



I Balance 2015

**“Entorno del Sector
Vivienda y Urbanismo”**

**Fundación Promotora de
Vivienda**

Unidad de Investigación, Abril 2015

I Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2015

Elaboración:

Franklin Solano Castro

Wilberth Rojas Chavarría

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)

Abril, 2015

Tabla de contenido

Presentación	4
Entorno Político e Institucional	5
Entorno Económico	7
Urbanismo y Asentamientos Humanos	7
Construcción	8
Inversión y Vivienda.....	9
Desastre y Viviendas.....	10
Viviendas y desalojos.....	11

Presentación

Este es el primer balance sobre el Sector Vivienda y Urbanismo correspondiente al año 2015. Se trata de un esfuerzo por dar una visión rápida y general a las principales informaciones aparecidas en los medios de prensa del país y relacionadas con la temática señalada, durante los dos primeros meses del 2015.

Como ya es costumbre, este documento se organiza en 7 apartados, sin embargo hay informaciones o temas que son susceptibles de ser abordados desde más de uno de estos apartados y por eso no es extraño que se haga mención a algunos temas en más de uno de los apartados.

Debe tenerse en cuenta que el propósito de este esfuerzo es el de sistematizar y relevar los temas que en nuestro criterio nos parecen de mayor interés para el Sector y que han salido a la luz pública, no es un análisis exhaustivo ni se toma partido con las diferentes informaciones o medios de prensa. Nuestro interés es contribuir con el conocimiento y análisis de los temas de vivienda y urbanismo, de ahí este pequeño aporte.

Entorno Político e Institucional

El inicio del presente año ha estado marcado por un entorno poco favorable para las autoridades del sector vivienda, tanto en el plano institucional, como en los aspectos políticos y de organización social.

El Banhvi inicia el 2015 sin contar con su Junta Directiva, problema que arrastra desde los últimos meses del año anterior, ya que el nombramiento de los directivos no respetaba la paridad de género que por Ley deben tener las Juntas Directivas de las instituciones públicas, lo cual motivó que la Sala Constitucional derogara el nombramiento de la Junta Directiva del Banco (Canal 9; 06/01/2015). Esta situación prevalece hasta finales del mes de enero, cuando finalmente se completa la Junta Directiva con el nombramiento de dos nuevos miembros, una mujer y un hombre (Radio Monumental; 28/01/2015).

Esta situación ha sido utilizada por grupos de presión para justificar protestas, denuncias y manifestaciones en contra del Gobierno y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), en el sentido de que el Banhvi no ha girado fondos para proyectos de vivienda y que miles de familias se han quedado sin vivienda por culpa del Ministerio, del Ministro Pujol y del Banhvi.

Unido a las anteriores críticas, el Foro Nacional de Vivienda en la voz de su dirigente Orlando Barrantes, señala que el Gobierno carece de una política de vivienda y que no tiene claro la erradicación de precarios ni las soluciones de vivienda de interés social. (Diario Extra; 22/01/2015). Además diferentes grupos señalan que el Banhvi y el Mivah, no han sido capaces de ejecutar más de ¢20 mil millones, de los ¢25 mil millones que la Comisión de Emergencias puso a disposición del Banhvi para atender las familias afectadas por la tormenta Thomas (2011). Entre estas familias se encuentran 51 familias de Calle Lajas, Escazú, que 4 años después aún no tienen una solución de vivienda, a pesar de que ya hay un proyecto con las casas terminadas, motivo por el cual han realizado diferentes protestas (Canal 9; 20/01/2015). A lo cual se suma que el IMAS ya no va a continuar con el pago de los alquileres de alrededor de 40 familias, como lo viene haciendo desde hace 4 años.

Una situación similar se presenta en la zona del Caribe, donde 230 familias reclaman al Mivah porque no se les han entregado las casas que ya están terminadas. Ante lo cual las autoridades señalan que las casas están terminadas pero el proyecto no, faltan obras como el desfogue de la planta de tratamiento, la segregación de los lotes, etc. (Diario Extra; 23/05/2015)

Pero quizá el tema más polémico para el Mivah durante estos meses ha sido la situación de las familias a ser reubicadas pertenecientes al Triángulo de Solidaridad. Se trata de alrededor de 190 familias que deben ser reubicadas de urgencia para poder continuar con la construcción de la carretera que complete el anillo de circunvalación, en el sector norte del Área Metropolitana de San José. El gobierno ha optado por una estrategia de no dar información de a dónde trasladará a las familias para evitar el rechazo de los vecinos y municipios donde serían trasladados (La Nación; 23/02/2015).

El otro tema candente para el sector tiene como detonante un informe de la Contraloría General de la República en el que se señalan una serie de falencias del Banhvi en relación con el pago de terrenos de mala calidad, los cuales no son aptos para vivienda y que encarecen los costos por los trabajos que se requieren para poderlos aprovechar. Otros de los problemas mencionados es que existe una débil identificación de la población objetivo en los proyectos de vivienda, lo que lleva a constantes cambios en los beneficiarios, de hasta un 40 % de éstos. También señala el informe que ante errores que cometen los Entes Autorizados, el Banhvi no cuenta con instrumentos o normativa para sancionar a estas organizaciones.

Ante todas estas situaciones la CGR, le pone un plazo de 120 días al Banhvi para que elabore un reglamento que le permita sancionar a las Entidades Autorizadas, así como una metodología para establecer costos y tipologías de suelos. (Diario Extra; 04/02/2015) También que defina un proceso de identificación y selección de los beneficiarios de los subsidios estatales para vivienda. (Radio Monumental; 03/02/2015)

Entorno Económico

Para finales de diciembre anterior el precio del cemento aumentó un 5%, el mismo es justificado por el ajuste de la inflación que cerró el año 2014 en 5,13%. Según la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) el cemento en los costos de la construcción de una vivienda ronda un 7% (La Nación; 07/01/2015). En opinión de la empresa CEMEX el cemento representa alrededor de un 5% del costo total de la vivienda. Ya sea uno u otro el dato exacto, el aumento en el precio del cemento, implicaría un aumento directo de alrededor de un 0.30% del costo total de las viviendas de interés social.

Lo importante de esta situación no es el impacto en el precio, sino el impacto que se ha dado alrededor del oligopolio del cemento del país. El gobierno ha decretado que se pueda importar cemento a granel o cambiar el tamaño del empaque (sacos), bajo ciertas condiciones (La Nación; 26/01/2015), lo que se espera incida en los precios de este importante producto en la industria de la construcción y, por ende, en los costos de la vivienda.

Una inflación relativamente baja, una TBP baja y estable así como otras facilidades financieras por parte de bancos públicos y privados, han incidido en un repunte de la construcción de viviendas durante el 2014 de aproximadamente un 8% de aumento. (Radio Monumental; 15/01/2015)

Urbanismo y Asentamientos Humanos

Con el objetivo de agilizar la creación de los planes reguladores, mediante un decreto ejecutivo se ordenó la creación de una comisión técnica, la cual debe redactar un reglamento que establezca las pautas a seguir para presentar un plan regulador. Dicha comisión está integrada por los jefes de Mivah, Minae, MAG y Mideplan. Ellos cuentan con 45 días hábiles, a partir del 2 de febrero para crearlo. Esta iniciativa también pretende evitar la realización y pago de estudios innecesarios, para la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL) la iniciativa es de aplaudir, sin embargo resienten la no participación de los gobiernos locales en dicha comisión (Diario Extra; 18/02/2015).

El AyA cuenta con €1.635 millones para ayudar a las familias más necesitadas a conectarse a la red de alcantarillado sanitario que se espera entre en fase de operación en junio próximo. Aún se desconoce quiénes serán los beneficiados, se pretende elegirlos con la colaboración del IMAS y el INEC. En total la red recolectaría las aguas residuales de poco más de 1 millón de habitantes de 11 cantones del área metropolitana de San José (La Nación; 24/02/2015).

En las cercanías del puente sobre el río Virilla en la autopista Bernardo Soto, desde hace 5 años un grupo de familias invadieron una propiedad del MOPT, actualmente son 7 familias que precarizaron la propiedad y piden al Gobierno que les ayuden a conseguir una solución habitacional digna (Canal 11; 26/02/2015).

Una investigación realizada por el Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas (IICE) de la UCR, identificó 107 conglomerados de pobreza en todo el país, en el GAM se concentra el 24% de ellos. La unidad espacial de la investigación es la Unidad Geoestadística Mínima (UGM) y la metodología utilizada es la de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). (La Nación; 28/02/2015).

Construcción

El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitecto (CFIA) proyecta para el año que recién inicia, que cierre con un crecimiento del 10% en la construcción, llegando a cifras similares a las del año 2008 antes de la crisis. El aumento es impulsado principalmente por la obra de infraestructura vial. Durante el año 2014 se registró un crecimiento del 13% en los proyectos habitacionales, en relación al año 2013 (Diario Extra; 16/01/2015). Según esa misma entidad durante el año pasado se construyeron unas 5.700 viviendas más que en el año 2013, lo que significa unos 400 mil m² más (Canal 7; 16/07/2015).

Uno de los temas que cada vez toma mayor fuerza en el sector construcción, es la construcción sostenible, se trata de una inversión que se recupera a corto y mediano plazo, ya que se debe invertir en certificaciones, materiales especiales tales como aislantes térmicos, aún así los beneficios son mayores, como por ejemplo: se podría

disminuir hasta en un 50% el consumo de energía eléctrica por la utilización de aislantes, aprovechamiento de la luz solar y calentamiento del agua con la misma (La República; 04/02/2015).

A mediados del mes de febrero se llevó a cabo la feria de construcción más grande del país, la Expo Construcción y Vivienda 2015 en el salón de eventos Pedregal en Belén. Ahí se ofertaban soluciones habitacionales que van desde los €25 millones en adelante. El 40% de la oferta es vivienda vertical (Radio Monumental; 16/02/2015).

Inversión y Vivienda

El impuesto solidario a casas de lujo que desde el año 2010 está en vigencia, ha recaudado €13 mil millones aproximadamente, con los cuales se han beneficiados unas 750 familias en condición de extrema necesidad (Canal 9; 12/01/2015).

Con la habilitación de la nueva Junta Directiva del Banhvi se espera que unos 16 proyectos habitacionales sean aprobados, ya que los mismos se encuentran en lista, esperando que hubiese el nombramiento y el juramento de la misma. Durante ese periodo en el que no hubo Junta Directiva unas 1.028 familias se vieron afectadas (Canal 9; 27/01/2015).

Por problemas en la segregación de los lotes en el proyecto de Calle Lajas en Escazú, aún no han podido ser entregadas las viviendas a las familias, ya que por no estar segregado los servicios básicos de electricidad y agua principalmente, no pueden ser proveídos. Las viviendas tienen 5 meses de haberse terminado por completo. Para paliar la situación, las autoridades propusieron entregarles las viviendas a las familias bajo la figura de comodato, que consiste en facilitarles el inmueble mientras se resuelve una serie de trámites y se les entrega los títulos de propiedad (La Nación; 03/02/2015).

En una comunidad del distrito Fortuna de San Carlos, las autoridades de vivienda inauguraron un proyecto habitacional que beneficiará a 63 familias, de las cuales 36 ya recibieron las viviendas, el restante grupo de familias las recibirán en los próximos meses (Diario Extra; 14/02/2015).

En mayo próximo se espera que unas 23 familias del cantón de La Unión reciban sus viviendas en el proyecto El Rosarito. El cual es desarrollado por FUPROVI, bajo la modalidad de condominio y en el cual las familias aportan al mismo en el proceso constructivo (Canal 6; 24/01/2015).

Con 17 viviendas terminadas y 50 en proceso de construcción, las autoridades de vivienda esperan tener para el mes de mayo solucionado el problema de reubicación de las familias del precario Triángulo de la Solidaridad. Para ello se reubicaran en grupos de 20 familias, aunque aún se reserva donde es que serán reubicadas, en su gran mayoría serán dentro del GAM (Radio Nacional; 17/02/2015).

Desastre y Viviendas

La actividad volcánica que presentó el volcán Turrialba a finales del 2014 provocó que las comunidades ubicadas en las cercanías del mismo se convirtieran en pueblos abandonados, la flora pasó de ser verde a ser gris, las viviendas con sus techos bañados en ceniza y sin habitantes (La Prensa Libre; 12/01/2015).

En la comunidad de Bajos del Virilla, unas 18 familias se quedaron sin vivienda a causa de un incendio provocado por un corto circuito que, junto con las fuertes ráfagas de viento se expandió rápidamente por la estructura de madera de una cuartería y alcanzó 2 viviendas más, en total 645 m² se vieron afectados. El IMAS les ayuda a las familias con el pago del alquiler de vivienda y compra de enseres básicos (La Nación; 08/01/2015).

Las fuertes e intensas lluvias inundaron los poblados de Sabala, Talamanca, Paraíso de Sixaola en el Caribe Sur. La crecida del río Sixaola afectó a las comunidades aledañas al mismo (Diario Extra; 17/02/2015).

Unas 6 familias vecinas del proyecto hidroeléctrico Pirrís, fueron indemnizadas por un deslizamiento ocurrido en el año 2011 en Bajo Zapotal de Tarrazú. La indemnización fue realizada por el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), ahora los terrenos pertenecen a mismo y se convertirán en zona de protección del embalse (La Nación; 17/02/2015).

Viviendas y desalojos

Unos 17 mil habitantes de poblados cercanos a la frontera Norte podrían ser desalojados por ubicarse en la llamada milla fronteriza. La inquietud de los habitantes surgió por un estudio emitido por el Tribunal Ambiental Administrativo (TAA) respecto a infracciones a la Ley Forestal (La Nación; 19/01/2015).

El anuncio sobre un proyecto financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que pretende identificar cuáles son las comunidades afectadas por la Ley de Zona Marítima Terrestre (ZMT) ha causado revuelo en las comunidades de Sierpe, Tivíves y Maquenque, entre otras. EL Jera de la Minae, Edgar Gutiérrez, afirma que no es ningún decreto sino una oficialización de los límites de la ZMT. Para evitar el desalojo de unas 1.000 familias, el Gobierno apuesta a que se apruebe el proyecto de la Ley de Territorios Costeros (Tecocos). Asegura que los habitantes no deben preocuparse por un futuro desalojo, se está trabajando para extender la moratoria por 4 años más mientras dicha ley se aprueba (Diario Extra; 25/02/2015).

En Herradura de Jacó se desalojaron poco más de 50 familias que habitan en una parcela, algunas de ellas tienen más de 15 años de hacerlo. Al parecer los terrenos son propiedad de una firma de extranjeros que reclaman el inmueble (Canal 7; 02/02/2015).

En San Juan de Dios de Desamparados, un grupo de 53 familias invadieron 2 propiedades según las autoridades ellos no pueden actuar hasta que los propietarios así lo soliciten. El Gobierno Local asegura que la propiedad tiene dueños y advirtieron que cualquier construcción sin permisos será demolida (La Teja; 20/02/2015).

Cuadro anexo. Resumen de Noticias

Fecha	Medio	Título
05/01/2015	Diario Extra	Zona protegida atrapa a 7 pueblos
07/01/2015	La Nación	Cemento está más caro desde finales de diciembre
08/01/2015	La Nación	68 personas se quedan sin techo tras arden cuartería y 2 viviendas
12/01/2015	Canal 9	El impuesto solidario de las casas de lujo
12/01/2015	La Prensa Libre	El volcán Turrialba, un viaje entre la ceniza y lo lúgubre
13/01/2015	La Nación	Chikunguña amenaza con afectar barrios de la GAM
16/01/2015	Diario Extra	Construcción optimista para 2015
19/01/2015	La Nación	Temor de desalojo recorre poblados de frontera norte
20/01/2015	Canal 11	Los precios de los materiales de construcción están mas caros
20/01/2015	Canal 9	51 familias de Calle Lajas reclaman que no les dan las viviendas
21/01/2015	La Nación	Gobierno firma compromiso de empleos y vías para Limón
24/01/2015	Canal 6	23 familias pobres de Tres Ríos estrenaran casas propias
27/01/2015	Canal 9	El Banhvi reactivara proyectos de viviendas con la nueva junta directiva
03/02/2015	La Nación	Gobierno prestará casa a 51 familias de calle Lajas
04/02/2015	La República	Construcción sostenible ahorraría 40% en energía
14/02/2015	Diario Extra	MIVAH inauguró proyecto sin terminar
16/02/2015	La República	Habrá ¢280 mil millones para el mantenimiento vial
17/02/2015	Diario Extra	Fuertes lluvias inundan el Caribe
17/02/2015	La Nación	El ICE canceló ¢200 millones entre afectados por derrumbes cerca de la planta Pirrís
18/02/2015	Diario Extra	Decreto podrá orden en planes reguladores
18/02/2015	La Nación	MEIC ha enlistado 98 proyectos de vivienda
20/02/2015	La Teja	Precaristas tuvieron buen ojo
24/02/2015	La Nación	Pobres recibirán ayuda de AyA para conectarse a alcantarillado
25/02/2015	Diario Extra	Estado detendrá desalojos en Sierpe
27/02/2015	Diario Extra	200 personas a la calle
27/02/2015	La Nación	Municipio de Pococí insiste en explotar terrenos de acuíferos
28/02/2015	La Nación	Análisis halla 107 focos de pobreza en Costa Rica