



III Balance 2014

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

Fundación Promotora de Vivienda

Unidad de Investigación, Julio 2014.

III Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2014

Elaboración:

Wilberth Rojas Chavarría

Franklin Solano Castro

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)

Julio, 2014

Tabla de contenido

Presentación	4
Entorno Político Institucional	5
Entorno Económico Financiero	9
Urbanismo y Asentamientos Humanos	11
Vivienda y Construcción	13
Vivienda e Inversión	16
Vivienda y Desastres.....	19
Vivienda y Desalojos	20

Presentación

Este tercer balance de coyuntura, correspondiente a los meses de mayo y junio, no sólo marca el término de la primera mitad de este año 2014 sino también trae consigo el cambio de Administración, el cierre de un periodo gubernamental y el inicio de otro.

El inicio de la Administración Solís se da en medio de una huelga de funcionarios del Ministerio de Educación Pública, que pone al nuevo gobierno a prueba, en su capacidad de respuesta y manejo político.

En el sector vivienda, sucede algo similar, cuando dirigentes de grupos de vivienda emplazan a las nuevas autoridades en relación con la entrega de bonos y respuesta a otras demandas, esto en un contexto marcado por una tendencia al alza en el tipo de cambio del dólar así como de la Tasa Básica Pasiva.

De estos temas y de otros que han sido noticia durante los meses de mayo y junio del 2014, da cuenta este nuevo balance de la situación, con el propósito de compartir el monitoreo sobre la situación actual vista desde los medios de prensa del país.

Entorno Político Institucional

El nuevo Gobierno del Sr. Solís Rivera 2014 – 2018 se bautizó en aguas tormentosas, le tocó asumir su mandato en medio de una huelga de los empleados del Ministerio de Educación Pública, huelga que se extendió por varias semanas a un alto costo económico y político, en criterio de algunos analistas, lo que se dirimía no era tanto un asunto de salarios y pagos, sino un “pulso político” por establecer posiciones de poder entre diferentes organizaciones de los empleados del MEP y con el nuevo gobierno.

Ese “pulso” de fuerzas entre las organizaciones del magisterio y el gobierno, ha tenido su correlato también en el sector vivienda, entre algunas organizaciones de base y las nuevas autoridades del MIVAH.

Sin haber tomado posesión del gobierno y ante el anuncio del presidente electo por el nombramiento de la Sra. Ana Cristina Trejos como futura Vice Ministra de Vivienda, el Sr. Orlando Barrantes, dirigente del Foro de Vivienda desató una serie de críticas descalificando a la Sra. Trejos, por su juventud, por falta de experiencia, por falta de estudios en el sector social y desconocimiento del sector público. Más adelante, al asumir el nuevo gobierno y ya al frente del Mivah el Sr. Pujol, las organizaciones siguen en pie de lucha, denunciando las intenciones de las nuevas autoridades, según Barrantes, de suspender la entrega de bonos de vivienda.

El fundamento de las preocupaciones y denuncias del Sr. Barrantes se basan en declaraciones emitidas por el Ministro Pujol al señalar como los retos de su gestión; contribuir a la reducción de la pobreza extrema, el ordenamiento territorial, la reducción y simplificación de trámites para la construcción y el mejoramiento de la calidad de los asentamientos humanos, más allá de la simple distribución de bonos de vivienda (Canal 9; 13/05/2014).

En otras declaraciones el Ministro Pujol ha señalado que “debemos construir ciudadanos, no simplemente viviendas” (La Prensa Libre; 15/05/2014), en esa misma entrevista el Sr. Ministro manifiesta que no es posible seguir entregando

bonos totales, que las soluciones de vivienda y los bonos se deben entregar donde está la demanda, no donde señalen los desarrolladores, que se debe buscar densificar las soluciones de vivienda, pero máximo soluciones de 4 pisos, no torres como se están promoviendo. (Idem).

El Sr. Ministro ha sido recurrente en estos temas; mejorar el ordenamiento territorial, densificar soluciones de vivienda, bono no puede seguir siendo regalado y total, las familias deben pagar de acuerdo a sus posibilidades (Radio Nacional; 09/06/2014). También manifestó el Ministro que están imposibilitados de asignar bonos durante los próximos dos años, ya que la Administración anterior (Chinchilla 2010 – 2014) comprometió los recursos de estos años. (Canal 6; 06/06/2014)

Este tipo de argumentaciones son las que tienen en alerta y movilización a las organizaciones de vivienda popular. También han protestado y manifestado su oposición a una iniciativa tendiente a que el BANHVI supervise los proyectos de vivienda a ser “comprados” o pagados con los bonos familiares de vivienda, aduciendo que esto entrará y paralizará la entrega de los bfv. (08/06/2014; Radio Nacional. La Prensa Libre 10/06/2014;)

Esta situación responde a las denuncias que desde años anteriores, pero particularmente durante el 2013 se han venido presentando respecto a la supuesta mala calidad de las viviendas pagadas por el BANHVI, cuestionamientos que han encontrado eco en la Defensoría de los Habitantes, la que a principios de junio señalaba la falta de controles en la calidad de la construcción en casas de interés social (03/06/2014; Radio Monumental)

El entorno no es nada fácil para las autoridades del Sector, por una parte se requiere la dotación de viviendas nuevas, se cuestiona la calidad de las construidas, pero existe oposición a la supervisión por parte del BANHVI y se denuncia que el actual Gobierno lo que pretende es restringir la entrega de bonos. Además el Sr. Barrantes manifiesta que el Ministro no ha querido recibirlos, a las organizaciones, para discutir estos asuntos. Por su parte, desde el MIVAH, se les

responde que están en la mejor disposición de reunirse y que simplemente deben solicitar una cita para tal efecto.

Otro elemento que ha causado revuelo en el Sector y que ha obligado a los jerarcas del MIVAH a salir a “calmar las aguas”, fueron las declaraciones de la Presidenta Ejecutiva del INVU, en el sentido de que existe un monopolio en la asignación de los proyectos de vivienda de interés social. En declaraciones a un medio de prensa la Sra. Sonia Montero expresó

“Eso se llama monopolio y lo tengo muy claro. Mi hipótesis es que hay un favoritismo puro y duro, lo cual pone en desventaja a grupos de empresarios que quieren empezar desde abajo, generar empleo y no pueden, porque no son amigos de nadie. Eso es injusto”, manifestó la jerarca del INVU. (La Nación; 03/06/2014)

Ante estas declaraciones la vice ministra de Vivienda, Ana Cristina Trejos, asegura que no existe favoritismo a la hora de otorgar los proyectos a las compañías constructoras. (Radio Monumental; 03/06/2014) Dos días después el diputado del Partido Liberación Nacional, Rolando González increpa a la Sra. Montero Díaz, para que presente las pruebas sobre las declaraciones respecto al monopolio en la construcción de vivienda de interés social. (Radio Nacional; 05/06/2014) Ese mismo día el Ministro de Vivienda expresa no tener pruebas sobre favoritismo en la asignación de la construcción de los proyectos de vivienda. (Radio Monumental; 05/06/2014)

No ha sido un inicio fácil al parecer para la actual administración y rectores del Sector, habrá que esperar un tiempo prudencial para poder valorar el desempeño de los jerarcas y su capacidad política, más allá de sus capacidades profesionales.

Dentro del marco institucional del Sector, el INVU siempre es protagonista, por diferentes motivos. Por un lado la reestructuración de la institución se ha visto frenada al suspender la Sala IV el proceso administrativo por medio del cual se iba a despedir a 26 funcionarios. (Diario Extra; 12/05/2014) Por otra parte, la institución quiere retomar su papel en planificación territorial, así lo planteo su

presidenta ejecutiva en una actividad en la que se dieron cita representantes de varias municipalidades de la GAM (La Prensa Libre; 24/06/2014) para ello dará trámite rápido a los planes reguladores que tengan la viabilidad ambiental y gestionará ante Consejo de Gobierno la exoneración del pago por aprobación de planes reguladores a los municipios.



Fuente: Diario Extra; 24/06/2014.

Esta preocupación del INVU por la planificación y el ordenamiento territorial, coincide con las expectativas de la Unión de Gobiernos Locales, en palabras de su presidenta Ejecutiva, la Sra. Karen Porras,

“Nosotros abordamos el tema de la vivienda no como el bono de vivienda, sino más bien como el tema de ordenamiento territorial, no es solamente cuántos bonos se les da y dónde y cuál es el monto, sino que dónde serán ubicados los proyectos, cuál es la ciudad o cuáles son las ciudades, los cantones que se quieren y cómo está definido en la planificación de las Municipalidades. Por consiguiente nosotros creemos que tiene que haber una coordinación muy estrecha entre el Gobierno, entre las Municipalidades y el Ministerio de Vivienda...” (Radio Nacional; 20/05/2014)

Con tanta preocupación en materia de ordenamiento territorial, es de esperar que el país encuentre nuevos y mejores derroteros, en comparación con los que se ha tenido en los últimos años.

No queda más que esperar y desear la mejor gestión de las actuales autoridades del sector, tanto del Gobierno central como de instituciones autónomas y gobiernos locales, en beneficio especialmente de las familias de menores ingresos y de los pobladores en general.

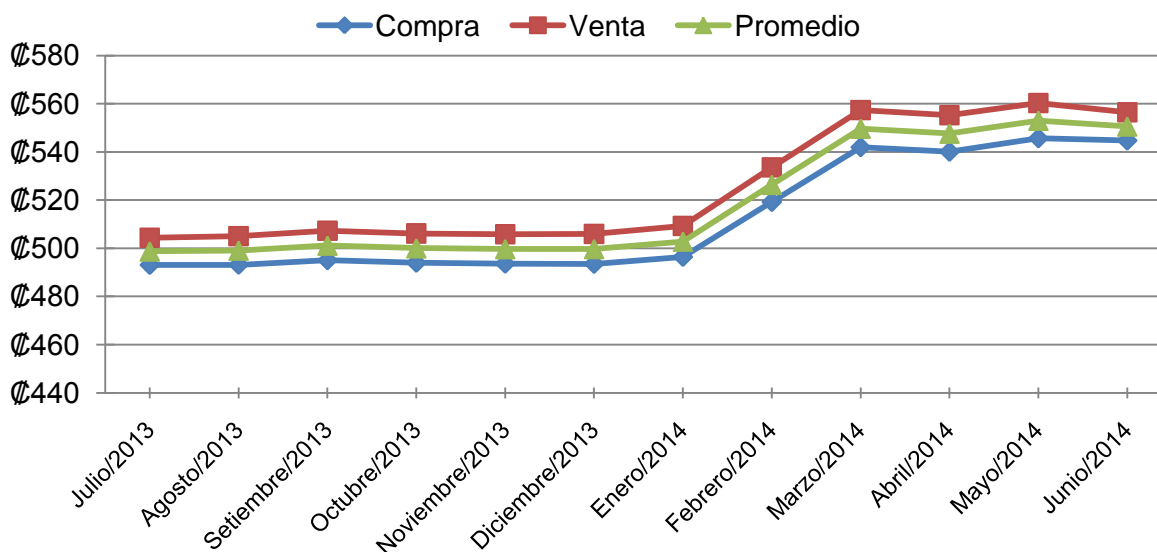
Entorno Económico Financiero

Siempre al inicio de un nuevo gobierno se presentan cambios en el entorno económico, producto de las expectativas, de los intereses de los grupos que asumen la administración pública, de las acciones u omisiones que se plantean y otra enorme gama de asuntos.

El inicio del presente gobierno, en el campo económico ha estado marcado por dos elementos que habían estado muy controlados al final de la administración, el tipo de cambio del dólar y la Tasa Básica Pasiva.

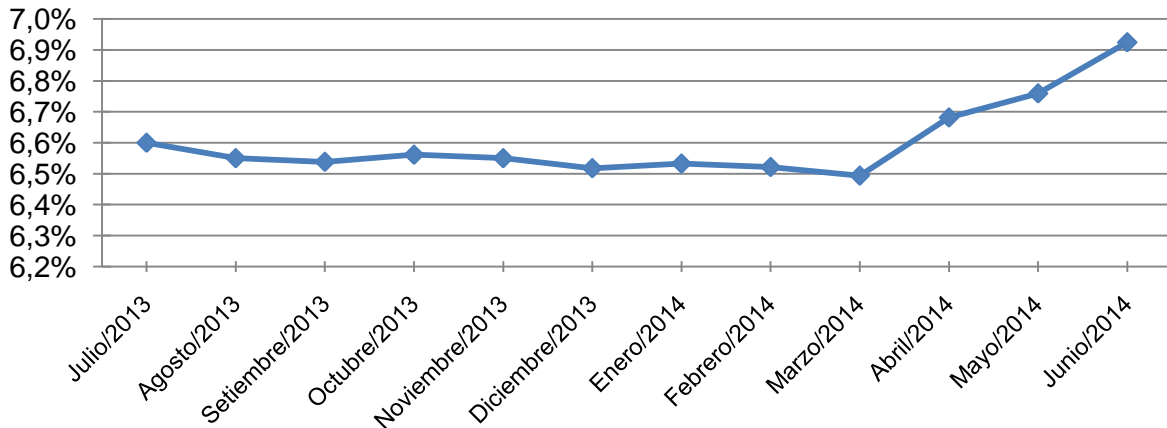
En cuanto al primero, desde finales del año anterior experimentó una tendencia alcista, lo que seguramente y como lo han manifestado diferentes sectores, repercutirá en los precios de la construcción y encarecerá las nuevas soluciones. Por su parte la TBP ha estado muy estable durante los últimos meses, no obstante en los más recientes experimenta una leve tendencia a incrementarse, lo que a su vez significará un encarecimiento del crédito para la vivienda.

**Gráfico 1. Promedio mensual de tipo de cambio del \$.
Julio 2013-Junio 2014**



Fuente: FUPROVI UNIN con base en BCCR 2014.

Gráfico 2. Promedio mensual Tasa Básica Pasiva. Julio 2013-Junio2014



Fuente: FUPROVI UNIN con base en BCCR 2014.

Este año 2014 parece ser económicamente más dinámico que el 2013, para este último la medida interpuesta por el BCCR de la restricción al crédito provocó que el mercado inmobiliario y la construcción experimentaran un estancamiento y decrecimiento en comparación con el año antecesor. A pesar que el presente año registra una mejoría, la incertidumbre vuelve a sentirse en el sector pues se presentaron las elecciones presidenciales, una segunda ronda y además como se mencionó anteriormente, importantes movimientos en el tipo de cambio del dólar (La República; 19/05/2014). Aunado a esto, los procesos lentos en Setena y la falta de uniformidad en los planes reguladores siguen siendo cuellos de botella. Aún con este panorama la mayoría de involucrados en el sector inmobiliario opinan que es un buen momento para comprar vivienda, ya que existe una amplia oferta y tasas de interés atractivas. Para los primeros 4 meses del año el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos reportó un aumento de 39% en la cantidad de m² de construcción tramitados. El mayor aumento se dio en la construcción de condominios, tanto verticales como horizontales (La República; 28/05/2014).

Urbanismo y Asentamientos Humanos

Según la Ministra de Planificación Nacional y Política Económica, el desarrollo inmobiliario del país debe apuntar hacia un desarrollo vertical, principalmente en la GAM, en donde los terrenos son cada vez más escasos y costosos, además de que el desarrollo horizontal le sale más costoso al Estado ya que tiene que invertir en llevar servicios de agua potable, electricidad, transporte público, entre otros a aquellos lugares en donde no hay y los inversionistas decidan construir. Pero no sólo eso, ese tipo de desarrollo provoca la impermeabilización del suelo, haciendo que mayor cantidad de agua pluvial llegue a los cauces de los ríos provocando que éstos se desborden, en vez de infiltrarse por el suelo y llegar a los mantos acuíferos, haciendo también que el nivel de éstos disminuya (Radio Nacional, 11/06/2014).



Fuente: La Nación; 04/06/2014

El nivel que si está aumentando pero no causado directamente por el desarrollo inmobiliario horizontal, es el del mar, el cual es causado por una serie de eventos climatológicos que han provocado que la línea costera se adentre en el continente afectando las actividades agrícolas, servicios públicos, los caminos y los

asentamientos humanos, aunado a esto la mayoría de poblados asentados cerca de la costa dependen de la pesca como forma de subsistencia, con el aumento de la temperatura del agua los arrecifes se ven seriamente impactados y con ello la cuna de especies marinas de interés comercial (La Nación; 04/06/2014).

Un importante proyecto que se espera que agilice el tránsito en el centro de la capital, consiste en concluir el anillo de circunvalación mediante la construcción del arco norte, pero éste se ha visto retrasado por el tema de las expropiaciones. Según el cronograma del proyecto para finales de octubre se tienen que iniciar con

la construcción del primer tramo entre Uruca y Calle Blancos (La Prensa Libre; 26/06/2014).

El proyecto que al parecer no tiene viabilidad ni factibilidad es el denominado anillo periférico, el cual se concedió hace unos 35 años con el fin de enlazar a 12 cantones del Gam sin tener que ingresar al centro de San José. Las principales razones por las que el proyecto no se puede desarrollar es el atraso en la ejecución, que causó que en los terrenos destinados para el proyecto se otorgaran permisos municipales para la construcción de diversas edificaciones. Lo que sí parece ser factible es la construcción de un tramo que une a la ruta 27 con la ruta 32, de tal manera se evitaría que una importante cantidad de vehículos articulados ingresen al centro de San José (La Nación; 23/05/2014).

Lo que respecta a asentamientos humanos, unos 5 mil habitantes de distintos poblados de la región Huetar Atlántica que anteriormente no contaban con acceso al servicio de internet y de telefonía fija, ya lo hacen gracias a una inversión que ronda los ₡250 millones que realizó el Instituto Costarricense de Electricidad (Ice) y beneficia directamente a unos 1.250 estudiantes de 15 centros educativos (La Prensa Libre; 05/05/2014). Quienes no cuentan con el servicio básico de agua potable son varias comunidades indígenas de Talamanca y Limón, razón por la que decidieron interponer dos recursos de Amparo en contra del AyA, los cuales fueron acogidos por la Sala Constitucional y declarados con lugar, la resolución del mismo dio un plazo de 6 meses al instituto para solucionar la situación (La Prensa Libre; 15/05/2014). Al parecer el AyA está diseñando un proyecto en la



Fuente: La Prensa Libre;
15/05/2014.

cuenta media-alta del río Banano, que busca asegurar el abastecimiento de agua en la provincia para los próximos 30-40 años. Este proyecto forma parte del mega proyecto Limón Ciudad-Puerto, en el cual el AyA afirma que han tenido atrasos pero que han cumplido con lo que les corresponde (La Prensa Libre; 30/05/2014).

Vivienda y Construcción

Para el primer cuatrimestre de este año el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (Cfia) registra un 39% de m² de construcción más tramitados que el mismo periodo del año anterior (La Nación; 16/05/2014). El subsector de la construcción que ha decaído por segundo año consecutivo es el de construcción de ofiencentros, luego de haber experimentado en el 2012 un “boom”, en el 2013 la construcción de este tipo de inversión disminuyó en 25% respecto al año anterior y en lo que llevamos del 2014 se ha reducido en 35% si se compara con el mismo periodo del 2013 (La Nación 19/05/2014).

Según la Cámara Costarricense de la Construcción (Ccc) al cotejar datos del I trimestre del año pasado con los del 2014, la construcción de vivienda unifamiliar decreció en 1,3%, mientras que la de condominios aumentó en 13,8%. Para los expertos esto se debe a un cambio cultural, hace poco más de una década la oferta de condominios era muy reducida y exclusivamente para determinado sector de la demanda, con mayores ingresos, pero eso ha variado, el aumento en la demanda provoca una disminución en los costos lo cual se refleja en la aparición de condominios para familias de ingresos medios y hasta bajos, de manera que aquellos típicos barrios “vallecentralistas” en donde convivían personas de todos los estrados de ingresos están condenados a desaparecer (La Prensa Libre; 26/05/2014).

Las comodidades que ofrecen los condominios en general han provocado un importante crecimiento de éstos, según el Cfia este tipo de solución habitacional pasaron de representar el 19% de los m² tramitados en 2008 a ser el 27% en 2012, en 2013 disminuyó levemente. El 20% de los m² de construcción tramitados para este tipo de obra se registraron en el cantón de Heredia; otros cantones como Santa Ana, Escazú y Goicoechea concentraron el 50% (La Nación; 09/05/2014).

El crecimiento del sector construcción no sólo es tangible en la cantidad de m² de construcción tramitados, sino también en el aumento del empleo formal de esta actividad genera, según la Caja Costarricense de Seguro Social (Ccss) en abril 2014 se registra un 5% más de asegurados en ese mismo mes del 2013, para el sector construcción (La Nación; 27/06/2014). Territorialmente el crecimiento de la construcción se percibe en zonas al este de la Gam, en los cantones de Curridabat, La Unión y Cartago. Si se compara el desarrollo que ha experimentado esta zona con el que se ha dado en la zona oeste, en los cantones de Santa Ana, Escazú y Heredia, en estos últimos las inversiones son más grandes, pero la cantidad de proyectos es menor (La Prensa Libre; 05/06/2014).



Fuente: La Nación; 09/05/2014.

Ese crecimiento y dinamismo que ha mostrado la construcción en los primeros meses del año podría verse estancado y paralizado por la escasez de agua, en 27 cantones del país se ha detenido la entrega de permisos de construcción por la falta de abastecimiento del líquido. En la Gam los cantones que han tenido este problema son Alajuelita, Aserrí, Mora, Coronado, Alajuela, El Guarco y todos los cantones al norte del cantón de Heredia (La Nación; 16/06/2014).

El Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (Inteco) desarrolló una norma técnica para controlar y garantizar la calidad de los materiales prefabricados que se utilizan en la construcción de viviendas de interés social. La norma lleva el nombre de: Norma para elementos prefabricados de concreto para la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel mediante el sistema de baldosas horizontales y verticales. El reglamento surgió gracias a la solicitud del Banhvi, que pretende mejorar la calidad de las viviendas prefabricadas que se financian con recursos del Estado (Radio Nacional; 21/05/2014).

Una iniciativa que se encuentra en trámite en la Asamblea Legislativa pretende crear la Ley para la valoración del capital natural e integración de la contabilidad verde en la planificación para el desarrollo (expediente N° 18.996). Esta ley obligaría a tomar en cuenta en los estudios de impacto ambiental el valor de la degradación ambiental que conlleva el desarrollo de proyectos inmobiliarios, con el objetivo de otorgar la viabilidad ambiental a partir de la riqueza o el costo que éste genere, lo que implica incorporar el llamado capital natural (agua, suelo y biodiversidad) en los criterios para autorizar las evaluaciones ambientales (La Nación; 05/05/2014). Un acuerdo firmado en el II foro regional de diseño y de construcción sostenible (Acades 2014), en el cual participó el Cfia, Fuprovi, Ccc y el Ente Costarricense de Acreditación, pretende elaborar un nuevo Código Construcción Sostenible, con el objetivo de disminuir el consumo de energía y de agua en los procesos constructivos. Con esta iniciativa se busca bajar los costos por consumo de estos servicios y se estaría evitando la importación de energía eléctrica y/o producción de ésta a base de combustibles fósiles (Canal 7; 21/05/2014). Se estima que implementar esta normativa, el costo de una vivienda promedio se elevaría entre 3-5% (Canal 9; 03/06/2014).

La construcción sostenible ha venido ganando terreno y cambiando la forma y materiales con que se construye, tanto en Costa Rica como en otras latitudes del orbe. Se estima que en el año 2008 a nivel mundial un 13% de las construcciones eran catalogadas como sostenibles, para el 2012 ese porcentaje aumentó a 28% y se estima que para el 2015 alcance el 50%. Este tipo de obras dan un valor agregado que ya se constata en el mercado que ha logrado que tanto los inversionistas como la sociedad en general se inclinen por este tipo de edificaciones ya que resulta un ser buen negocio y beneficia directa o indirectamente a todos los involucrados (La República; 06/05/2014).

La Escuela de Ingeniería Forestal del Tecnológico de Costa Rica (Tec) promueve la construcción de casas con madera cultivada en el país, argumentando que es un sistema constructivo de rápido ensamblaje, brindan belleza, confort y economía. Además se estima que por cada m³ de madera que se utiliza para la

construcción se evita que 2 toneladas de CO₂ se liberen en la atmosfera, es un material resistente a los sismos y respecto al fuego, con procesos tecnológicos se logra que éste se retarde (La Prensa Libre; 19/06/2014).

El proyecto de Limón Ciudad-Puerto genera expectativas de desarrollo y crecimiento en esta olvidada provincia del Caribe costarricense, por esta razón un grupo de inversionistas decidió desarrollar en el centro de Limón un complejo de 240 apartamentos agrupados en 10 torres y dirigido a ejecutivos y una exclusiva parte de la demanda. El precio de cada solución inicia en los \$129 mil (La República; 07/05/2014).



Fuente: La Nación; 29/06/2014.

El proyecto reseñado es un ejemplo de lo que el actual Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Señor Rosendo Pujol, ha dicho en cuanto que los inversionistas están realizando una interpretación errada sobre la demanda de vivienda y están ofertando soluciones con precios por encima de lo que la mayoría de la demanda puede pagar, además del precio, los tamaños de las soluciones son bastantes elevados, podrían ofertarse soluciones más pequeñas que se adapten a la necesidades de la demanda, ya que se esperaba que la reducir el área, también lo haga el precio (La Nación; 29/06/2014).

Vivienda e Inversión

En los últimos 4 años el impuesto a las casas de lujo ha logrado recaudar ₡19 mil millones de los cuales ₡14 mil millones ya se han invertido, sólo faltan ₡5 mil millones por desembolsar. Estos recursos son destinados para financiar proyectos del bono colectivo, bonos familiares artículo 59 y bono familiar de la vivienda regular (Canal 9; 06/06/2014).

Después de varios años de haberse creado, el pasado mes de junio se entregó en el distrito de Zarceró el primer bono de segunda planta, este subsidio no ha tenido mucha aceptación y se espera que con algunas mejoras tenga mayor demanda ya que es una buena solución, especialmente en zonas donde el terreno es escaso y costoso (Canal 6; 12/06/2014).

A continuación una serie de proyectos que iniciaron obras o que se inauguraron en los meses correspondientes a este balance y que fueron citados en los distintos medios de comunicación nacional.

- Con la colaboración del Invu, Mivah y Banhvi, la Municipalidad de Heredia pretende desarrollar un proyecto habitacional de multifamiliares con el fin de beneficiar a unas 600 familias de Guararí que actualmente habitan en precarios y en condiciones de extrema necesidad (Canal 6; 05/05/2014).
- En Santiago de Paraíso, unas 71 familias se vieron beneficiadas con la formalización del proyecto habitacional El Beneficio. Las familias involucradas junto con el apoyo y acompañamiento de Fuprovi aportaron al proyecto con horas de participación, el resto fue financiado por el Fosuvi y significó una inversión que ronda los ¢993 millones (Radio Nacional; 05/05/2014).
- En uno de los distritos con mayor déficit habitacional y con bajos indicadores socioeconómicos del país, como lo es Los Guido, en Desamparados, la Fundación Promotora de Vivienda desarrolla un proyecto habitacional llamado Las Anas, con el cual se pretende dar solución habitacional a unas 198 familias de este vulnerable distrito (Radio Monumental; 12/05/2014).
- En Batán de Matina, se inició la construcción del proyecto habitacional El Porvenir, con el cual se estima beneficiar a unas 200 familias de escasos recursos económicos. La inversión en este proyecto ronda los ¢4 mil millones, en promedio cada vivienda significó una inversión de ¢17 millones, se espera que el proyecto esté concluido dentro de unos 4 meses (Radio Monumental; 15/05/2014).
- En Potrero Grande de Buenos Aires, unas 21 familias en condición de extrema necesidad y en su mayoría de jefatura femenina recibieron una vivienda en una

urbanización con todos los servicios básicos, el Banhvi invirtió aproximadamente ₡281 millones.

- Unas 50 familias del barrio El Precario en Osa recibieron las escrituras que los convierte en los propietarios de sus viviendas que desde hace más de 4 décadas estaban a nombre del Municipio. Se espera que en los próximos meses otras 150 familias más reciban este beneficio (Diario Extra; 19/06/2014).
- En Barranca de Puntarenas desde el año 2008 se inició la construcción del proyecto El Boulevard, que se ha desarrollado por etapas y que consta de 460 viviendas, las cuales han sido entregadas a familias que habitan en precarios y en extrema necesidad del cantón y que en su mayoría son de jefatura femenina. El proyecto significó una inversión de unos ₡5 mil millones (La Prensa Libre; 27/06/2014).
- En Palmichal de Acosta, 21 familias que se quedaron sin vivienda a causa de las tormentas Mitch y Thomas, recibieron sus viviendas que en promedio, en cada una se invirtieron ₡17 millones (Diario Extra; 10/05/2014).
- Con una inversión final de ₡1.400 millones, el Banhvi va a financiar la construcción de aceras y parques públicos en varias comunidades de Tirrases de Curridabat, mediante el bono colectivo. El encargado de realizar las obras es la Fundación Costa Rica Canadá y se estima que están listas en 12 meses (Canal 11; 06/06/2014).



Fuente: Diario Extra; 10/05/2014.

El Banhvi pone a disposición de aquellos que años atrás adquirieron un bono con el propósito de compra de lote, ₡10.000 millones para que opten por otro subsidio y así puedan construir, terminar o remodelar su vivienda. Aparte de los requisitos ordinarios que solicita el SFNV a los beneficiarios, también solicita que quienes se postulen a este bono cumplan además con que al menos un miembro del hogar haya sido parte del núcleo familiar que recibió el primer bono y que la inversión se

haga en la propiedad que inicialmente el banco financió, es decir la que se adquirió con el primer bono otorgado (Canal 11; 06/05/2014).

Vivienda y Desastres

El aumento que ha experimentado la construcción en los últimos meses preocupa a las autoridades de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (Cne) ya que al darse esto, también aumenta el área de suelo impermeable, evitando que las aguas pluviales se infiltren a los mantos acuíferos, y por consiguiente llegan a los cauces de los ríos y quebradas provocando que estos rebasen su capacidad ocasionando inundaciones, aunado a esto los desechos y basura que se deposita en las alcantarillas, quebradas y ríos disminuyendo la capacidad de evacuación de éstos (Canal 6; 18/06/2014).

El Banhvi recomienda a la población en general brindar mantenimiento preventivo a las viviendas antes de que entre el periodo más crítico de las lluvias. Al realizar esto se podrían evitar posibles inconvenientes e inversiones más elevadas, además de alargar la vida útil de los inmuebles (Radio Columbia; 22/05/2014).

Con la llegada de la época lluviosa aumenta la cantidad de viviendas dañadas principalmente por inundaciones y falseamiento de terreno. Las intensas lluvias del pasado 9 de mayo ocasionaron que unas 70 viviendas en un residencial en Heredia se inundaran por el colapso de una alcantarilla. En Santa Barbará, Buenos Aires y Limón también se registraron viviendas afectadas por inundaciones (Diario Extra; 10/05/2014). En la comunidad de Bebedero en Escazú, un tornado destruyó las cubiertas de los techos de al menos 7 viviendas, provocó la caída de árboles y tendido eléctrico (Diario Extra; 01/05/2014).



Fuente: Diario Extra; 01/05/2014.

En Barrio Fátima y San Rafael de Desamparados en Alajuela, las fuertes lluvias sumado a las alcantarillas y quebradas colapsadas por desechos y basura, ocasionaron que unas 40 viviendas se inundaran y sus habitantes se les dañara parte importante de sus pertenencias (Diario Extra; 05/05/2014). En la localidad de Coopevega en Cutris de San Carlos unas 17 viviendas se afectaron luego que una quebrada se desbordara a causa de las intensas lluvias. En Guaycará de Golfito otras 13 viviendas más también se inundaron, ya que la cantidad de lluvia rebasó la capacidad del alcantarillado (Diario Extra; 16/06/2014). En el cantón de Guatuso en la Zona Norte, los fuertes aguaceros hicieron que al menos 5 ríos se desbordaran, afectando directamente a unas 200 familias; en total 16 comunidades se vieron afectadas (Diario Extra; 21/06/2014).

En Higuito de San Miguel de Desamparados, un corto circuito provocó un incendio que acabó con 30 ranchos del precario El Huaso. Se calcula que al menos unas 80 personas se quedaron sin vivienda y sin la mayoría de sus pertenencias (Diario Extra; 29/05/2014).

Vivienda y Desalojos

El próximo 24 de octubre vence la moratoria otorgada por el Gobierno anterior para que no se aplicaran demoliciones y desalojos a unas 270 mil habitantes de zonas especiales como la zona marítimo terrestre, milla fronteriza y sitios patrimonio natural del Estado.

Ante esta situación la Defensoría hace un llamado con carácter urgente a las nuevas autoridades del Gobierno para que den prioridad a esta situación y así evitar afectaciones (Diario Extra; 27/05/2014).

A continuación una serie de situaciones relacionadas con el tema de desalojos que se presentaron en los meses mayo-junio y que fueron nombrados en los distintos medios de comunicación nacionales.

- Los vecinos del proyecto habitacional Villa del Lago en el Coyol de Alajuela se encuentran preocupados ya que en julio se vence el plazo que dio el Ministerio de Salud para que construya la planta de tratamiento de aguas residuales para

las 200 viviendas del proyecto, de no concretarse eso se efectuaría el cierre del proyecto y el desalojo de los residentes. Hasta el momento el desarrollador no ha presentado un plan de intervención ni se ha manifestado al respecto (Canal 11; 17/06/2014).

- Otros que se encuentran en un limbo parecido son los vecinos del precario Triangulo de Solidaridad en Calle Blancos de Goicoechea, ya que como es sabido en el terreno en donde se localiza el asentamiento se construirá parte de la circunvalación norte y el Mopt espera que para finales de octubre los habitantes del precario estén reubicados ya que para esa fecha se tiene programado iniciar con las obras. En el Mivah aseguran que han buscado soluciones para los afectados y que la desocupación se realizará por etapas, los que participan en la primera etapa son lo que serían reubicados en proyectos cercanos al precario (Canal 11; 25/06/2014).
- En la comunidad de Prodesarrollo en La Carpio, unas 26 familias vecinas de la escuela Finca La Caja tendrán que ser reubicadas en otros sectores del asentamiento ya que el centro educativo necesita ampliar sus instalaciones para poder dar abasto con la demanda. Hace poco más de 2 años la Contraloría General de la República dio un ultimátum al Mep para que ampliara o construyera otra escuela nueva en el asentamiento ya que la existente trabaja a 3 turnos diarios para poder atender a todos los estudiantes. Debido a que el terreno está escaseando en el asentamiento, la opción más factible es ampliar la existente (Radio Monumental; 13/06/2014).
- En la urbanización Altamira, en Purrál de Goicoechea unas 45 familias fueron desalojadas, 15 días antes ellos habían levantado unos ranchos en el terreno propiedad de la Municipalidad. Según las autoridades algunos de los desalojados ya fueron beneficiados con bonos de vivienda y a pesar de tener vivienda intentan invadir otros terrenos (Diario Extra; 24/06/2014). Con esta situación el Gobierno Local de Goicoechea es claro y afirma que no permitirá que ocurran más invasiones en propiedades municipales y que cuando éstas se den, actuarán de forma inmediata (Radio Columbia; 27/06/2014).

- Después que en marzo anterior una parte del precario Caro Quintero en Alajuela se destruyera a causa de un incendio, la mayoría de los afectados decidieron volver a construir sus viviendas nuevamente en el sitio a pesar que la Municipalidad fue enfática al no permitir que se volvieran a levantar edificaciones de ningún tipo en el lugar ya que el terreno no cumple con las



Fuente: Diario Extra; 27/05/2014.

- condiciones necesarias, principalmente porque ahí se localiza una naciente. Ahora los afectados temen ser desalojados (Canal 7; 15/05/2014).
- En una finca de 25 ha, de un propietario privado y ubicada en frente de la escuela de Tejarillos en Alajuelita, un grupo de 300 personas intentaron invadir dicha propiedad pero una denuncia de los dueños impidieron que se efectuara la toma de tierra, La Fuerza Pública desalojó a los precaristas y con maquinaria pesada destruyeron los ranchos que habían levantado (Canal 9; 04/06/2014).
- Hace unos 25 años, un pequeño grupo de familias organizadas invadieron una finca llamada Las Violetas, en Alajuelita. A la fecha ya son aproximadamente 300 familias las que habitan la propiedad y viven en la zozobra de ser desalojados ya que el Invu les solicitó ₡24 millones por la propiedad y al no poder cancelar ese monto el Instituto devolverá la propiedad al fideicomiso y seguidamente entraría a remate (Diario Extra; 27/05/2014).
- La finca Térraba en Palmar Norte, una propiedad de 277,5 ha, en la cual habitan aproximadamente unas 80 familias será rematada por el Banco Nacional. El inmueble pertenecía a una empresa transnacional que se dedicaba al cultivo de banano y la cual se declaró en quiebra. Quienes habitan en la propiedad aseguran tener más de 14 años de hacerlo y lo hacen porque son ex empleados de la empresa dueña del terreno y que les quedó debiendo

el pago de varios meses de trabajo y las prestaciones. Ellos se movilizan para conseguir los recursos y poder adquirir la propiedad en el remate que realizara la entidad bancaria, pero de no ser así tendrán que desocupar la propiedad (Diario Extra; 01/05/2014). En la misma localidad pero en otra finca, unas 30 familias habían invadido una propiedad que al igual que el caso anterior perteneció a una empresa que se dedicaba al cultivo de banano y que ya no opera ahí, pero ahora la propiedad pertenece a una cooperativa que interpuso una denuncia para que las familias desocupen el terreno y efectivamente eso se concretó el pasado 9 de junio (Canal 9; 09/06/2014).

- En el caserío conocido como El Matadero en Santo Domingo de Heredia, 3 viviendas tuvieron que ser desalojadas luego que un deslizamiento provocara que el terreno en donde se encuentran se desestabilizara (Canal 7; 06/06/2014).

Tabla 1. Anexo de Noticias

Fecha	Medio	Título
01/05/2014	Diario Extra	Rematarán tierras de "Mamita Yunai"
01/05/2014	Diario Extra	Tornados paralizan y revuelcan a 25 personas
05/05/2014	Canal 6	Familias de Heredia que vivan en riesgo tendrán su hogar en multi familiares
05/05/2014	La Nación	Impacto sobre 'capital natural' pesaría en aval a construcciones
05/05/2014	La Prensa Libre	Telefonía fija e Internet llegan a más de 5 mil personas
05/05/2014	Radio Nacional	Mejoramiento de la calidad de vida a través del acceso a una vivienda y un hábitat digno
06/05/2014	Canal 11	Programa de subsidio para construcción o ampliación de vivienda
06/05/2014	La Prensa Libre	Circunvalación vuelve a la normalidad
06/05/2014	La República	Construcción buen negocio
07/05/2014	Diario Extra	200 familias protestan porque no entregan casas
07/05/2014	La República	Inyección inmobiliaria en el Caribe
09/05/2014	La Nación	Arreglo urgente de vías, primer decreto del presidente Solís
09/05/2014	La Nación	Condominios ganan terreno en el mercado local de vivienda
10/05/2014	Diario Extra	21 familias reciben casa propia
10/05/2014	Diario Extra	Lluvias azotarán de nuevo el fin de semana
12/05/2014	La Nación	Agoniza plan de nueva vía rápida en afueras de San José
12/05/2014	La Nación	Uno de cada tres hogares en Costa Rica es dirigido por una mujer
12/05/2014	Radio Monumental	Déficit real habitacional del cantón de Desamparados
15/05/2014	Canal 7	Vecinos de Caro Quintero en Alajuela temen ser desalojados
15/05/2014	La Prensa Libre	Sala acoge recursos por falta de agua en zonas indígenas
15/05/2014	Radio Monumental	200 familias de Matina con una opción habitacional
16/05/2014	La Nación	Construcción sube 39% este año
19/05/2014	La Nación	Construcción de oficentros modera su crecimiento
21/05/2014	Diario Extra	A zonas especiales solo les quedan 5 meses
21/05/2014	Radio Monumental	Inteco desarrollo nueva norma para casas de interés social
22/05/2014	Canal 7	Nuevo código pretende generar ahorro de agua y electricidad
22/05/2014	Radio Columbia	Banhvi recomienda dar mantenimiento a casas ante entrada de invierno
23/05/2014	La Nación	Errores de diseño en vías llevan 10 años sin arreglos
26/05/2014	La Prensa Libre	Condominios: tendencia. habitacional irreversible en la GAM
27/05/2014	Diario Extra	295 familias piden que no las echen a la calle
27/05/2014	Radio Nacional	Un grupo de 21 familias recibieron casa propia
29/05/2014	Diario Extra	Incendio deja a 80 sin casa y sin comer
30/05/2014	La Prensa Libre	Proyecto del AyA garantiza agua para Limón
02/06/2014	Radio Columbia	La generación de más empleo es la mejor forma para reducir la pobreza en el país
03/06/2014	Canal 9	Iniciativa para hacer construcciones amigables con el ambiente
03/06/2014	La Nación	37% de ayuda estatal en dinero va a gente fuera de la pobreza
04/06/2014	Canal 9	Se lleva a cabo un desalojo de 300 familias en Tejarcillos de Alajuelita
04/06/2014	La Nación	Cambio climático acorta las playas de Costa Rica
05/06/2014	Diario Extra	Aguaceros ahogan más de 100 casas
05/06/2014	La Prensa Libre	Inversión inmobiliaria fija sus ojos al este de la GAM
06/06/2014	Canal 11	Vecinos de Tirrases de Curridabat pretenden cambiarle la cara a la comunidad
06/06/2014	Canal 7	Tres viviendas fueron evacuadas anoche por un deslizamiento en Heredia
06/06/2014	Canal 9	Tributo invertido en 4 años de impuestos a casa de lujo
09/06/2014	Canal 9	Policía desaloja 30 familias en Palmar Norte
11/06/2014	Radio Nacional	Olga Marta Sanchez afirma que Costa Rica debe iniciar un mayor ordenamiento territorial
12/06/2014	Canal 6	El Grupo Mutual entrego los primeros bonos de segunda planta
13/06/2014	Radio Monumental	El Mivah trabaja en la reubicación de 26 familias
16/06/2014	Diario Extra	Lluvias inundan San Carlos y Golfito
16/06/2014	La Nación	Faltante de agua paraliza la construcción en 27 cantones
17/06/2014	Canal 11	700 personas están a punto de perder sus casas
18/06/2014	Canal 6	El aumento en la construcción hace que la lluvia sea una amenaza
19/06/2014	Diario Extra	Tienen escritura de lotes en mano
19/06/2014	La Prensa Libre	TEC promueve construcción de casas de madera plantada en Costa Rica
21/06/2014	Diario Extra	Ríos inundan 200 casas
24/06/2014	La Prensa Libre	INVU quiere retomar su papel en planificación territorial
25/06/2014	Canal 11	Diseño para la circunvalación norte
26/06/2014	La Prensa Libre	Expropiaciones retrasarían construcción de Circunvalación Norte
27/06/2014	La Nación	Mejora empleo en sector construcción
27/06/2014	La Prensa Libre	Entregan 561 viviendas de bien social
27/06/2014	Radio Columbia	La Municipalidad de Goicoechea anuncia que no permitirá la invasión de precaristas
29/06/2014	La Nación	65% de casas a la venta en la GAM pasan de \$120.000

