



I Balance 2017

“Entorno del Sector Vivienda, Construcción y Urbanismo”

Fundación Promotora de Vivienda

Unidad de Investigación, Marzo 2017

I Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2017

Elaboración:

Jairo Aguilar Arias

Revisión:

M. Sc. Franklin Solano Castro

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Contenido

Presentación.....	4
Entorno político e institucional	4
Entorno económico.....	5
Construcción.....	8
Urbanismo y asentamientos humanos	10
Inversión y Vivienda	12
Desastres y Viviendas.....	16
Desalojos y Vivienda.....	16
Bibliografía	17

Presentación

Este es el I Balance del Sector Vivienda del 2017, 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 diputado Gerardo Vargas denunció que el Gobierno ha disminuido la inversión en vivienda de interés social en la reducción de la pobreza. La inversión pasó de 37,6% en el período anterior a 28,9% en lo que va de este gobierno. Señala que está muy lejos de la relación de inversión por ley que corresponde a 60% para bonos ordinarios y 40% para bonos art. 59 (Extrema pobreza). Para Vargas este cambio de porcentajes hace que la entrega de soluciones de vivienda para familias en pobreza extrema se vea

disminuida. Mientras que en el período anterior el 22,6% del total de bonos fueron para familias en pobreza extrema, en lo que va de la administración Solís sólo un 13,9% han sido para esta población. Por otro lado el Banhvi indicó que de los 11 mil bonos entregados hasta la fecha el 95% han sido para familias de estrato 1 y 2, es decir con ingresos menores a 504 mil colones (Diario Extra, 09/01/2017).

El Banhvi aprobó un giro de 4.200 millones de colones para un proyecto de vivienda de bien social en Tilarán de Guanacaste, pasándole por encima a las objeciones que hicieron la Asesoría Legal y la Auditoría Interna. Las principales cuestiones que plantearon las instancias fue que el proyecto excediera el número de casas autorizadas en el permiso ambiental y que todavía carezca de un tanque de almacenamiento de agua potable (La Nación, 21/01/2017).

En busca de resolver los problemas de ordenamiento territorial que aquejan a los cantones, el INVU está desarrollando el “Reglamento de renovación urbana”, el cual pretende facilitar a las municipalidades la intervención de espacios específicos para conservarlos, rehabilitarlos o remodelarlos. Además pretenden implementar la actualización de los reglamentos sobre la construcción que datan de 1983, y el de Fraccionamiento y Urbanizaciones. El documento agiliza y abarata trámites para crear planes reguladores, que

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

estarían igualmente a cargo de las Municipalidades diseñarlos (La Nación, 04/02/2017).

El Gobierno pretende mediante un proyecto de ley que se encuentra en la Asamblea Legislativa crear los alquileres sociales, que sería una asolución para disminuir las cuarterías. Estos lugares presentan condiciones de peligro a incendios y otros. Alrededor de 11 mil personas en todo el país viven en cuarterías, 86% residen en San José y el restante 13% en las zonas rurales. La idea es proveer un alquiler social, barato que se ajuste a los precios que las personas pagan en las cuarterías pero en mejores condiciones de habitabilidad (Canal 6 Repretel, 06/02/2017).

Debido al auge que ha presentado la construcción de viviendas en condominios en los últimos años, el Ministerio de Vivienda lanzó a consulta pública la modificación al reglamento a la ley reguladora de la propiedad en condominio, con la finalidad de buscar que los precios sean más accesibles para la clase media y garantizando que en cada solución habitacional se mantenga una buena calidad (Radio Monumental, 07/02/2017). Sin embargo, a muchas desarrolladoras no las tiene contenta varias modificaciones de 14 artículos, quienes reclaman que no son claros en la redacción de las mismas (Diario Extra, 20/02/2017).

La comisión de asuntos municipales de la Asamblea Legislativa finalizó el trámite de mociones vía 137 del proyecto para modificar la ley de construcciones, que actualizaría los montos de hace 50 años y

principalmente un cambio en las obras menor, en el cual las municipalidades no tendrían que pasar por las regulaciones que establecen para las obras mayores y las firmas del colegio de ingenieros. Este proyecto de ley permite no sólo que las personas puedan realizar de manera más expedita los trámites para hacer las remodelaciones en sus propiedades a menores costos, sino un mayor control por parte de los municipios de las construcciones que se hacen en sus territorios, sobre todo en zonas de alto riesgo (Radio Nacional, 10/02/2017).

Los Diputados aprobaron en segundo debate un proyecto de ley que autoriza a la CNE entregar la titulación a 381 familias que se beneficiaron con un lote o vivienda tras un decreto por un desastre natural. Con esa autorización la Comisión podrá inscribir y traspasar mediante la Procuraduría de la República y resolver el error que no había permitido que los ciudadanos cuenten con el título de propiedad. Dichos bienes serán entregados con restricciones a 10 años plazo (Diario Extra, 22/03/2017).

Entorno económico

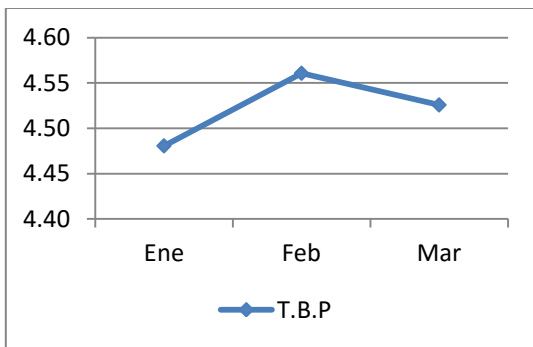
Grupo Mutual sigue como líder en la colocación de bonos en el sistema financiero nacional para la vivienda en el período 2016, con una participación del 27,58%, lo que indica que al 31 de octubre del año pasado habían formalizado 94.156 casos con bono

familiar de vivienda desde 1987 (Radio Alajuela, 25/01/2017).

Mediante los créditos de vivienda, más de 4.600 familias obtuvieron casa propia en el 2016, con soluciones financieras por más de 185 mil millones en créditos formalizados. A diciembre de 2016 el segmento hipotecario concentraba el 28% de los saldos de los créditos concedidos (Radio Actual, 26/01/2017).

En los primeros tres meses del año, la TBP va en aumento (gráfico 1). Esto afecta a quienes tienen los préstamos en colones, y beneficia a las entidades financieras que colocan créditos en esa moneda.

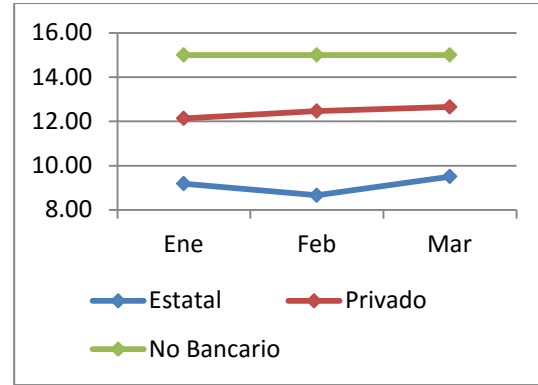
Gráfico 1. Promedio mensual de la tasa básica pasiva, I Trimestre 2017



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en las Estadísticas del BCCR, 2017

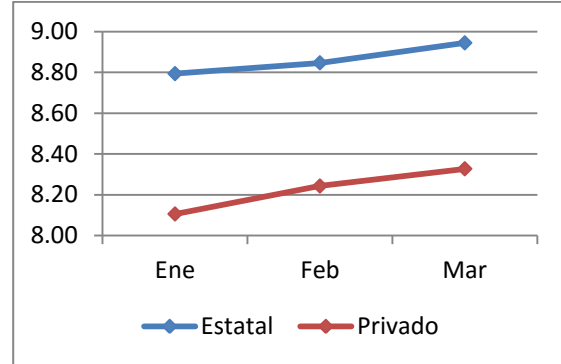
Las tasas de interés para el primer trimestre presentan un comportamiento ascendente tal y como lo muestran los gráficos 2 y 3 en moneda nacional y dólar.

Gráfico 2. Promedio mensual de tasas de interés en colones para préstamos de vivienda según tipo de institución financiera, I Trimestre 2017



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en las Estadísticas del BCCR, 2017

Gráfico 3. Promedio mensual de tasas de interés en dólares para préstamos de vivienda según tipo de institución financiera, I Trimestre 2017



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en las Estadísticas del BCCR, 2017

Según Jorge Calderón, líder empresarial, dos factores condicionarían el clima de negocios y el crecimiento económico del país, estimado en un 4% para este año. Como primer factor las medidas que tome el magnate Donald Trump en Estados Unidos y el comportamiento de los ciudadanos y de

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

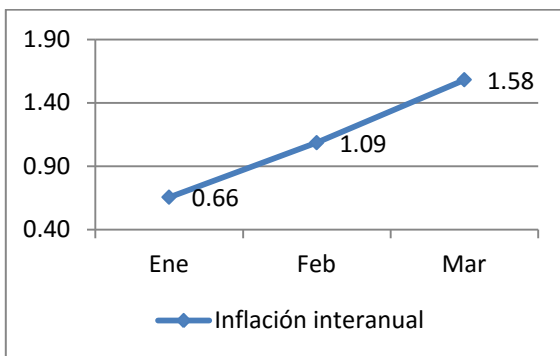
los empresarios en plena campaña preelectoral (La República, 01/02/2017).

Gran porción de la deuda pública vence en los próximos 3 años, lo cual genera una necesidad de Hacienda de captar recursos en el mercado local con previsión de alzas en las tasas de interés, mayor inflación y un tipo de cambio más alto, mientras la reforma fiscal sigue ausente (El Financiero, 30/01/2017).

Según las estimaciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), el Gobierno adeuda el 50% del Producto Interno Bruto (PIB) para pagar la deuda. Las autoridades hacendarias confirman la estrategia de endeudamiento interno y según los economistas, esto presionará al alza las tasas de interés, la cual pasaría del un 4,5% a un 5% (La República, 07/02/2017).

La inflación para estos primeros tres meses aumentó en promedio un 1,11%, tal y como se aprecia en el gráfico 4.

Gráfico 4. Inflación. Variación interanual, I Trimestre 2017



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en las Estadísticas del BCCR, 2017

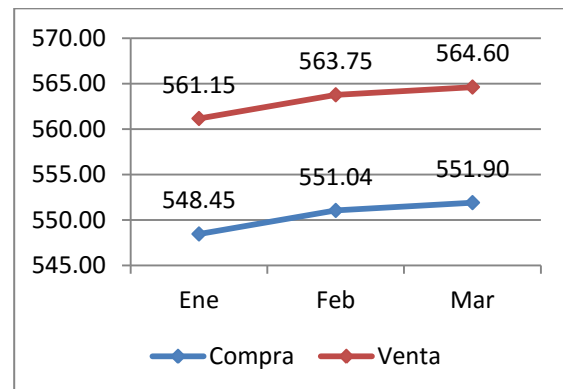
De acuerdo con la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGER), la cartera de crédito creció un 10 %, lo cual permite a

muchas familias acceder a tener casa propia. (Radio Columbia, 10/02/2017).

El tipo de cambio seguirá subiendo en los próximos meses. Sin embargo, existen fuerzas que lo llevarían a estabilizarse. Las razones de alza son una merma en ingreso de dólares para financiar el Gobierno, una mayor salida de dólares por concepto de inversión financiera privada y un incremento en la factura petrolera. A pesar de eso una importante entrada de divisas en mayo, cercano a los \$ 180 millones cuando el Ministerio de Hacienda pague el vencimiento de un bono fiscal, la colocación en bonos en dólares, el ingreso de dólares por comercio exterior y el turismo, llegarían a estabilizar el alza (La República, 28/02/2017).

El promedio mensual del tipo de cambio de dólar se muestra en el gráfico 5. Para este primer trimestre la curva es creciente y evidencia el criterio de los expertos respecto al comportamiento de esta moneda para este año.

Gráfico 5. Promedio mensual tipo de cambio de compra y venta del EUA\$, I Trimestre 2017



Fuente: FUPROVI-UNIN con base en las Estadísticas del BCCR, 2017

Construcción

El índice de precios de construcción de viviendas de interés social creció un 1,23% de noviembre a diciembre de 2016. Sin embargo, en el acumulado del año (enero-diciembre) tuvo un valor negativo de -1,03% (La Nación, 14/01/2017).

El año 2016 fue bueno para el sector construcción, en especial respecto a la edificación de viviendas, que acapararon el mercado al construir casi la mitad (49,66%) del total de los metros cuadrados construidos. En total el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) indica que hubo una intención de construcción de 10,99 millones de m² en el 2016, lo que representa un aumento del 15% en cuanto a lo edificado en el 2015. En la parte habitacional se construyeron 4,5 millones de m², en la comercial 2,4 millones de m² y 1,68 millones de m² en la urbanística. En cuanto a la segregación de las viviendas, 2,28 millones de m² corresponden a casas, 0,61 millones de m² a condominios, 0,63 millones de m² a casas de interés social y 0,58 millones de m² a la construcción de apartamentos. La provincia donde más se presentaron proyectos de construcción es San José con 3 millones de m² (una tercera parte), le sigue Alajuela con 2,3 millones de m², en Heredia 1,5 millones, en Guanacaste y Puntarenas 1 millón, y en Cartago y

Limón 0,8 millones de m². Sin embargo al analizar el dato de construcción de vivienda por cantón la situación cambia, en San Pablo el 88% de las construcciones fueron viviendas, en San Rafael el 83,6%, en Santa Bárbara el 72,2% y en Moravia el 77,7%, siendo Heredia la provincia que mayor porcentaje en construcción habitacional presenta (Diario Extra, 29/01/2017).

La Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) desaprobó la decisión del Consejo Técnico de Aviación Civil y la Dirección General de Aviación Civil de restringir la edificación de estructuras con más de 4 pisos de alto en los alrededores de al aeropuerto Tobías Bolaños ubicado en Pavas, San José. Los cantones que se encuentran dentro de la restricción son Escazú, San José y Heredia, lo cuales corresponden a las zonas donde hay mayor desarrollo urbanístico en el país. El perímetro de restricción es de aproximadamente 2.500 m, el cual siempre ha existido, la modificación se hizo en la cuota de la altura permitida para las edificaciones. Anteriormente era de 133 m y la bajaron 90 m. No obstante, en Aviación Civil desmienten esos datos, ya que aclaran que cada proyecto debe llevar un estudio y eso debe determinar cuál es la altura máxima que debe llevar, dependiendo de la distancia a la que se encuentre y que las edificaciones varían de acuerdo a la topografía, no es lo mismo construir en una montaña que si está más plano. El presidente de la CCC insistió en que se

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

generará un problema de inseguridad jurídica, donde un plan regulador permite cierto tipo de construcción y la directriz de Aviación Civil dice otra cosa, generando dudas de inversión (Diario Extra, 01/02/2017).

Según proyecciones del CFIA, se espera que este año el sector construcción crezca un 8% superando en 11.000 m² lo reportado en 2016. Los principales ejes serán la construcción y ampliación de carreteras nacionales y la ampliación del rubro habitacional que representó casi el 50% el año pasado y se mantiene la expectativa de seguir creciendo como desde hace 5 años. La vivienda unifamiliar y de altura, ya sea en los llamados multifamiliares, torres o edificaciones de tres a cinco pisos se estima que van a tener un buen auge dentro de la Gran Área Metropolitana (GAM) (La República, 02/02/2017).

Se espera que en Limón continúe en aumento la solicitud de permisos de construcción para vivienda, servicios, comercio y carreteras para este 2017, debido al efecto que está teniendo la construcción de la terminal APM Terminals. El año pasado los permisos crecieron un 13%, superando el valor nacional de 8% (Radio Columbia, 03/02/2017).

La expoconstrucción de este año reunió más de 230 empresas del sector, lo que reflejó un 20% de crecimiento en participación. Además, cerca de 150

proyectos habitacionales, desde residenciales, condominios y lotes con rangos de precios que van desde \$15 mil en lotes y \$62 mil en viviendas. 15 entidades financieras presentaron atractivas ofertas de financiamiento en créditos para compra, construcción y remodelación (La República, 09/02/2017). La feria tuvo una oferta variada entre el eje inmobiliario, financiero, decoración y materiales y acabados. Además presentó una nueva tendencia constructiva en torres con uso mixto y departamentos tipo estudio o “lofts”, las cuales se ajustan a un público joven pero también para personas retiradas, solteras o bien familias pequeñas (La República, 15/02/2017). Las tasas de interés presentadas por los bancos en la expo iban desde los 7,25% en colones y de 7,5% en dólares los primeros años del préstamo, con plazos de hasta 40 años (La Nación, 15/02/2017).

Cuatro nuevos proyectos pretenden modificar el paisaje urbano de Desamparados. Se construirán un condominio de interés social y dos más para clase media y habrá 62 lotes disponibles urbanizados (proyecto Entre Hojas). Actualmente sólo se encuentra en construcción el condominio Las Anas, que albergará a 198 familias de escasos recursos. En total son 600 viviendas que se construirán en la zona de Los Guido (proyecto Kipami) y Patarrá (proyecto Torres de la Montaña). FUPROVI es quien

construirá estos proyectos (La Nación, 14/02/2017).

La construcción de proyectos sostenibles está en auge, los desarrolladores han optado por la energía solar, la iluminación, la ventilación natural y la reutilización de materiales constructivos. Así lo confirman la Cámara de la Construcción y los mismos desarrolladores, quienes alegan que son proyectos que van tomando fuerza en el país (El Financiero, 26/03/ 2017).

De acuerdo con un estudio realizado por Plycem en Centroamérica, las construcción con materiales livianos ganan terreno en el mercado. La principal razón es la rapidez para levantar la estructura, ya que los clientes son más exigentes en el tiempo de realización de la obra (La República, 23/03/2017).

Según los permisos de construcción de las estadísticas del INEC, Costa Rica presentó un incremento del 4,2% en la construcción en el 2016 respecto al 2015. En total se edificaron 1.418 obras más que en el 2015. De las obras hechas 30.912 corresponde a inmuebles o viviendas y 30.097 a comercio, restaurantes y hoteles. El 16,3% de las inversiones del año anterior corresponde a condominios o estructuras verticales, las cuales empiezan a dominar el espacio urbano. Las viviendas representan el 51,1% de las construcciones y los lugares que más áreas de construcción presentaron son Alajuela, Heredia y

Alajuelita (Canal 42 Extra TV, 22/03/2017). La inversión en edificaciones residencial fue de 689.256 millones de colones y destaca el auge de construcciones de menos de 42 m² (Radio Actual , 22/03/2017). De acuerdo con los datos del INEC, las casas de más de 80 m² quedaron el olvido, las viviendas entre 40 y 70 m² han aumentado en un 35% en el último período, dejando atrás las casas mayores a 150 m². La seguridad, eficiencia de espacio y altos costos de construcción son algunas de las razones que apoyan este cambio (Canal 11 Repretel, 23/03/2017).

Según la Revista Inversión Inmobiliaria, el 2017 será un año de crecimiento para el sector construcción, pero dosificado y por segmentos. La vivienda sigue como el motor del sector, comercio y oficinas vislumbran fases de expansión moderada e industria tomará un respiro en su tasa de expansión. La personalización de la oferta ganará terreno, el desarrollador enfrentará cambios en la infraestructura de costos y un entorno incierto desde lo político y lo económico (Revista Inversión Inmobiliaria, 27/03/2017).

Urbanismo y asentamientos humanos

Según la Unión Nacional de Gobiernos Locales, sólo 37 de las 81 municipalidades poseen plan regulador aprobado y el restante aun no lo tienen. Lo complicado del proceso para su aprobación y la principal dificultad que

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

representa el tema ambiental por la falta de recursos y/o personal para elaborar los estudios, representan las principales causas de la ausencia de estos planes en la mayoría de cantones, lo que trae consecuencias negativas en el ordenamiento territorial del país, principalmente en la GAM. El objetivo de los planes es poner límites a las decisiones en las nuevas construcciones de los cantones. La ausencia de estos planes deja en manos de las autoridades si dan o no una autorización y terminan siendo casi que a dedo y sin criterios técnicos que respalden esas decisiones (Diario Extra, 07/01/2017).

En Poás de Alajuela se entregaron permisos de construcción para urbanizaciones y otros desarrollos sin contar con los estudios correspondientes, lo cual, según la Sala Constitucional puso en riesgo el recurso hídrico. En total 13 proyectos, urbanizaciones y calles no cumplen con los estudios y requisitos ambientales. Los incumplimientos fueron en la densidad poblacional, el tamaño de los lotes, las cargas contaminantes y la falta estudios hidrogeológicos que determinaran las condiciones del terreno y el eventual impacto sobre el recurso hídrico. La Sala IV ordenó a la Municipalidad tomar las previsiones bajo las directrices dadas, mientras el Alcalde de Poás Joaquín Brenes alega que todo se realizó con la presentación de los documentos correspondientes para los proyectos,

pero que acatarán las observaciones de la Sala IV (La Nación, 30/01/2017).

La usencia de un plan regulador en Limón impide diversificar las inversiones, las limitaciones en desarrollo inmobiliario, turístico, industrial y condominios y edificios de altura son evidentes debido a la falta de estudios que actualicen el plan regulador de Limón. La municipalidad está desarrollando una propuesta para elaborar un nuevo plan regulador. Mientras tanto no exista un nuevo plan, muchos proyectos se pueden ver truncados por la falta de planificación urbana que vive la ciudad (Diario Extra, 06/02/2017). Otro cantón que está desarrollando su plan regulador es San Carlos, el cual está por ingresar a SETENA para su aprobación. Sin embargo, los regidores sugieren algunas modificaciones, para que entre en proceso de revisión y aprobación en la secretaría (Radio Santa Clara, 06/02/2017).

Según datos de FUPROVI, cerca de 15.000 viviendas son necesarias para cubrir la necesidad de muchas familias que poseen casas muy deterioradas o comparten la vivienda con otros hogares en las cabeceras de cantón de San José y Alajuela. Debido al alto costo de las tierras, según Jhonny Araya alcalde de San José, es necesario construir en vertical y al menos en este cantón se están desarrollando varias opciones tanto para clase media como alta. Sin embargo, en Alajuela el alcalde Roberto

Thompson alega que el congelamiento del plan regulador y las restricciones en construcción de altura por las cercanías del aeropuerto dificultan esa alternativa (La Nación, 03/06/2017).

Vivir cerca de la GAM y al mismo tiempo disfrutar de un ambiente campestre, grandes zonas verdes y adquirir una vivienda de mayor tamaño a un mejor precio, son algunas de las razones por lo que algunos cantones de la provincia de Alajuela han experimentado una activación del mercado inmobiliario. Estos proyectos se ajustan a las comodidades modernas con amenidades como las que otros desarrollos urbanos ofrecen, pero haciendo énfasis en espacios deportivos, familiares y con mucho contacto con la naturaleza, aprovechando las vistas (La República , 23/03/2017).

Alrededor de 5.500 familias ocupan que se les otorgue la titulación de las tierras sobre las cuales tienen una vivienda en el sector de la Carpio. El Gobierno a través de entidades privadas trabaja en un programa de titulación de las propiedades para que las familias puedan solicitar un bono o un crédito para mejorar sus viviendas. El proceso lleva 10 años y hasta la fecha se han entregado sólo 100 títulos (La Nación, 30/03/2017).

Inversión y Vivienda

Un nuevo reglamento fijará parámetros para comprar terrenos para construcción de viviendas de interés social. Lo que se pretende es que el Estado tenga que invertir menos dinero para levantar soluciones habitacionales y homologar el formato en cómo se eligen las propiedades que se van a asignar a los proyectos de vivienda (Diario Extra, 25/07/2017).

Los Chiles contará con un parque recreativo gracias al bono comunal, que es un dinero que brinda el Estado para la construcción de obras recreativas y culturales en poblaciones en condición de vulnerabilidad. En esta obra serán invertidos unos 580 millones de colones (Radio Santa Clara, 12/01/2017).

Para este 2017 la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) colocará 500 créditos para vivienda con un presupuesto de 12.500 millones de colones y se presentará en varias actividades que reúnen a interesados en comprar casa (Diario Extra, 14/01/2017).

Un total de 1.593 casas serán financiadas por la firma Infinito Versol S.A., dirigidas a clase media baja mediante la colocación de bonos en el mercado de valores. Este proyecto se llamará Málaga City y estará ubicado en la Aurora de Alajuelita (El Financiero, 22/01/2017).

El Ministro Pujol pretende entregar 11.800 bonos de vivienda para este año.

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

Sin embargo, la falta de espacios para construir limita la entrega de los bonos, especialmente en lugares como Pavas, La Uruca, Alajuelita y algunos sectores de Goicoechea. Además, los problemas que se presentan con las municipalidades en algunos casos impiden avanzar con los objetivos de entregar viviendas. Pujol manifestó que se ocupan de 4 a 5 Gobiernos más para resolver las necesidades de vivienda de las familias en pobreza extrema (Radio Monumental, 19/01/2017).

El Grupo Mutual ofreció apoyar el financiamiento para empresas constructoras que se dediquen a realizar proyectos de vivienda para la clase media. Grupo Mutual hace referencia al uso del bono diferido para amortizar la cuota mensual durante los primeros meses. Por ejemplo el proyecto va dirigido a familias que tengan ingresos de entre 750 mil y 1.3 millones de colones y si una familia opta por un apartamento con 2 dormitorios y sin parqueo, la vivienda le costará unos 39 millones de colones y ocuparía un 10% de prima. La cuota mensual sería de 320 mil colones y con el aporte del bono diferido estaría pagando 200 mil colones los primeros meses del crédito (Radio Actual, 18/01/2017).

Un estudio reciente sobre la situación de la vivienda en Centro América, señala algunos datos al respecto. El déficit habitacional en Centroamérica asciende a más de 4,8 millones de unidades y

adicionalmente se estima que surgen 292 mil hogares por año en la región. En la región habitan más de 42,5 millones de personas y sólo un 70% tiene acceso al crédito y un 44% vive en condición de pobreza (Inversión Inmobiliaria, 2017).

La desarrolladora Argo Estrategia construirá el primer proyecto residencial certificado LEED, de US Green Building Council. Dicho proyecto se llamará TriBca-The Natural Urban Home y se encuentra en fase de permisos. Se espera que para el primer trimestre del 2019 se entreguen los primeros apartamentos. Contará con 52 apartamentos de dos y tres dormitorios y varias amenidades ecológicas (La República, 02/02/2017).

La Fundación Costa Rica – Canadá administró 4.500 millones de colones que fueron invertidos en un proyecto de viviendas que estrenaron vecinos de la comunidad de Batán de Limón. Estas viviendas fueron construidas sobre bases de concreto y columnas de madera para disminuir el impacto de las inundaciones (Radio Actual, 10/02/2017).

95 mil familias utilizaron financiamiento del Banco Popular para crédito social y personal. En el 2016, el crédito para vivienda fue uno de los más solicitados, alrededor de 850 familias en su gran mayoría de clase media optaron por un financiamiento de vivienda que en ocasiones llegó al cien por ciento del valor del inmueble (Canal 7 Teletica, 11/02/2017).

Según el índice de precios de la construcción del INEC, construir una vivienda de interés social es 2,37% más caro que hace 12 meses. Las principales variaciones están en la instalación eléctrica y las láminas de cinc. Igualmente la construcción de edificios presentó un alza de 2,21% más caro que el año pasado (La Nación, 14/02/2017).

El Ministro Pujol indicó que se le dará prioridad en atender a las familias que estén conformadas por mujeres jefas de hogar, que hallan sido víctimas de violencia doméstica y también a los afectados por una emergencia. El Banhvi aplicará filtros para dar prioridad a estas familias para atenderlas de forma inmediata (Cana 11 Repretel, 21/02/2017).

La exviceministra Ana Trejos, impulsó un proyecto de Cooperativas para vivienda. La idea nace de la necesidad de aproximadamente 85 mil familias que no son lo “suficientemente pobres”, cuyos ingresos andan entre 499 mil y 748 mil colones y no pueden acceder a un crédito hipotecario. El proyecto promueve que estas familias puedan asociarse en cooperativas y de esa manera puedan optar por una solución de vivienda mediante un bono cooperativo (Diario Extra, 06/03/2017).

Tras una auditoría realizada por el CFIA, se determinó que las viviendas construidas con bono en Puntarenas y Alajuela son las de menor calidad, en

sistemas eléctricos y de manejo de aguas residuales principalmente (La Nación, 06/03/2017).

El INVU benefició a 251 familias gracias al Programa de Consolidación de Patrimonio Habitacional para familias en condición de pobreza. El monto invertido en las viviendas fue de 1.260 millones de colones y los proyectos habitacionales fueron desarrollados en todas las provincias (La Teja, 03/03/2017).

En el 2016 el Gobierno entregó un total de 11.823 bonos de vivienda, la cifra más alta en los últimos 7 años. Se invirtieron 94.000 millones de colones, 10.000 millones más que el año anterior. La provincia Alajuela fue la que registró la mayor cantidad de bono, 6.204 en total (La Nación, 06/03/2017).

La Fundación Costa Rica – Canadá fortaleció su alianza con Coopeande 7 para facilitar créditos de vivienda a las personas de la zona norte. Los plazos máximos son a quince años, otorgan la opción de bono siempre y cuando se cumpla con los requisitos y crédito. El crédito es para asalariados y para quienes trabajan por cuenta propia y presentan una certificación de un contador (Radio Santa Clara, 06/03/2017).

Grupo Mutual esta financiando un proyecto de vivienda llamado Interlomas, el cual está ubicado 400 mts sur del Centro Comercial Plaza América. Dicho Proyecto cuenta con 72 apartamentos de 2 dormitorios y 24 de 3 dormitorios y la

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

entidad otorga la opción del bono diferido para quienes califiquen (Radio Columbia, 16/03/2017).

La desarrolladora Novogar ofrece viviendas en Barreal de Heredia, el proyecto se llama Heredia Parks y el costo va desde los \$128.200. Son casas de una planta de 105.4 m² en lotes que van desde los 134 m². Las viviendas serán construidas en concreto y contarán con sala, comedor y cocina, área de pilas, dos o tres habitaciones, dos baños completos, patio, terraza y cochera para dos carros. Además los acabados internos y los materiales de construcción son de alta calidad. Ofrecen la opción de financiamiento con un 10% de prima que se puede pagar en cuotas sin intereses. Está dirigido a hombres y mujeres de clase media de entre 25 y 45 años, recién casados, profesionales o adultos mayores (La República , 23/03/2017).

Con el programa Puente Desarrollo, aglunas familias en extrema pobreza recibieron casa propia. El Banhvi invirtió mas de 3.500 millones de colones y acualmente se encuentran en estudio 2.522 familias para una inversión total de 22.000 millones de colones. Dichas familias corresponden a las zonas de León XIII, Batán, Liberia, Purrál, Nicoya, La Cruz y Sardinal (Canal 13 Sinart, 22/03/2017).

La desarrolladora RC Inmobiliaria tiene un nuevo proyecto ubicado en Tibás, denominado Bambú Rivera Club

Residences. Estará conformado por 448 apartamentos de lujo, un área comercial de más de 11.000 m² de construcción, cinco niveles de oficinas, consultorios médicos y parqueo para 200 vehículos. (El Financiero, 27/03/2017).

Las amenidades del proyecto Heredia Parks y Bambú Rivera se detallan en el siguiente cuadro:

	Amenidades
Heredia Parks	Piscina para adultos y niños, parqueo, un solo acceso para mayor seguridad, rancho BBQ y parque para mascota
Bambú Rivera Club Residences	Gimnasio bajo techo y al aire libre, piscina temperada semiolímpica para adultos, casa club, área de juegos infantiles, parque de recreación canina, área de BBQ en la azotea y salas para eventos privados

Fuente: FUPROVI-UNIN, 2017

Las construcciones en vertical siguen en auge, sólo el año pasado significaron un 60% frente al 40% de construcción de viviendas en horizontal. La escases de terrenos y los nuevos intereses del consumidor son las trabas del desarrollo en horizontal. Dejar de urbanizar fuera de la ciudad, que las personas vuelvan a la ciudad, aprovechar al máximo el espacio y ofrecer una variedad de servicios en un mismo punto es la tendencia a construir en vertical (El Financiero, 27/03/2017).

Desastres y Viviendas

La Comisión Nacional de Emergencias valoró de manera preliminar los daños ocasionados por el Huracán Otto. En total hubo 10.831 personas y 1.589 viviendas afectadas y calcula que el monto de reconstrucción es superior a los 100 mil millones de colones (Radio Monumental, 03/02/2017). Pese a que la CNE declaró inhabitables decenas de casas en Upala y advirtieron a las familias sobre el riesgo de volver, algunas familias tuvieron que regresar a sus casas declaradas inhabitables. Debido a la necesidad estas familias no tuvieron otra opción y muchas se han acercado a solicitar bonos para vivienda pero les indican que no califican (Canal 11 Repretel, 05/02/2017).

El Ministerio de Vivienda creará un mecanismo nuevo para las familias afectadas por el huracán Otto, que no califican dentro del criterio de pobreza o pobreza extrema. Representan alrededor del 50% quienes no poseen un salario inferior a 380.000 colones para recibir el mayor monto de bono. Analizan dar préstamos co financiados por el Gobierno y las propias familias (Canal 6 Repretel, 28/02/2017).

La CNE recomienda desalojar varias comunidades de Upala y Bagaces, por vulnerabilidad por cercanía a los ríos. Tras el informe por el paso del Huracán Otto, las evaluaciones indican que algunas comunidades deben ser

reubicadas y/o construir casas sobre pilotes y hacer rellenos de protección para proteger de eventuales inundaciones (Radio Actual, 13/03/2017).

Desalojos y Vivienda

El MOPT notificó a las 40 familias que viven en el Barrio Saprissa, en un terreno del Estado en Tibás, que serían desalojadas por la ampliación del puente. Sin embargo, éstas interpusieron un recurso de amparo ante la sala constitucional y se les deberá dar una solución de vivienda antes de ser desalojados (La Nación, 25/01/2017). Las propuestas planteadas por el Gobierno de dar dinero para un alquiler de 3 meses y ayudar con los trámites para las familias que califiquen para un bono de vivienda, fueron rechazadas por los vecinos, quienes aseguran que pasados los tres meses de alquiler no sabrían que hacer y que saldrán de ahí hasta tener otra casa propia donde alojarse. El MOPT requiere desalojar 19 familias para seguir con los trabajos de la ampliación del puente, pero además quedan otras 21 familias que también deben ser desalojadas (Diario Extra, 15/02/2017).

Al gobierno le tomaría unos 11 meses más desalojar a las 270 familias que aún ocupan el precario Triángulo de la Solidaridad para la construcción del tramo norte de la Circunvalación. Desde el inicio las cifras de la cantidad de familias por reubicar han variado. Para

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

este momento se han desalojado unos 90 ranchos y se calcula que cuando se finalice el proceso se habrán reubicado 360 hogares. El Ministro Pujol explicó que los atrasos se deben a la dificultad de hallar lugares para ubicar a las familias, pues se procura llevar grupos pequeños a un mismo lugar y cuesta encontrar constructoras interesadas en estos proyectos (La Nación, 31/01/2017). Entre los últimos días de febrero y los primeros de marzo se logró desalojar a las 31 familias de la franja amarilla, por lo que restan 86 en total para reubicar (La Nación, 13/03/2017).

La Municipalidad de San José trabaja en conjunto con el Ministerio de Vivienda para erradicar precarios en ese cantón. Un ejemplo es el precario Gracias a Dios, el cual se encuentra en fase final de estudio para desarrollar las propuestas, las cuales van inclinadas a desarrollar soluciones habitacionales en el mismo sector del precario con la idea de “formalizar” mediante la inversión con infraestructura social. Otros puntos de interés son La Carpio y Pavas para erradicar precarios (Canal 42 Extra TV, 08/03/2017).

Un grupo de 19 familias que fueron desalojadas en setiembre del año pasado en el cantón de Mora, a la fecha no les han dado una solución de vivienda después de 6 meses del desalojo. Sin embargo, la municipalidad indicó que ya se está trabajando en la respuesta y que tienen una propiedad en la espera de la

disposición de agua por parte del AyA (Canal 7 Teletica, 28/03/2017).

Bibliografía

- Canal 11 Repretel. (21 de 02 de 2017).
Piorizan a familias con el bono de vivienda.
- Canal 11 Repretel. (05 de 02 de 2017).
Algunas familias de Upala tuvieron que regresar a sus viviendas declaradas como inhabitables, porque aseguran que no hay dinero.
- Canal 11 Repretel. (23 de 03 de 2017). Las casas grandes quedaron en el olvido, así pareciera y es que en el último año las construcciones menores a los 80 metros cuadrados tomaron fuerza en Costa Rica.
- Canal 13 Sinart. (22 de 03 de 2017). Familia en extrema pobreza recibieron casa propia por el Programa Puente al Desarrollo.
- Canal 42 Extra TV. (22 de 03 de 2017). En el 2016 se realizaron 1418 obras constructivas más que el 2015.
- Canal 42 Extra TV. (08 de 03 de 2017). La MSJ trabaja en un plan para combatir precarismo.
- Canal 6 Repretel. (28 de 02 de 2017). Más del 50% de afectados por el Huracán Otto no califican como pobres.
- Canal 6 Repretel. (06 de 02 de 2017). Proyecto de ley para disminuir las cuarterías.

Canal 7 Teletica. (11 de 02 de 2017). 95 mil familias utilizaron financiamiento del Banco Popular durante el año pasado.	El Financiero. (27 de 03 de 2017). Bambú Rievra: un proyecto para embellecer San José.
Canal 7 Teletica. (28 de 03 de 2017). Ya pasaron seis meses del desalojo de 19 familias en Quebrada Honda de Mora.	El Financiero. (26 de 03 de 2017). Es el turno de viviendas sostenibles.
Diario Extra. (22 de 03 de 2017). 381 familias recibirán escrituras de viviendas otorgadas tras desastres naturales .	El Financiero. (30 de 01 de 2017). Gran porción de la deuda pública vence en los próximos tres años.
Diario Extra. (06 de 02 de 2017). Ausencia de plan regulador limita inversiones en Limón.	El Financiero. (22 de 01 de 2017). Proyecto residencial de 1.600 casas en Alajuelita se financiará en el mercado de valores .
Diario Extra. (14 de 01 de 2017). Caja otorgará 500 créditos de vivienda este año.	El Financiero. (27 de 03 de 2017). Torres desafían el crecimiento de edificación de casas.
Diario Extra. (01 de 02 de 2017). Constructores molestos por restricción de Aviación Civil.	Inversión Inmobiliaria. (2017). Vivienda: Sólo un sueño para millones en Centroamérica. <i>Inversión Inmobiliaria</i> .
Diario Extra. (09 de 01 de 2017). Ministro Pujol se olvidó de la erradicación de precarios.	La Nación. (14 de 01 de 2017). Bajaron los precios de construcción.
Diario Extra. (07 de 01 de 2017). Planes reguladores a paso de tortuga.	La Nación. (06 de 03 de 2017). Casas construidas con bono en Alajuela y Puntarenas tienen menor calidad.
Diario Extra. (20 de 02 de 2017). Pleito por cambio de reglas a condominios.	La Nación. (14 de 02 de 2017). Costo de construir una casa aumentó.
Diario Extra. (06 de 03 de 2017). Proyecto de cooperativas para vivienda genera polémica.	La Nación. (06 de 03 de 2017). Crece entrega de bonos de vivienda.
Diario Extra. (15 de 02 de 2017). Vecinos rechazan propuesta para salir de puente Saprissa.	La Nación. (15 de 02 de 2017). ExpoConstrucción: Bancos llegan con intereses desde 7,25% en colones y 7,5% en dólares.
Diario Extra. (29 de 01 de 2017). Vivienda dominó construcciones en 2016.	La Nación. (06 de 03 de 2017). Faltan 15.000 casas en las cabeceras de Alajuela y San José.

I Balance 2017 “Entorno del sector Construcción, Vivienda y Urbanismo”

- La Nación. (13 de 03 de 2017). Gobierno despeja otro sector del precario Triángulo de la Solidaridad para realizar estudios de suelos.
- La Nación. (04 de 02 de 2017). INVU prepara "tres curitas" para poder ordenar cantones.
- La Nación. (31 de 01 de 2017). Ministerio de Vivienda pide 11 meses para despejar terreno de Circunvalación.
- La Nación. (14 de 02 de 2017). Proyectos de vivienda intentan cambiar rostro al sur de Desamparados.
- La Nación. (25 de 01 de 2017). Sala IV frena desalojo de 40 familias por ampliación de puente del Saprissa.
- La Nación. (30 de 01 de 2017). Sala IV señala a Poás por construcciones sin permisos.
- La Nación. (30 de 03 de 2017). Titulación de tierras en la Carpío lleva 10 años varada.
- La República . (23 de 03 de 2017). Tu casa de una planta en condominio.
- La República. (01 de 02 de 2017). "Campaña preelectoral y EE.UU. condicionarán crecimiento económico.
- La República. (23 de 03 de 2017). ¡El occidente despierta!
- La República. (02 de 02 de 2017). Argo desarrollará edificio residencial sostenible.
- La República. (02 de 02 de 2017). Construcción crecerá un 8% este año
- y esperan dinamismo en obra pública.
- La República. (23 de 03 de 2017). Construcciones livianas ganan terreno en el mercado.
- La República. (28 de 02 de 2017). Dólar seguirá al alza aunque podría estabilizarse.
- La República. (15 de 02 de 2017). ExpoConstrucción presentará tendencias en uso mixto y lofts.
- La República. (09 de 02 de 2017). ExpoConstrucción reunirá a 230 empresas del sector.
- La República. (07 de 02 de 2017). Financiamiento interno del Gobierno presionará intereses.
- La Teja. (03 de 03 de 2017). 251 casitas para familias pobres.
- Radio Actual . (22 de 03 de 2017). Parece que sector construcción está tomando auge según medición del INEC.
- Radio Actual. (26 de 01 de 2017). Banco Nacional impulsa el desarrollo con más de 48 mil soluciones financieras.
- Radio Actual. (18 de 01 de 2017). Grupo Mutual ofrece viviendas accesibles para clase media.
- Radio Actual. (13 de 03 de 2017). La CNE recomienda desalojar varias regiones pobladas de Upala y Bagaces.
- Radio Actual. (10 de 02 de 2017). Vecinos de Batán estrenan viviendas construidas sobre bases de concreto y columnas de madera.

Radio Alajuela. (25 de 01 de 2017). Grupo Mutual continúa como líder en la colocación de bonos de vivienda.

Radio Columbia. (10 de 02 de 2017). El crédito para vivienda aumentó un diez por ciento.

Radio Columbia. (03 de 02 de 2017). Limón tendría un crecimiento exponencial en permisos de construcción durante el 2017.

Radio Columbia. (16 de 03 de 2017). Nuevo proyecto habitacional de la Mutual Alajuela.

Radio Monumental. (03 de 02 de 2017). A poco más de dos meses que el Huracán Otto impactara el país la CNE valoró de manera preliminar el monto de la construcción.

Radio Monumental. (19 de 01 de 2017). La meta de entrega de bonos de vivienda para este año es clara para el Ministro rector.

Radio Monumental. (07 de 02 de 2017). Ministerio de Vivienda lanzó a consulta pública el proyecto de modificación al reglamento a la ley reguladora de propiedad en condominio.

Radio Nacional. (10 de 02 de 2017). Comisión finalizó trámite de mociones del proyecto para modificar la ley de construcciones.

Radio Santa Clara. (06 de 03 de 2017). La Fundación Cotsa Rica - Canadá robustece alianza con Coopeande 7 para facilitar créditos de vivienda a nortteños.

Radio Santa Clara. (12 de 01 de 2017). Los Chiles contará con un parque recreativo gracias al bono comunal.

Radio Santa Clara. (06 de 02 de 2017). Plan regulador de San Carlos está por ingresar a SETENA para su eventual aprobación.

Revista Inversión Inmobiliaria. (27 de 03 de 2017). 2017 traerá crecimiento, pero dosificado y por segmentos.