

# V Balance de Situación: Setiembre-Octubre

Fundación Promotora de Vivienda  
(FUPROVI)

*Unidad de Investigación*



V Bimestre: Setiembre – Octubre 2011

**Elaboración:**

Franklin Solano Castro.

Cinthy Rojas Chavarría.

**Revisión:**

Carmen González Altamirano.

**UNIDAD DE INVESTIGACIÓN, Gerencia de Desarrollo e Investigación**

**Noviembre, 2011**

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

Tabla de contenido

1. Presentación.....	1
2. Entorno Político-Institucional .....	1
3. Entorno Económico .....	5
3.1 Producción .....	5
3.2 Precios .....	6
3.3 Tasas de interés.....	7
3.3.1 Colones.....	8
3.3.2 Dólares estadounidenses .....	9
4. Sector Construcción y Vivienda .....	12
5. Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos.....	20
6. Vivienda y desastres.....	21
ANEXO 1 .....	22

## Presentación

Este es el V Balance de Situación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos del año 2011, correspondiente a los meses de septiembre y octubre. Una vez más, se comparte el esfuerzo por organizar y sistematizar la información que día a día publican los medios de prensa escritos, radiales y televisivos.

Al igual que en los documentos anteriores, este esfuerzo por presentar de manera organizada y sistematiza las principales informaciones del sector, se acompaña de breves comentarios y, en algunos casos, análisis rápidos de la actualidad.

Este tipo de documento tiene como propósito servir de insumo para el análisis de la situación actual y como aporte para “leer” el entorno y así contribuir a la toma de decisiones que puedan derivarse de un conocimiento más actualizado y al alcance de los responsables institucionales.

Como es usual en esta serie, los temas que se presentan se organizan bajo los siguientes tópicos: Entorno Político Institucional; Entorno Económico; Sector Construcción y Vivienda; Desarrollo Urbano y

Asentamientos Humanos y Vivienda y Desastres. Al final, a manera de anexo, se adjunta una recopilación de las noticias más importantes relacionadas con los temas anotados líneas arriba.

## Entorno Político-Institucional

En este V bimestre (septiembre – octubre) no parece haber temas nuevos en el entorno político institucional, los temas presentes son prácticamente los mismos que han estado vigente durante lo que va del año, sin embargo, en algunos de ellos, si hay aspectos nuevos o importantes de rescatar.



Uno de los temas sobresalientes en estos meses ha sido la firma de la Ley y del convenio para agilizar los trámites de permisos de construcción. La puesta en funcionamiento de esta plataforma de servicios será de gran importancia para el país, ya que agilizará los trámites con lo cual se tendrá una reducción en los costos tanto por aspectos de tiempo, de papeleo y copias, así como de desplazamiento, al evitar que los interesados tengan que viajar hasta San José a presentar planos y solicitar los permisos.

El impacto que pueda tener esta aplicación, es de suma importancia para el país, más allá del Sector Vivienda y Construcción. En este proceso se involucran varios aspectos necesarios de rescatar. En primer lugar, exige una coordinación entre diferentes instituciones, para que de manera conjunta resuelvan sobre una particular acción y en tiempos determinados y “perecederos”. En segundo lugar, exige y pone a prueba la capacidad instalada como país, de utilizar herramientas de tecnologías de información, pasando de la posibilidad a la realidad. Y, como un tercer aspecto a rescatar, está la oportunidad de demostrar a la sociedad y a otros sectores que se puede hacer y, por lo tanto, convertirse en un ejemplo a emular, para el bien del país.

## Simplificación de trámites

*A finales de setiembre, se aprobó la Ley para la protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites.*

*Tramitar todos los requisitos para construir o abrir un negocio puede llevarse entre 6 meses y 1 año pero según el gobierno estos trámites no deberían superar el mes de ahí que se firmó una ley que autoriza sancionar a los funcionarios públicos que incurran en solicitar exceso de trámite o el no resolver los trámites en el tiempo establecido. Las sanciones van desde la suspensión sin goce de salario de 3 a 8 días, de 8 a 1 mes la reincidencia y hasta el despido en caso de una tercera vez en que incurra en la falta (Canal 11; 27/09/2011).*

*Por ejemplo, si se solicita a la municipalidad permisos para iniciar construcción de una segunda planta, y en un plazo de 30 días no se recibe respuesta, se podrá dar inicio a las obras sin ningún temor gracias al silencio positivo del estado (Canal 7; 29/09/2011).*

*En cuestión de trámites de construcción se puede resumir en tres etapas: la primera donde se consiguen cartas de uso de suelos, de aguas, de plan regulador y otros, se tarda en promedio 200 días. La segunda se tramita en Setena y en el Colegio de Ingenieros (puede requerir permisos del INVU, Ministerio de Salud, de bomberos, de Aviación Civil, según el caso). Se tardaba 280 días, pero con el visado en líneas*

*se redujo 30 días. La tercera es el permiso de cada municipalidad. Es decir, con esta ley de simplificación de trámites solo se da un avance en una de las tres etapas, en la de visado de planos (La Nación; 24/10/2011).*



*En la misma línea, según José Gabriel Román representante del Ministerio de Vivienda para tramitar un proyecto de vivienda se debe cumplir alrededor de 300 pasos lo que en promedio le tomará entre 18 y 24 meses, por lo que el problema a nivel nacional para erradicar la pobreza va más allá de una posible falta de recursos, el inconveniente es de tramitología lo que impide tener soluciones prontas al déficit de vivienda digna a nivel nacional. Es esencial que se detecten las principales actividades para establecer prioridades y dejar de lado los intereses políticos (Radio Reloj; 01/09/2011).*

*En forma específica, fue el Ministerio de Descentralización con el auspicio del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal los que firmaron el convenio de cooperación con seis instituciones del estado para aplicar en las 81 municipalidades del país la plataforma electrónica que simplifica los trámites para la construcción de obras civiles. Con la firma del convenio se espera la simplificación de trámites que exige la ley, el ahorro de tiempo y dinero para todos los usuarios y la eficiencia en las prestaciones de los servicios de todas las instituciones involucradas. El reglamento establece que las instituciones involucradas revisarán de manera paralela un solo juego de documentos y contarán con un plazo de 30 días para observaciones. Inicialmente se aplicaría el sistema en 15 municipios y en tres meses se planea tener acceso a 70% de los mismos. Juan Rafael Marín, ministro de Descentralización, comenta que ya existe la plataforma electrónica y el siguiente paso es capacitar a los gobiernos locales. El convenio entró a regir en la tercera semana de setiembre (Radio Monumental; 01/09/2011).*



*Con este convenio, por ejemplo, si hay un trámite que puede durar 27 meses, ahora podría durar hasta 40 días naturales, según argumenta el ingeniero Freddy Bolaños del CFIA (Canal 13; 01/09/2011).*

*Entre las municipalidades que entrarán a formar parte del trámite digital, se encuentran: Desamparados, Alajuela, Heredia, Cartago, Puntarenas, Liberia, Curridabat, Escazú, Aserri, Mora, Goicoechea, Santa Ana, Coronado, Moravia, San Ramón, Grecia, Palmares, San Carlos. Asimismo las de Valverde Vega, Turrialba, Barva, Flores, Santo Domingo, San Rafael, Nicoya, Santa Cruz, Bagaces, Cañas, Abangares, Nandayure, Hojancha, Esparza, Corredores y Coto Brus (Radio Universidad; 01/09/2011).*

*Sin embargo, muchos consideran que el país sigue sumido en una maraña de requisitos arbitrarios. Para la ministra de economía, la falla está en no haber atacado el problema de manera “transversal”. En consecuencia, no todas las instituciones involucradas en un trámite actúan con la misma celeridad y eficiencia, como en el caso de los permisos de construcción, citado a manera de ejemplo, porque el problema aqueja, también, a muchas otras actividades (La Nación; 26/10/2011).*



Otro proyecto de Ley aprobado por la Asamblea Legislativa a finales de septiembre fue la modificación a FODESAF (Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares) para permitir que el BANHVI, con los recursos que le gira este Fondo, pueda cubrir sus gastos administrativos. De no aprobarse esta modificación, el Banco se enfrentaba a una situación extremadamente difícil de falta de recursos para operar normalmente. La diputada Marielos Alfaro fue muy enfática al señalarle al BANHVI, que más recursos significan más responsabilidades, tanto para el Banco como para las entidades autorizadas. Aboga por mayor planificación regional y sectorial y mayores controles (Radio América; 29/09/2011).

También fue aprobado a finales de septiembre, un proyecto de Ley que autoriza al INVU a condonar las deudas a unas 2000 familias de escasos recursos. Se trata de familias que tenían deudas por créditos de vivienda con cooperativas que quebraron y desaparecieron, deudas que luego fueron traspasadas al INVU. Las familias beneficiadas se ubican en proyectos en Pacuare, Limón; Nandayure, Puntarenas; Curime, Liberia; Isabel, San Isidro General y Río Nuevo, Corredores (Radio Nacional, Radio Universidad; 26/10/2011). El INVU sigue siendo noticia a partir de la compra de una finca en Alajuelita, para desarrollar futuros proyectos habitacionales. De acuerdo con la Gerente de la institución, parte de los problemas que se suscitan tienen que ver con las atribuciones que por ley le competen a la Gerencia y que asume la Presidencia Ejecutiva, generándose conflictos de poder que se traducen en problemas en toma de decisiones (Radio América; 14/10/2011).

El mes de octubre inicia con una avalancha de noticias y artículos alrededor de la información del día 3 de ese mes en el sentido de que el INVU está trabajando en un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POTGAM), el cual se propone como alternativa al PRUGAM, ya que este último fue rechazado por “debilidades” de acuerdo a declaraciones de la Presidenta Ejecutiva del INVU, Eugenia Flores. (La Nación; 03/10/2011). Entrevistas, artículos, cartas y reportajes abundan, en su mayoría aduciendo el despilfarro de recursos y la falta de capacidad para aprovechar los aportes y trabajos del PRUGAM.



Por su parte el INVU señala que espera tener listo el POTGAM para el mes de diciembre. En esta propuesta, el énfasis se centra en protección de mantos acuíferos y deja de lado otros aspectos

como la altura de las edificaciones. Ante esto, el INVU aduce que eso corresponde a las municipalidades (La Prensa Libre y NC 11; 16/09/2011).

En otros temas, las presiones de grupos de pobladores por soluciones de vivienda siguen a la orden del día. En Puntarenas un grupo de aproximadamente 100 familias presiona al municipio para la compra de una finca donde se desarrollará proyecto la Semilla. En total se trata de 60 hectáreas, con capacidad para 3000 familias. La primera etapa consta de poco más de 10 hectáreas para aproximadamente 500 familias. Sin embargo, se requieren 2.300.000 dólares para la compra del terreno y el municipio dice no contar con tales recursos (La Prensa Libre; 10/09/2011).

En Parrita, un grupo aproximado de 90 familias exigen a la CNE entregar un terreno de unas cuatro hectáreas, en Montaña Azul de ese cantón. Se trata de familias que perdieron sus viviendas como consecuencia de las inundaciones ocurridas en 1998 y en el 2000. Hace dos años invadieron los terrenos, como precaristas, lo que dificulta que la CNE pueda traspasar los terrenos al BANHVI, para las soluciones habitacionales. Las familias se manifestaron frente a la Asamblea Legislativa y la casa presidencial, solicitando se resuelva tal situación (La Prensa Libre; 13/09/2011).

El Estado cuenta con terrenos que podrían utilizarse para desarrollos habitacionales, sin embargo, situaciones legales, como por ejemplo las ocupaciones ilegales, obstaculizan la utilización de éstos. Un ejemplo de estas situaciones es el asentamiento Triángulo de Solidaridad en Tibás (La Prensa Libre; 12/09/2011).

Un último tema a tocar en este apartado se relaciona con el fallo de la Sala IV, en contra de la Municipalidad de San José, por permitir obras de relleno y de utilización del suelo en las riveras del río Tiribí, en la zona de la urbanización Lotes Mateo, en San Sebastián (Al Día; 22/10/2011). Este fallo es importante porque le manda una llamada de atención a las municipalidades con respecto a sus obligaciones y responsabilidades, tanto de las acciones como de las omisiones.

Algunas situaciones que atentan contra la seguridad y la calidad de vida de los pobladores se dan como resultado de: la incapacidad, la negligencia y el incumplimiento de las funciones por parte de los gobiernos locales. Este parece ser el caso del fallo de la Sala IV.

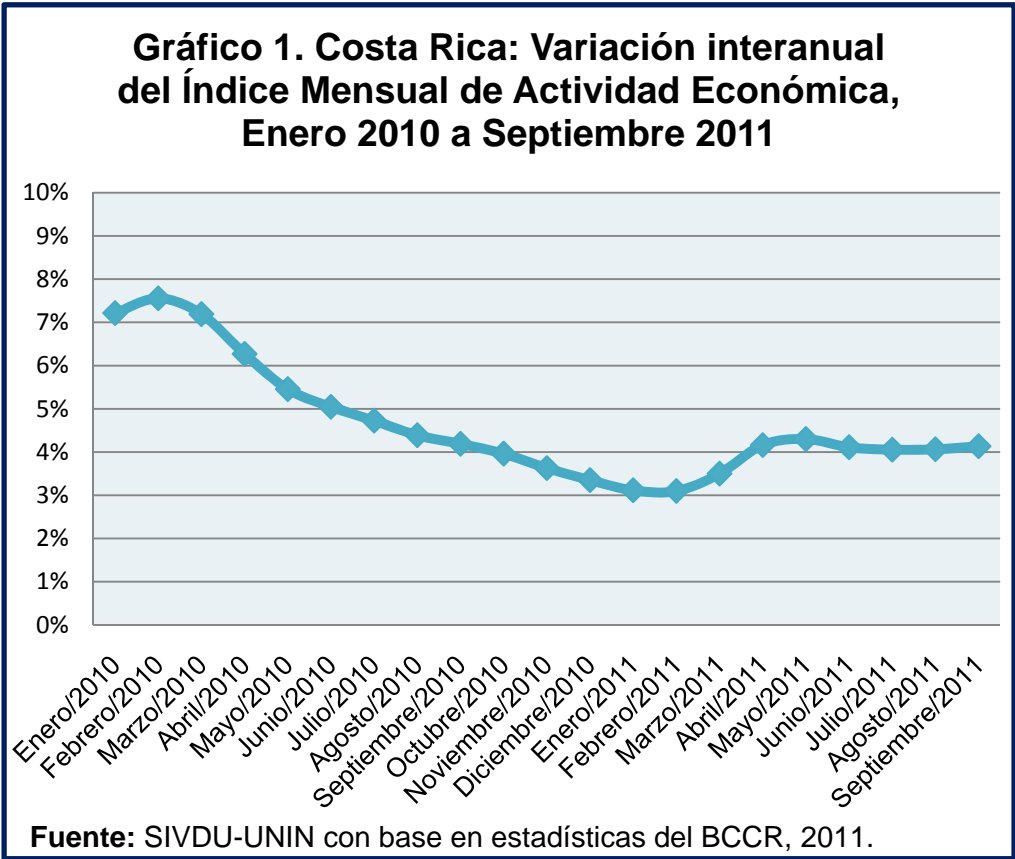
Otro fallo de la Sala IV tiene importantes implicaciones para el desarrollo urbano de la Región Central del país. Se trata del fallo que declara inconstitucional el decreto para ampliar el anillo de contención urbana en 200 metros. Este decreto era promovido por el MIVAH y por el MINAET (Canal 11; 19/10/2011 y 20/10/2011).

En resumen, el entorno político e institucional del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, en estos dos últimos meses, presenta diferentes matices; mientras que por un lado se vislumbra un avance significativo con la agilización de trámites, en otros aspectos, especialmente lo relacionado con el ordenamiento territorial, el país no encuentra un norte, se carece de una orientación consensuada sobre hacia dónde y cómo avanzar. Más bien los aspectos técnicos sobre el desarrollo urbano, principalmente en la GAM, han sido relegados por los fallos judiciales, ya sea porque las disposiciones técnicas presentan problemas con la legislación vigente o por malas – o ausencia de – acciones de las instituciones responsables, del gobierno central, de instituciones autónomas o de los gobiernos locales.

## Entorno Económico

### -Producción

Según la encuesta realizada por la Escuela de Estadística de la UCR, a mediados del mes de agosto, el índice de expectativas económicas bajó de 47,5% a 39,5%, lo que quiere decir, que los costarricenses siguen perdiendo la confianza en el futuro económico de país. La razón principal que indica el estudio para la pérdida de la confianza en el futuro económico es: el pronóstico de recesión en Estados Unidos y Europa que afectará la economía nacional. El 75% de los encuestados considera que la gasolina aumentará, el 50% piensa que el dólar incrementará su precio, seis de cada 10 cree que será más difícil encontrar trabajo, 63% que las tasas de interés aumentarán y 43% considera que pronto perderán su capacidad de compra actual. Además, siete de cada 10 encuestados califica como pobre la Política Económica del Gobierno y la misma cantidad considera que crecerá la pobreza durante los próximos 12 meses. Hace tres meses 28 de cada 100 encuestados valoraban la posibilidad de comprar casa, hoy solo 25 de cada 100 (Radio Columbia; 01/09/2011).



Por otro lado, el mismo Banco Central estima que la economía costarricense crecerá menos de lo que había previsto, pasando de 4,5% a 4,3%, igualmente debido a las dificultades económicas por las que atraviesan dos de los principales socios comerciales de Costa Rica: Estados Unidos y Europa (Diario Extra; 02/09/2011).

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) pronosticó un crecimiento de la producción de 4% para Costa Rica en este año. Además, considera que la recuperación económica del mundo es ahora más incierta debido a una reactivación más lenta de economías avanzadas, y a la mayor incertidumbre fiscal (La Nación; 21/09/2011).

Por otra parte, la situación económica del país mejoraría en este último trimestre, según un estudio de la Escuela de Economía de la Universidad de Costa Rica. El empleo tiene indicios importantes de recuperación, y el sector que más se recuperó fue el agropecuario, que el trimestre pasado había tomado símbolo negativo. Algunos de los sectores que se verán más beneficiados según este estudio son: el sector comercial, el de transportes y el de servicios (Canal 9; 27/10/2011).

Esta misma encuesta reveló, que los empresarios del Sector Construcción emplearán a más personas durante el fin de año. De los consultados en ese ámbito, el 42% aseguró que aumentará su planilla en el último trimestre del 2011, frente a un 44% que aseguró que la mantendrá igual y solo un 14% que disminuirá el personal. Los datos son positivos si se comparan con los del mismo período del 2010,

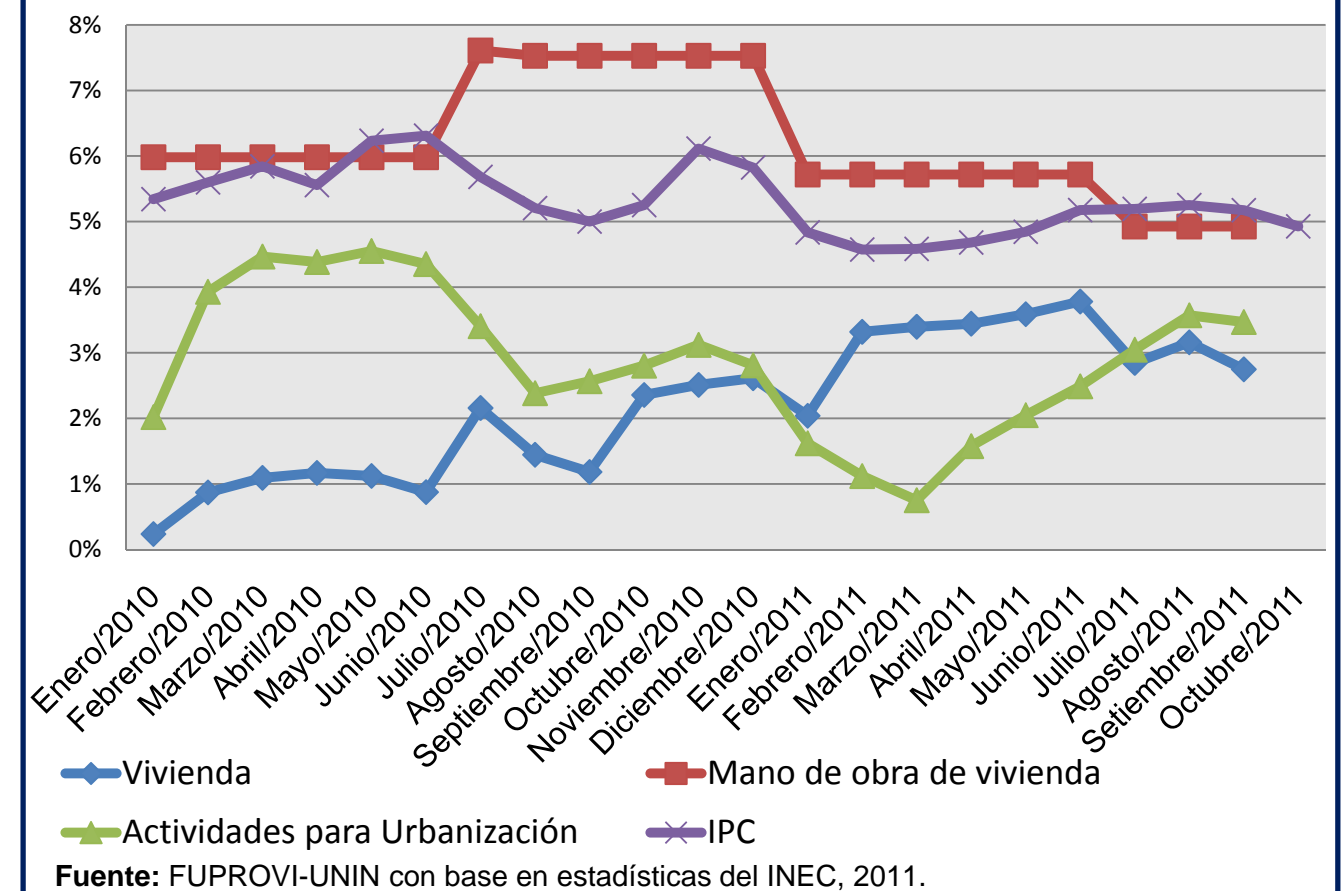
cuando solo un 33% de los consultados esperaba aumentar el número de trabajadores. Randall Murillo, director ejecutivo de la Cámara Costarricense de la Construcción, consideró que las expectativas responden al panorama de recuperación tras la crisis económica y las facilidades para construir durante la época seca. Sin embargo, advirtió de que la percepción podría cambiar si se aprueba el actual plan fiscal (La Nación; 28/10/2011).

## Precios

Según publicó ayer el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en setiembre del 2011, el indicador de precios al consumidor cayó 0,16% respecto a agosto. En los primeros nueve meses del año el incremento fue de 3,23% y en los últimos 12 meses de 5,17%.

El menor precio internacional de las materias primas, podría contribuir a que la inflación se mantenga baja en el último trimestre del 2011, contrario al aumento que suele tener hacia finales de año. Para Alberto Franco, miembro de Ecoanálisis, la baja en los precios de las materias primas y los signos de desaceleración de la demanda mundial tienden a reflejarse muy rápidamente sobre el dinamismo

**Gráfico 2. Costa Rica: Variación interanual de índice de materiales de construcción de vivienda, mano de obra para la construcción de vivienda, actividades de urbanización e índice de precios al consumidor, Enero 2010 a Octubre 2011**





de la demanda interna de nuestro país (a menor demanda, menor presión sobre los precios). Dos elementos que podrían contrariar dichas expectativas son el alza en el dólar (afecta los costos de los bienes importados) y la aprobación del plan fiscal. (La Nación; 05/10/2011).

Como se nota en el gráfico 2, el índice de materiales de construcción de vivienda y de actividades de urbanización disminuyó levemente para el mes de setiembre 2011 (variación interanual).

### **Crédito y tasas de interés**

La MUCAP impulsa un proyecto para ayudar a la clase media a poder tener vivienda propia. Esta institución argumenta



que los desarrolladores de vivienda se han enfocado en construir opciones, o muy caras para ser compradas por la clase media, o solo casas hechas con Bono de Vivienda para las familias más pobres. Consideran, que este proyecto puede ser de mucha utilidad para los desarrolladores de vivienda, les puede impactar muy positivamente, sobre todo en los

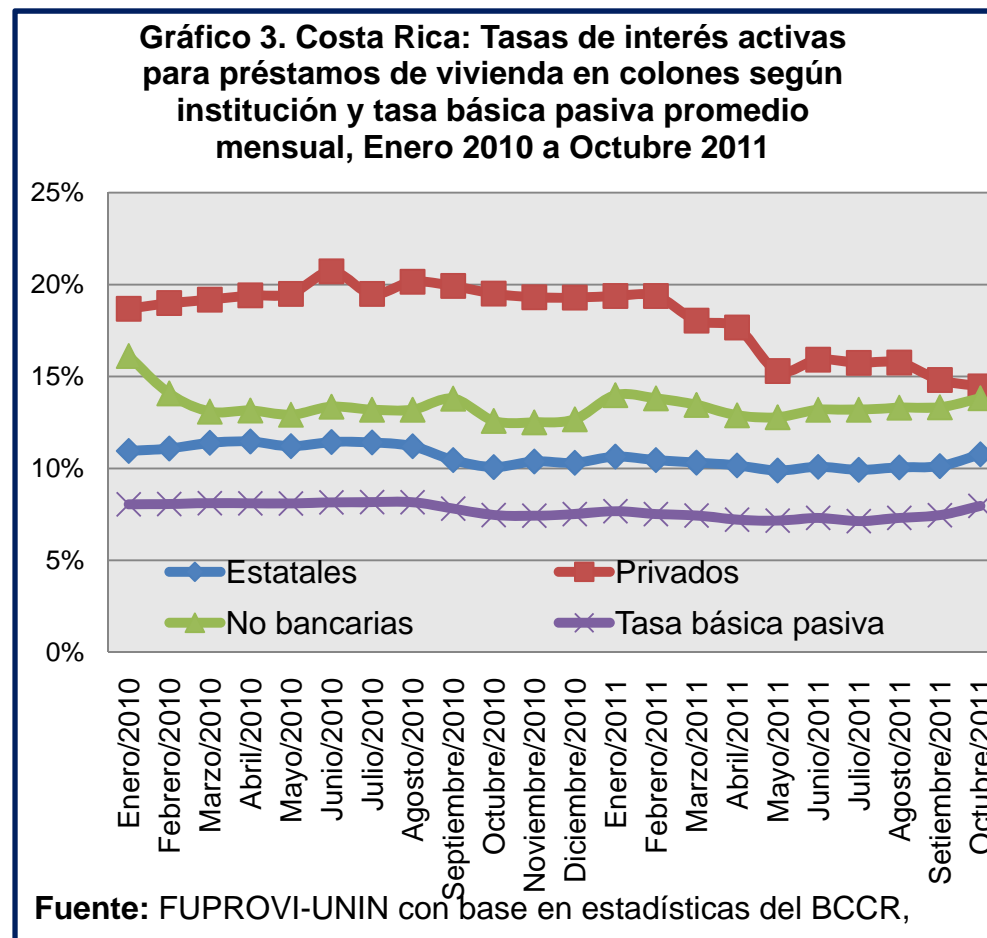
costos para que se animen a generar oferta de vivienda para la clase media (Canal 7; 01/09/2011).

Igualmente, el grupo financiero Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, firmó un contrato de crédito con el banco guatemalteco G y T por \$11 millones. Dicho dinero se destinaria a la atención de créditos de vivienda, especialmente para la clase media, así como el financiamiento con garantía hipotecaria para proyectos de inversión de las familias (La República; 12/09/2011). Según Víctor Rojas, de Grupo Mutual Alajuela, el financiamiento para la clase media siempre ha existido, “lo que faltaba era la oferta”, por ejemplo, en el caso de esta mutual, ofrece la figura de deudores solidarios, en la cual varios miembros de la familia unen sus salarios para comprar casa en mejores condiciones, eliminando la dificultad de conseguir fiadores (La Nación; 24/09/2011).

Estos son ejemplo, de por qué en algunos medios nacionales se argumenta que la posibilidad de una familia de ingresos medios de adquirir una vivienda adaptable a su situación financiera comienza a vislumbrarse. La combinación de bajas tasas de interés junto a mayores recursos disponibles en la banca para vivienda es esencial para impulsar a este sector inmobiliario, por ejemplo, durante los primeros siete meses las entidades financieras dieron aproximadamente \$450 millones para créditos en vivienda, casi cinco veces más que en el mismo periodo del año pasado (La República; 07/09/2011).

## Tasas de interés En Colones

Mientras en enero de 2009 la tasa de interés para préstamos de vivienda en colones era de 17% en bancos estatales y casi 18% en los privados, en setiembre de este año la banca pública está prestando al 10% y la banca privada al 14%.



durante todo el año se ha mantenido relativamente estable, aproximadamente en 7%. Esta Tasa sirve como referencia para calcular la tasa de interés que cancelan unos 300 mil créditos en colones que hay en el Sistema Bancario Nacional. Parte de los créditos ofertados en la pasada Expocasa fueron referenciados a este

La baja en intereses ha acelerado la colocación de créditos de vivienda en el 2011 y la competencia entre bancos dado que este nicho corresponde a cerca del 30% de los préstamos totales de las entidades (La República, 03/10/2011).

Cabe destacar, que la Tasa Básica Pasiva

indicador, por lo que más costarricenses dependen de sus movimientos para conocer la cuota (Radio ADN; 01/09/2011).

Es así como en setiembre, una tasa básica pasiva sostenida en niveles cercanos al 7% por más de un año, un exceso de liquidez en colones y un tipo de cambio muy pegado a la banda inferior, son factores que están provocando la baja en las tasas y en congruencia en el margen de intermediación financiera en moneda nacional<sup>1</sup>. Sin embargo, este margen en colones sigue siendo alto, superior al 5% (El Financiero; 25/09/2011).

Para el mes de octubre, la tasa básica pasiva cerró en 8%, el mismo nivel en el que permaneció durante la mayor parte de ese mes. Según el Banco Central (BCCR), este nivel responde a que los bancos comerciales han incrementado los intereses para ahorrantes del tipo institucional (La Nación; 27/10/2011).

Según el Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas de la UCR (IICE), para finales de año se estima que la tasa básica pasiva esté entre el 7,5% y 8,5%, dependiendo de la evolución de la liquidez y de la situación fiscal (La Prensa Libre; 28/10/2011).

Por el lado del crédito, la C.C.S.S dispone para lo que resta del 2011 de 6.000 millones de colones para préstamos. Este año solo se han aprobado 190 créditos que corresponden a 3.000 millones de colones. Hay diferentes categorías: una es para la compra de lote por un máximo de 40 millones de colones, un tanto igual

<sup>1</sup> El margen de intermediación financiera es la diferencia entre la tasa que cobran los bancos por el crédito y la que pagan por los ahorros. Mide la eficiencia de una entidad para captar y colocar recursos.

para remodelación. Para comprar una casa o construirla presta hasta 65 millones de colones. La tasa de interés que se aplica a estos préstamos es, en los primeros dos años, la tasa básica más 3,25, luego se aplica la tasa básica más 4,25 (Canal 6; 05/09/2011). Por otra parte, el BANVHI presupuesta 78 mil millones de colones para beneficiar con un bono a 10.500 familias, ya se reciben solicitudes; y el INVU cuenta con 20.000 millones de colones en el programa de Ahorro y Crédito (Canal 6; 20/10/2011). Asimismo, el comercio y la vivienda en Costa Rica tendrán más dinero, el Banco Centroamericano de Integración Económica, amplió a más de 10 millones de dólares el crédito. El dinero se le dará al Banco Cathay para fomentar estas dos áreas, además forma parte del apoyo a la micro y pequeña empresa (Canal 6; 03/10/2011).

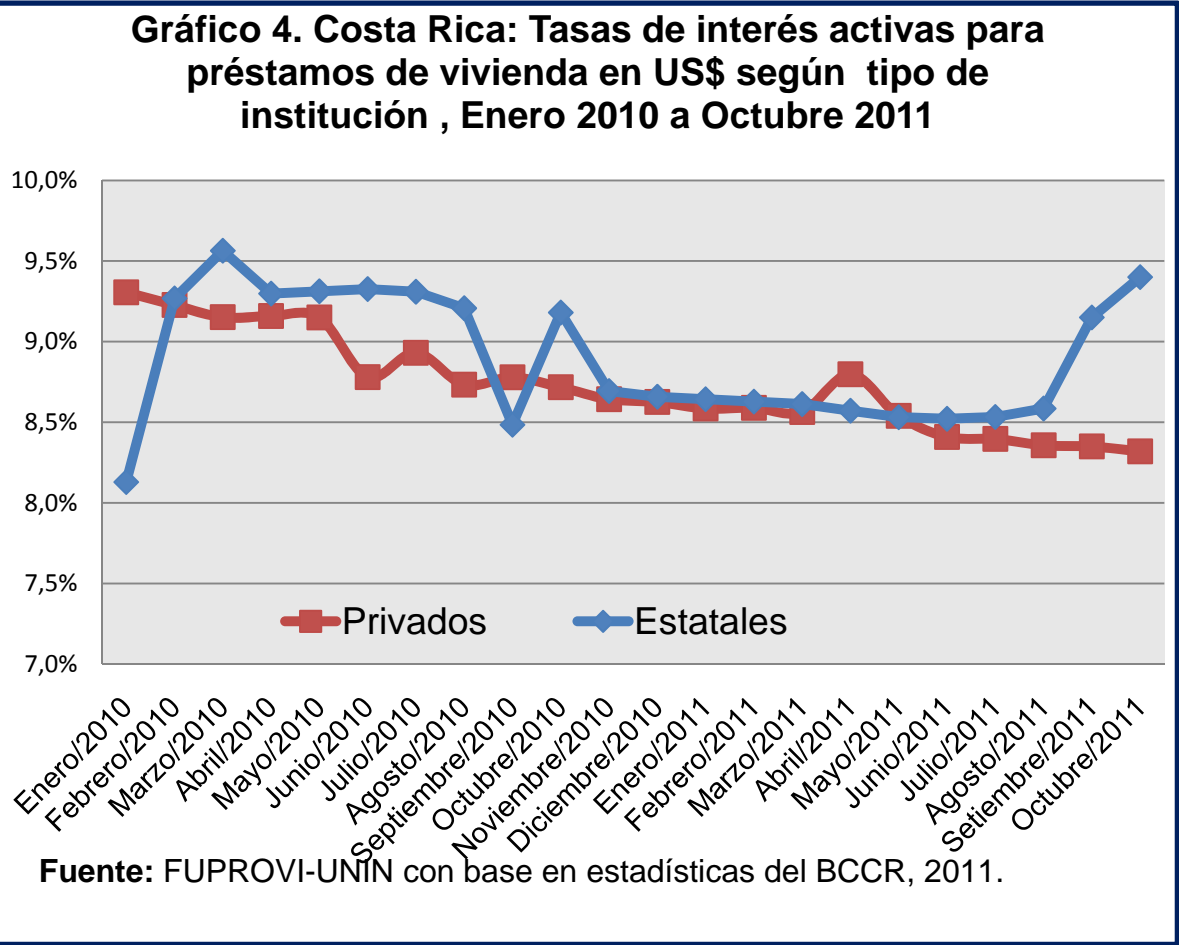
Dólares estadounidenses

Dado el objetivo del Banco Central de reducir la entrada de capitales especulativos que son los que generan cambios en el precio del dólar, a partir de setiembre entró a regir un encaje de créditos extranjeros a corto plazo; por lo que la Cámara de Bancos han hecho un cálculo preliminar y se estima que podría incrementar entre un 1,5% y un 2,5% el

costo de solicitar un crédito en esta moneda (Radio Reloj; 01/09/2011). Actualmente los bancos privados están prestando cerca de una tasa de interés 1% más barata que los entes estatales. Dada la oferta con tasas en colones, los bancos privados han tenido la dificultad para competir en esa moneda y por eso se han concentrado en los dólares en busca de ofrecer productos competitivos, financiados mediante la captación local o a través de líneas de crédito internacionales de largo plazo con condiciones de tasas atractivas (La República; 03/10/201).

Por último, cabe destacar que a finales de octubre los bancos públicos y privados ajustaron los intereses de los préstamos. Por ejemplo, en los bancos públicos los créditos de vivienda pasaron de un 10,34% a un 10,86% en promedio y los préstamos personales de 16,54% a 17,21%. En los Bancos privados los créditos más bien bajaron en ambos casos, es decir los de vivienda y los personales. En los de compra de casa muestran una baja importante, en promedio pasaron de un

18,24% a un 14.42% y los personales de un 22,50% a un 21,80%, aún así siguen siendo más bajos los intereses en los bancos públicos (Canal 11; 31/10/2011).



## Endeudamiento de los costarricenses

*Según 705 consultas vía telefónicas a los hogares costarricenses realizadas por El Financiero, más de la mitad de los costarricenses afirma que vive sin deudas, es un porcentaje que no sorprende, si se considera que el 43% de la población no es parte del sistema financiero y que por ende su acceso al crédito es limitado. Ese grupo reúne a las personas con los menores ingresos (menos de 250.000 colones mensuales), pues a mayores entradas, el nivel de endeudamiento suele aumentar.*

*El 65% de los costarricenses ha tenido deudas en algún momento de la vida y el 44% tiene actualmente. Igualmente, el 19% de los consultados piensa en adquirir un crédito en los próximos 12 meses, y un 23% aseguró que lo hizo en lo último 12 meses. También destaca que los préstamos suelen ser adquiridos con un banco público, mutuales, cooperativas y asociaciones solidaritas, y en menor proporción con bancos privados. Sobre el motivo de adquirir el crédito, el costarricense principalmente lo hace para adquirir casa, bienes de consumo y vehículo, respectivamente. Datos que coinciden con el 31% de los préstamos otorgados por el sistema financiero que son hipotecarios y el 28% para consumo personal.*

*En los últimos seis años, el endeudamiento de las personas en Costa Rica llegó a su punto más alto en el 2009, cuando registró un 31,5% del ingreso nacional disponible. Esa proporción ha decrecido en los últimos 24 meses, pero, en términos generales, su aumento fue muy importante, al pasar del 23% en el 2006 al 31% en el 2009; hoy es de 29% (el 62% de la población económicamente activa de Costa Rica está endeudada por un unos ₡6,4 billones). Se trata de un endeudamiento bajo si se compara con la carga que soportan los hogares de países con mayor desarrollo, los cuales deben entre el 80%, y el 170%, de ese ingreso. Esto, según los datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).*

*Cabe aclarar que los datos mencionados no contemplan los créditos adquiridos con instituciones no supervisadas, como comercios de línea blanca.*

*Algunas entidades financieras consideran que los niveles de endeudamiento de los costarricenses oscilan entre moderado y alto. Se estima que solo el 10% de las personas en Costa Rica destina más del 40% de sus ingresos al pago de sus deudas. Un dato curioso, es que según varios parámetros internacionales, cuando una familia o persona destina más del 30% de su ingreso al pago de la deuda, tiene un nivel de endeudamiento alto. Según este criterio, más del 20% de las personas con rentas superiores al medio millón mensual está en esta condición. Por lo que el nivel de endeudamiento suele aumentar en las personas que tienen ingresos altos.*

*Para Maurilio Aguilar, director de gestión corporativa del Banco Popular, al tomar en cuenta que el ingreso promedio del trabajador costarricense es de ₡500.000, y el monto de endeudamiento promedio de las personas en el Popular, las cuotas de sus préstamos personales representan entre un 12% y un 20% de su ingreso, lo cual considera moderado. Agregó que los niveles de morosidad en el sistema financiero, hace pensar que, en promedio, no existe un nivel de sobreendeudamiento.*



*En el Banco de Costa Rica (BCR) la versión es distinta. Rodrigo Ramírez, director de gestión de crédito, cree que el costarricense puede tener un endeudamiento alto. Su percepción se sustenta en buena parte por la oferta y el uso que las personas le dan a las tarjetas de crédito, pues muchos las utilizan para suplir necesidades de efectivo, lo cual incrementa sus niveles de deuda.*

*En el país, las entidades bancarias prestan hasta un nivel de endeudamiento máximo que oscila entre el 35% y 45%, pudiendo verse incrementado hasta en 10 puntos porcentuales dependiendo de algunas garantías.*

*Otro aspecto que perfila el comportamiento del deudor nacional es que está creciendo con mayor dinamismo la cantidad de personas vinculadas a un crédito hipotecario que las que adquieren créditos de consumo. Este último ha perdido impulso en los últimos tres años*

*Actualmente el 16% de las personas entrevistadas anunció que está en proceso de pago de su casa, igualmente, el estudio revela que el 49% de los entrevistados con casa propia se ha endeudado para adquirirla, es decir casi que la mitad de los entrevistados afirma que no se ha endeudado para adquirir casa, se trata de un porcentaje alto que puede ser que en el futuro pueda reducirse, debido a que actualmente los créditos de vivienda se mercadean más. Además, según el subgerente de riesgo del Banco Nacional, Bernardo Alfaro, una posible razón de ese alto porcentaje de personas que afirma que no acudió al sistema financiero para adquirir casa se deba a que la adquirieron casa gracias a los bonos de vivienda, que no se contabiliza como deuda, además que una vez que los costarricense adquieren su casa, en su mayoría no se endeudaban para remodelarla o ampliarla.*

*Para el caso de las tiendas de electrodomésticos, consideran que el endeudamiento de los costarricenses es moderado, y que los clientes disponen entre el 20% y el 25% para pagar sus deudas. Según, ejecutivos de este tipo de empresas, las personas que se endeudan con ellos son personas que no tienen acceso al sistema financiero porque su salario es muy bajo.*

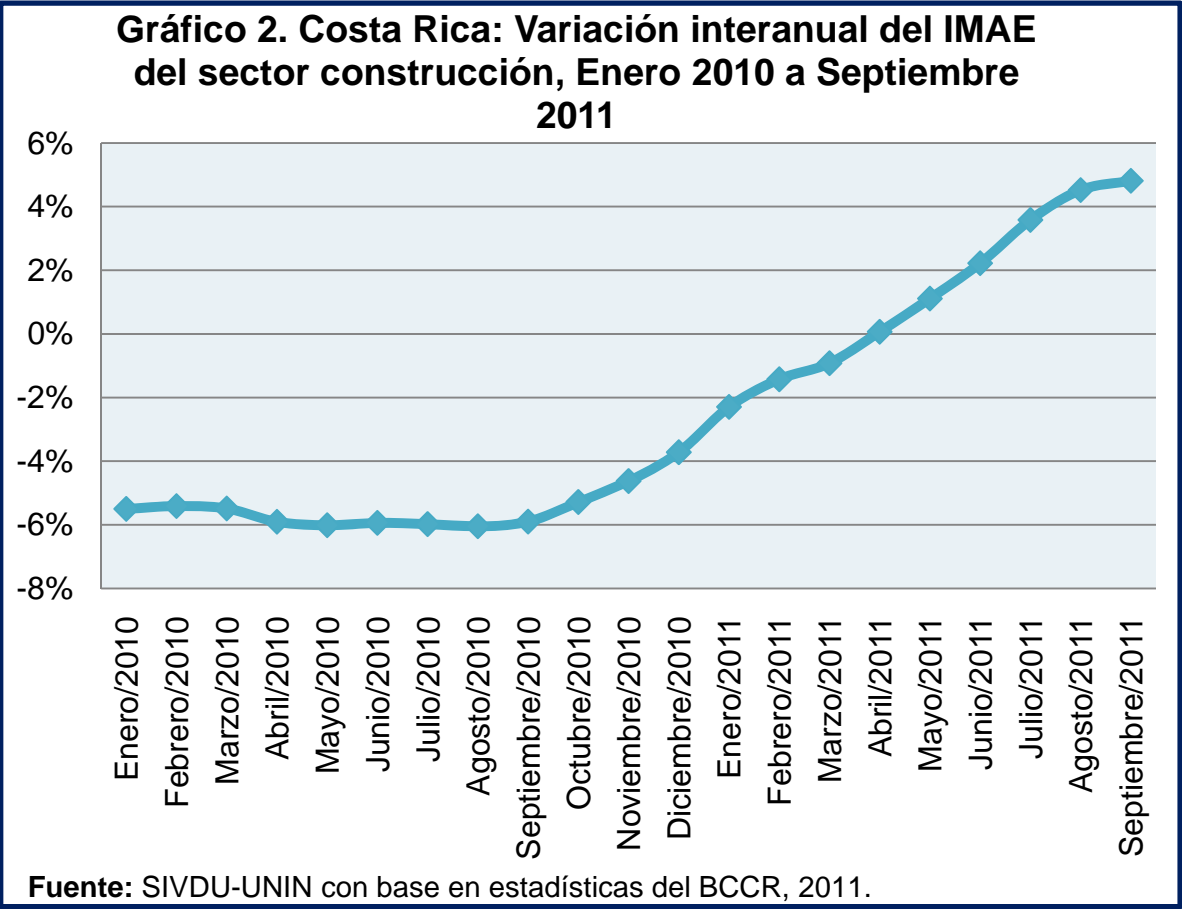
#### *Tarjetas de crédito*

*Los préstamos personales crecen más que los créditos con tarjetas, así lo muestra el saldo prestado por los banco a través de las tarjetas, el cual se ha mantenido prácticamente estable desde diciembre 2008. Mientras que los préstamos personales presentan un crecimiento importante. Entre abril del 2010 y julio 2011 el saldo subió un 15%, muy posiblemente lo que sucede es que las personas están utilizando las tarjetas para comprar, pero luego usan préstamos personales para pagar la deuda.*

*Por último, cabe destacar que la información de morosidad en recibos de telefonía fija y celular empezó a ser parte de los modelos de riesgo de comportamiento crediticio de las personas y podría afectar el otorgamiento de un préstamo en un banco.*

*Como resultado, empresas financieras y comerciales que otorgan productos a crédito, y que tengan acceso a la información, podrán conocer más sobre el comportamiento financiero y morosidad de sus clientes (El Financiero; 09/10/2011).*

Sector construcción



El índice mensual de actividad económica (IMAE) muestra un repunte del sector construcción desde octubre del 2010. Para agosto de este año, el crecimiento interanual de este segmento era de 4,51%. El empleo en construcción creció un 11% en agosto pasado luego de pasar una de las peores crisis en los últimos años. El aumento está relacionado con el incremento de los proyectos de construcción a raíz de que los bancos ahora prestan más dinero a la industria. La contratación del sector llegó a los 78 mil trabajadores, el crecimiento más importante en los últimos dos años. Pese a que se reporta esta mejoría, el número de empleos sigue por debajo de los 90 mil registrados a mediados del 2008. (La República; 29/09/2011).

A pesar de los indicadores económicos positivos para el sector construcción, los empresarios que lo integran se muestran insatisfechos por el estancamiento en el desarrollo de la construcción de vivienda, argumenta Randall Murillo.

Esto porque, a pesar que la cantidad de metros cuadrados de solicitudes de proyectos para construcción lleva un crecimiento cercano al 13%, esto genera empleo, y dinamiza no solo al sector

de la construcción sino que dinamiza a otros sectores productivos como el comercio y la industria. Sin embargo, en el caso específico de la vivienda, se está dando una leve baja con respecto al año anterior. Una actividad de la construcción que no esté sustentada a un crecimiento de la vivienda, la experiencia dice que no es sostenible a largo plazo (Radio Columbia; 23/09/2011).

Randall Murillo, Director Ejecutivo de la CCC, considera que falta un cambio en las normas que rigen la construcción por parte del Poder Ejecutivo y Legislativo, al igual que variar la visión de algunas municipalidades en temas como un mayor aprovechamiento en el uso de suelo (La Nación; 24 /09/2011).

La construcción en este momento se está dando en un porcentaje muy alto en la provincia de San José, seguido por Alajuela; esta última tendrá más contratación de personal debido al levantamiento de nuevos inmuebles tal y como lo dijo un estudio de la firma especialista en recursos humanos Manpower (Radio ADN; 14/09/2011).



Cabe destacar, que el incremento en la demanda de oficinas ha venido de la mano del crecimiento en el sector de la construcción en general, es decir, el mercado de oficinas en el Valle Central recuperó el dinamismo que perdió durante la crisis financiera. Según datos de la empresa Colliers International, el área total de oficinas del país llegó a 920.000 metros cuadrados, en el primer semestre de este año, lo que significa un incremento del 8,25% en comparación con el mismo periodo 2010 (La Nación; 29/10/2011).

En el sector vivienda, Edilicia Soluciones Inmobiliarias invertirá \$25 millones en el desarrollo de cuatro nuevos proyectos habitacionales en el Gran Área Metropolitana, que estarían dirigidos a la clase media y media alta, y representa la construcción de aproximadamente 200 viviendas. Construirán dos torres de apartamentos, uno en Santa Ana y otro en Curridabat, y condominios en Belén y Escazú. Los precios estimados oscilan entre los \$95 mil y los \$200 mil.

La construcción de casas de descanso o “segundas viviendas” de extranjeros tiene un mal pronóstico para los próximos años, según el criterio de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC). Para José Alfredo Sánchez, vicepresidente de la agrupación, ese nicho del mercado de viviendas fue el más golpeado por la crisis inmobiliaria de Estados Unidos. En Costa Rica ha tenido un efecto dramático en la costa, donde (el desarrollo de proyectos) no se ve recuperarse en el corto plazo, porque para ello se requeriría un crecimiento vigoroso de la economía estadounidense, cosa que no está sucediendo (La Nación; 30/09/2011).

No obstante, después de la burbuja de precio generada por la crisis, aumentó el apetito de los

costarricenses de comprar propiedades en Guanacaste que antes simplemente no podían, lo que hace que se incremente la participación de los nacionales en un segmento que estaba siendo prácticamente dirigido a inversionistas extranjeros. Actualmente entre el 40% y el 50% de lo que se está vendiendo en la zona costera de Guanacaste ha sido adquirido por costarricense según la Cámara de Corredores de Bienes Raíces. Dentro de los factores que inciden en este cambio de tendencia están las bajas tasas de interés y condiciones favorables que ofrecen los bancos para préstamos de vivienda (La República; 18/10/2011).

Con respecto al tema de la construcción de la Villa Olímpica, este sí se construirá en el terreno aledaño al Cementerio Calvo a pesar de la negativa de algunas personas, ya se tiene la autorización del Ministerio de Salud y la Municipalidad de San José (Canal 13; 13/09/2011). Se construirá sobre un área de 16.170 m<sup>2</sup>, con un precio promedio de \$188 m<sup>2</sup>, para un total de \$3.145.411. De momento, se está considerando el terreno perteneciente a la Municipalidad de San José, ubicado al costado sur del Edificio actual. Este terreno tiene un avalúo por ₡1.604 millones. Sin embargo, la procuraduría

rechazó consulta de municipio de San José sobre si podía segregar terreno sin tramitar ley, dado que alega que no puede referirse a un asunto sin resolver (La Nación; 11/10/2011).

Con respecto al tema de repoblamiento de la ciudad de San José, se construirán 3 torres de 8 apartamentos por piso y 10 pisos de altura en total. Es decir, un total de 140 apartamentos de 2 habitaciones de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, 60 apartamentos de 3 habitaciones de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> y 40 apartamentos de una habitación de aproximadamente 50 m<sup>2</sup>. Para cada apartamento se estiman dos espacios en el parqueo (La Prensa Libre; 10/10/2011).

Por otra parte, el impuesto a las casas de lujo recaudado durante el 2010 financió las viviendas de unas 954 familias que viven en extrema pobreza, según Manuel Párraga, Gerente del Banco Hipotecario de la Vivienda. Hasta el momento se registraron 9.400 millones y con esto se financiaron los proyectos de vivienda Santa Marta 2 en Macacona, de Esparza, El Jícaro 2 en Liberia y el Juan Rafael Mora en San Felipe de Alajuelita, además el dinero sirvió para apoyar unos 358 casos

ordinarios de bono familiar de vivienda (Radio Reloj; 08/09/2011).





Una buena noticia, es que en Llanos de Santa Lucía en Paraíso de Cartago, se inauguró obras de infraestructura comunal que beneficiaron a 20 mil vecinos, dicha inversión fue de 4.600 millones de colones, dentro de las obras destacan la construcción de aceras, rampas para personas con discapacidad, caños, demarcación vial, construcción y equipamiento de juegos infantiles, mejoramiento de la plaza de fútbol, entre otros (La República; 29/10/2011).



A mediados del mes de setiembre se inauguró el Proyecto de Vivienda Don Edwin Molino Jiménez. El proyecto habitacional inaugurado, tuvo un costo de 2.750 millones de colones y beneficiará a 205 familias de la localidad de Pococí que viven en situación de riesgo social (Radio Reloj; 16/09/2011).

Durante este bimestre se realizaron varios eventos realizados con el sector construcción, en el mes de setiembre se realizó el concurso de construcción

sostenible, es primer concurso de vivienda de ese tipo que benefició a la clase media, fue patrocinado por el Banco Popular y organizado por la Unión Internacional para la conservación de la naturaleza con el apoyo de los Ministerios de Ambiente y de Vivienda. El objetivo de este tipo de concursos es incorporar la sostenibilidad en sus ante proyectos de manera integral, es decir, que va más allá del tipo de materiales utilizados en la construcción sino también con el tema arquitectónico, el uso del aire, del sol, pero también con un tema importantísimo que es la convivencia. Es todo un tema donde se interrelacionan no solo aspectos económicos, que también juega un papel importante, el valor, el costo de metro cuadrado, sino también el social y el ambiental (Radio Nacional, 06/09/2011). Cabe destacar que el proyecto que ganó fue la propuesta del equipo Cincuenta al Este (Radio América; 04/10/2011).

A finales del mes de setiembre la Cámara de Corredores de Bienes Raíces y la Federación Centroamericana, realizaron la feria inmobiliaria FECEPAC. La Feria contó con un congreso, la entrega al premio de desarrollo inmobiliario, René Frank y una subasta inmobiliaria, dicho evento buscó

atraer la inversión en los proyectos inmobiliarios de las zonas costeras (Radio América; 08/09/2011).

Cabe destacar, que la primera subasta electrónica de bienes raíces realizada en el país colocó solo tres propiedades de las 70 ofrecidas por el Banco Nacional, de su portafolio de bienes adquiridos (La Nación; 27/09/2011).

Por otro lado, desde el 10 de Setiembre se dio inicio a la construcción de las viviendas de un techo para mi país, las casas estarán ubicadas en San Pedro de Coronado, los jóvenes preocupados por la pobreza fueron los que se encargaron de la recolectaron del dinero (Canal 13; 09/09/2011).

Además en el mes de octubre, se llevó a cabo la VII Feria Inmobiliaria CR Casas, donde se ofrecieron alrededor de 1.000 soluciones habitacionales, entre casas, apartamentos, lotes y construcciones

La primera norma de construcción sostenible entrará a regir a partir del 2012. Esta norma regula vivienda masiva y edificios a partir de la realidad del país. Será voluntaria y accesible en términos económicos (La Nación; 31/10/2011).

prefabricadas de interés social. Participaron 60 desarrolladores, entre las firmas se encontraron a: Condominio Bellavista, Fomento Urbano, Hogares de Costa Rica, Inmobiliaria M&G, Condominio Mediterráneo, Condominio Pinales, Inmuebles y Residenciales (La Nación; 22/10/2011).



## Construcción a nivel empresarial

- Las dos principales empresas cementeras del país (Cemex y Holcim) comienzan a mover el mercado de la vivienda con su respaldo a dos proyectos urbanísticos para familias de bajos ingresos, éstas son: La Campiña en Cartago y Los Olivos en San Rafael de Alajuela. También están implementando nuevas tecnologías de producción, por ejemplo, Holcim está implementado el programa Justo a tiempo, que tiene 15 años de implementarse en México (La República; 27/09/2011). La empresa Cemex impulsa sistema de moldes para agilizar y mejorar el proceso constructivo de viviendas. Esta modalidad permite que la construcción de las casas sea más rápida (Radio Monumental; 14/09/2011).
- Prodex y Plycem se unen para lanzar al mercado la línea Fibrocel Termoacústico, láminas decorativas de fibrocemento para cielos rasos con una adhesión de aislante reflectivo, a base de espuma de polietileno y aluminio, que facilitan la construcción de cielos rasos gracias a su estabilidad, bajo peso y capacidad de aceptar diferentes tipos de acabados (El Financiero; 31/10/2011).



Bonos art. 59 autorizados Set-Oct

Nombre del Proyecto	Bonos	Monto total	Ubicación	Costo Lote	Costo vivienda	Monto Total del Bono
Verolís III	23	¢317.063.576	Cañas, Guanacaste	¢6.500.000	¢7.350.468	¢14.139.333
El Parque	18	¢214.719.449	Los Chiles, Alajuela	n.d.	¢11.595.000 (incluye lote)	¢11.912.748
Potrero Grande III	38	¢439.951.682	Buenos Aires, Puntarenas	¢4.364.201	¢6.928.230	¢11.577.676
Naranjal	37	¢472.506.870	Corredores, Puntarenas	n.d.	¢12.439.165 (incluye lote)	¢12.770.456
Reserva indígena Cabécar de Chirripó	27	¢199.227.954	Turrialba y Limón	n.d.	¢7.181.228 (incluye lote)	¢7.378.813
Valladolid	38	¢395.747.150	Parrita, Puntarenas	n.d.	¢12.855.400 (incluye lote)	¢13.191.572
Boulevard del Sol	15	¢178.645.200	Barranca, Puntarenas	n.d.	¢11.593.208 (incluye lote)	¢11.909.680
La Pradera	9	¢107.163.751	Paquera, Puntarenas	n.d.	¢11.588.861	¢11.907.083



Bonos comunales

autorizados Set-Oct

Ubicación	Monto	por	ma
Los Cuadros, Goicochea	¢1.276.443.145	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad
Tirrases, Curridabat	¢1.050.412.869	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad
Barranca, Puntarenas	¢765.494.425	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad
Las Brisas II, Cartago	¢1.031.416.145	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad

## Impacto del Plan Fiscal en el Sector Construcción



*El impuesto de ventas se transforma en impuesto al valor agregado.*



*Servicios y bienes se gravarían con un 14% por concepto del I.V.A.*



*El Impuesto de Traspaso que hoy es de 1,5% pasará al 3%, para casas que tengan un valor superior a 50 millones*

*El proyecto de Reforma Fiscal que hoy se encuentra en la Asamblea Legislativa y en discusión por parte de los señores diputados, tiene cuatro puntos sensibles para el sector construcción, estos son:*

- El Impuesto de Valor Agregado (IVA) en un 14% aplicado a los servicios de construcción, arquitectura e ingeniería, incrementarán el valor final de una obra de construcción, entre un 7% y un 12%.*
- El Impuesto de Traspaso que hoy es de 1,5% pasará al 3%, es decir, un aumento del 100% en este rubro.*
- De existir un proceso de preventa, el efecto del IVA sobre los proyectos de construcción en proceso, no se podrá trasladar al comprador, impactando significativamente el equilibrio financiero del proyecto.*
- El Impuesto de ventas aplicado a los servicios de construcción, arquitectura e ingeniería, deberá pagarse pocos días después de facturado, lo que podría afectar significativamente la liquidez de la empresa.*

*Según un ejercicio que realizó la Cámara de la Construcción, una casa que actualmente sale en unos ₡48,6 millones (incluida la edificación y los costos de formalización del crédito) puede llegar a subir a ₡52,5 millones, si el dueño decide hacer directamente la obra. O, bien, el costo puede ascender a los ₡54,7 millones si contrata a un maestro de obras o una empresa para hacerla.*

*Esto porque un I.V.A de 14% provocará un incremento en el costo original de la obra, y, como sobre ese costo se calculan los gastos del crédito, como honorarios, traspaso y timbres, entre otros, se elevan todos los costos del crédito.*

*Al incrementar los costos, las familias necesitarán solicitar créditos más altos, enfrentar cuotas más altas y, por lo tanto, tener ingresos más altos para acceder a esos préstamos.*

*Por ejemplo, en el Banco de Costa Rica por un préstamo por ₡48,6 millones, a 30 años plazo y con una tasa de interés del 8,75% el primer año, el ingreso mínimo requerido es de ₡ 1.471.828 y la cuota sin pólizas le queda en ₡386.594.*

*Pero si el monto sube a ₡52,5 millones, el ingreso mínimo se eleva a ₡1.592.524 y la cuota a ₡418.296, mientras por ₡54,7 millones a ₡1.657.000 y la cuota a ₡435.000.*

*El proyecto de ley afecta el costo de construcción y de formalización del crédito para vivienda por varias vías.*

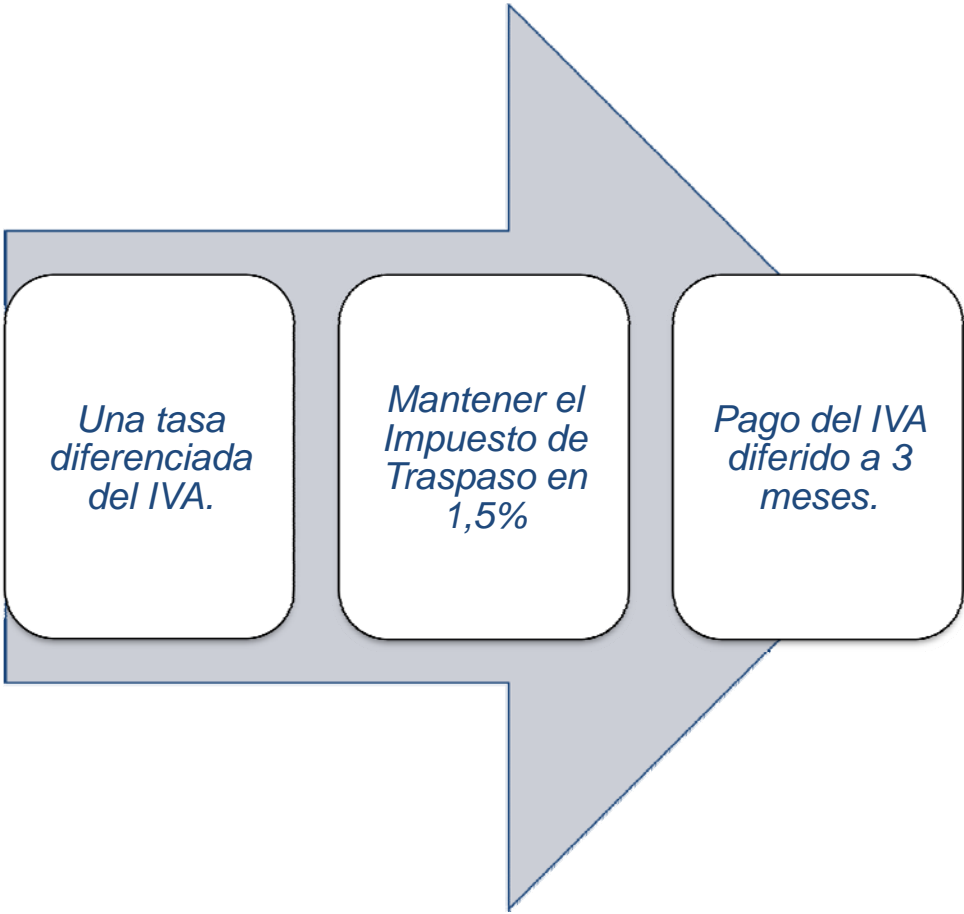


### Presión sobre la comisión especial

La Cámara Costarricense de la Construcción está pidiendo a sus asociados, ¢40 mil de cuota voluntaria para financiar una campaña en contra del proyecto de Solidaridad Tributaria o plan fiscal. Esto porque consideran que existe gran apatía en los actores políticos que están tomando las grandes decisiones, por lo que la Junta Directiva de dicha cámara, ha decidido desarrollar una campaña informativa en los medios de comunicación, tanto escritos, como radiofónicos, dirigida al pueblo costarricense. En el caso de la Cámara de la Construcción, uno de los puntos de discordia es que las empresas ligadas a este Sector deberán pagar en los primeros días del mes, la totalidad del impuesto facturado, a pesar de que en construcción es típico que los clientes, públicos y privados, paguen en plazos mayores a los señalados.

### Solicitud especial a la comisión

Las propuestas al gobierno en las que insiste la Cámara de Construcción son:



Porque según la Cámara de Construcción, una tasa diferenciada del IVA permitiría que la gente siga teniendo oportunidades de contar con casa propia, al mismo tiempo que permitiría a la actividad de la construcción seguir generando trabajo a miles de costarricenses, de forma directa en las obras o en aquellas actividades directamente ligadas al sector, como son industrias, comercios, transportes y otras.



Casas de interés social ...

Si se aprueba el actual plan fiscal, esto significa que contratar el ingeniero, el topógrafo, el diseño de los planos, la supervisión, el asesor financiero, el sub contratista, la construcción en si va a tener que pagar 14% adicional y esto va a inflar los costos de la vivienda de interés social. Eso es absurdo porque esa vivienda se financia con fondos público, va a ser más caro pero se van a poder construir menos viviendas en un país donde hay miles de familias que viven en tugurios. Según el Partido Liberación Nacional y Acción Ciudadana, la solución está en incrementar en un catorce por ciento más el bono de vivienda y de tal forma no sentir el impacto (Canal 42; 26/10/2011).

## Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos

La transformación del espacio metropolitano de la capital sigue siendo el tema principal a destacar en estos meses. Como se abordó en el apartado correspondiente a la construcción y vivienda, se observa que las tendencias contradictorias del desarrollo urbano se evidencian de manera clara al interior de la GAM; de un lado, las torres para vivienda expresan la modernidad, el lujo, la optimización del uso del suelo y el repoblamiento de la capital. Del otro lado, pero en el mismo espacio, los deslizamientos, los rellenos informales o ilegales, los desalojos, las inundaciones y otras expresiones de la segregación socio-espacial.

Luego de que el INVU rechazara la propuesta de PRUGAM, la Región Central queda a la espera del Plan de Ordenamiento Territorial de la GAM (POT-GAM) que se encuentra en elaboración por parte del INVU y que, en teoría, estará listo para el mes de diciembre. Aparte de lo preocupante de no contar al momento con una herramienta y lineamientos sólidos para la planificación del uso del territorio, el otro problema es que de manera relacionada con el PRUGAM, alrededor de 20 municipios elaboraron o

han modificado sus respectivos Planes Reguladores Urbanos (PRU).

Al estar los PRU elaborados en correspondencia con el PRUGAM, la aprobación de éstos por parte del INVU se ha retrasado, cuando no detenido. A partir de la situación prevaleciente, surge preguntarse si los Planes Reguladores Urbanos estarán vigentes y serán compatibles con el POT-GAM. La respuesta a esta situación es preocupante porque la inversión en términos económicos y de participación en cada uno de los procesos cantonales para llegar a la elaboración de los diferentes planes reguladores, ha significado varios años de trabajo y de esfuerzo.

Para los gobiernos locales éste debería ser un tema de preocupación y de seguimiento. Sin embargo, no parece existir mayores manifestaciones de preocupación o al menos de consulta por parte de las autoridades municipales de la GAM.

En cuanto a las transformaciones más importantes que enfrenta la ciudad capital sobresalen dos proyectos. El primero de ellos es la construcción de un conjunto residencial para hospedar a los atletas de las competencias centroamericanas a realizarse en el 2013.

La idea de las autoridades de la Municipalidad de San José es que luego de las justas esas residencias se vendan como soluciones habitacionales y sean parte del proceso de repoblamiento de San José. A pesar de que el proyecto es interesante y se enmarca dentro del proceso de renovación urbana, el mismo cuenta con detractores, que señalan que los terrenos son para uso como cementerio y que la Municipalidad no tiene autoridad para cambiar su uso, ante lo cual han presentado un recurso ante la Sala Constitucional.

Otro proyecto de transformación urbana e impacto importante, es la creación del llamado “barrio chino”. Éste se instalará en el sector del Paseo de los Estudiantes, en la avenida 9 de la ciudad capital. El anuncio de este





proyecto ha generado reacciones variadas; por un lado se ha despertado un mercado inmobiliario importante entre los propietarios de bienes inmuebles, especuladores, intermediarios y demandantes de terrenos en la zona en cuestión. Por otra parte, algunos sectores ven con recelo el cierre de tan importante avenida, ya que es ruta y parada de autobuses de zonas populosas como San Francisco de Dos Ríos, Desamparados y otras. Además es una avenida importante para todo el tránsito automotor entre el centro de la capital y Plaza Víquez (La Prensa Libre; 28/10/2011).

## Vivienda y desastres

Los meses de septiembre y octubre tienden a ser los meses de mayor precipitación en la mayoría del territorio nacional, con excepción de la zona del Caribe, dando lugar a un fuerte incremento en los eventos que generan daños y pérdidas por las condiciones hidrometeorológicas. A continuación se presenta un resumen de tales situaciones, especialmente acaecidas durante el mes de octubre y que dan cuenta de los desastres, que una vez más afectan a amplios sectores de población, especialmente de bajos ingresos.

- Desbordamiento de Río Claro, Zona Sur, afectadas 110 familias en Golfito, caserío El Progreso y Coto 63 (La Nación; 10/10/2011).
- 11 carreteras dañadas y 220 casas anegadas, 138 personas en albergues. En Bebedero de Bagaces, más de 50 viviendas anegadas (La Nación; 12/12/2011).
- 200 familias sin servicio de agua por derrumbe en San Gabriel de Aserri (La Nación; 13/10/2011).

- Temporal deja 600 personas sin casa en la GAM, 30 viviendas afectadas por deslizamiento (La Prensa Libre; 18/10/2011).
- 75 casas con serios daños, producto de las lluvias (Canal 11; 24/10/2011).
- 600 casas dañadas, 157 destruidas. 2.000 millones en pérdidas en viviendas (Canal 11; 25/10/2011).

Aunque las cifras no sean exactas y algunas seguramente se repiten, la idea es la de ilustrar la situación que se presenta a partir de la temporada de lluvias. Esta es una situación recurrente que se vive año a año. Un caso que llama la atención es el asentamiento Sueños de Parrita, ahí 167 familias que fueron reubicadas en el 2005 de otros sectores del cantón por problemas de inundaciones, sufren la misma situación, en algunos años han tenido que abandonar hasta 3 veces sus viviendas para refugiarse de las inundaciones (La Prensa Libre; 29/10/2011).



Las familias que hace un año sufrieron la catástrofe de Calle Lajas siguen a la espera de que se concrete el anuncio realizado por el Alcalde de Escazú y autoridades del MIVAH de que para el otro año iniciarán un proyecto para dotar de vivienda a estas familias. Aunque el Alcalde manifestó que para el 2013 tendrán las soluciones, la ministra de vivienda señala que será hasta el 2014 (Canal 13; 07/10/2011). Sin embargo, algunas de las familias del Sector de Calle Lajas no quieren abandonar el lugar y manifiestan haber aprendido a “vivir con el peligro”.

Algunos de los desastres de este año y de años anteriores, con elevados costos en pérdidas materiales y humanas, podrían evitarse si se hiciera caso de los estudios geológicos elaborados por profesionales en la materia, de acuerdo con el criterio expresado por el director de la Escuela de Geología de la Universidad de Costa Rica (Radio Columbia; 06/09/2011 y Radio América; 12/09/2011).

Sin embargo los desastres debidos a eventos hidrometeorológicos no son los únicos, por ejemplo, en San Carlos 15 personas se quedaron sin vivienda como consecuencia de un incendio que destruyó 3 casas. En Coronado otro incendio destruyó 2 casas dejando sin vivienda a 17 personas (La Nación; 13/10/2011).

En la comunidad de Guararí en Heredia, luego de que el mes anterior un incendio destruyera un grupo de casas, sus ocupantes se han dado a la tarea de volver a levantar sus “ranchos” (La Nación; 25/10/2011). Desgraciadamente esta acción lo que genera es una reproducción de las condiciones de riesgo que existían antes del desastre, quedando latente la vulnerabilidad ante un evento similar.

La historia de los daños y pérdidas como consecuencia de eventos hidrometeorológicos es recurrente, más aun en estos meses y tal como lo señala el director de la Escuela de Geología de la UCR, muchos de estos desastres son susceptibles de evitar o al menos mitigar, si se llevan a cabo estudios técnicos y se aplican sus recomendaciones. Se está a las puertas del mes de diciembre, es sabido que en la Zona del Caribe, durante este mes y enero se presentan las mayores precipitaciones y con ellas los problemas de inundaciones con sus respectivos desastres.

¿Qué acciones, qué previsiones, qué estrategia se está pensando para atenuar, mitigar y reducir los posibles impactos en la región señalada? Posiblemente la respuesta a estas interrogantes sea “ninguna”. El no contar con una cultura de prevención de riesgos empobrece a la zona y al país en general.