



VI Balance 2014
“Entorno del Sector
Vivienda y Urbanismo”

Fundación Promotora de
Vivienda

Unidad de Investigación, Enero 2015

VI Balance: Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2014

Elaboración:

Franklin Solano Castro

Wilberth Rojas Chavarría

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)

Febrero, 2015

Tabla de contenido

Presentación	4
Entorno Político e Institucional	4
Entorno Económico	5
Urbanismo y asentamientos humanos	5
Construcción	6
Vivienda e Inversión	7
Vivienda y desastres	8
Vivienda y desalojo	9
Anexo	10

Presentación

Este es VI balance de situación correspondiente a los últimos dos meses del 2014, al igual que en el resto de los documentos de este tipo que se han venido entregando en los últimos años, en éste se presenta un compendio de las principales informaciones aparecidas en los medios de prensa del país, en relación con temas del Sector.

La informaciones que se ofrecen se han organizado o agrupado en 5 grandes temas: Entorno Político e institucional; Entorno económico; Urbanismo y asentamientos humanos; Construcción; y Vivienda, que se subdivide en Inversión, desastres y desalojos.

El propósito de este material es contribuir al seguimiento actualizado y crítico de los principales acontecimientos del Sector en el que trabajamos. Por lo tanto esperamos que sea de interés y utilidad para quienes lo revisen.

Entorno Político e Institucional

La situación en el entorno político e institucional del Sector durante los últimos meses del 2014 estuvo muy marcada por las circunstancias en relación con el tema de la reubicación de las familias del Triángulo de la Solidaridad y la construcción de la circunvalación en esa zona. Originalmente el 15 de diciembre se cumplía el plazo para la reubicación de las 191 familias, no obstante las autoridades del Sector solicitaron extender el plazo, hasta el 28 de febrero del 2015.

El gobierno, más precisamente el MIVAH, no ha encontrado la forma, el lugar ni las condiciones para lograr trasladar a las casi 200 familias que urge reubicar para que puedan llevarse a cabo los trabajos de construcción de la carretera de circunvalación.

La posibilidad de trasladar a un grupo de familias a Turrialba ha topado con la oposición de vecinos y regidores de ese cantón. (Canal 42; 28/11/2014 y Canal 13; 02/12/2014) Mientras se buscan alternativas de terrenos, una propuesta del MIVAH es que parte de las familias se ubiquen en albergues provisionales contruidos con contenedores, adaptados para tal propósito (Radio Monumental, Nuestra Voz; 02/12/2014)

En otro orden de cosas, pero siempre dentro del Sector, el INVU acusa un déficit de ¢4 mil millones para sus gastos de operación para el 2015 (La Nación; 23/12/2014), esta es una noticia que pasa a formar parte de una larga cadena de informaciones respectos a la situación que atraviesa esta institución desde varios años atrás.

Entorno Económico

La pobreza aumentó en 1,7 puntos porcentuales si se comparan los datos del 2013 con los del 2014, pasando de 20,7% a 22,4% respectivamente, según el INEC (Diario Extra; 01/11/2014). Lo que significa una mayor cantidad de hogares con dificultades para poder cubrir sus necesidades básicas, entre ellas las de vivienda, lo que a su vez conlleva a que el Estado tenga que buscar y destinar mayor cantidad de recursos para atender a esta población, siendo la vivienda una de las necesidades recurrentes en estos sectores.

La mayor parte de los medios de prensa del país se hicieron eco en relación con la información generada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en el sentido de que producto del estudio (8° Auditoría a viviendas con subsidio del Estado) sobre las casas construidas con bonos familiares de vivienda, se encontró que un 28% de estas habían ampliado su área de construcción y miden más de 42m². (Canal 9, Canal 11; 03/11/2014).

La información anterior es muy interesante para profundizar e indagar sobre la misma, ya que las razones por las que se da la situación pueden ser variadas, por ejemplo un mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios o en los ingresos, que ahorren dinero en relación con lo que se pagaba anteriormente, gracias a lo cual disponen de recursos para ampliar su vivienda. Además, que la solución se convierte en parte de un proceso de vivienda progresiva. Por otra parte y no excluyente de las razones anteriores, los casos de filtración que se dan en los sistemas de subsidio y que es necesario controlar. Pero, además de lo ya señalado, no existe un límite o tope del tamaño de las viviendas con subsidio (bono) y crédito, fundamentalmente son las viviendas construidas y financiadas bajo el amparo del Art. 59 de la LSFNV, las que tienen un área mínima de 42m².

Durante el 2014, en relación con el año anterior se observó un crecimiento en la cantidad y monto de los créditos para vivienda. A setiembre del 2014 el crecimiento de los créditos fue de un 21% respecto al mismo mes del 2013. El monto promedio de los créditos en el 2014 fue de ¢25 millones, un 15% más que en el 2013. (La Nación; 1/12/2014)

Urbanismo y asentamientos humanos

En el asentamiento La Carpio, hace poco más de 7 años inició un proyecto para titular y tratar de formalizar el asentamiento. Durante ese periodo sólo se han titulado 33 lotes de los casi 5.000 que conforman el asentamiento. La burocracia, el poco avance en los trámites, los obstáculos y hasta los retrocesos han hecho que el proyecto se estanque y que algunos actores hayan decidido retirarse, como es el caso de Fuprovi (La Nación; 02/11/2014). Un acuerdo firmado entre el Mivah, IMAS, MEP e INA, establece que la nueva escuela Finca la Caja, en La Carpio, entraría en operación en el año 2017; 5 años después de que la Sala IV ordenara su construcción (La Nación; 16/12/2014).

La falta de planificación y ordenamiento que impera en los precarios, provocan que los residuos que se generan en estos asentamientos, generalmente no tengan un tratamiento adecuado y acaben en ríos o lotes baldíos, ocasionando malos olores, concentración de moscos y focos de contaminación que generan infecciones y enfermedades (Canal 9; 10/11/2014).

Heredia ha sido una ciudad que en las últimas décadas ha experimentado un importante crecimiento poblacional, los proyectos habitacionales y centros comerciales han surgido por doquier, caso contrario sucede con la red vial, la cual no ha tenido el mismo crecimiento, provocando grandes congestionamientos vehiculares en casi todos los accesos a la ciudad, principalmente en horas pico (Canal 11; 07/11/2014). De no tomar acciones, el futuro desarrollo de la ciudad se puede ver comprometido, en los últimos 4 años el municipio de Heredia ha entregado permisos de construcción por más de 5 millones de m², en obras de todo tipo (La República; 07/11/2014).

Construcción

En la 8° auditoría realizada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) a las viviendas subsidiadas por el Estado, señala que los diseños utilizados en el país no se adaptan a las condiciones climatológicas ni a los modos de vida de quienes habitan en zonas costeras. El Colegio pretende hacer un concurso en donde se compartan ideas para diseñar esas viviendas (La Prensa Libre; 05/11/2014). Para realizar la auditoría se tomaron como muestra unas 287 viviendas de 55 proyectos con esa característica, de las cuales el 20% no evacua las aguas residuales de forma adecuada, generando contaminación (Canal 9; 03/11/2014). Según esa misma organización la cantidad de m² destinados a obra residencial del registro de responsabilidad profesional de planos constructivos que toda obra debe tramitar previo al permiso de construcción municipal, aumentó 12% en los primeros 10 meses del año 2014, respecto al mismo dato del 2013 (La República; 18/11/2014), pero según la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), los m² de construcción en general, para el año 2014 disminuyeron en 10% respecto al 2013. Para algunos expertos del sector ese bajonazo es motivado principalmente por el tipo de cambio del dólar, la segunda ronda electoral y la llegada de un nuevo partido político a Casa Presidencial; para el año 2015, el BCCR proyecta un crecimiento de un 1,3% para el sector (La Nación; 03/12/2014).

Para los bancos, la desaceleración experimentada por el sector en el 2014 es explicada en gran medida por la poca inversión en construcción de obra pública (Radio Columbia; 17/11/2014).

Para el mes de diciembre 2014, según el Índice de Precios de la Construcción del INEC, el costo del cable eléctrico, el acero, las tuberías de PVC y las de concreto bajaron su precio respecto al registrado en los meses anteriores (Canal 11; 16/12/2014).

La falta de recursos para contar con más profesionales que supervisen y controlen el desarrollo de proyectos constructivos, principalmente en zonas rurales, en donde según el CFIA entre el 30 y 40% de las obras no cuentan con supervisión profesional, afectando la calidad de las construcciones y disminuyendo los ingresos por el pago de impuestos y demás que perciben los municipios (Diario Extra; 22/11/2014).

La certificación de procesos constructivos es un sello que otorga la CCC y es aplicado por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (Inteco), garantiza a los compradores que la vivienda que están adquiriendo cumplen con todos los requisitos y normas de construcción, ahora esta certificación es otorgada a los proyectos vivienda de interés social (La Nación; 01/11/2014).

La presidente del Consejo de Construcción Verde en Costa Rica (GBC), Ana Quirós, asegura que en el país existe un mito de que construir de forma sostenible requiere de mayor inversión, mismo que se desmiente y por el contrario se podría ahorrar hasta un 10% del presupuesto durante el proceso de construcción y el periodo de vida útil del inmueble (Diario Extra; 22/11/2014).

Vivienda e Inversión

El mismo informe realizado por el CFIA y mencionado anteriormente, también señala que las viviendas financiadas por el Banhvi, han mejorado su calidad si se comparan los datos del año 2008 con los del 2013, en aspectos como el cumplimiento de la Ley 7.600, evacuación de las aguas pluviales, instalaciones eléctricas, manejo de aguas, calidad de los materiales de construcción y la construcción de taludes (La Prensa Libre; 03/11/2014).

Según el jerarca de vivienda, el señor Rosendo Pujol, en los últimos 8 años en el GAM sólo se ha entregado el 16,6% del total de BFV, a pesar que es en esta región donde hay más déficit habitacional. Esta desigualdad territorial se da principalmente por la poca oferta de terrenos existente en el GAM que provoca que el precio de los mismos se eleve, haciendo que el monto del subsidio sea insuficiente para optar por una vivienda. Para el ministro, definitivamente hay que pasar a un modelo de vivienda en altura (Canal 9; 05/11/2014).

Al cierre del 2014, el Banhvi publicó que durante ese año se entregaron 9.800 bonos familiares de vivienda aproximadamente, unos 200 menos que durante el año 2013, a pesar que la inversión fue mayor en el 2014. La cantidad de proyectos aprobados por la Junta Directiva del Banco fue de 22, unos 13 menos que en el año antecesor (Canal 7; 31/12/2014).

De acuerdo con el Mivah y según información del la Encuesta Nacional de Hogares 2013 del INEC, en el país existen unos 76 mil hogares en los estratos de ingresos 1 y 2, otras 41 mil más entre los estratos de ingresos 3 y 6, que no cuentan con vivienda propia y por consiguiente podrían postularse para ser beneficiados de un BFV, en total son unos 117 mil hogares, de los cuales el

presupuesto del Banhvi para el 2015 permite atender a unas 10 mil hogares aproximadamente, es decir un 8,5% del total (La Prensa Libre; 09/12/2014).

A continuación una serie de notas periodísticas publicadas en los distintos medios de comunicación nacional durante los meses correspondientes al VI balance 2014 y relacionadas al apartado de vivienda e inversión:

- En Quircot de Cartago se inauguró el proyecto habitacional Lomas de Quircot, el cual beneficiará a unas 18 familias que mediante el programa bono-crédito accedieron a una vivienda propia (Radio Nacional; 06/11/2014).
- En el cantón de Santa Cruz se inauguró el proyecto Las Piñuelas, el cual consta de 68 soluciones de 2 habitaciones cada una y 11 soluciones de 3 habitaciones cada una. En total se beneficiarán 79 familias del mismo cantón que están en condición de extrema necesidad. La inversión del mismo ronda los ¢1.353 millones (Radio Nacional 10/11/2014).
- Unas 26 familias que habitan debajo del puente sobre el Río Virilla entre Uruca y La Valencia de Heredia serán reubicados en viviendas financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Esto como parte del proyecto que pretende ampliar la estructura del puente (Canal 9; 17/11/2014).
- El IMAS dará a unas 70 familias del precario Triangulo de la Solidaridad una solución de vivienda temporal. Para el Ministro de vivienda, esta es la primera vez que se recurre a esta opción y que en el país existen muchos terrenos destinados a futuros proyectos públicos, principalmente viales y actualmente se encuentran invadidos, la prioridad del Gobierno es brindarles una solución de vivienda pero de no poder hacerlo se tendrá que aplicar la legislación y se tendrá que desalojar a los precaristas (Diario Extra; 04/12/2014).

Vivienda y desastres

En Costa Rica generalmente el hábito de realizar mantenimiento preventivo a las viviendas es poco común, por eso el CFIA y el Banhvi instan a la población a brindarles el respectivo mantenimiento a las viviendas, como revisar la instalación eléctrica al menos una vez al año, limpiar los bajantes y las cajas de registro con la misma frecuencia y pintar el techo y las paredes exteriores al menos una vez cada 3 ó 4 años, esto porque es más rentable dar mantenimiento preventivo que reparar (La Prensa Libre; 08/11/2014).

En San Juan de Dios en Desamparados un deslizamiento destruyó 6 humildes viviendas en el barrio conocido como La Calabacita (Diario Extra; 12/11/2014).

Vivienda y desalojo

A continuación un listado de casos relacionados con desalojos, ocasionados por la toma ilegal de terrenos, entre otros, que han salido publicados en los meses de noviembre y diciembre en los diversos medios de comunicación nacional:

- La Sala IV resolvió un recurso de amparo interpuesto por 40 familias que habitan en el precario Calderón Fournier en la ciudadela 25 de Julio en Hatillo, en zonas públicas destinadas a la recreación. Los Magistrados resolvieron en contra de los vecinos y ahora la Municipalidad de San José podrá desalojarlos siempre y cuando realice la respectiva notificación, misma que se realizó desde antes que interpusieron el recurso de amparo por lo que el desalojo procede en cualquier momento (La Prensa Libre; 05/11/2014).
- Ante la amenaza de invasión de una finca en de Copalchí entre Cartago y Desamparados, protegida por ser zona donde se capta agua, el Tribunal Ambiental Administrativo (TAA) emitió una orden a la Municipalidad de Desamparados de demoler cualquier infraestructura que se levante en la finca y al propietario se le prohibió construir cualquier obra ahí sin antes haber realizado estudios definidos. La alcaldesa de Desamparados argumenta no haber recibido dicha orden por escrito y que sin eso no pueden realizar las demoliciones (La Prensa Libre; 07/11/2014).
- Unas 46 familias que se dedican a la producción de café y que habitan en las fincas donde se realiza la actividad, podrían ser desalojadas de esas propiedades en caso de aprobarse el proyecto de Ley N° 17.442 (Ley para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico), la cual establece que en los manantiales, arroyos, ríos o quebradas deben ser protegidas en un radio de 200 m. De ser así los terrenos donde habitan esas familias deberán ser dedicados a la conservación (La Prensa Libre; 11/11/2014).
- En la comunidad Renacimiento en Ciudad Cortés de Osa, unas 20 familias recibieron una orden de desalojo emitida por la Municipalidad, ya que tienen 5 años de no pagar impuestos. El alcalde de Osa asegura que únicamente aplican lo que la Ley les exige, pero que buscan la forma de exonerar a los casos que así lo requieran (La Prensa Libre; 11/11/2014).
- El 15 de diciembre venció el plazo para que las 191 familias que habitan en la franja donde pasará el tramo de circunvalación norte en el precario Triángulo de la Solidaridad desalojen, pero el Mivah solicitó al MOPT extender el plazo 3 meses más ya que no se le ha encontrado solución a todos los afectados (Canal 9; 14/11/2014).
- De las 22 familias vecinas de la escuela Finca La Caja, en La Carpio, las cuales tienen que desalojar por la ampliación del centro educativo, sólo 2 han encontrado solución, el resto de familias aún están en la zozobra de lo que vaya a pasar. El pasado 23 de noviembre se venció el plazo para que ellas presentaran opciones de vivienda entre los ¢17 y ¢25 millones, los cuales serían subsidiados por el Estado (Canal 9; 17/11/2014).
- En Lagunilla de Heredia dos familias fueron desalojadas de sus viviendas luego que el terreno fuera adquirido por un desarrollador. Según los

afectados el desalojo no debió darse ya que a pesar de que ellos no son dueños de la propiedad, han adquirido derechos sobre la misma y además existen procesos judiciales pendientes (Canal 6; 01/12/2014).

Anexo

Cuadro Anexo de Noticias

Fecha	Medio	Título
01/11/2014	Diario Extra	¿Se está apropiando la pobreza extrema de Costa Rica?
01/11/2014	La Nación	Garantía de una buena construcción
02/11/2014	La Nación	Burocracia condena a La Carpio a seguir en precario
03/11/2014	Canal 9	El 28% de los proyectos de vivienda exceden el área de construcción tramitada
03/11/2014	La Nación	Al fin, el tren de pasajeros llega hasta la basílica
03/11/2014	La Prensa Libre	Condiciones en proyectos de vivienda de interés social han mejorado
04/11/2014	La República	San José: lejos de ser una ciudad inteligente
05/11/2014	Canal 9	2 de cada 10 bonos de vivienda se otorgan en el GAM
05/11/2014	La Prensa Libre	Sala IV autoriza desalojo de precario
05/11/2014	La Prensa Libre	Viviendas de bien social no sirven para las costas
06/11/2014	Radio Nacional	Jefes de familia y más de 18 hogares se beneficiarán con el proyecto habitacional Lomas de Quircot
07/11/2014	Canal 11	Conductores sobre puentes de piedra de hace 123 años
07/11/2014	La Prensa Libre	Municipalidad y Tribunal Ambiental enfrentados por precaristas
07/11/2014	La República	Pobre infraestructura vial amenaza crecimiento de Heredia
08/11/2014	La Prensa Libre	No hay cultura de mantenimiento preventivo a viviendas
10/11/2014	Canal 9	La falta de ordenamiento urbano contamina los ríos
10/11/2014	Radio Nacional	El SFNV invirtió €1353 millones para la construcción del proyecto Las Piñuelas en Santa Cruz de Guanacaste
11/11/2014	La Prensa Libre	46 mil familias caficultoras podrían perder sus fincas
11/11/2014	La Prensa Libre	Cobro de impuestos dejaría familias en la calle
12/11/2014	Diario Extra	Embarazada de 13 años pierde todo en terraplén
12/11/2014	Diario Extra	Servicio de tren es deficiente
14/11/2014	Canal 9	Mivah solicita prórroga al MOPT para reubicar a las familias del Triángulo de la Solidaridad
17/11/2014	Canal 9	26 familias que viven debajo del puente del río Virilla al fin tendrán un techo digno
17/11/2014	Canal 9	Familias de La Carpio afirman que duermen pensando en un posible desalojo
17/11/2014	Radio Columbia	Banqueros culpan al sector público por baja en la construcción
18/11/2014	La República	Planes de construcción habitacional crecieron un 12%
20/11/2014	La Nación	Tren hacia Alajuela llegará hasta el hospital

Cuadro Anexo de Noticias

Fecha	Medio	Título
22/11/2014	Diario Extra	Construcción en zonas rurales sin supervisión
22/11/2014	La Prensa Libre	Construcción sostenible representa un ahorro del 10%
27/11/2014	Diario Extra	Reina caos en zonas marítimo terrestre
29/11/2014	La República	Crecimiento ordenado para Limón
03/12/2014	La Nación	Construcción espera mayor dinamismo para el 2015
04/12/2014	Diario Extra	Vivienda temporal arranca en febrero
04/12/2014	La Prensa Libre	Más de 300 mil personas no tienen acceso a agua potable
09/12/2014	La Prensa Libre	Menos del 10% de las familias tendrán vivienda digna en el 2015
16/12/2014	Canal 11	Algunos materiales de construcción bajaron de precio
16/12/2014	La Nación	La Carpio esperará 2 años más por escuela
27/12/2014	La Nación	Quema de ranchos indígenas atiza riña por tierras en Salitre
31/12/2014	Canal 7	Banhvi entrego 9800 bonos este año 200 menos que en el 2013