

Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2020

Unidad de Fiscalización



Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2020

Unidad de Fiscalización

**Informe de Monitoreo.
Trámites de proyectos aprobados 2020.
Unidad de Fiscalización.**

Primera edición, San José, Costa Rica.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 2211-0000

Web: www.invu.go.cr



El proyecto nace de la necesidad de unificar la información existente en la Unidad de Fiscalización para el aprovechamiento en la institución.

La unidad de Fiscalización del INVU es la receptora de gran cantidad de información digital en diferentes formatos (información digital mediante portal APC, documentos en PDF, JPG) perteneciente a todos los proyectos que ingresan para revisión, por lo que se busca contar con un repositorio central y administrado, que facilite la búsqueda de información concerniente a cada proyecto y tener una visualización del panorama real de la dinámica del crecimiento urbano a nivel de urbanizaciones y condominios del país, reforzando los análisis respectivos y la toma de decisiones en las cuales deba incurrir la institución basado en las políticas del país.

El registro geoespacial inicia en el año 2019 y se continua durante el 2020, la meta es generar un historial de las modificaciones que van sufriendo los proyectos en el tiempo, de esta manera se consolidará un sistema de consulta, mediante la agilización de la identificación, ubicación y variables restrictivas que puedan afectar el desarrollo de un proyecto particular.

Esperamos un manejo ágil, expedito y claro de información, que faculte de mejor manera la construcción de antecedentes para la toma de decisiones diarias, creando un sistema ágil de respuesta y disminuyendo el entramado burocrático para la consulta de dudas entre unidades y departamentos de la institución.

Costa Rica

3395

Trámites revisados en la Unidad de Fiscalización.

761

Trámites de Condominios y Urbanizaciones.

2634

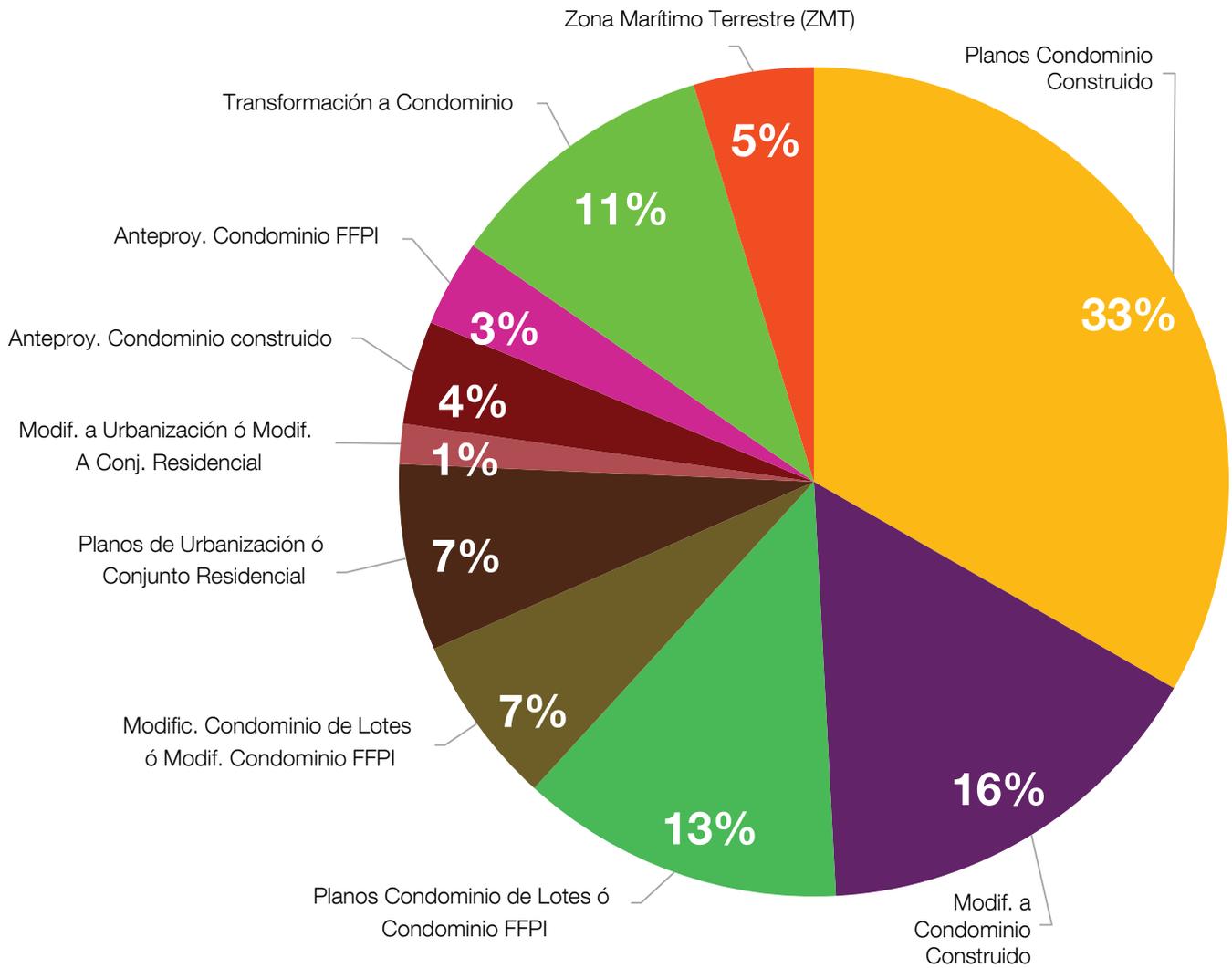
Trámites de Alineamientos y Catastros.



TENDENCIAS GENERALES

- Se presenta debido a la pandemia y otros factores una disminución del 9,24% en la totalidad de trámites recibidos en la unidad de Fiscalización, en la tramitología de proyectos específicamente la disminución impacta en un 28%.
- De esta manera los trámites pasaron de 1057 en el 2019 a 761 en el 2020.
- Sin embargo, en términos generales el país continúa con la concentración de proyectos en centros específicos y disminuyen de manera drástica las periferias.
- Se mantiene las tendencias en cantidad de trámites en las costas y en el GAM.
- Disminución en Limón- Zona Sur- Zona Norte - la Cruz – Santa Cruz- Puntarenas- Cóbano.
- Mayor concentración de proyectos grandes dentro de la GAM, y de mayor cantidad de fincas filiales.
- En las Costas se agrupan proyectos pequeños, mayoritariamente de condominios.
- Los proyectos mas grande fuera de la GAM fueron de Urbanizaciones o Anteproyectos de Condominio.

CANTIDAD DE PROYECTOS TRÁMITES POR MODALIDAD 2020



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIAS

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia
- Guanacaste
- Puntarenas
- Limón

LIMITE DEL GAM

- Área de Concentración Urbana
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2021
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

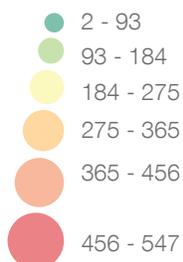
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



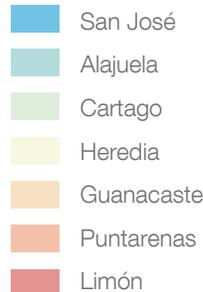
UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

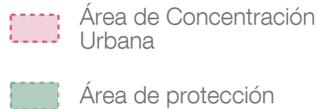
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIAS



LIMITE DEL GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

339

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

116

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

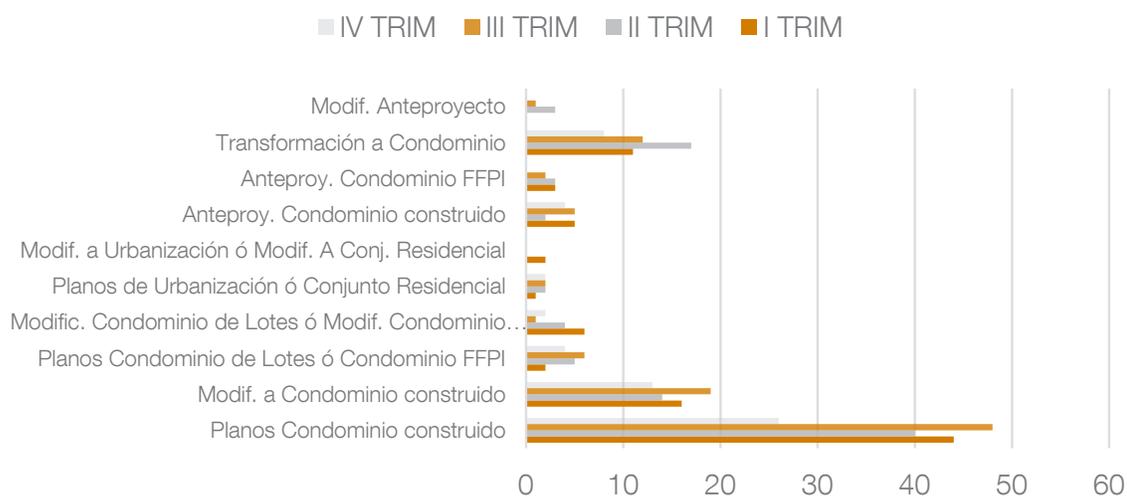
- Durante el año 2020 se presentó un mayor porcentaje de proyectos dentro del anillo de crecimiento de la GAM y un menor crecimiento dentro del área de protección de la GAM, únicamente 6 proyectos, sujeta en todos los casos a la existencia de Plan Regulador.
- Fuera del área de la GAM no hubieron proyectos.
- Se presenta un desarrollo concentrado de proyectos alrededor de las principales autopistas de la GAM (Ruta 1, Ruta 2, Ruta 27).
- Se presentan 2 polos de concentración de proyectos: desde Pavas hasta la Sabana y de Curridabat a Goicoechea.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

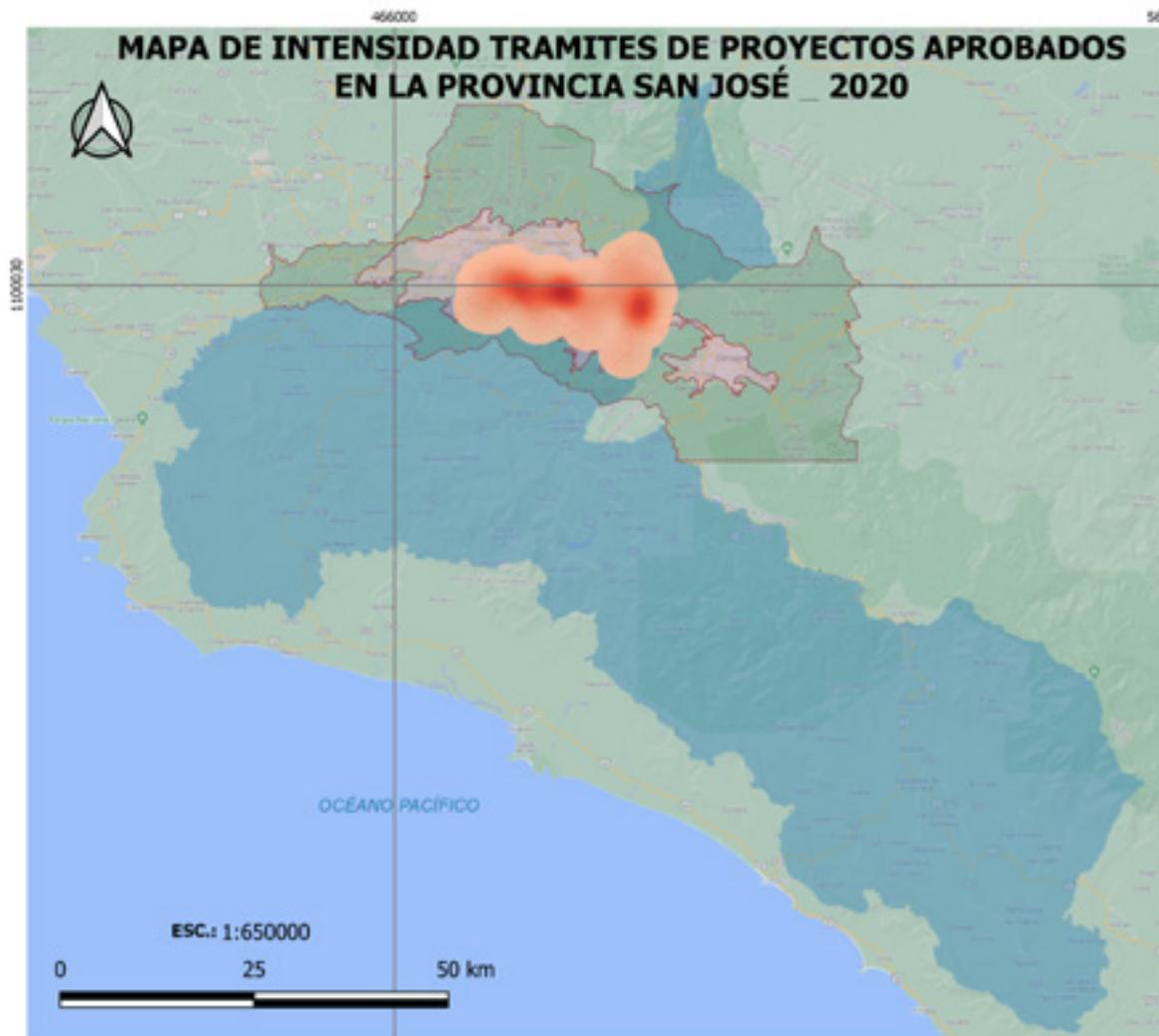
- La mayoría de proyectos son menores a 100 FF.
- 3 proyectos mayores a 273 FF.
- Los proyectos más grandes se ubican al noroeste de la provincia, dentro del sector de la GAM.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	296	144
Comercial	56	27
Industrial	5	2
Turístico	20	12
Servicios	10	4



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- San José
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

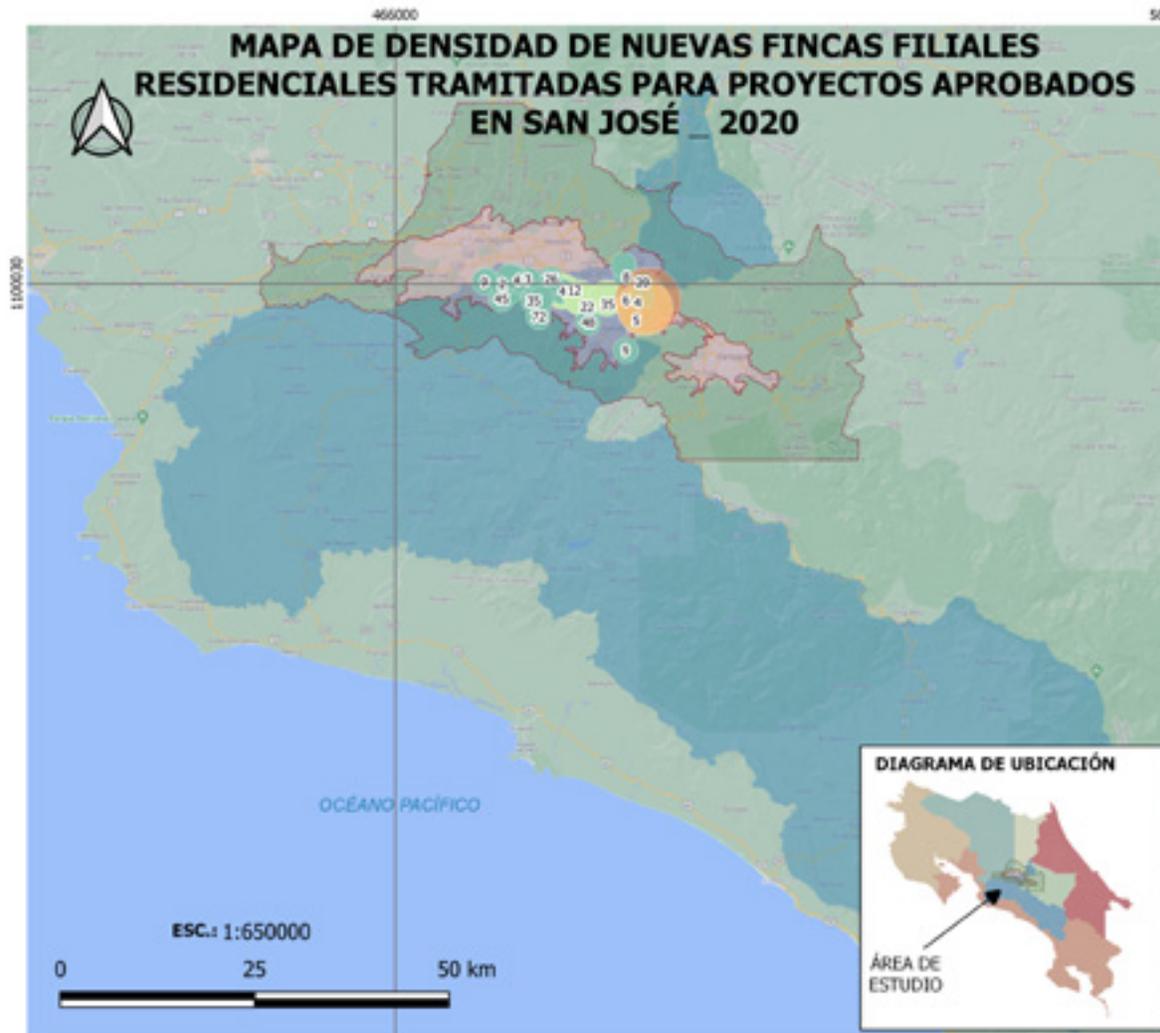
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración mayo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



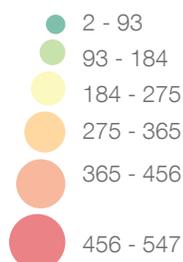
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

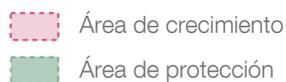
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIA



GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración febrero 2021

86

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

35

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

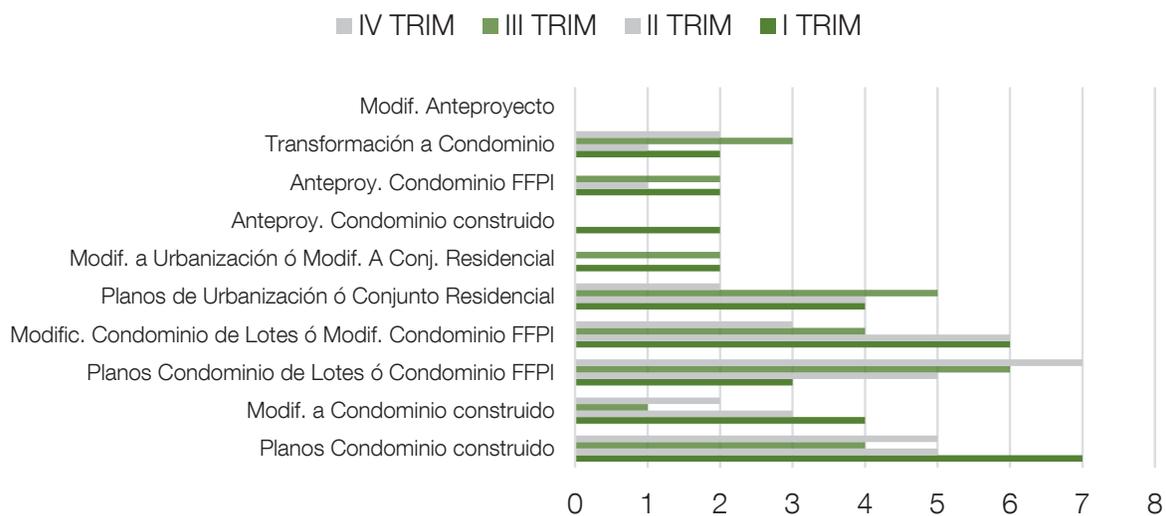
- Dentro del anillo de Crecimiento se encuentran la mayoría de proyectos, no obstante hay una concentración importante en el sector de Grecia.
- Se presentan trámites de proyectos en los sectores de Pocosol, San Mateo y San Ramón.
- Hay un Nodo de concentración que se ubica en el sector del Coyal hasta la Guácima.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

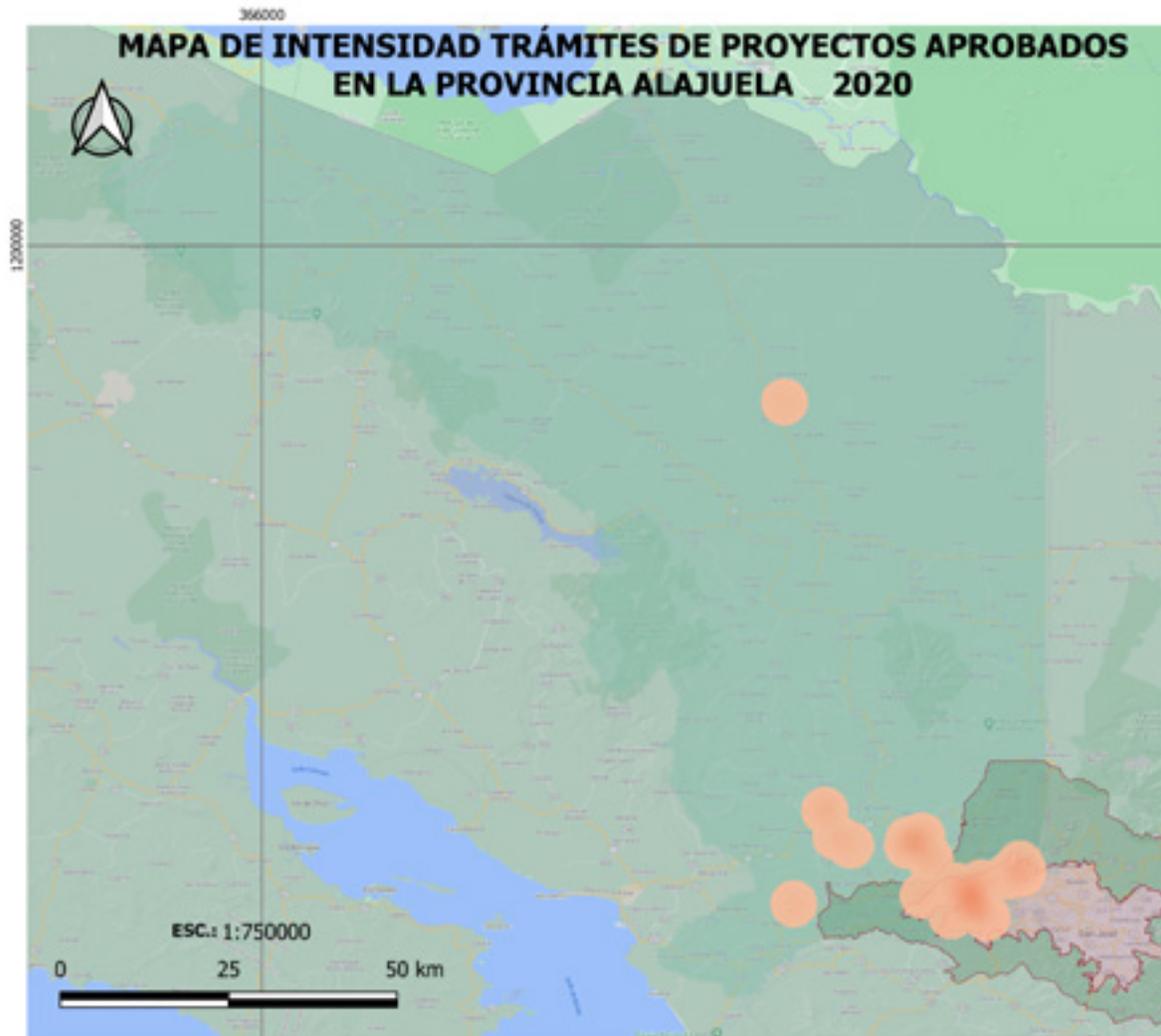
- El proyecto más grande tramitado es de 122 FF y se encuentra fuera del área de la GAM.
- El proyecto mas distante en la provincia de Alajuela con respecto al del centro de país es una Urbanización de 38 FF.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	83	43
Comercial	25	10
Industrial	18	8
Turístico	6	2
Servicios	1	1



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Alajuela
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

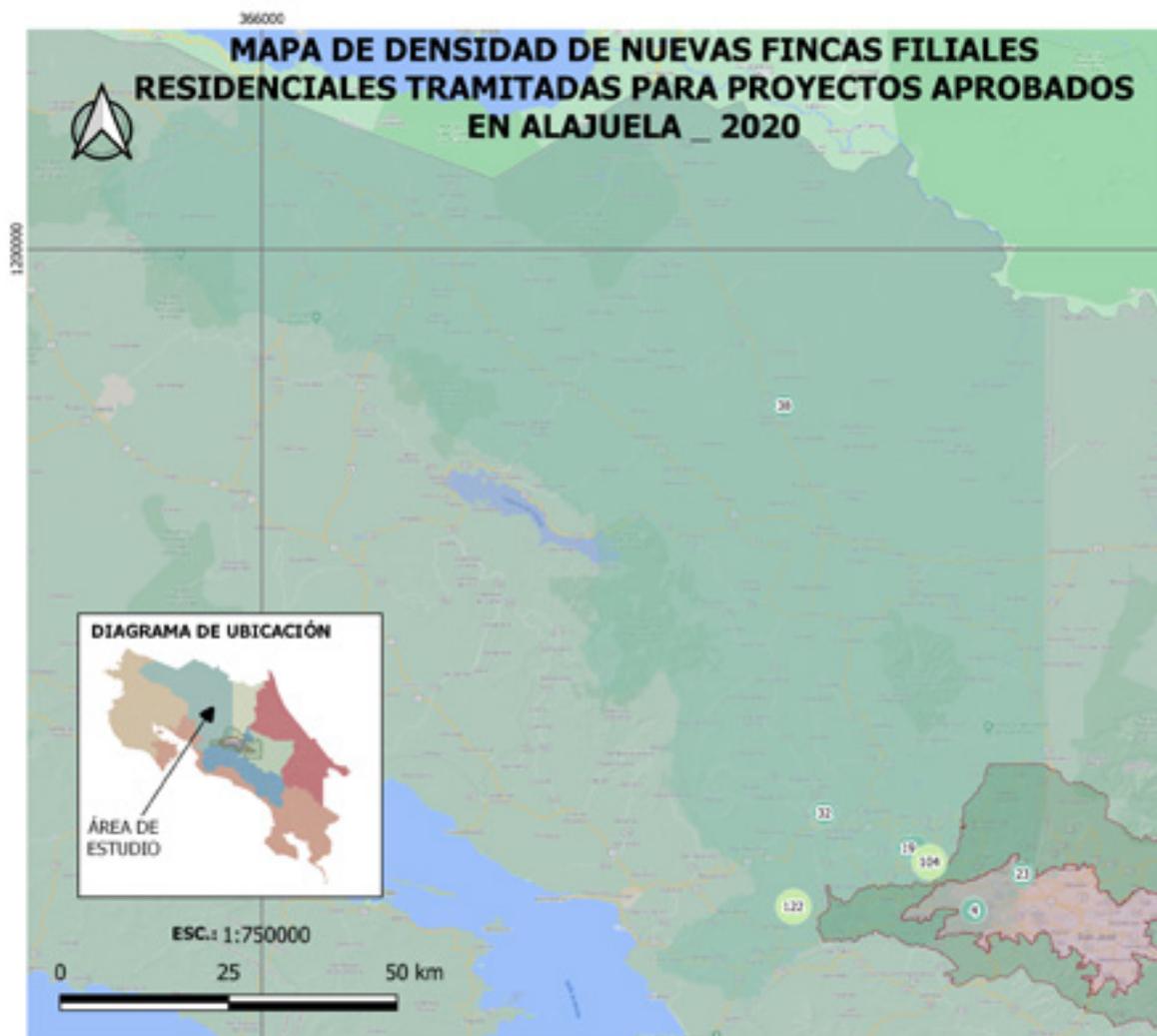
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



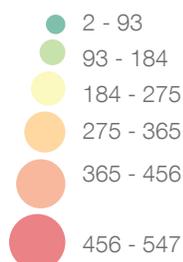
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

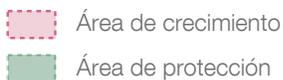
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIA



GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

73

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

23

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

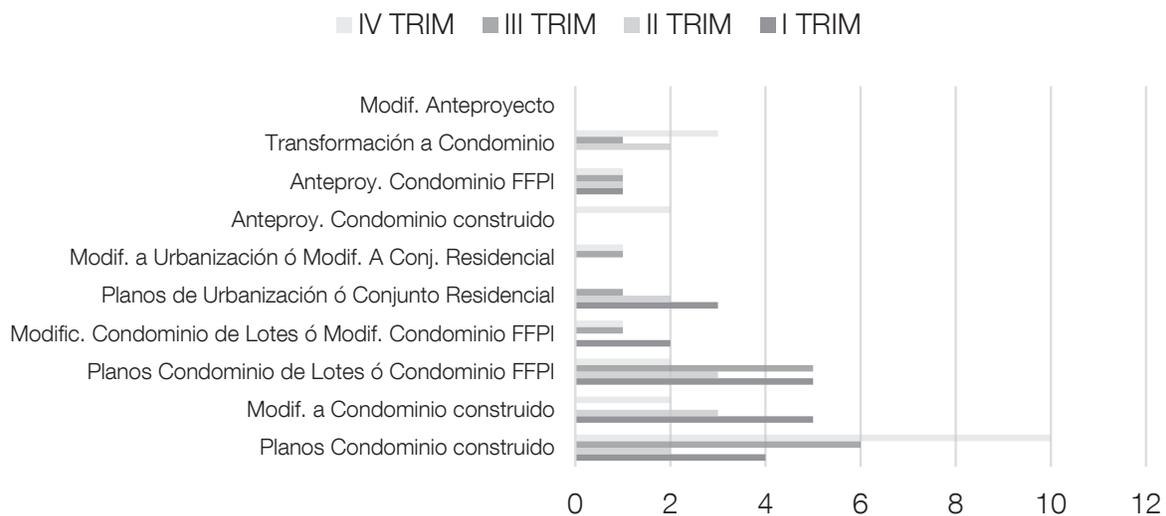
- Se da un crecimiento similar dentro y fuera del área de crecimiento de la GAM.
- Los proyectos a desarrollar se tramitan para el sector noroeste de la provincia.
- Se presentan 2 focos de concentración ubicados en la Unión y Cartago - el Guarco.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

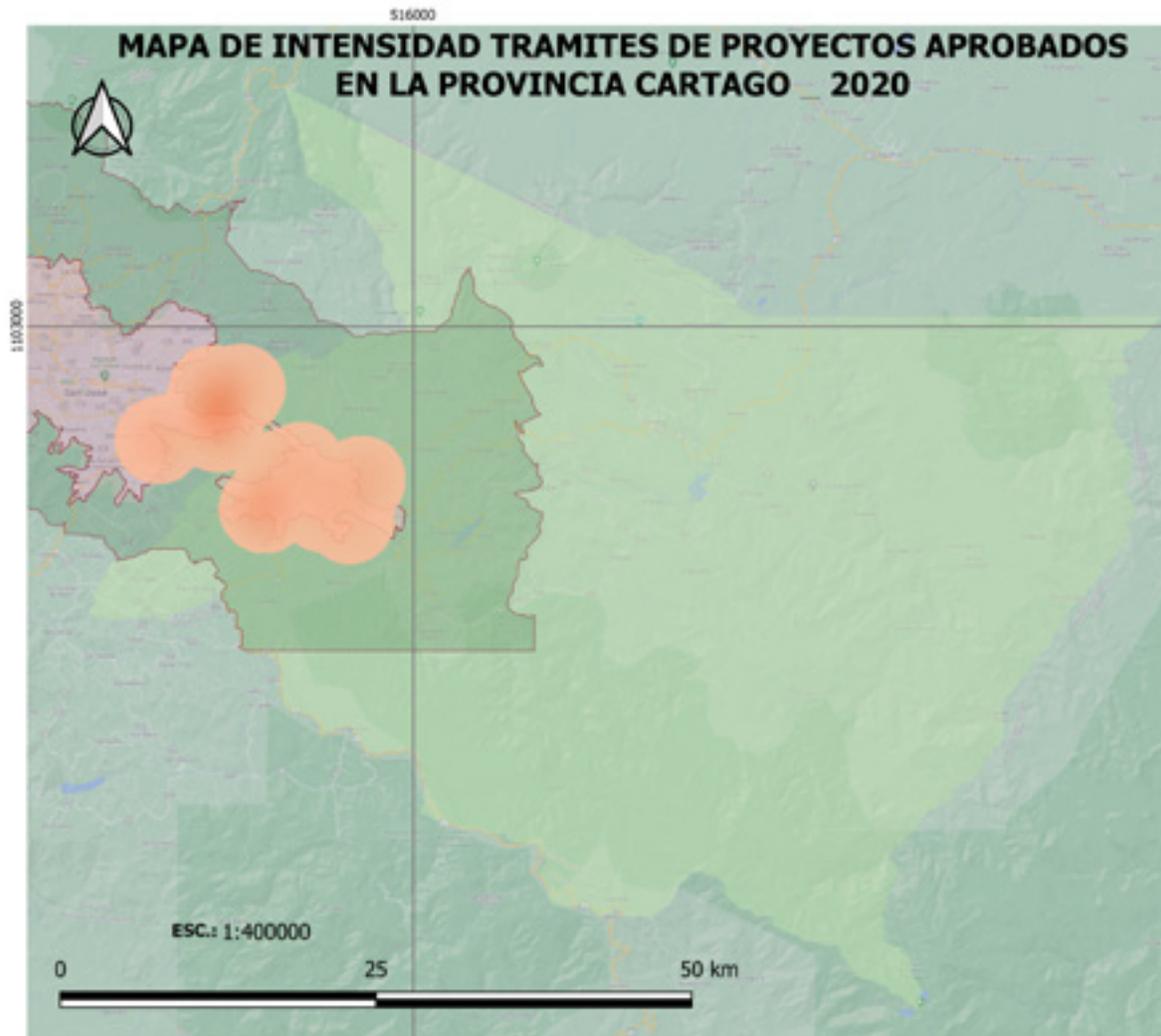
- Todos los proyectos que se tramitaron oscilan en rango de 2- 93 FF.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	59	37
Comercial	13	8
Industrial	3	3
Turístico	3	2
Servicios	3	2



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Cartago
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

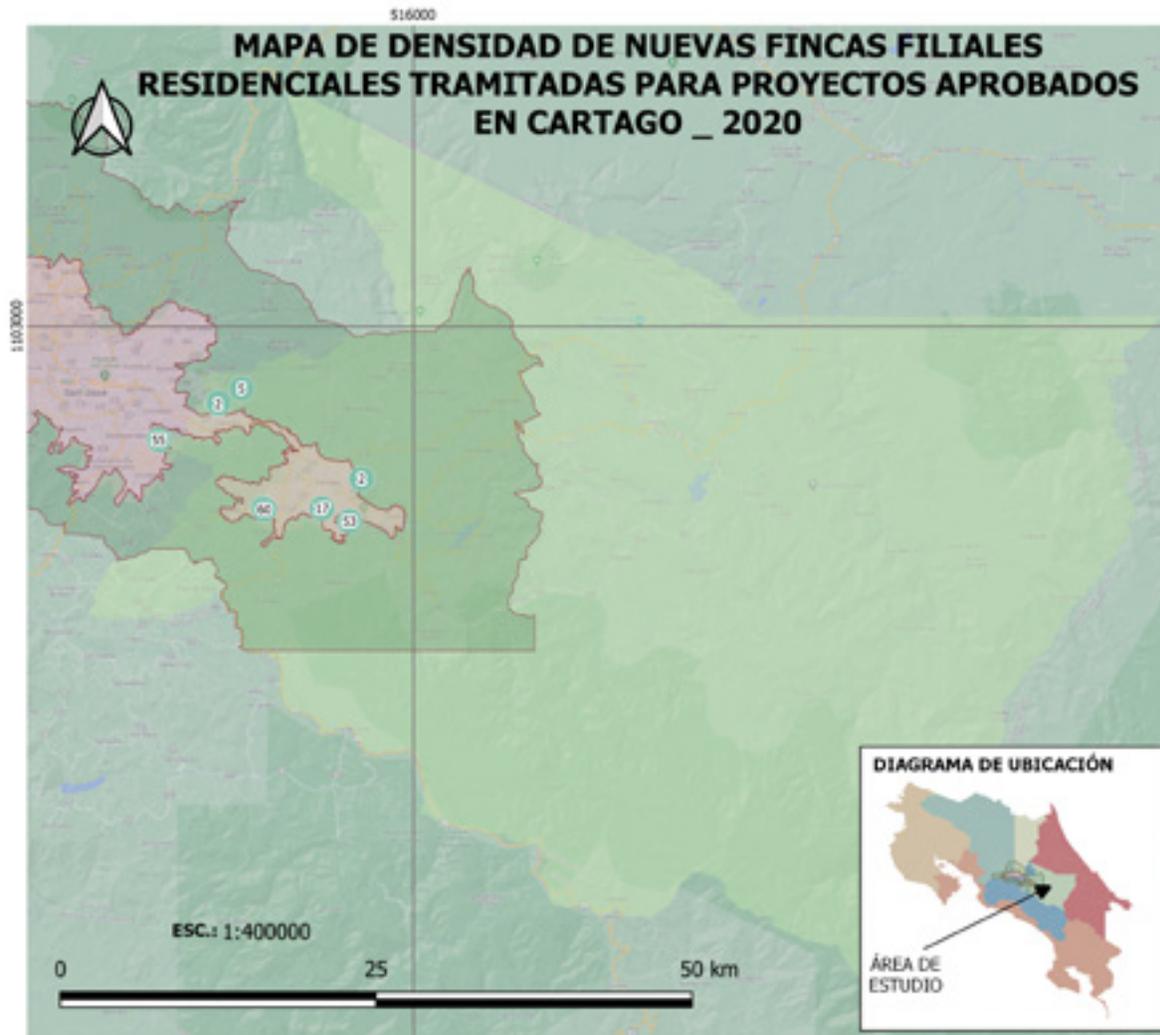
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



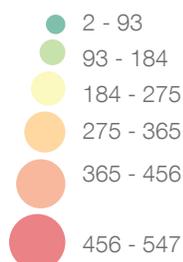
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



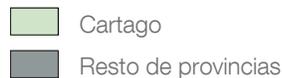
UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

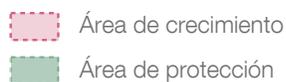
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIA



GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

86

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

35

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

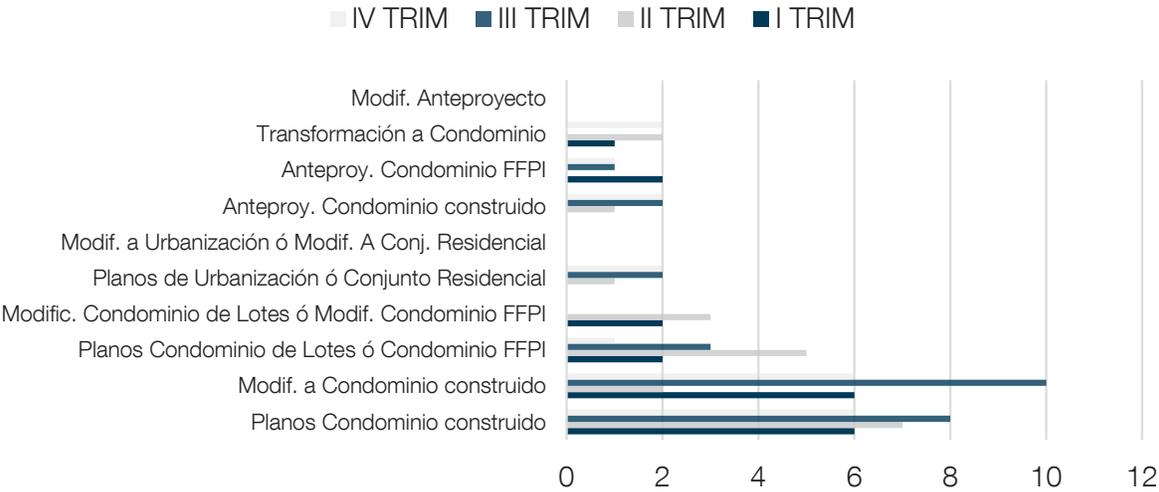
- Todos los proyectos se presentaron dentro del área de la GAM.
- La mayor concentración de proyectos se da en el sector suroeste de la provincia.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

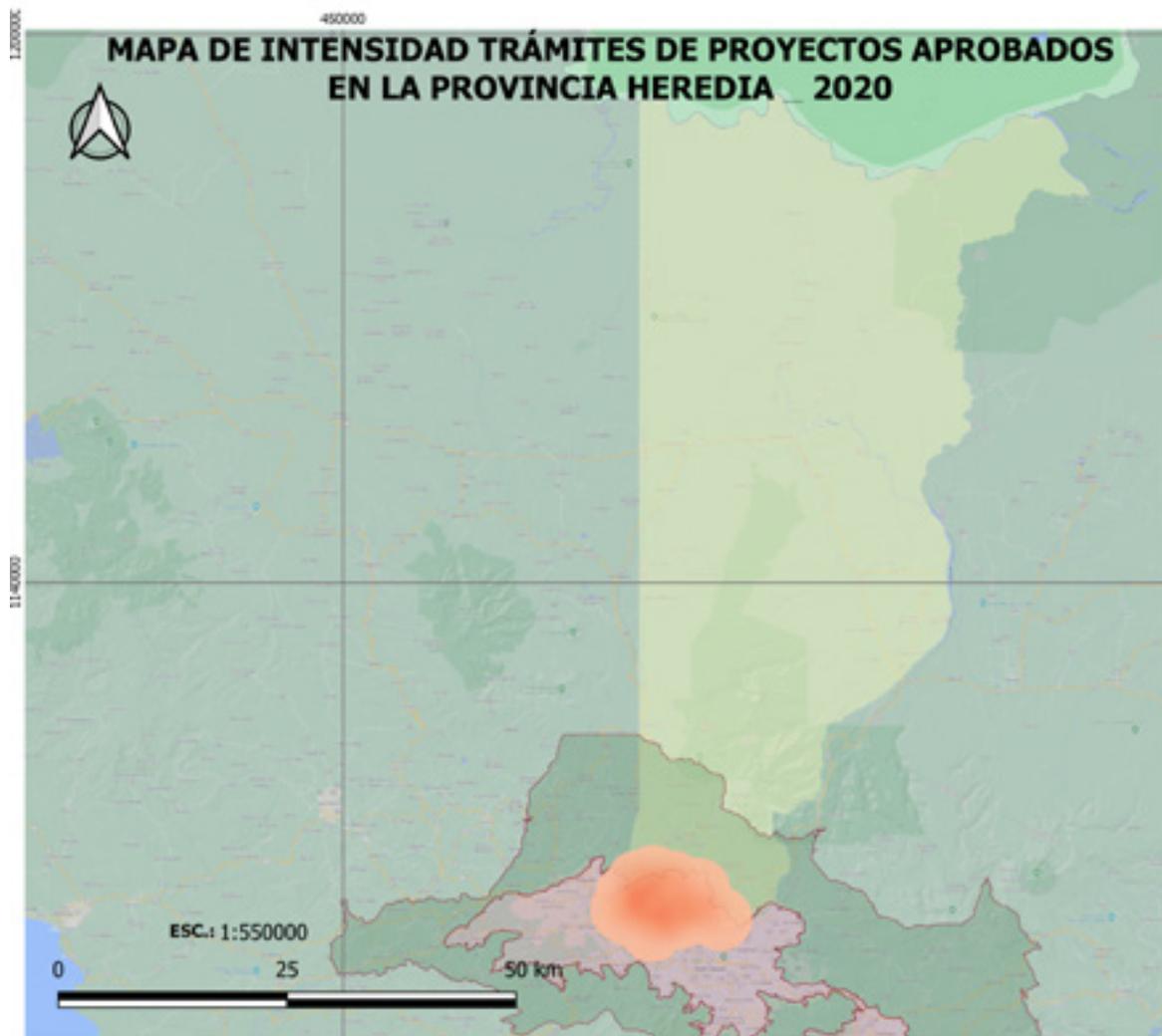
- La mayoría de los proyectos tramitados son menos a 93 FF.
- 3 proyectos se ubican en el rango de 93-184 FF.
- 2 proyectos se ubican en el rango de 184- 275 FF.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	71	40
Comercial	18	9
Industrial	4	2
Turístico	4	1
Servicios	3	2



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Heredia
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

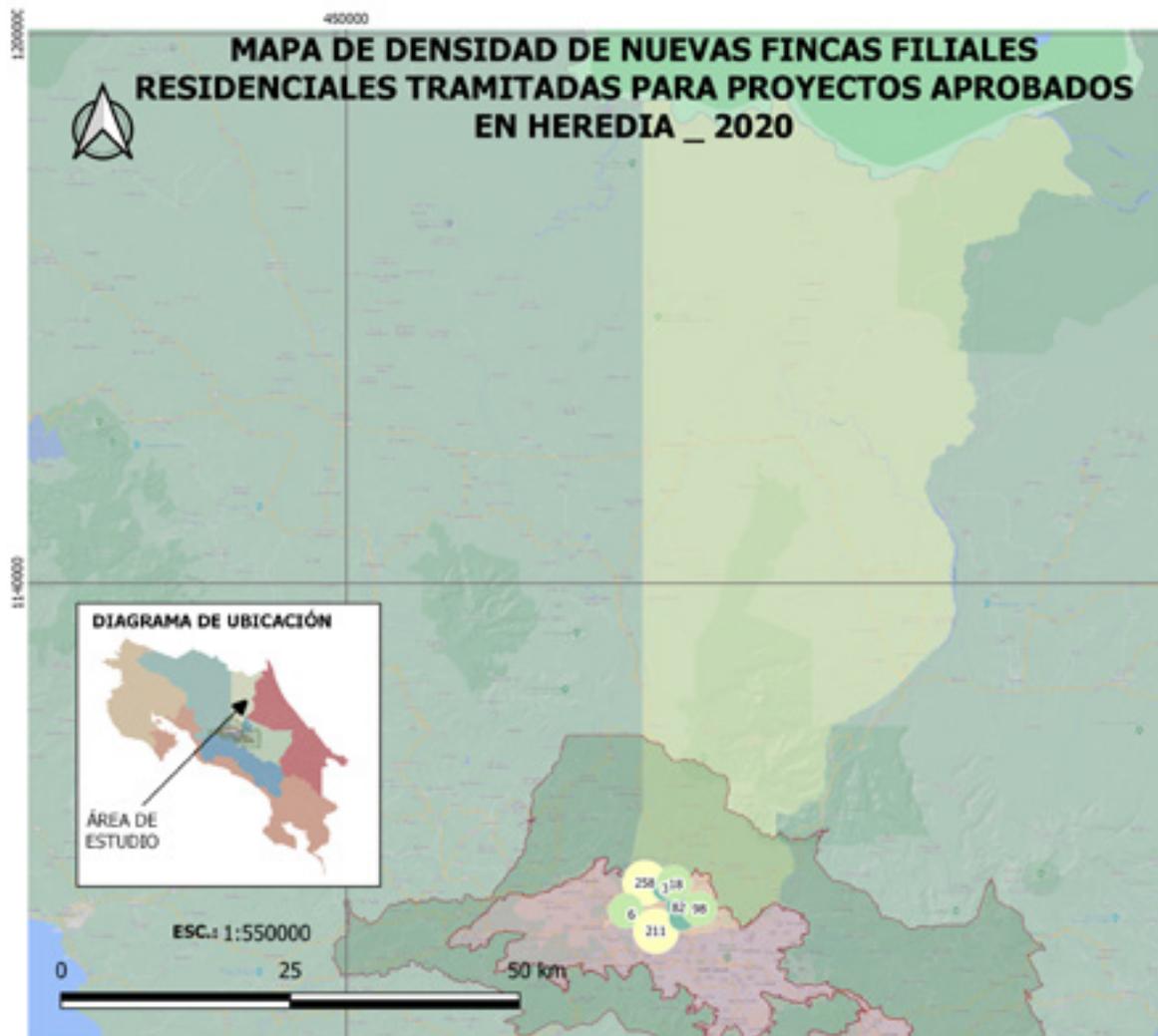
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



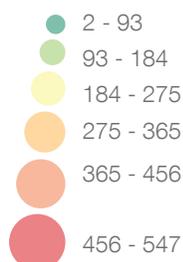
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



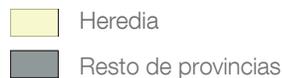
UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

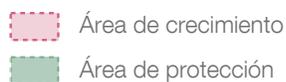
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIA



GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

120

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

43

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

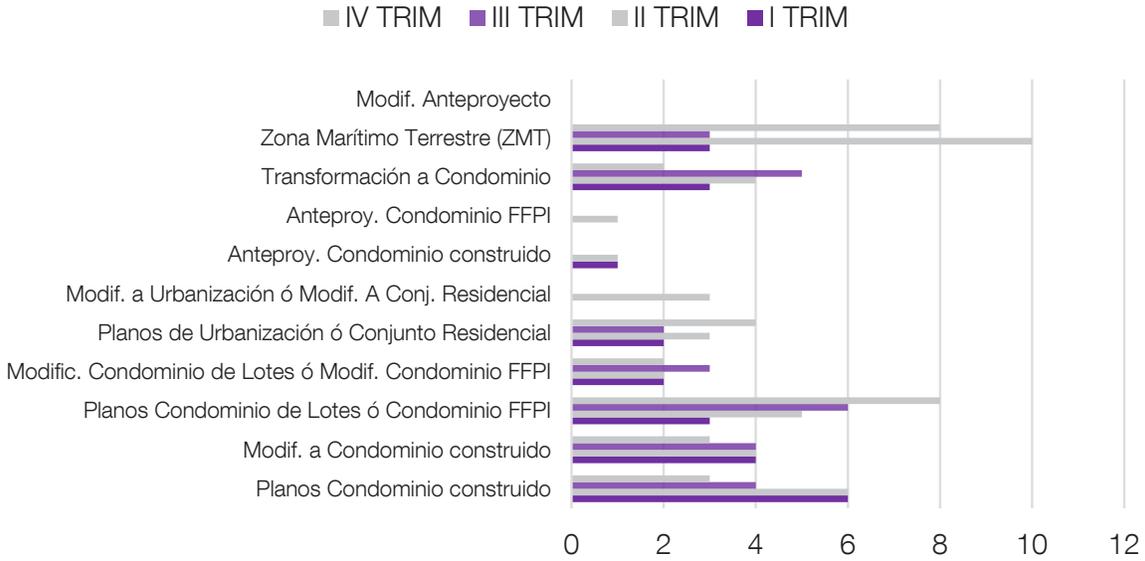
- La mayoría de los proyectos se desarrollan a lo largo de la costa.
- Fuera de la línea de costa se vieron trámites de proyectos en Liberia, Carrillo y Santa Cruz
- Los principales focos de concentración son Papagayo, Sardinal y Tamarindo.
- A lo interno de la provincia en su mayoría se tramitaron modificaciones a proyectos ya existentes.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

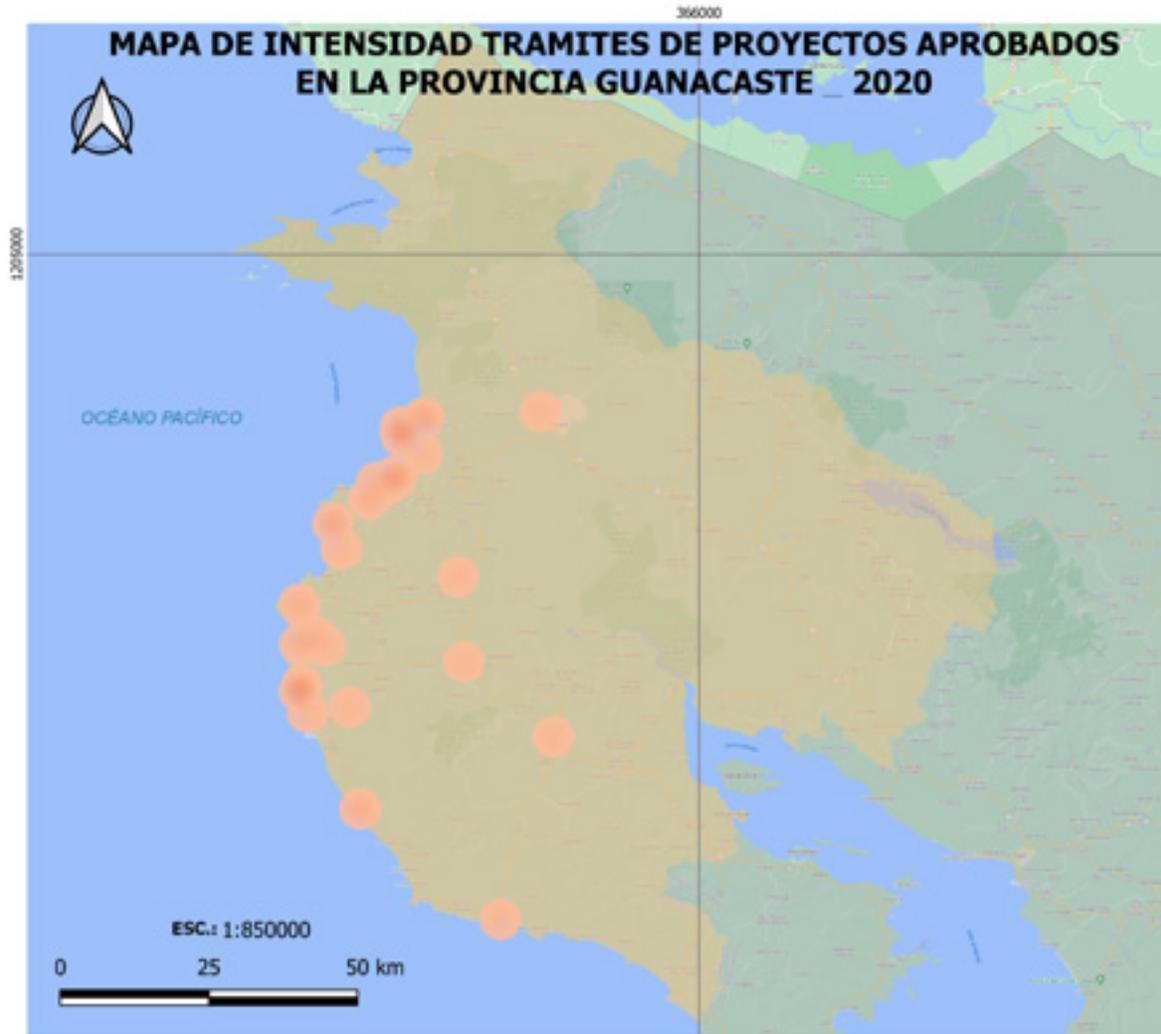
- Los proyectos a lo largo de la costa constan de menos de 93 FF y son en su mayoría condominios.
- El proyecto a lo interno de la provincia es de 100 FF y se trata de un Conjunto Residencial.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	89	54
Comercial	29	13
Industrial	0	0
Turístico	22	14
Servicios	3	3



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Guanacaste
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

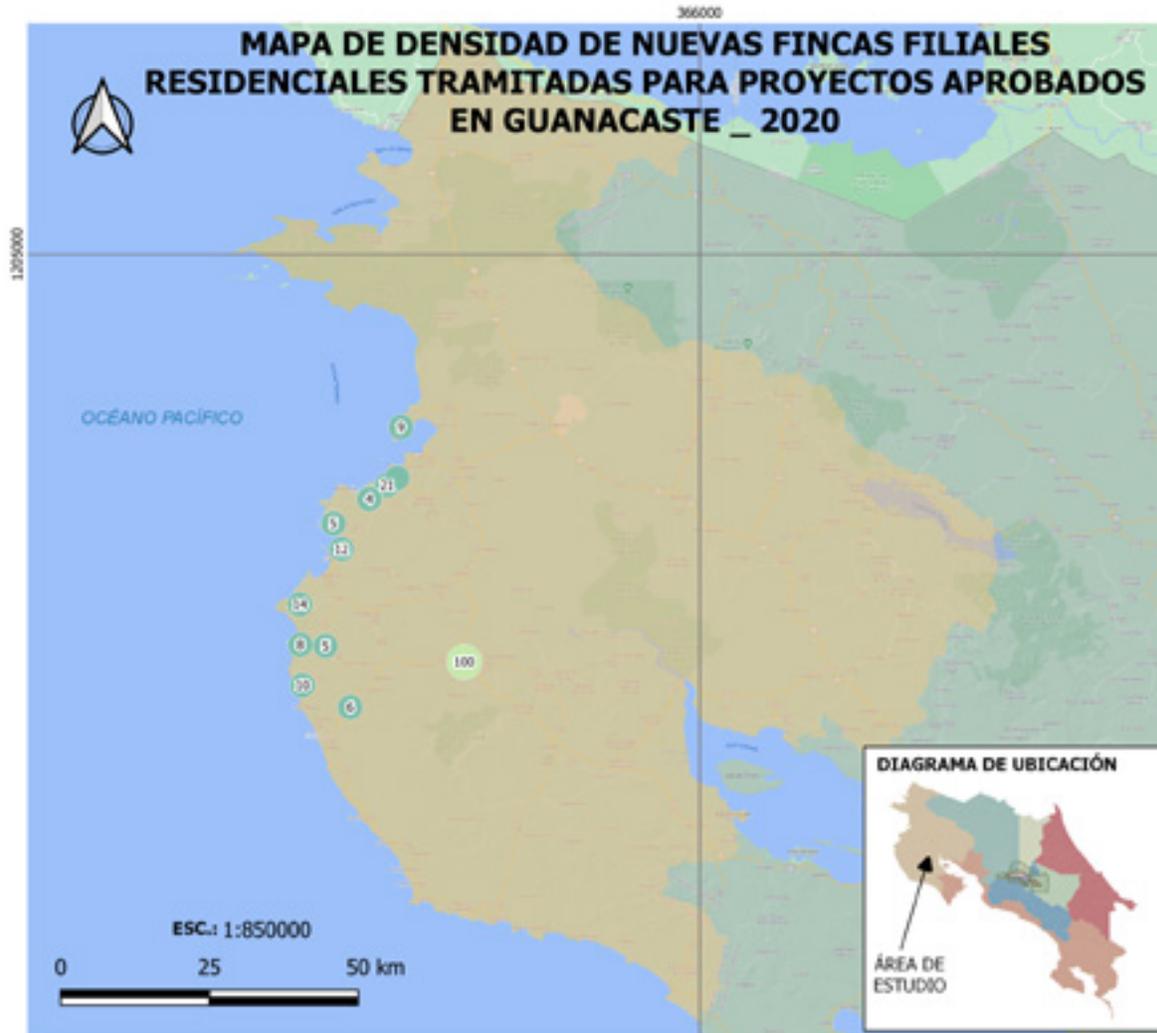
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES	PROVINCIA	FUENTES DE INFORMACIÓN
● 2 - 93	■ Guanacaste	Unidad de Fiscalización INVU 2020
● 93 - 184	■ Resto de provincias	IGN SNIT 2019
● 184 - 275	GAM	Plan GAM-TEC
● 275 - 365	■ Área de crecimiento	Sistema de coordenadas: CRTM-05
● 365 - 456	■ Área de protección	Elaborado por UFIS
● 456 - 547		Fecha de elaboración marzo 2021

Puntarenas

46

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

9

Trámites **aprobados** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

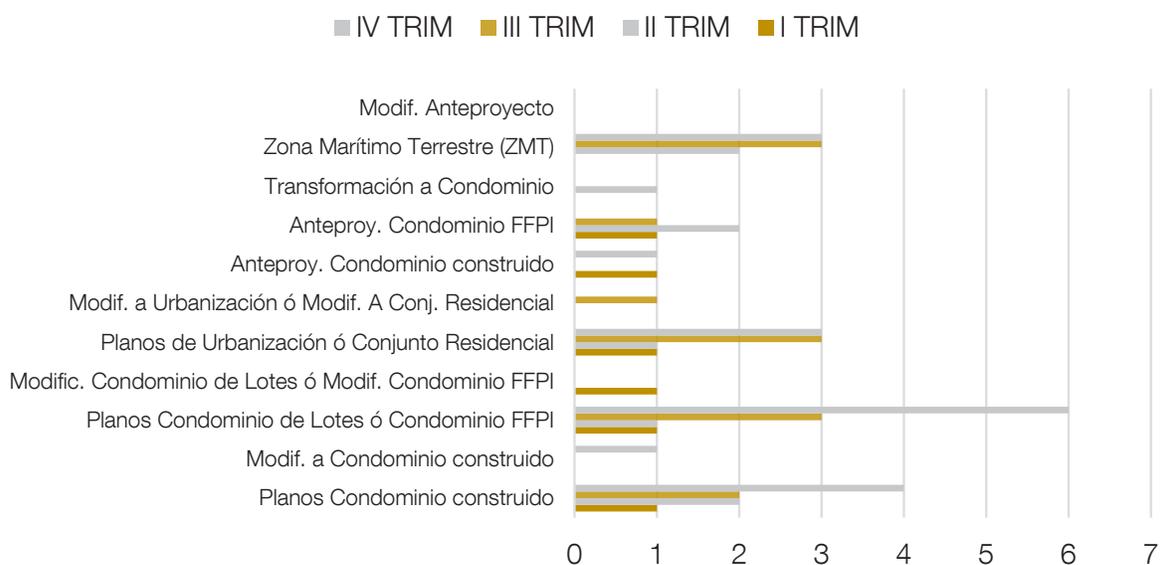
- Existe un foco de proyectos en playa Jacó, Herradura y playa Hermosa.
- La mayoría de los proyectos se alojan en la línea de la costa a excepción de un Anteproyecto de Urbanización ubicado en Miramar.
- En el sector de la península de la provincia de Puntarenas se presentan 2 trámites de proyectos en Cóbano.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

- 16 es el número máximo de FF tramitadas en la provincia de Puntarenas y se encuentra fuera del sector de la Costa.
- Los proyectos tramitados alrededor de la costa en promedio son de 10 FF.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	6	2
Comercial	0	0
Industrial	0	0
Turístico	0	0
Servicios	0	0



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Puntarenas
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

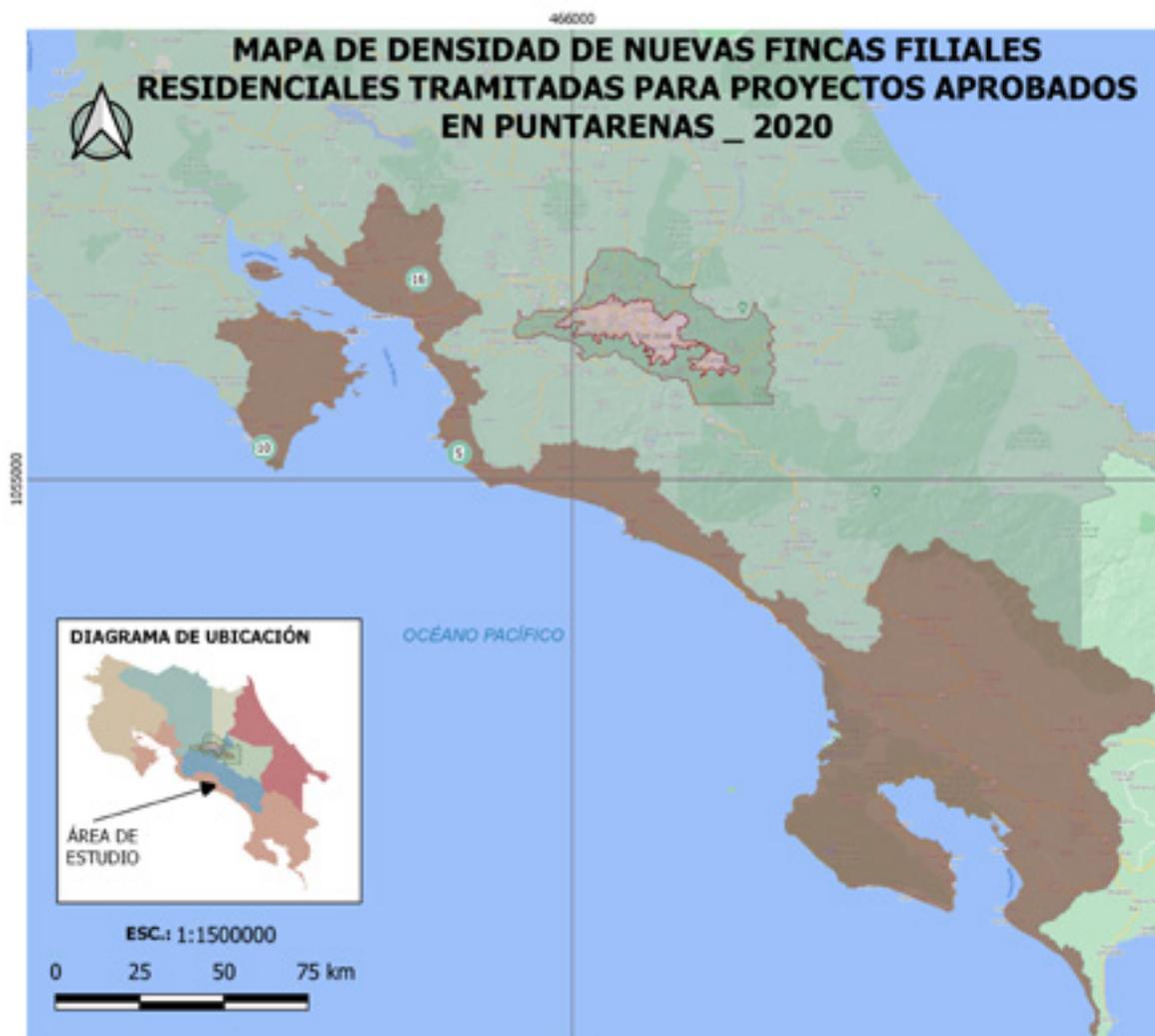
Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



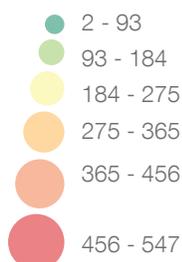
El mapa de densidad contempla únicamente trámites de proyectos de Condominios, dejando por fuera los Anteproyectos(ya que posteriormente serán tramitados como proyectos), modificaciones y transformaciones, por considerar que en la mayoría de los casos estas fincas filiales ya existen y no son nuevas en las residencias del país.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

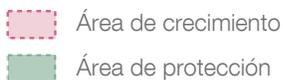
DENSIDAD DE FF RESIDENCIALES



PROVINCIA



GAM



FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

6

Trámites **revisados** en la Unidad de Fiscalización.

1

Trámite **aprobado** en la Unidad de Fiscalización.

TENDENCIAS EN INTENSIDAD DE TRÁMITES DE PROYECTOS 2020

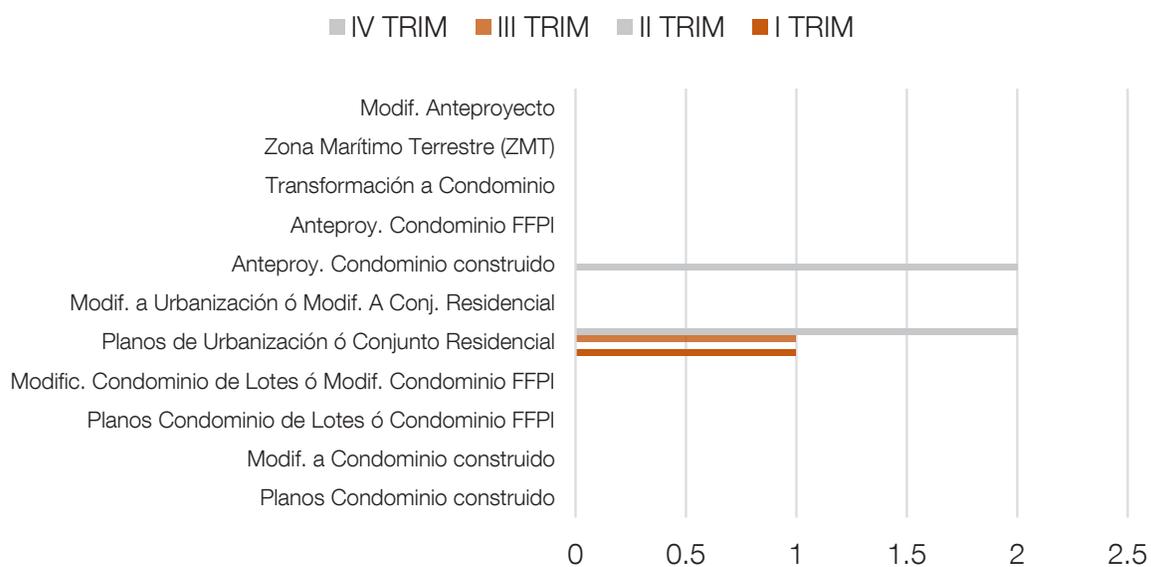
- Se presentaron 6 trámites de proyectos a revisar, los cuales corresponden a 2 proyectos diferentes.
- Queda aprobado un único anteproyecto de Urbanización.
- Los proyectos tramitados fueron en el sector de Pococí.

TENDENCIAS DE NUEVAS FINCAS FILIALES RESIDENCIALES TRAMITADAS PARA PROYECTOS APROBADOS 2020

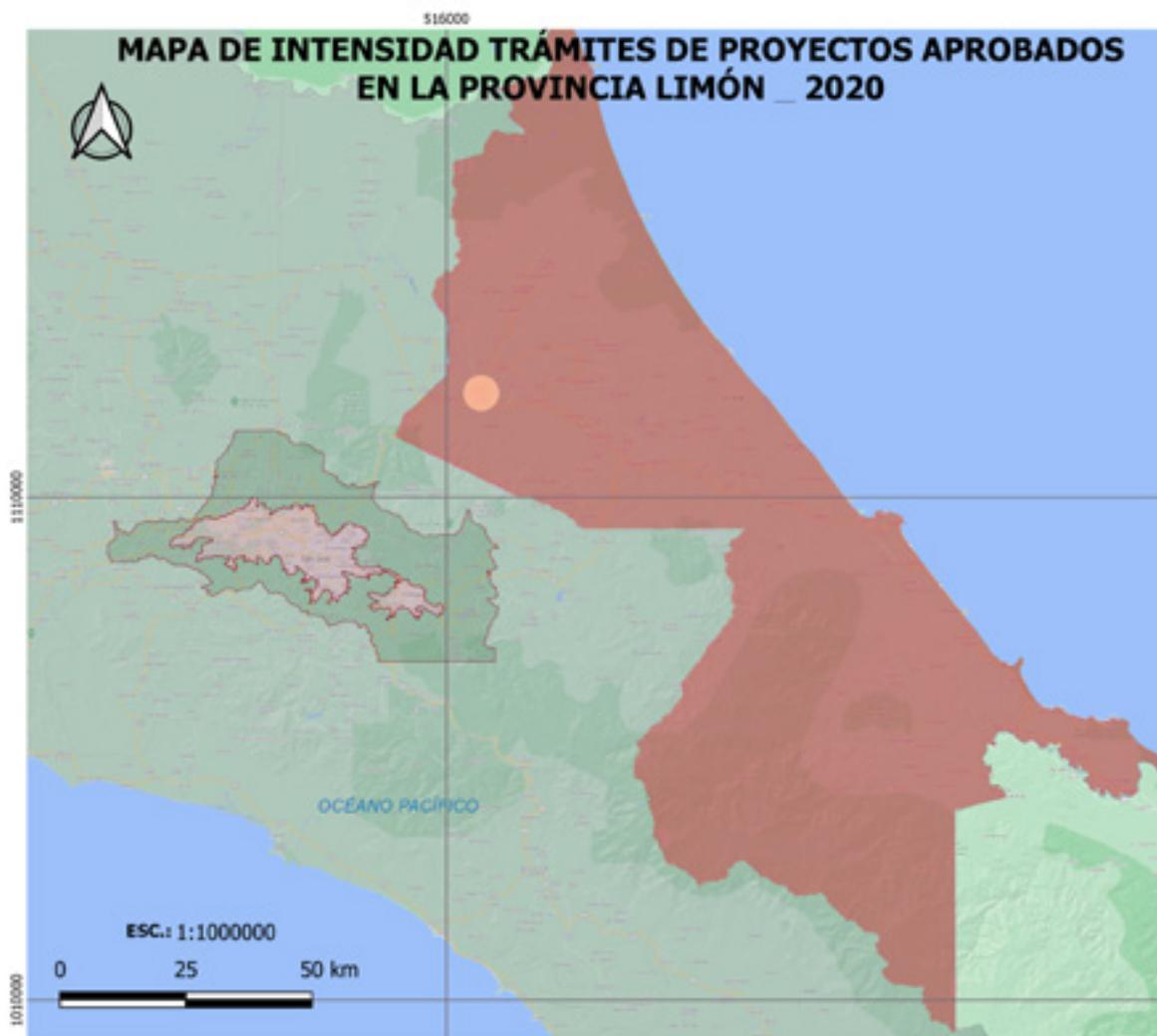
- No se presentan trámites de proyectos para nuevas FF residenciales en la provincia de Limón.
- Al tratarse de un Anteproyecto, a pesar de haber quedado aprobado, posteriormente se tramitará como proyecto, por lo que es en ese momento que contará como FF residenciales nuevas.

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos
Residenciales	6	2
Comercial	0	0
Industrial	0	0
Turístico	0	0
Servicios	0	0



El mapa de intensidad de trámites contempla todos los trámites de proyectos que ingresaron al APC Institucional INVU y fueron revisados en la Unidad de Fiscalización.



UNIDAD DE FISCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

INTENSIDAD

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy Alto

PROVINCIA

- Limón
- Resto de provincias

GAM

- Área de crecimiento
- Área de protección

FUENTES DE INFORMACIÓN

Unidad de Fiscalización INVU 2020
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Fecha de elaboración marzo 2021

DIAGRAMA DE UBICACIÓN



Estadística general

3395

Trámites revisados en la Unidad de Fiscalización.

761

Trámites de Condominios y Urbanizaciones

260

Trámites de Proyectos Aprobados en Condominios y Urbanizaciones

190

(73% de los proyectos aprobados)

Trámites de Proyectos Aprobados dentro de la GAM

19

(7,3% de los proyectos aprobados)

Trámites de Proyectos Aprobados dentro de ZMT

Los Proyectos se tramitaron con algún componente de las siguientes características:

Tipo de actividad	Cantidad de trámites	Cantidad de proyectos	Cantidad de proyectos Aprobados
Residenciales	643	340	60
Comercial	151	75	18
Industrial	30	15	2
Turístico	60	34	11
Servicios	20	12	3

Se tramitaron **275** proyectos nuevos para el país.



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 2211-0000
www.invu.go.cr