

REVISTA **GAMA** INMOBILIARIA

Edición 28 · Octubre 2025



Problemática **PLANES REGULADORES**

TALLER DE PRESUPUESTOS PARA
MACROPROYECTOS

Problemática para **DESARROLLAR VIVIENDA CLASE MEDIA**





EDITORIAL GAMA

Gustavo Gutiérrez Beron
Gerente General
Gutiérrez & Gallardo

En la edición de la revista GAMA IMOBILIARIA No. 28 nos enfocados en la problemática que se presenta para desarrollar proyectos para la clase media en Costa Rica y el tema que tiene años sin resolver que corresponde a los planes reguladores de las Municipalidades.

En el artículo de vivienda para clase media volvemos a aclarar el concepto de clase media en Costa Rica, con sus tres segmentos bien diferenciados, la clase media-baja, la media-media y la media alta.

Los segmentos de clase media-baja y media-media no encuentran proyectos de vivienda que se ajusten a sus presupuestos. Estamos hablando de viviendas con precios entre los 37 a 56 millones de colones.

Un nicho de mercado en espera de proyectos al cual los desarrolladores no logran llegar, por muchas razones, una de ellas es la falta de industrialización de la construcción, otro muy importante es la falta de tierra para desarrollar proyectos de vivienda en este rango de precio y el tema sin resolver de planes reguladores que no se ajustan a las necesidades actuales de las comunidades.

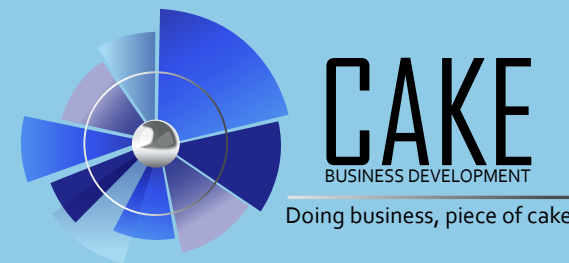
Por esta razón, en esta edición tratamos el tema de la problemática de los planes reguladores, sobre la base del documento "Reflexiones sobre la problemática con los planes reguladores 2024. Hacia una planificación territorial integrada y sostenible". Damos el crédito a todos sus autores y hacemos la recomendación para que los descarguen y hagan una lectura completa de este importante documento. Al identificar toda la problemática de los planes reguladores la tarea siguiente es la búsqueda de soluciones integrales que llevan a tener PR eficientes y que permitan dar solución al problema de vivienda con sostenibilidad ambiental. En la GAMA, la cual está conformada por 32 municipalidades, se debe trabajar en la unificación de criterios que permitan un trabajo en equipo, que busque soluciones para los problemas comunes. Para esta edición 28 también estaremos comentando sobre la tendencia del sector inmobiliario en Costa Rica.

Después de haber entregado por capítulos el taller de factibilidad para proyectos inmobiliarios, sobre lo cual recibimos muy buenos comentarios, los cuales agradecemos, porque lo hacemos para crear conciencia de la necesidad de tener documentos sólidos, como estudio de mercado, estudios de factibilidad para parte integral de un proyecto inmobiliario. No es un estudio más, estos estudios son la garantía del éxito de un proyecto.

Ahora comenzamos un nuevo proyecto de taller informativo. Se trata del "Taller de presupuesto para macroproyectos". Logística constructiva por etapas, cuantificaciones, costo y control de costos para un macroproyecto inmobiliario. En esta edición se entregará el índice del taller.



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora



GyG no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier índole por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido o usos que se den a la información y a los artículos que aquí se presenta, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, ahorro, inversión, ni para para ningún otro efecto, en contenido, el pensamiento de los autores y de Gutiérrez & Gallardo.

Todos los derechos de autor están reservados, se prohíbe la reproducción parcial o total de este documento, sin explícita autorización de los autores.

Todos los Derechos Reservados.

PARA MAYOR INFORMACIÓN:
info@gyg.cr
+506 8431.0555

REVISTA GAMA

REVISTA IMOBILIARIA
Edición No.28

COMITÉ EJECUTIVO

Ing. Gustavo Gutiérrez Berón
Gerente General
Gutiérrez & Gallardo

Ing. María del Carmen Gallardo
Gerente de Proyectos
Gutiérrez & Gallardo

REVISTA GAMA

Ing. Jaime Arango G.
Coordinador General
Revista GAMA Inmobiliaria

Martha Giraldo Montoya
Coordinadora
Revista GAMA Inmobiliaria

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Stephanie Solano Peña
Diseñadora
Made of Dreams

CONTENIDO

ARTÍCULO 1

RETOS PARA DESARROLLAR VIVIENDAS CLASE MEDIA

en Costa Rica 2026



6-9

ARTÍCULO 3

Costa Rica Problemática con los PLANES REGULADORES

2024



20-22

ARTÍCULO 2

EVOLUCION DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COSTA RICA Y A NIVEL MUNDIAL EN LOS ULTIMOS 25 AÑOS

12-17



ARTÍCULO 4

COSTA RICA EN MODO INSTAGRAM ECONOMIA CON FILTRO



24-27

RETOS PARA DESARROLLAR VIVIENDAS CLASE MEDIA

en Costa Rica 2026

Retos para desarrollar vivienda para la Clase Media en Costa Rica 2026

Son muchos los factores que impiden a los desarrolladores crear proyectos enfocados en la clase media de Costa Rica.

El primer lugar, aclaramos la definición de clase media. La clase media se divide en tres segmentos así:

Las familias del decil V, corresponden a la clase media-baja. Este segmento presenta ingresos promedio entre los 731.098 a 903.974 colones por mes.

Las familias del decil VI, corresponden a la clase media-media. Este segmento presenta ingresos promedio entre los 903.974 a 1.090.236 colones por mes.

Proyecto habitacional

Rango estudio Clase media

Colones	Venta		Crédito		Cuota mensual		Ingresos familiar por Decil	
	Desde	Hasta	Desde	Hasta	Desde	Hasta	Desde	Hasta
Media - baja	€ 37.630.046	€ 46.528.068	€ 30.104.037	€ 37.222.454	€ 255.884	€ 316.391	€ 731.098	€ 903.974
Media - media	€ 46.528.068	€ 56.115.067	€ 37.222.454	€ 44.892.054	€ 316.391	€ 381.582	€ 903.974	€ 1.090.236
Media - alta	€ 56.115.067	€ 69.856.983	€ 44.892.054	€ 55.885.587	€ 381.582	€ 475.027	€ 1.090.236	€ 1.357.221

En resumen, una familia de clase media-baja puede comprar una vivienda entre los 37 a 46 millones de colones (\$74.500 a \$92.000). Una familia de clase media-media puede comprar una vivienda entre los 46 a 56 millones de colones (\$92.000 a \$111.000). Y una familia de clase media-alta puede comprar una vivienda entre los 56 a 70 millones de colones (\$111.000 a \$138.000).

Ingresos promedio

Ingresos COLONES por Decil	Ingresos promedio	Ingresos per cápita	Ingresos mínimos	Ingresos máximos
Nacional Urbano	€ 1.049.142	€ 411.151		
Decil V	€ 811.648	€ 252.362	€ 731.098	€ 903.974
Decil VI	€ 996.300	€ 325.345	€ 903.974	€ 1.090.236
Decil VII	€ 1.184.171	€ 417.402	€ 1.090.236	€ 1.357.221

Las familias del decil VII, corresponden a la clase media-alta. Este segmento presenta ingresos promedio entre los 1.090.236 a 1.357.221 colones por mes.

Estas familias que pertenecen a la clase media de Costa Rica tienen una capacidad máxima de compra de vivienda según la siguiente tabla:

La problemática para desarrollar vivienda para clase media:

- Alto costo de la tierra. Los propietarios asignan un precio a la tierra sin realizar un análisis del mercado objetivo y cual es el precio máximo de la tierra.

- Los altos costos de construcción con especificación de alto nivel que no permiten disminuir el costo de las viviendas.

- Faltan tecnologías constructivas de alto nivel de estandarización, que permita bajar los costos. Menores plazos de construcción.

- Por el lado de las familias, estas no tienen capacidad de ahorro y en muchos casos su balance mensual es negativo.

- Alto nivel de endeudamiento con tarjetas de crédito, prestamos de cooperativas, asociaciones solidaristas, otros. Niveles de endeudamiento que sobre pasan el 40% de los ingresos y dan cabida a un crédito de vivienda.

Las posibles soluciones a la problemática de vivienda para clase media:

- Desarrollo de proyectos en alianza público privadas, para desarrollar grandes proyectos de vivienda en terrenos de las Municipalidades o del Estado.

- Bajar los costos de insumo para la construcción de vivienda hasta los 50 millones de colones, mediante descuentos de IVA u otros incentivos, como menor pago de impuestos de renta a desarrolladores de vivienda para clase media.

- Crear el Fondo Nacional del Ahorro, abierto a todas las familias que aspiran a tener casa propia. El sistema que tiene el INVU podría funcionar de forma masiva, pero se debe revisar para los diferentes segmentos.

- Trabajar en los planes reguladores de las Municipalidades, asignado zonas para desarrollo de proyectos de alta densidad, para poder bajar el costo de las viviendas.

-Por el momento y ante la falta de oferta de vivienda por debajo de los 50 millones de colones, las familias seguirán dividiendo la tierra que dejaron sus abuelos, comprando el lote en zonas como Grecia y esperar varios años hasta tener capacidad de pago para un crédito de construcción.

Se requieren políticas públicas para dar solución a la falta de proyectos de vivienda para clase media en Costa Rica.





BIM CON

CFIA 2025

¡Sé parte de la transformación digital de la Industria AECO!

ARQUITECTURA, INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIONES

26 Y 27 DE NOVIEMBRE 2025

HOTEL BARCELÓ SAN JOSÉ

PRIMICIA EXCLUSIVA:

PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE MADUREZ BIM 2025, CLAVE PARA ACTUALIZAR LA HOJA DE RUTA BIM DEL PAÍS.

¿QUÉ VIVIRÁS EN BIM CON 2025?

IFC Y ESTÁNDARES: INTEROPERABILIDAD SIN PÉRDIDA DE DATOS.

GESTIÓN DE PROYECTOS BIM: EFICIENTE, PRECISA Y PROFESIONAL.

ESTRATEGIAS PARA IMPLEMENTAR BIM Y FOMENTAR COLABORACIÓN REAL.

CONOCÉ MÁS SOBRE LA COMISIÓN PARITARIA BIM DEL CFIA
ESCANEA EL CÓDIGO QR Y SUMATE AL CAMBIO!



PATROCINADOR PLATINUM :



CON EL APOYO DE:



PATROCINADOR PLATA :



PATROCINADOR BRONCE:



EVOLUCION DEL MERCADO INMOBILIARIO EN **COSTA RICA** Y A NIVEL MUNDIAL EN LOS ULTIMOS 25 AÑOS

Paradise_City_CR
Costa Rica, pura vida.

Evolución del mercado Inmobiliario en Costa Rica y a nivel mundial en los últimos 25 años

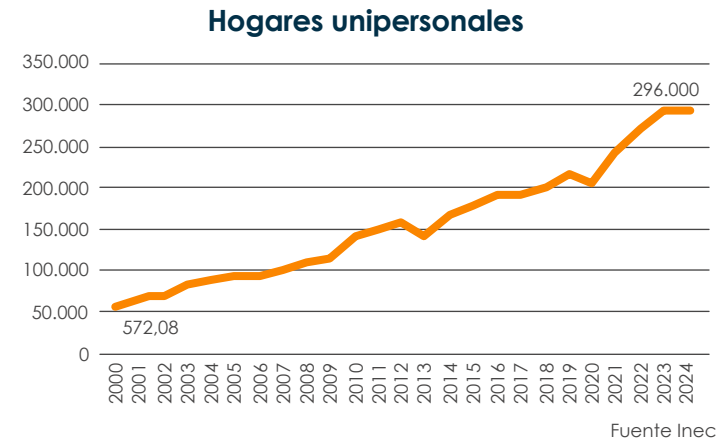
Parece que fue ayer cuando inició este nuevo milenio, marcado por grandes avances que han transformado la vida cotidiana. La mayoría de estas innovaciones se reflejan en el ámbito de las telecomunicaciones y en las tecnologías de uso diario; sin embargo, su impacto va mucho más allá. También han influido en nuestra forma de relacionarnos, convivir y el lugar donde habitamos. En este artículo se presenta una breve descripción de cómo las nuevas tecnologías y los cambios en los hábitos de vida han influido en la evolución del desarrollo habitacional.

¿Qué ha cambiado en los últimos 25 años, panorama general?

En los últimos años se ha visto una migración constante de la población rural hacia las grandes zonas urbanas; es así como según proyecciones de la ONU, las personas que viven en zonas urbanas pasarán de 50% en el 2020 a 70% en el 2050. Costa Rica no ha sido la excepción, la migración hacia la Gran Área Metropolitana (GAM) ha respondido principalmente a la búsqueda de mejores ingresos, mayores oportunidades de empleo y un entorno cultural más diverso.

Este fenómeno ha impulsado una creciente demanda de vivienda en los principales centros urbanos, generando una sobreexplotación de áreas verdes y escasez de lotes urbanos. Esta situación ha llevado a varios desarrolladores a adquirir viviendas unifamiliares en zonas céntricas con el objetivo de transformarlas en proyectos de vivienda vertical.

Los cambios en el estilo de vida también se reflejan en la forma en que se conforman los hogares, una muestra de esto es el incremento de los hogares unipersonales y de parejas sin hijos, mientras que la decisión de tener una familia con descendencia se posterga a edades más avanzadas. En Costa Rica, esta tendencia es clara: los hogares unipersonales pasaron de unos 60.000 en año 2000 a casi 300.000 en la actualidad, es decir, ¡cinco veces más en apenas dos décadas.



Estos cambios demográficos, culturales y sociales han impulsado a los desarrolladores a adaptarse a las nuevas tendencias del mercado para lograr sus objetivos de ventas. Un claro ejemplo es el crecimiento inmobiliario en las zonas cercanas al Parque del Perú, al Parque La Sabana y al Barrio Dent, donde antes predominaban casas unifamiliares, y hoy se erigen grandes edificios con más de 200 apartamentos de una habitación, reflejando la nueva demanda y estilo de vida. Dos ejemplos de ello son los proyectos Secret Escalante de la desarrolladora Core, donde se cuenta con más de 350 apartamentos, 84% de 1 habitación y el resto de 2 habitaciones, y el proyecto Sky Garden Sabana de la desarrolladora Citizen Inmobiliaria, con casi 300 apartamentos, 64% de 1 habitación, 34% de 2 habitaciones y solo el 2% de tres habitaciones.



Además de la reconfiguración de las familias, que ha reajustado las necesidades de espacio en las viviendas, ha surgido una nueva forma de habitar los entornos y de conectar con ellos. Las personas ahora buscan una mayor conexión e integración con su entorno, priorizando proyectos que se adapten a sus necesidades específicas. Por ello, se incluyen diversas amenidades que ofrecen una experiencia completa en un solo lugar, optimizando el tiempo de los residentes. Algunas de las amenidades más comunes que se encuentran en los proyectos son salas de coworking, zona juegos, espacio para el ejercicio como gimnasio y piscinas y uno de los más recientes es la aparición de canchas de pádel debido a su creciente popularidad.



En cuanto a las nuevas tendencias del sector inmobiliario de parte de los desarrolladores, se encuentran muchas novedades relacionadas con la forma como se desarrollan, diseñan, y comercializan las viviendas.

La tecnología ha transformado el sector inmobiliario. El aumento en la capacidad de cómputo y la velocidad de conexión han permitido la aparición de nuevos negocios entorno al mercado del real estate; en el pasado quedó la búsqueda de vivienda por medio de anuncios en prensa impresa, hoy en día existen una amplia variedad de portales inmobiliarios donde los potenciales clientes pueden ver las propiedades de su interés desde la comodidad de su casa, haciendo una preselección de las viviendas para hacer posteriormente una visita.

Portales Web

Actualmente, los portales inmobiliarios o páginas web de las desarrolladoras cuentan con mas herramientas para ofrecer un mejor acercamiento y experiencia al cliente para que conozca su producto, desde fotos del proyecto, renders hiperrealistas, imágenes 360 de la vivienda modelo, modelos de realidad aumentada donde las personas pueden recrear como se vería un determinado mobiliario en su futuro hogar, el uso de gafas de realidad aumentada para vivir una inmersión cercana a lo que es vivir el espacio de la vivienda.

En Costa Rica, todas las grandes desarrolladoras cuentan con su página web donde muestran imágenes del proyecto; sin embargo, no todas ofrecen un acercamiento en 360° para realizar un tour virtual por la vivienda y, no brindan el servicio de una cotización en línea. La implementación de este último servicio sería de gran ayuda al departamento comercial, dado que se obtendría información personal del cliente, como son los datos de contacto y el tipo de vivienda y presupuesto requerido.

Algunos desarrolladores como Core Development y Construreal han dado un paso adelante en la posibilidad de dar al usuario la opción de reservar el inmueble en línea, tendencia que en países más desarrollados se viene dando.

Entre las novedades que ha traído el desarrollo de nuevas tecnologías para el desarrollador, es la posibilidad de modelar los diferentes espacios de una vivienda para tener mejor idea del manejo de las proporciones de los espacios; adicionalmente se cuenta con herramientas de modelado BIM que no solo permiten visualizar el espacio físico de las viviendas, sino que permiten hacer una mejor planificación a la hora de construir, permitiendo modelar la ubicación de los diferentes sistemas de la vivienda para que no haya conflictos a la hora de llevar el proyecto del papel a la realidad; esto evita retrabajos en obra. Estos programas de modelo permiten hacer estimaciones de costos precisas.

En los últimos dos años, la inteligencia artificial se ha consolidado como una de las tecnologías de mayor impacto, transformando de manera radical múltiples sectores. Su implementación ha permitido a los departamentos comerciales desarrollar chat bots en WhatsApp, orientados a ofrecer una interacción más ágil con los clientes. No obstante, su uso requiere precaución: una respuesta imprecisa o poco clara puede generar frustración y afectar negativamente la experiencia del usuario.

Blockchain en el sector Inmobiliario

Las tendencias actuales de digitalización de activos mediante blockchain han abierto la posibilidad de crear nuevos modelos de fondos inmobiliarios a través de la tokenización. Estas tecnologías permiten democratizar la inversión en finca raíz, al facilitar que personas con ahorros modestos accedan a la propiedad fraccionada de un inmueble. Un ejemplo de ello es la plataforma Equito, en España, donde desde 100 euros es posible integrarse a un grupo inversor. La plataforma gestiona de manera centralizada los contratos de compra, venta, alquiler y la distribución de dividendos entre los participantes. En Costa Rica, aún no existe un marco legal que habilite este tipo de esquemas, mientras que en varios países de la Unión Europea los tokens ya se reconocen como instrumentos financieros válidos, lo que ha impulsado un desarrollo más acelerado en este campo.

La gestión de propiedades por medio de tokens tiene como ventajas la participación fraccionada en pequeños inversionistas, ofrece la posibilidad de una mayor liquidez a la hora de querer comprar o vender, los costos de una transacción son menores dado que no se requiere de un abogado para la redacción de la venta de estas y hay una mayor transparencia, dado que en la blockchain quedan registrados todos los movimientos.

En la siguiente imagen se hace una comparación de cómo es la titulación de una propiedad por medio del registro tradicional vs la Tokenización.

Comparación entre la tokenización inmobiliaria y el registro tradicional



Alquiler Larga Estancia Vs Corta estancia

Con el aumento del turismo a nivel mundial, y la necesidad de muchos turistas de gastar la menor cantidad posible en hospedajes para vivir otras experiencias, apareció en el año 2008 la plataforma de rentas cortas AIRBNB, la cual empezó a operar en Costa Rica en el 2018, trayendo como consecuencia la creación un nuevo nicho de mercado donde pequeños y grandes inversionistas vieron la posibilidad de invertir en apartamentos en lugares céntricos y turísticos con un margen de ganancia mucho mayor que el ofrecido en el alquiler tradicional de larga estancia.

Esto generó la creación de nuevos modelos de apartamentos para este nicho de mercado, de tal forma que hoy en Costa Rica se encuentran en desarrollo 2 proyectos donde se tiene individualizado el lobby de los apartamentos de rentas cortas de los apartamentos de residencia.

Según la plataforma DNA a la fecha se cuentan con más de 1600 inmuebles listados en el cantón central de San José en las plataformas de alquiler de rentas cortas.

El mercado inmobiliario global se encuentra en una etapa de profunda transformación, marcada por la integración de nuevas tecnologías y por la constante redefinición de las expectativas de los compradores. Ante este escenario, los desarrolladores no solo deben adaptarse, sino anticiparse a los cambios, implementando modelos innovadores que generen valor sostenible y diferenciado. La clave estará en combinar eficiencia económica con experiencias habitacionales más flexibles, sostenibles y conectadas, consolidando así un sector capaz de responder a los desafíos futuros y de liderar la evolución de la vivienda en las próximas décadas.



SECRET
+ ESCALERA



PARA SUS PROYECTOS

- ✓ Estudios de Factilidad
- ✓ Estudios de Mayor y Mejor Uso
- ✓ Plan de Negocios para PYME

ESTUDIOS CAKE

¿Sabe usted que tan grande es su mercado meta?

- Definir y delimitar el nicho poblacional de su proyecto.
- Conocer las tendencias actuales del mercado inmobiliario.
- Evaluar los costos y las características de su proyecto.
- Conocer cuales son sus principales competidores y sus productos.
- Delimitar la demanda y la absorción de su proyecto.
- Encontrar nuevos nichos de mercado.
- Establecer estrategias de mercado adecuadas, según su público meta.
- Encontrar factores críticos de éxito que mejoren su velocidad de ventas.

PARA MAS INFORMACIÓN



Jaime Andrés Arango



+506 84310555

NUESTROS CLIENTES

HIO
desarrolladores

RC INMOBILIARIA

novogar

BANCO NACIONAL

EXTRALUM

URBANIA
EDIFICANDO FUTURO

GRUPO PIRIE

GARNIER
ENHANCING LAND

LAS CATALINAS
COSTA RICA



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

Costa Rica

Problemática con los PLANES REGULADORES 2024

Elaborado por:
Ing. María del Carmen Galardo
Especialista en infraestructura
Gutiérrez & Gallardo

PLANES REGULADORES 2024 EN COSTA RICA

Un plan regulador (PR) es un instrumento de planificación territorial que establece normas y directrices para el uso del suelo, el crecimiento urbano y la protección de espacios, buscando un desarrollo ordenado y competitivo en los núcleos urbanos de la región.

Este informe, es un resumen de la problemática de los Planes Reguladores presentado en el informe "Reflexiones sobre la problemática con los Planes Reguladores 2024-Hacia una planificación territorial integrada y sostenible" elaborado por TEVU¹, donde se recopila la experiencia y reflexiones sobre los obstáculos que impiden el avance del país en la implementación efectiva de planes reguladores. El mismo es producto de la Jornada Técnica sobre "Planes Reguladores y Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones", organizada por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y el Colegio de Periodistas y Profesionales en Ciencias de la Comunicación Colectiva (COLPER), en abril 2024.

En Costa Rica, la implementación de planes reguladores es fundamental para disponer de un ordenamiento territorial y una planificación urbana sostenible, para beneficio integral de las personas,

las comunidades y el ambiente, mejorando también la administración del territorio que hacen las municipalidades. A pesar de la importancia normativa de estos instrumentos, el país y sus municipalidades no han logrado formularlos y aplicarlos eficientemente, enfrentando diversos problemas donde se involucra factores técnicos (habilidad para visionar el desarrollo territorial), políticos (Gobierno local responsable del desarrollo e implementación del plan regulador y el Concejo de su aprobación final) e institucionales (entidades estatales responsables de generar, revisar y aprobar los planes en sus diferentes fases), en apego a normativas vigentes y procedimientos internos.

A continuación, se destacan los principales problemas multicausales:

1. Cantidad, cobertura y antigüedad de los planes existentes

A diciembre 2024 según datos del INVU y el MIVAH, hay: 20 cantones con planes reguladores que cubren la totalidad de su territorio, 23 con planes parciales, en su mayoría desactualizados (del siglo pasado) y 41 cantones sin ningún plan regulador (49 % del total). Solo 10 cantones poseen Planes Reguladores recientes, aprobados en los últimos 5 años.

¹ TEVU: Proyecto Transición hacia una economía verdes urbana y la generación de beneficios ambientales globales, que trabaja con 20 municipalidades de la Gran Área Metropolitana, de la OET y el PNUD.

2. Falta de integración de los planes reguladores urbanos con los costeros.

Existe una dualidad regulatoria entre los PR urbanos y los costeros, afectando la eficiencia y coherencia en la planificación territorial de las municipalidades costeras. Los PR urbanos se rigen por lo establecido en la Ley de Planificación Urbana; los PR costeros se rigen por lo señalado en el Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y el Manual para la elaboración de planes reguladores costeros del ICT, responsable de revisar y aprobar estos planes, además del INVU y los respectivos concejos municipales.

3. Falta de visión regional o intermunicipal

La planificación territorial en Costa Rica enfrenta un desafío significativo debido a la ausencia de una visión regional o intermunicipal, lo que genera una falta de coherencia entre los planes reguladores de distintos cantones. Aunque por una interpretación del INVU sobre la Ley de Planificación Urbana, se definió que el Plan Nacional de Desarrollo Urbano se compondría de planes regionales, hasta la fecha, no se han desarrollado y solo se cuenta con el Plan GAM. Fuera de esta región, los cantones carecen de directrices comunes que garanticen la alineación de sus planes.

4. Incorporación de la variable ambiental en los planes reguladores

La metodología conocida como los IFAS (Índices de Fragilidad Ambiental) creada en el 2006 por la SETENA y formalizada con el Decreto Ejecutivo N°32967-MINAE para incorporar la variabilidad ambiental en los planes reguladores, resultó ser compleja, ambigua y costosa para las municipalidades, lo que desmotivó su uso y se convirtió en una barrera para el ordenamiento territorial del país. En su reemplazo, en el 2015 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR, conocido como "Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores".

Este decreto permitió la flexibilidad metodológica, como el uso de metodologías alternativas a los IFAS. Su vigencia se extendió hasta septiembre de 2025. Mediante el Decreto No. 44710-MINAE se publica el Reglamento Para La Incorporación De La Variable Ambiental En Planes De Ordenamiento Territorial en octubre 2024 y que rige 6 meses después de publicado en el Diario La Gaceta, reemplazando los decretos anteriores.

5. Disponibilidad de información para formular planes reguladores

Uno de los problemas fundamentales que enfrentan las municipalidades al formular PR es la disponibilidad de información adecuada y oportuna. Las instituciones públicas que poseen datos relevantes no siempre comparten esta información con las municipalidades. No hay un acceso rápido y expedito a los datos más útiles para realizar un estudio adecuado del territorio.

6. Conflictos con el INVU

El INVU en su función de revisar y aprobar los PR en Costa Rica presenta los siguientes conflictos:

- Conflicto de intereses y competencia desleal con las firmas consultoras que trabajan en la formulación de los planes, cuando formula, revisa y aprueba el Plan Regulador.
- Conflicto cuando hay diferencias técnicas con las municipalidades respecto al contenido del PR, pues además de vigilar el cumplimiento de normativas deberían permitir innovación en la planificación.

Una limitación identificada es la falta de formación avanzada en ordenamiento territorial y planificación urbana, por una limitada oferta académica universitaria que no parece estar dando la talla respecto a las necesidades reales.

- Conflicto con el uso del Manual de Planes Reguladores. Dado que la formulación de un plan regulador puede tomar más de 9 años, muchas municipalidades que comenzaron a trabajar con el Manual de 2007 se han encontrado con que, al entrar en revisión, el INVU les exige cumplir con los requisitos del manual más reciente. Esto implica rehacer diagnósticos o partes de este, generando costos adicionales y retrasos en el proceso.

Un aspecto particularmente cuestionado es el cobro que realiza el INVU por la revisión de cada plan regulador; el cual se realiza con base en el Reglamento para el Establecimiento de Tarifas de Urbanismo, aprobado por la Junta Directiva del INVU en 2012; sin embargo, este reglamento presenta inconsistencias que generan dudas, por ej. en el artículo 9 se incluyen en una misma categoría la elaboración, revisión, actualización y modificación de un PR, procesos que tendrían costos diferentes.

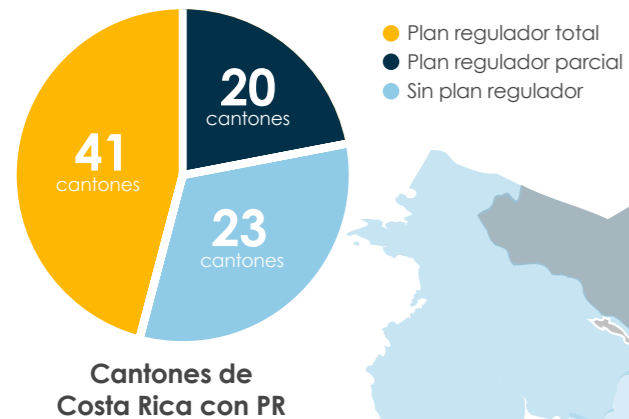
7. Costos asociados

Gestionar un PR involucra una serie de estudios interdisciplinarios y técnicos especializados que requieren trabajo de campo, levantamiento de datos (cuantitativos y cualitativos) y procesos participativos con las comunidades, lo que incluye la organización de talleres y otras actividades que pueden implicar costos adicionales, como la provisión de alimentación y facilidades para los participantes.

La obtención de la viabilidad ambiental ronda entre 29 y 45%² del costo total del PR. La publicación en la Gaceta es otro trámite legal costoso, a pesar de que se trata de documentos digitales.

8. Lentitud para formularlos o modificarlos y aprobarlos.

La Ley de Planificación Urbana establece el mismo trámite para la elaboración por primera vez del PR, que para modificaciones menores o modificaciones estructurales al plan vigente; incluyendo la realización de una audiencia pública.



9. Participación en la formulación

Uno de los grandes desafíos es la escasa participación de la población, pese a los esfuerzos de las municipalidades y equipos planificadores por convocar a las sesiones de trabajo. Es crucial que la participación en los procesos de formulación de planes reguladores sea informada, para lo cual se requiere que las municipalidades e instituciones, como el INVU y el MIVAH, asuman un rol más activo en la provisión de información precisa, especialmente sobre temas controvertidos.

La participación ciudadana en la fase de gestión o implementación del PR es muy importante.

10. Planificación ligada a la disponibilidad de servicios públicos.

La planificación del crecimiento urbano debería estar alineada con la planificación del aprovechamiento del recurso hídrico y con la planificación del transporte y la infraestructura asociada, especialmente para implementar los principios del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte público (DUOT).

Un aspecto crítico que a menudo se pasa por alto es la necesidad de que exista un plan de inversiones, que surja del proceso de formulación del plan regulador. Este plan debe orientar las acciones en términos de construcción de infraestructura pública en los cantones, asegurando que esta infraestructura acompañe el desarrollo urbano planificado.

Para cada una de estas problemáticas, en el documento de TEVU, se plantean soluciones a corto, mediano y largo plazo; entre ellas una cooperación entre diferentes entidades públicas para financiar a 22 municipalidades en la formulación de sus PR; revisión de la gestión interna del INVU; revisión del marco legal de la Gaceta; mejoramientos participativos; agilización de las modificaciones de los PR, entre otras.

Si usted desea profundizar en el tema en el link puede encontrar el documento original.

<https://www.tevucr.org/sites/default/files/content/documents/Web-%20Reflexiones%20sobre%20la%20problematica%20de%20Planes%20Reguladores%202024.pdf>

² INVU y ProDUS-UCR

**CONSULTORÍA
ISPECCIÓN
DISEÑO**
DE PROYECTOS

Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

Nuestros SERVICIOS



PROCESOS DE LICITACIÓN



ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS



DESARROLLO DE INGENIERÍAS DE VALOR



AUDITORÍAS TÉCNICAS Y DE COSTO



INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE



CONCEPTUALIZACIÓN DE PROYECTOS

DISEÑO DE PROYECTOS

PRE-CONSTRUCCIÓN

PRESUPUESTOS DE PROYECTOS

INSPECCIÓN DE PROYECTOS



gutierrezygallardo.com

+506 84310555
+506 87223887

COSTA RICA EN MODO INSTAGRAM ECONOMIA CON FILTRO



Paradise_City_CR
Costa Rica, pura vida

Costa Rica pura vida

Costa Rica en modo Instagram: economía con filtro

Al revisar los datos macroeconómicos del país cualquier ciudadano costarricense sentiría un gran alivio, la inflación está prácticamente en cero, los ingresos reales de las familias crecen y los costos de construir una vivienda bajan.

Todo parece indicar que la economía de Costa Rica está quedando muy bien en la foto. Pero al salir a buscar vivienda en la GAM, esa foto se torna borrosa. Los precios se sienten más altos que nunca y el costo de vida no parece tan amigable como sugieren las estadísticas.

La paradoja está servida, mientras los indicadores macroeconómicos lucen envidiables, la experiencia diaria de los hogares es mucho más dura.

Los datos respaldan la visión optimista. Según el Banco Central de Costa Rica (BCCR), la inflación interanual medida por el IPC cerró a diciembre en -1.77% en 2023 y en 0,84% en 2024. Pese a que estos niveles están por debajo de la meta de inflación de +3%, esto sigue siendo un hito poco común en América Latina, donde la mayoría de países luchan por mantenerla bajo control.

Al mismo tiempo, la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH0 2024, INEC) muestra que el ingreso real per cápita de los hogares aumentó 3,1% en 2023 y 6,6% en 2024. Lo notable es que este crecimiento se dio de manera transversal, es decir, todos los quintiles de la población mejoraron su poder adquisitivo.

Por otro lado, el BCCR también reporta que los insumos para la construcción de vivienda han bajado de precio en casi todos los segmentos: desde la vivienda de interés social hasta la de clase alta. En teoría, este factor debería abaratar el costo de construir y, por ende, el precio final de las casas.

La foto pareciera ser clara, inflación controlada, ingresos crecientes y costos constructivos en retroceso.

¿Por qué, entonces, la sensación en la calle va en dirección opuesta?

Una primera clave está en la composición de la inflación. Aunque el promedio general se mantiene cercano a cero, no todos los componentes de la canasta básica se comportan igual. Los bienes importados, como automóviles, ropa y servicios de telecomunicaciones, han bajado de precio, favorecidos por un tipo de cambio estable desde 2023.

.En cambio, los rubros de mayor peso cotidiano como los alimentos, alquileres, salud, educación y comidas fuera del hogar, sí han mostrado incrementos. Así, mientras la estadística dice calma, el carrito del supermercado y la mensualidad escolar transmiten otra sensación.

El caso de la vivienda es todavía más complejo. Los costos de construcción bajan, pero los precios que enfrenta un comprador no reflejan esa tendencia. Una explicación evidente es la falta de información, ya que Costa Rica no cuenta con un índice oficial que mida el valor comercial del metro cuadrado por zonas, lo que deja al mercado inmobiliario en una especie de caja negra. Las alternativas disponibles como las valoraciones catastrales de la Dirección General de Tributación o los datos de transacciones en el Registro Nacional, no capturan una visión agregada y de mercado.

Una de las pocas luces sobre este vacío de información la aporta el estudio "Balance y Tendencias del Sector Vivienda, Avances, Obstáculos y Desafíos" elaborado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) en conjunto con la Universidad de Costa Rica (UCR).

El informe, basado en más de 4.400 registros de lotes en venta y generado utilizando técnicas geoestadísticas (kriging), estima que entre 2021 y 2025 el valor promedio del metro cuadrado urbano en la GAM ronda los US\$285.

Pero lo realmente revelador es la enorme dispersión, desde apenas US\$30 hasta casi US\$1.837, dependiendo de la zona. Más allá del promedio, el estudio muestra un patrón claro donde las mayores alzas durante el período, de más de \$75 por m², se concentran en áreas de alto valor previo como San José centro y zonas periféricas, Escazú y Curridabat, y también en focos emergentes como Tres Ríos, Montes de Oca y San Isidro de Heredia. Allí, el precio del suelo creció con fuerza entre 2021 y 2025, a pesar de la estabilidad en los costos de construcción.

¿Por qué estas zonas concentran los mayores aumentos?

Una respuesta podría estar en la movilidad. La falta de un sistema de transporte público integrado y eficiente en la GAM obliga a muchas familias y empresas a ubicarse lo más cerca posible de los corredores que sí ofrecen accesibilidad relativa. En San José, Escazú o Curridabat, la proximidad a vías principales y centros de empleo crea una fuerte presión sobre la tierra, disparando los precios. El caso del tren interurbano es ilustrativo, en el periodo 2020-2022 se observaron señales de que los lotes cercanos a las estaciones aumentaban de valor. Sin embargo, entre 2023 y 2025 ese efecto se diluyó, en parte porque el proyecto quedó suspendido, debilitando las expectativas de mejora en transporte.

Es evidente que mientras Costa Rica no modernice su sistema de movilidad urbana, el mercado de vivienda seguirá castigando a quienes buscan residir en áreas mejor conectadas, consolidando un corredor "premium" que concentra la mayor presión sobre el suelo.

La economía costarricense se ve bien en las cifras oficiales, pero esa imagen es solo un ángulo de la realidad. Como un filtro de Instagram, los indicadores embellecen la foto macroeconómica mientras ocultan grietas estructurales, mientras no se fortalezcan los sistemas de información inmobiliaria, no se diseñen políticas urbanas basadas en evidencia y no se modernice el transporte público, la economía seguirá sintiéndose como una foto de Instagram brillante en las estadísticas, pero llena de filtros.



TALLER DE PRESUPUESTOS para MACRO PROYECTOS

Elaborado por:
Ing. Gustavo Gutiérrez Berón.
Especialista en Administración de empresas
Gutiérrez & Gallardo

TALLER DE PRESUPUESTOS PARA MACROPROYECTOS

LOGISTICA CONSTRUCTIVA POR ETAPAS, CUANTIFICACIONES, COSTEO, PRESUPUESTO Y CONTROL DE COSTOS PARA UN MACROPROYECTO INMOBILIARIO

El presupuesto es el guía de costos de un proyecto inmobiliario. Un presupuesto bien desarrollado en todas sus fases es garantía de éxito de un proyecto. Un presupuesto pasa por varias fases o etapas: presupuesto preliminar a nivel de idea. Presupuesto preliminar con planos de anteproyecto o planos 30%. Presupuesto detallado parcial con planos al 60%. Presupuesto para construcción con planos al 100%, presupuesto de control de costos y presupuesto de cierre.

El presente taller de presupuestos se enfoca en proyectos de gran magnitud, desarrollados por etapas, que requieren de un análisis previo de logística constructiva por fases amarradas a un plan comercial.

Objetivos de un presupuesto para macroproyectos:

1. Determinar el nivel de complejidad que puede tener un presupuesto global y su división en presupuestos por etapas.
2. Analizar el control de costos de un proyecto por etapas, con asignación de costos pasados, presentes y futuras etapas.
3. Visualizar la importancia de la planificación en un macroproyecto inmobiliario, en el desarrollo del proyecto por etapas auto sostenibles.

Para la segunda entrega del taller se definirán los conceptos que se requieren aplicar en un macroproyecto.

El siguiente es el índice general para un Presupuesto para macroproyecto:

1. Estimación de costos en etapa de conceptualización.

- 1.1 Conceptualización. Definición de producto(s).
- 1.2 Distribución del proyecto en etapas o fases. Planificación.
- 1.3 Planificación y logística constructiva, plazos.
- 1.4 Costos paramétricos o de referencia.
- 1.5 Estimación de costos para cada etapa.
- 1.6 Estimación de costos total del proyecto.
- 1.7 Verificación con propuesta de negocio.
- 1.8 Factibilidad según costos.
- 1.9 Aprobar o volver a inicio de conceptualización.
- 1.10 Conclusiones.

2. Estimación de costos con planos de anteproyecto o 30%

- 2.1 Planificación del proyecto por etapas.
- 2.2 Logística constructiva, estructura administrativa y de construcción.
- 2.3 Planificación de la infraestructura y costeo.
- 2.4 Cuantificaciones arquitectónicas sobre anteproyecto.
- 2.5 Estimación de cantidades y costo estructural y electromecánico.
- 2.6 Costeo de actividades.
- 2.7 Condiciones generales total y por etapas.
- 2.8 Estimación de costos por etapas y sumatoria para total del proyecto.
- 2.9 Verificación de costos totales y aprobación según estimaciones financieras.
- 2.10 Ajustes a diseños en caso de no aprobación.
- 2.11 Conclusiones.

3. Presupuesto detallado planos al 60%.

- 3.1 Verificación de cambios o ajustes con respecto a proyecto al 30%.
- 3.2 Planificación por etapas en detalle, con cronograma detallado.
- 3.3 Cuantificaciones arquitectónicas.
- 3.4 Cuantificaciones estructurales.
- 3.5 Cuantificaciones electromecánicas.
- 3.6 Cuantificaciones infraestructura detallada.
- 3.7 Costeo y precio unitarios.
- 3.8 Condiciones generales detalladas por etapas y total.
- 3.9 Presupuesto detallado con planos al 60% por etapas y total.
- 3.10 Flujo de caja preliminar para construcción por etapas.
- 3.11 Verificación de costos totales y aprobación según estimaciones financieras.
- 3.12 Ajustes a diseños en caso de no aprobación.
- 3.13 Conclusiones.

4. Presupuesto para construcción con planos al 100%.

- 4.1 Verificación de cambios o ajustes con respecto a proyecto al 60%.
- 4.2 Planificación detallada final.
- 4.3 Elaboración del programa en proyecto por etapas y total.
- 4.4 Cuantificaciones finales para presupuesto y control.
- 4.5 Cálculo de los precios unitarios finales para construcción y control.
- 4.6 Condiciones generales para construcción, según organigrama final y logística aprobada.
- 4.7 Aplicación de ingenierías de valor.
- 4.8 Presupuesto para construcción por etapas, planos al 100%.
- 4.9 Lista de compras y subcontratos.

- 4.10 Flujo de caja final por etapas.
- 4.11 Requerimientos financieros.
- 4.12 Aprobación de presupuesto.
- 4.13 Distribución de costos por etapas: anterior, actual y futuras etapas con planificación de costos según reservas presupuestarias.
- 4.14 Informe de presupuestos a construcción.

5. Presupuesto para control por etapas.

- 5.1 Estructuración del presupuesto para control por etapas.
- 5.2 Planeación de la construcción detallada.
- 5.3 Mapa estratégico de metas en plazo, en monto, calidad y SSO.
- 5.4 Tablas de pago o control de avances.
- 5.5 Flujo de caja aprobado para control mensual.
- 5.6 Plan de compras y contratos.
- 5.7 Plan de mano de obras, incentivos y control.
- 5.8 Programa de obra para control.
- 5.9 Procedimientos para: Cambios por diseño, errores de presupuesto, errores de construcción, ordenes de cambio, etc.
- 5.10 Planeación de las actualizaciones de presupuesto mensual.
- 5.11 Planeación de las proyecciones o pronósticos de cierre de presupuesto.
- 5.12 Modelo de comunicación interna y aprobaciones.
- 5.13 Planificación de la gestión de calidad y SSO.
- 5.14 Planificación de la gestión ambiental y social.
- 5.15 Planificación del control de la productividad y mejora continua.

6. Presupuesto de cierre por etapas

- 6.1 Cierre de presupuesto de costo por cada etapa.
- 6.2 Asignación de costos de prorrateo a futuras etapas.
- 6.3 Análisis de resultados finales por etapa cerrada.
- 6.4 Ajustes al presupuesto de futuras etapas.
- 6.5 Verificación de cumplimiento en plazo, calidad y costos.
- 6.6 Lecciones aprendidas aplicables a futuras etapas.

7. Recomendaciones técnicas en procesos.

- 7.1 Programa de preconstrucción, diseño, permisos.
- 7.2 Programa de control contable vrs control de costos.
- 7.3 Análisis de imprevistos.
- 7.4 Análisis de Administración y Utilidad.
- 7.5 Manejo del impuesto de IVA.

8. Control de la información por proyecto.

- 8.1 Esquema de carpetas.
- 8.2 Procesos constructivos.
- 8.3 Detalle de carpetas por procesos.
- 8.4 Control de la información en proceso.
- 8.5 Cierre y archivo del proyecto.

9. Presupuestos para proyectos hoteleros.

- 9.1 Condiciones especiales de un proyecto turístico.
- 9.2 Declaratoria de interés turístico
- 9.3 Actores en un proyecto de inversión en sector turístico.
- 9.4 Presupuesto detallado de construcción y equipamiento.
- 9.5 Costos preoperativos.
- 9.6 Recomendaciones.
- 9.7 Riesgos en proyectos del sector turístico.

El tema de presupuestos para macroproyectos a desarrollar por etapas es complejo y cada proyecto será único y especial. Pero lo más importante en todos los casos será la etapa de planificación y logística desde su fase de conceptualización. Un buen trabajo de planificación llevará a la elaboración de un buen presupuesto de costos. Y este con un buen control llevará el proyecto a la meta deseada.

En las próximas ediciones de la revista GAMA Inmobiliaria se estarán desarrollando los diferentes capítulos del taller Presupuesto para macroproyectos. En la edición 29 de la revista GAMA se incluirán la definición de conceptos y el capítulo 1, que corresponden a la estimación de costos en etapa de conceptualización.



AL SERVICIO DE
LA CONSTRUCCIÓN



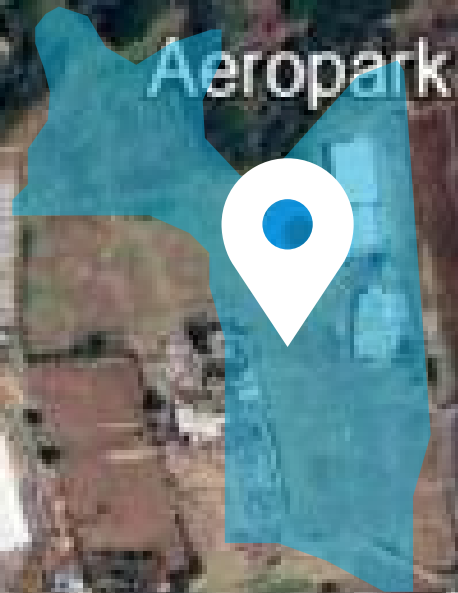
**METALEX COSTA RICA
EL SALVADOR - PANAMÁ**

Gustavo Gutiérrez
Jaime Arango
Teléfono: 506-8431-0555
Móvil: 506-8722-3887 / 506-8816-9781
Alajuela, Costa Rica
gustavo.gutierrez@metalex.com.co
jaime.arango@metalex.com.co
metalex@gutierrezygallardo.com

SE VENDE

About Us

Products



Lote

AEROPARK

59.446 m²



Provincia:

02 ALAJUELA

Cantón:

01 ALAJUELA

Distrito:

05 GUÁCIMA

USO DE SUELO PERMITIDO:

Bodegas, logística, hotel, plaza comercial,
centro de convenciones o similar.

Almacén Fiscal El Coco

Marta Giraldo

506-8431-0555

SE VENDE

About Us

Products



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

Lote
PIEDADES
SAN RAMÓN

1.893.331 m²



Provincia:
02 ALAJUELA

Cantón:
02 SAN RAMÓN

Distrito:
05 PIEDADES SUR

USO DE SUELO PERMITIDO:

Ecoturismo
Afloramiento de aguas termales,
Colindancia con Río Barranca, Zona de Bosque

Afloramiento de aguas termales



Marta Giraldo

506-8431-0555

Image © 2025 Airbus
Image © 2025 Maxar Technologies

Espera nuestra
siguiente Edición

REVISTA GAMA INMOBILIARIA

• Edición 29 •

- Problemática de falta de agua para desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Disminución de la población de Costa Rica y como afectará la planificación a futuro.
- Industrialización de la construcción como herramienta de menor costo y menor tiempo.
- Proyecciones 2026.
- Taller de presupuesto. Capítulo 1. Estimación de costos en etapa de conceptualización.



Gutiérrez & Gallardo
consultora y constructora

