lleva al menos 3 años (La Nación, 22/12/2018).

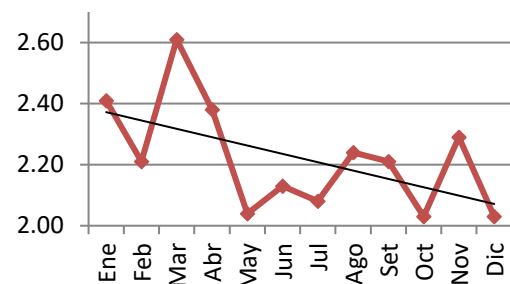
Entorno económico

La falta de una solución fiscal prevé que la volatilidad se comporte hacia arriba en el tipo de cambio, tasas de interés e inflación. La decisión que se tome respecto al proyecto de reforma fiscal tendrá consecuencias en el endeudamiento del gobierno y las personas, así como en la calificación de riesgo y futuras inversiones para el país. Respecto al tipo de cambio, se espera que por la estacionalidad de noviembre... las cosas mermen un poco (La República, 01/11/2018).

La tendencia al alza del tipo de cambio del dólar comenzó a tener las primeras consecuencias en el comportamiento de la inflación. La inflación de octubre fue de 0,37%, es decir, los bienes y servicios de consumo fueron en promedio $\$370$ más caros por cada $\$100$ mil, cifra mayor en comparación con setiembre (Diario Extra, 08/11/2018).

La inflación cerró el año 2018 con el valor más bajo durante todo el período, repitiendo el valor de la variación interanual presentado en octubre. La tendencia durante el año fue hacia la baja. La variación acumulada al mes de diciembre fue de 2,03 puntos.

Gráfico 1. Inflación. Variación interanual al IV Trimestre 2018

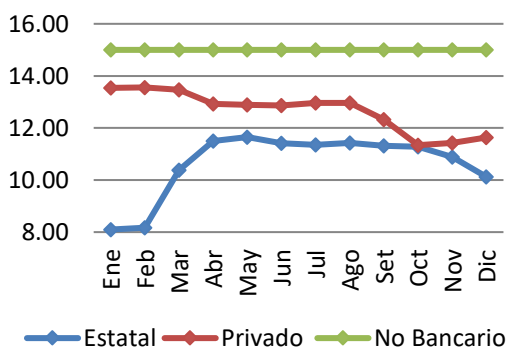


Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2018

Las tasas de interés en colones en los Bancos Estatales presentan una línea de tendencia hacia el alza durante todo el 2018, sin embargo, cerraron el año con el valor más bajo en diciembre en comparación a los 9 meses anteriores. Por su parte, las tasas de interés en los Bancos Privados presentan una tendencia hacia la baja en el 2018, siendo el último trimestre el que tuvo los valores más bajos del año. El promedio del primer trimestre del año en los Bancos Públicos fue de 8,88, mientras que el último trimestre estuvo en 10,76. Al contrario el primer trimestre de la Banca privada tuvo un promedio de 13,52 y en los últimos tres meses fue de 11,47.

Las tasas de interés subirían y habría más presión sobre el presupuesto nacional del próximo año, tras la baja colocación del canje de bonos Hacienda con vencimientos más cercanos (2018-2019 y 2020) por unos de plazos mayores... El canje de bonos puede interpretarse en dos sentidos: por un lado, quita presión a las tasas de interés locales porque no será necesario ir al mercado interno para buscar financiamiento, pero por el otro, habrá una mayor incidencia en el déficit fiscal y gasto público porque deberán pagarse más intereses por esos cupones (La República, 29/10/2018).

Gráfico 2. Promedio mensual de tasas de interés en colones para préstamos de vivienda según tipo de institución financiera al IV Trimestre 2018

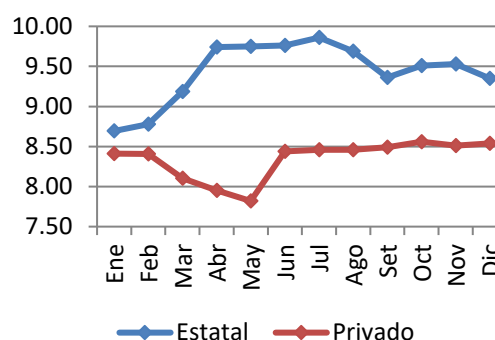


Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2018

En dólares, tanto la Banca Estatal como Privada presentaron una tendencia al alza de las tasas de interés durante el 2018. Para los Bancos Estatales un poco más

marcada en el primer semestre y volvió a descender en el segundo período del año. Por su parte en el sector privado hubo un aumento sostenido a partir de mayo (ver gráfico 3).

Gráfico 3. Promedio mensual de tasas de interés en dólares para préstamos de vivienda según tipo de institución financiera al IV Trimestre 2018



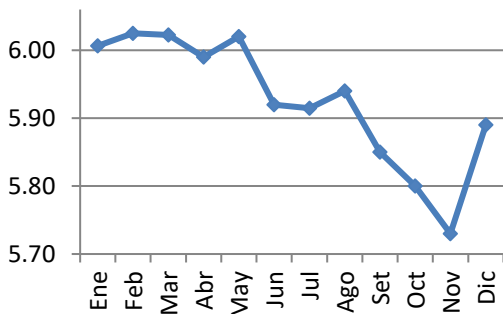
Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2018

La Tasa Básica Pasiva mantuvo una tendencia a la baja durante el año 2018. Comenzó en enero con un 6,01 y cerró en 5,89 (gráfico 4). El indicador tuvo un aumento considerable entre noviembre y diciembre, posiblemente ejercido por las presiones de la reforma fiscal y el aumento en el tipo de cambio del dólar.

Gráfico 4. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva al IV Trimestre

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

2018.



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2018

En Costa Rica el 42% de los créditos bancarios están en dólares y de esos, el 72% es de personas que ganan en colones. El tipo de cambio del dólar podría aumentar entre octubre y noviembre debido a los factores estacionales junto con las presiones fiscales. Esto ha provocado un aumento en el precio de las materias primas y como resultado final hacia los consumidores. Según los economistas, podría haber un aumento hasta 610 colones por dólar hasta diciembre, esperando que no llegue a los 700 colones, en donde según se indica ya tendría intervención el Banco Central (Diario Extra, 05/10/2018).

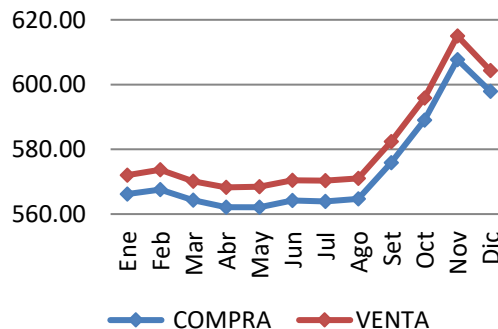
La incertidumbre por el tema tributario fomentó el incremento del dólar, hay un temor por el futuro del plan fiscal y eso está incidiendo en el disparo del tipo de cambio (Diario Extra, 10/10/2018).

Se espera que para final de año el tipo de cambio esté entre los ¢590 y ¢600

por dólar, con movimientos de volatilidad. El mercado es el que define el valor de la moneda, por esto es por lo que hay flotación y el Banco Central administra por medio de las intervenciones para evitar alzas o bajas violentas (La República, 16/10/2018).

El tipo de cambio del dólar presentó un comportamiento muy estable en el primer semestre, sin embargo, para el segundo período del año superó cifras que nunca antes había alcanzado por encima de los 600 colones por dólar, principalmente en el último trimestre del año. Según los analistas, debido a la presión por el tema fiscal y otros factores que alteran el valor de la moneda, se espera tuviera ese comportamiento (Gráfico 5).

Gráfico 5. Promedio mensual tipo de cambio de compra y venta del dólar al IV Trimestre 2018.



Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2018

Construcción

La cantidad de metros cuadrados tramitados bajó este año un 8%, al igual disminuyó la cantidad de créditos bancarios y se dio una desaceleración en la inversión de las empresas. La incertidumbre política y económica, el alza en el precio del dólar y las tasas de interés en los Estados Unidos y el aumento en el precio de los materiales de construcción son algunos de los factores que han afectado la caída en la construcción, especialmente en vivienda (Canal 11 Repretel, 28/09/2018).

Desde el mes de enero del 2019 la plataforma *Administrador de Proyectos de Construcción (APC)* centralizará y digitalizará los trámites que hoy se realizan en más de una veintena de instituciones para los permisos previos de construcción y catastro. En la primera etapa, denominada APC Requisitos estará enfocada en la construcción residencial, sin embargo, en el transcurso del próximo año se podrían incluir los sectores restantes (El Financiero, 3-9/11/2018).

Urbanismo y asentamientos humanos

De los 164 distritos que conforman la GAM, 28 cuentan con más de 85% del espacio urbanizado, y unos 19 distritos pasan del 90%. Estos datos reflejan la falta de espacio que hay en

algunos sectores de la GAM, lo que lleva a la necesidad de modificar la forma tradicional de construir viviendas horizontales en 1 o 2 plantas. La nueva modalidad de construcción es en alturas (vertical), la cual presenta aún algunos obstáculos por la falta de modificación de algunas leyes que rigen el ordenamiento territorial. Sin embargo, la construcción en altura y la densificación trae la necesidad de modificar otras variables como el transporte, la movilidad, el impacto ambiental, la generación de empleo y espacios de recreación (La Nación, 18/11/2018).

Según la Cámara de la construcción existen 60 proyectos de vivienda en vertical tipo apartamento y hay alrededor de 20 solicitudes a la espera de recibir los permisos correspondientes. La escasez de terrenos dentro de la GAM, principalmente en el centro de la capital hacen la necesidad de crear edificaciones de altura para optimizar el espacio y el precio del inmueble (Canal 6 Repretel, 15/11/2018).

Inversión y Vivienda

El BANHVI ha entregado hasta la fecha 9.312 Bonos Familiares de Vivienda, entrega aproximadamente 800 Bonos por mes (BANHVI, 07/11/2018).

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Alrededor de 40 de cada 400 créditos para vivienda por mes son cambiados de dólares a colones. La volatilidad del tipo de cambio del dólar genera que las personas busquen modificar sus préstamos a colones para no ser afectados por el aumento en el tipo de cambio de esta moneda (Canal 11 Repretel, 13/11/2018).

Desastres y vivienda

Algunas familias que quedaron sin vivienda tras los desastres del Huracán Otto aún siguen a la espera de que el Estado les otorgue una vivienda nueva, debido a atrasos en los trámites y los efectos de la crisis fiscal. De acuerdo con el informe del ex ministro de Vivienda, *la meta establecida en el Plan Nacional de Desarrollo era atender 1.200 viviendas entre los años 2015 y 2018, pero solo se ayudó a 188 familias, un 15,62% de lo propuesto. De esas, casi todas se intervinieron en el 2015 (157). En los dos años siguientes fueron 31 viviendas, a pesar de que fue el periodo de las emergencias por Otto, Nate y Capellades. Según Pujol, “El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda no está preparado para atender con agilidad las necesidades de vivienda que ocurren por emergencias”* (La Nación, 27/10/2018).

Tras dos años de la emergencia del Huracán Otto, 32 familias ya recibieron una vivienda nueva y otras

32 se encuentran a la espera de que se les dé una solución habitacional. Además, 8 familias fueron ayudadas por empresas privadas para la entrega de una vivienda nueva. Alrededor de 300 familias fueron analizadas, de las cuales 64 requerían una vivienda nueva y 135 con reparación en sitio (Canal 13 Sinart, 28/11/2018).

Alrededor de 13 familias perdieron su vivienda en San Vito de Coto Brus, debido a un gran deslizamiento que sucedió en la zona. Las autoridades de emergencias evacuaron la zona y los vecinos tuvieron que abandonar sus viviendas. El Gobierno a través del IMAS les brindó la ayuda de pago de alquiler mientras buscan una solución (Canal 6 Repretel, 19/11/2018).

Desalojos y vivienda

30 familias más han sido desalojadas del Triángulo de la Solidaridad para la construcción de las rampas de acceso a la ruta 32 sobre el tramo de circunvalación norte. Se espera que en noviembre se hagan otros desalojos para continuar con otra etapa de la obra (Canal 6 Repretel, 29/10/2018).

15 familias fueron desalojadas en los alrededores del puente del “Sapriisa” en Tibás para comenzar los trabajos de ampliación. Los magistrados dieron el visto bueno al MOPT para realizar los desalojos. Los afectados notifican que no hay una solución de vivienda

para ellos e incluso rechazaron la ayuda del IMAS (Radio Columbia, 26/10/2018).

Juzgado Agrario (Canal 11 Repretel, 16/12/2018).

Alrededor de 70 familias desalojadas del Triángulo de la Solidaridad hicieron la toma ilegal de un terreno privado que colinda con el antiguo precario, debido a que no tienen donde alojarse. Las familias esperan habitar la finca mientras el propietario no llegue a desalojarlos (Canal 11 Repretel, 29/10/2018).

La Municipalidad de Alajuelita demolió 12 tugurios que se encontraban abandonados en la zona montañosa de Monte Alto. Restan algunos ranchos con ocupantes adentro, por lo cual entran en proceso de estudio para verificar el estatus de esas familias. En este sector de Monte Alto se localizan alrededor de 200 ranchos, lo que equivale a unas 3.000 personas (Diario Extra, 29/11/2018).

La municipalidad de Desamparados interpuso una denuncia por la invasión de un terreno para la creación de precarios en una zona protegida en las montañas de este cantón conocida como Picacho en Guatuso de Patarrá. Un grupo de personas dividió la propiedad privada para vender o alquilar los ranchos. Alrededor de 85 familias son las que se encuentran en esta finca esperando a que se les resuelva la situación, apoyados por un recurso de amparo presentado ante el

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Bibliografía

- BANHVI. (07 de 11 de 2018). *EL BANHVI HA DADO HASTA LE FECHA 9312 BONOS A PERSONAS QUE BUSCAN COMPRAR CASA LOTE O CONSTRUCCIÓN.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5be340a482c6b57007a28ede?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (13 de 11 de 2018). *40 DE CADA 400 CRÉDITOS DE VIVIENDA SON CAMBIADOS MENSUALMENTE DE DOLARES A COLONES.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5beb32c782c6b57007ad9f83?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (28 de 09 de 2018). *BAJA LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN EN SECTOR VIVIENDA 8%.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5baeca82aeb34943e91e98b0?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 repretel. (27 de 11 de 2018). *DESARROLLADORAS INMOBILIARIAS SERÁN REGULADAS POR LA SUGEF.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bfde10371abd36c71de582d?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (16 de 12 de 2018). *MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS DENUNCIA INVASIÓN DE TERREO PARA FORMAR PRECARIO.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5c17250b71abd36c71bf5e9?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (29 de 10 de 2018). *PRECARISTAS EVADEN FINCA EN TIBAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bd7a0a92a2c9a7bbb1af409?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 13 Sinart. (28 de 11 de 2018). *A DOS AÑOS DEL HURACÁN OTTO 32 FAMILIAS ESTÁN ESTRENADO VIVIENDA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bff4ac771abd36c71e08c61?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 13 Sinart. (20 de 11 de 2018). *DIPUTADOS ANALIZAN LOS CAMBIOS AL CÓDIGO DE FAMILIA.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bf49a7582c6b57007baa74a?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 6 Repretel. (29 de 10 de 2018). *EN VIVO/ NUEVOS DESALOJOS EN TRIANGULO DE LA SOLIDARIDAD.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bd7011a2a2c9a7bbb18bb3d?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 6 Repretel. (19 de 11 de 2018). *FAMILIAS PIDEN AYUDA AL GOBIERNO UN DESLIZAMIENTO DESTRUYO SUS CASAS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bf2b36382c6b57007b66bd0?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

Canal 6 Repretel. (15 de 11 de 2018). *SE DISPARO LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bed7b4582c6b57007b11c47?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

Casa Presidencial. (19 de 10 de 2018). *Gobierno anuncia Estrategia de Seguridad Humana en distritos prioritarios.*

Diario Extra. (08 de 11 de 2018). *Carros, buses y turismo más caros. Dolar disparó costo de la vida en octubre.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/374681/carros,-buses-y-turismo-mas-caros>

Diario Extra. (05 de 10 de 2018). *Dólar llegaría a ¢610 en diciembre Golpe a deudores, importadores y pymes.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/371721/dolar-llegaria-a-%C2%A2610-en-diciembre>

Diario Extra. (10 de 10 de 2018). *Dólar sube ¢13 en 2 semanas Ventanillas lo ofrecen entre ¢597 y ¢598.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/372112/dolar-sube-%C2%A213--en-2-semanas->

Diario Extra. (20 de 12 de 2018). *Dólar sube ¢2 más. Este miércoles cerró en ¢607 en ventanillas.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/378104/dolar-sube-%C2%A22-mas>

Diario Extra. (29 de 11 de 2018). *Muni demuele 12 tugurios abandonados.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bffd5f071abd36c71e0b9b6?clienteld=575868515a4cbe7360c27329>

IV Balance 2018 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Diario Extra. (30 de 09 de 2018). *Municipalidades trabajan a ciegas*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bb1186daeb34943e91f412c?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

El Financiero. (3-9 de 11 de 2018). *APC sumará trámites previos para la construcción*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bdf5331be984634907cd18a?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

La Nación. (18 de 11 de 2018). *Gran Área Metropolitana con poco espacio para urbanizar*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bf1b10482c6b57007b5df68?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

La Nación. (22 de 12 de 2018). *Parejas gais de escasos recursos podrán acceder a bonos de vivienda*. Obtenido de file:///C:/Users/jaguilar/Downloads/9e0a791f844d99c1a9c318795ba0b5a5.2-12-18%20LA%20NACION_Parte10.pdf

La Nación. (27 de 10 de 2018). *Trámites y déficit fiscal complican entrega de casas a damnificados*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bd495a42a2c9a7bbb17ef85?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>

La República. (16 de 10 de 2018). *¿A dónde llegará el tipo de cambio? Monex rozó los \$600*. Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/a-donde-llegara-el-tipo-de-cambio-monex-rozo-los-600>

La República. (01 de 11 de 2018). *Sin solución fiscal, acostúmbrese a las alzas en tipo de cambio, tasas e inflación*. Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/sin-solucion-fiscal-acostumbrese-a-las-alzas-en-tipo-de-cambio-tasas-e-inflacion>

La República. (29 de 10 de 2018). *Tasas de interés subirían tras bajo canje de bonos de Hacienda*. Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/tasas-de-interes-subirian-tras-bajo-canje-de-bonos-de-hacienda>

Radio Columbia. (26 de 10 de 2018). *CON EL DESALOJO DE CERCA DE 15 FAMILIAS AYER EN TIBÁS EL MOPT YA PODRÁ COMENZAR LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN EN EL PUENTE SOBRE EL RÍO VIRILLA*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5bd34477aeb34943e951d140?clielteld=575868515a4cbe7360c27329>