



CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con las características del suelo y su uso, el Cantón de San Pablo subdividido en 3 zonas:

1. El límite de Rincón de Sabanilla hacia el margen del Rio Bermúdez: Es zona mixta asignada para habitacional y comercial.
2. Zona Industrial abarcaría Rincón de Sabanilla sur y oeste de la línea del tren y la Ruta 3.
3. La zona de protección ambiental corresponde hacia el este y norte del Rio Bermúdez destinado para agro y protección

Además, es importante mencionar que en la Gaceta del jueves 14 de agosto del 2008 se decreta la Modificación de **la zona industrial** del cantón de San Pablo de Heredia en **zona mixta industrial residencial**. Por ende dicha Gaceta menciona: “Artículo 1°—Conforme con los parámetros establecidos en el Decreto 25902-MIVAH-MP-MINAE de 12 de febrero de 1997, que define las industrias constituidas en la Zona Especial de Protección, modifíquese la Zona Industrial del cantón de San Pablo de Heredia, entendiéndose ésta como Zona Mixta Industrial Residencial separada a lo interno por su vialidad, de acuerdo con los planos anexos emitidos por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, cuyos originales pueden ser consultados en la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional”.

San Pablo es un cantón con un creciente desarrollo urbano debido a su ubicación respecto a ciudades de mayor jerarquía como San José y Heredia, la disponibilidad de servicios básicos, principalmente de agua potable, y las características paisajísticas propias de la zona del norte del Valle Central.



Al ser San Pablo un municipio dinámico desde el punto de vista urbanístico, por ende presenta un crecimiento poblacional significativo. Entre el año 2000 y el 2011 San Pablo creció en un 33% respecto al primer año (Censos Nacionales de Población y Vivienda 2000 y 2011, INEC. 2013).

Este crecimiento vertiginoso se refleja en las estadísticas de construcción de los últimos diez años, pero es importante recordar que el sector construcción se vio afectado por la crisis inmobiliaria que inició en el 2008, no obstante el mismo ha mantenido un crecimiento constante en el cantón.

Evolución de la construcción en el cantón en el período 2005-2014.

Evolución de la construcción en el Cantón de San Pablo.2005-2014					
Año	Vivienda	Mts cuadrados	% Provincia	Comercio	Mts cuadrados
2005	290	29.829	8%	12	1.435
2006	316	35.167	9%	14	1.481
2007	396	47.411	11%	13	2.003
2008	283	30.717	7.75%	13	2.470
2009	194	19.311	7.3%	15	4.965
2010	204	24.721	7.6%	9	1.067
2011	244	24.250	6.61%	10	1.032
2012	369	35.961	10.74%	14	2.134
2013	391	41.652	nd	17	2.004
2014	196	30.324	nd	7	1.404
Total	2883	319.343		124	19.995
Total general de construcciones en el período 2005-2014					3.007
Total general de metros cuadrados de construcción					339.338

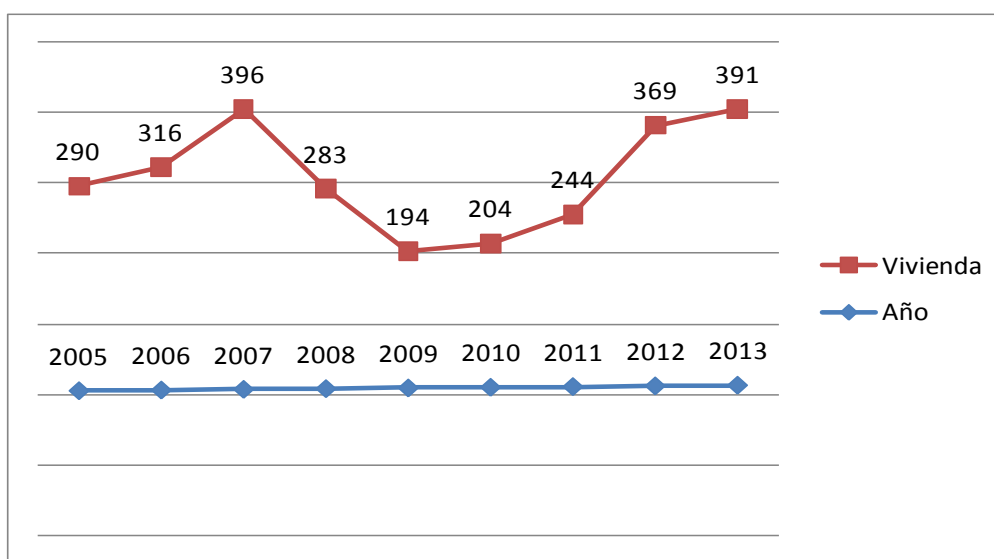
Efectivamente observamos en este cuadro que la menor cantidad de viviendas corresponden al 2009, pero comienza a recuperar el ritmo de crecimiento en el año 2010, para, en el año 2012 casi duplicar la cantidad construida en el año 2009.



El corte de los datos se hizo el 22 de setiembre del presente año, de suerte que los datos relativos a las construcciones que se desarrollarán en los meses de octubre, noviembre y diciembre no se contemplan en esta tabla.

Resalta la situación con respecto a la construcción de locales comerciales, puesto que, como se observa, el año 2009, es el período en que menos viviendas se construyen, pero es este mismo año donde se construyen la mayor cantidad de metros cuadrados en locales comerciales en los últimos 10 años en el Cantón, un total de 15 y la mayor cantidad de metros cuadrados de construcción.

Por otra parte, con respecto a la relación que existe entre la cantidad de



construcciones en la provincia de Heredia, se mantiene a razón de un 8% del total de la provincia, este es un porcentaje alto teniendo en cuenta que el Cantón de San Pablo es uno de los 2 cantones más pequeños de la provincia.

Gráfico 1-Evolución del sector construcción en el período 2005-2013.



De los datos del gráfico podemos inferir que la tendencia en el comportamiento del sector construcción a partir del año 2009, crece a razón de 50 viviendas más que el año inmediato anterior.