



## **IV Balance 2019**

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

**Fundación Promotora de Vivienda**

**Unidad de Investigación, Diciembre 2019**



 (506) 2247-0000

 (506) 2236-5178

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

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



**IV 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)*

Diciembre, 2019

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

### Contenido

Presentación.....	4
Entorno político e institucional .....	4
Entorno económico.....	4
Construcción.....	5
Inversión y vivienda .....	6
Urbanismo y asentamientos humanos .....	6
Desastres y vivienda.....	6
Precarios y Asentamientos Informales.....	7
Bibliografía.....	8

### Presentación

Este es el IV Balance del Sector Vivienda del 2019, 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, Construcción, Urbanismo y Asentamientos Humanos. 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

En noviembre fue presentado un proyecto de ley que pretende *“dotar de vivienda digna a los adultos mayores en condición de pobreza y vulnerabilidad. Un techo digno para los abuelitos en condición de pobreza y vulnerabilidad es lo que busca la iniciativa... El proyecto pretende crear hogares comunitarios tipo albergues con áreas de uso común, sin barreras arquitectónicas”* (Canal 42 Extra TV, 26/11/2019).

### Entorno económico

Las tasas de interés de los créditos en vivienda están bajando, *tanto la Prime (créditos en dólares) como la básica pasiva (crédito colones)...* Sin embargo, hay un problema con la *“demanda de crédito, la gente no quiere más préstamos, está sobreendeudada...”* Lo observado no es sólo *“cuestión de créditos, la gente no está consumiendo* (Diario Extra, 03/10/2019”).

*“La Junta Directiva del Banco Central identificó una pequeña mejora en la actividad económica que intenta apoyar con un recorte de 50 puntos base en su Tasa de Política Monetaria<sup>1</sup> (TPM)... consideró que una nueva reducción de la TPM apoyaría el incipiente proceso de recuperación económica que muestran los indicadores de producción, sin que se ponga en riesgo el objetivo de mantener la inflación baja y estable”...* (La República.net, 31/10/2019).

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 año. Llegando a los niveles de inicio del año. Se evidencia un cambio a partir de la entrada en vigencia del IVA en julio 2019.

---

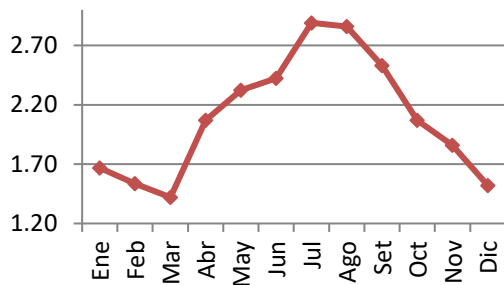
<sup>1</sup> “Según acuerdo de la Junta Directiva Sesión 5379-2008 celebrada el 28 de mayo del 2008, se define la Tasa de Política Monetaria (TPM) como la Tasa de interés que cobra el BCCR en sus operaciones activas (préstamos) a un día plazo en el Mercado Interbancario de Dinero, la cual será determinada por la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica”.

“Según acuerdo de Junta Directiva Sesión 5500-2011 celebrada el 08 de junio del 2011, se define la Tasa de

Política Monetaria (TPM) como la tasa de interés objetivo del BCCR, utilizada como referencia para conducir el costo de las operaciones a un día plazo en el Mercado Integrado de Liquidez dentro de un corredor formado por las tasas de interés de sus facilidades permanentes de depósito y crédito. Es determinada por la Junta Directiva de esta Entidad” (BCCR, 23/01/2020).

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

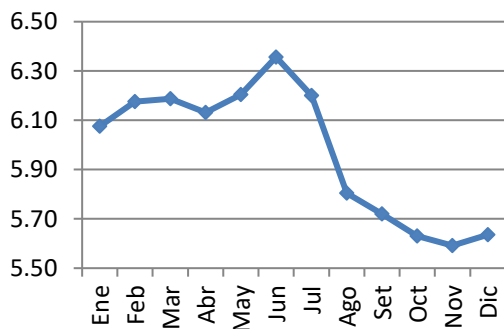
**Gráfico 1. Inflación. Variación interanual 2019**



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

La Tasa Básica Pasiva mantuvo una tendencia al alza durante los primeros cinco 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, marcando un repunte en el último mes.

**Gráfico 2. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva 2019.**

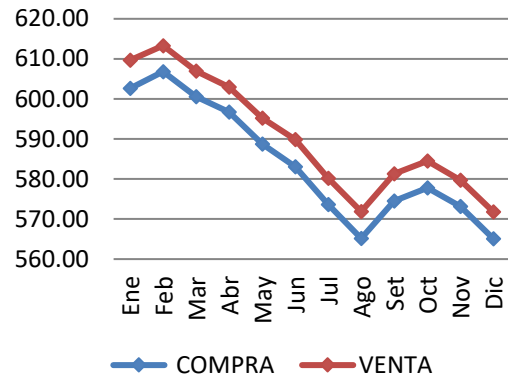


Fuente: FUPROVI-UNIN. Con base en las Estadísticas del BCCR, 2019

Después de un aumento considerable que tuvo el dólar en el segundo semestre del año 2018, el primer semestre 2019 tuvo una caída considerable, llegando a valores promedio de 572.02 la compra y 578.67 la venta, durante el último trimestre (octubre-noviembre-diciembre), sin embargo, de agosto a octubre

experimenta una nueva alza pero descendió en noviembre y diciembre.

**Gráfico 3. Promedio mensual tipo de cambio de compra y venta del dólar 2019.**



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

### Construcción

De acuerdo con un informe del CFIA, “las municipalidades dejan de percibir aproximadamente  $\$344$  millones por la construcción de obras sin los permisos correspondientes”. Se inspeccionaron “2,174 obras en 58 cantones, detectando que 106,570 metros cuadrados utilizados para la construcción carecen de sus respectivos permisos municipales”. El “director ejecutivo del CFIA, afirmó que es necesario hacer conciencia por parte de los gobiernos locales para que se tomen las medidas correctivas... y que ...es necesario cumplir con la normativa técnica de seguridad de las obras, la de seguridad de los habitantes y usuarios, y el cumplimiento de la normativa ambiental... los proyectos informales cuentan con el riesgo de una baja calidad en la mano de obra, en los materiales, incumplimiento de la normativa ambiental,

demoliciones y multa del 50% sobre costo de permiso municipal” (Diario Extra, 08/11/2019).

### **Inversión y vivienda**

Bajo la directriz presidencial “creación del programa de crédito de salvamento para personas sobre endeudadas”, los Bancos Estatales Banco Nacional, Banco de Costa Rica y Banco Popular, lanzaron los planes de salvamento. El objetivo de estos planes es crear “créditos de salvamento diseñados para las cargas económicas a los clientes, con mejores plazos de amortización, y reducción de tasas de interés, cada banco mantiene programas diferenciados” (Canal 42 Extra TV, 23/12/2019).

“Una opción para adquirir o construir vivienda propia para clase media llega al mercado con una cuota de 7,618 colones por millón. La familia podría incluso aportar el bono que el BANHVI dispone para la cobertura de la prima o de la entrada para el crédito... Con esta opción puede realizar la compra del lote y construcción de una vivienda, o bien, la construcción en el lote propio, o bien una compra de vivienda que ya esté construida, con una remodelación o ampliación de alguna vivienda. Para ello se ofrece una cuota por millón de 7,618 colones, un 50 por ciento menos en los gastos honorarios, además de un seguro de vida y una póliza de incendios... La solución o la vivienda debe tener un costo máximo de ₡65,800,000 y puede estar ubicada tanto en condominio como fuera de él. Los ingresos (de los beneficiarios) van desde los 270,000 colones hasta millón 600” (Canal 11 repretel, 05/12/2019).

### **Urbanismo y asentamientos humanos**

“El BANHVI invertirá 4 mil 500 millones de colones en obras para mejorar La Carpio. Los trabajos incluyen la reconstrucción del acueducto de agua potable y el desarrollo de tuberías pluviales, de saneamiento, la construcción de calles, aceras, sistemas de distribución eléctrica, alumbrado público, habilitación de parques y construcción de zonas recreativas. El proceso de formalización de La Carpio iniciará con un censo que medirá por sectores el total de hogares, población vulnerable y tipos de construcción” (Canal 13 Sinart, 14/11/2019).

El MIVAH “destinó 1,200 millones de colones al Barrio Disneylandia en San Carlos... El objetivo es que con este dinero puedan obtener alcantarillado pluvial, sistema de agua potable, aceras, cunetas y obras complementarias. Los recursos de estos proyectos serán girados a partir del próximo año a la Municipalidad de San Carlos. Con su ejecución se beneficiarán más de 508 familias de la zona y se espera que se inicien las obras a mediados del próximo año” (CRC 89.1 Radio, 28/11/2019).

### **Desastres y vivienda**

Tres familias perdieron sus viviendas ubicadas en Hatillo 4, tras un incendio iniciado aparentemente por un chispazo de soldadura. Las viviendas fueron consumidas rápidamente por el fuego debido al tipo de material con el que estaban edificadas y por las condiciones ventosas. En total se consumieron 400 metros cuadrados y se afectó parte de un

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

inmueble de apartamentos (Diario Extra, 14/12/2019).

### **Precarios y Asentamientos Informales**

Alrededor de 300 personas llegaron a un terreno privado en Sinaí de San Rafael de Montes de Oca y construyeron 54 casas de manera ilegal. El precario es conocido como Villa Esperanza y la mayoría de las familias habitan desde hace 3 años. Varios vecinos de la zona han denunciado problemas de delincuencia y “se quejan porque está ubicado en un terreno que fue inhabilitado por el MINAE por tener nacientes de agua”. La Sala Constitucional “se pronunció desde el 06 de abril del 2018: Se ordena a Marcel Soler en su condición de Alcalde realice todas las medidas necesarias para medir cumplimiento a la orden sanitaria y además que coordine con el MINISTERIO DE SALUD la solución definitiva del problema denunciado en un plazo no mayor de 6 meses” (Canal 6 Repretel, 16/10/2019).

28 familias que viven en un precario en Esparza (en Puntarenas) serían desalojadas, las cuales solicitaban ayuda a las entidades gubernamentales. Algunas de las familias tienen 21 años de residir en ese punto (Canal 7 Teletica, 16/10/2019).

Unas 100 personas fueron desalojadas en diciembre “por invadir una finca en el sector de Pavón de Los Chiles. Se trata de la Finca Monteverde, la cual es la quinta vez que esta misma gente invade

para construir ranchos (Canal Extra TV 42, 04/12/2019).

*Alrededor de “4 grandes asentamientos irregulares fueron desalojadas este año tras la orden de un juez. Daño ambiental y problemas de salud son las herramientas que están utilizando los municipios para acelerar estos procesos... Mediante fallos de tribunales ambientales y judiciales, algunas Municipalidades lograron desalojar terrenos que fueron ocupados por precarios por más de 30 años. Durante el 2019 4 grandes precarios desaparecieron, sin embargo, el problema se trasladó a otras zonas, como Desamparados y Alajuela. Estas personas se mueven como gitanos modernos y toman control de terrenos privados y estatales”* (Canal 11 Repretel, 28/11/2019).

La Municipalidad de Desamparados notificó a 119 personas que en dos meses deben desalojar el Barrio Señora de los Ángeles en el sector de Patarrá. Debido a que habitan el terreno de forma ilegal (Canal 7 Teletica, 27/11/2019).

## Bibliografía

- BCCR. (23 de 01 de 2020). *Tasa de política monetaria*. Obtenido de <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%20779>
- Canal 11 repretel. (05 de 12 de 2019). *NUEVOS CRÉDITOS VIVIENDA CLASE MEDIA*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5de9a6f4ac97eb7f7db6ffa7?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 11 Repretel. (28 de 11 de 2019). *ORDENES JUDICIALES ORDENAN DESALOJOS*. Obtenido de Canal 11 Repretel: <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5de0616f27f07539b89ebe07?clienteId=75868515a4cbe7360c27329>
- Canal 13 Sinart. (14 de 11 de 2019). *EL BANHVI INVERTIRÁ 4500 MILLONES DE COLONES EN OBRAS PARA MEJORAR LA CARPIO*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5dcd519e88909733c5997b95?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 42 Extra TV. (23 de 12 de 2019). *11 MIL PERSONAS ACUDEN A PLANES DE SALVAMIENTO DE BANCOS ESTATALES*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5e015bbfac97eb7f7dd232c9?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 42 Extra TV. (26 de 11 de 2019). *PRESENTAN PROYECTO PARA DOTAR DE VIVIENDA DIGNA ADULTOS MAYORES*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5ddd709102a144066ce526ff?clienteId=75868515a4cbe7360c27329>
- Canal 6 Repretel. (16 de 10 de 2019). *MONTES DE OCA ENFRENTA UNA NUEVA INVASIÓN*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5da7225b722a1445677c049e?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>
- Canal 7 Teletica. (16 de 10 de 2019). *28 FAMILIAS QUE VIVEN EN UN PRECARIO EN LA ESPERANZA DE PUNTARENAS SERÁN DESALOJADAS*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5da73ac3722a1445677c5dc9?clienteId=75868515a4cbe7360c27329>
- Canal 7 Teletica. (27 de 11 de 2019). *FAMILIAS DEL BARRIO SEÑORA DE LOS ÁNGELES DE PATARRA SERÁN DESALOJADOS*. Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5ddec31127f07539b89bac27?clienteId=75868515a4cbe7360c27329>



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

Canal Extra TV 42. (04 de 12 de 2019). *DESALOJAN PRECARISTAS DE FINCA EN PAVON DE LOS CHILES.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5de849cfac97eb7f7db49970?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

CRC 89.1 Radio. (28 de 11 de 2019). *EL MIVAH DESTINÓ 1200 MILLONES AL BARRIO DISNEYLANDIA EN SAN CARLOS.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5ddff47727f07539b89d6c83?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (03 de 10 de 2019). *¿Bancos tienen margen para bajar más las tasas? Utilidades en Popular y BCR siguen al alza.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/400044/bancos-tienen-margen-para-bajar-mas-las-tasas>

Diario Extra. (14 de 12 de 2019). *CHISPAZO DEJA 3 FAMILIAS EN LA CALLE.* Obtenido de <https://dashboard.controles.co.cr/publica/5df50133ac97eb7f7dc5755a?clienteId=575868515a4cbe7360c27329>

Diario Extra. (08 de 11 de 2019). *Munis pierden \$344 mills. por falta de permisos Para construcción.* Obtenido de <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/403077/munis-pierden-%C2%A2344-mills-por-falta-de-permisos>

La República.net. (31 de 10 de 2019). *Banco Central apoya una “incipiente recuperación económica” con nuevo recorte en su tasa.* Obtenido de <https://www.larepublica.net/noticia/banco-central-apoya-una-incipiente-recuperacion-economica-con-nuevo-recorte-en-su-tasa>