

PMS

Estudio de Mercado Servicios de Construcción en Costa Rica

2014

Documento elaborado por la Oficina Comercial de Chile en Costa Rica ProChile

pro|CHILE
IMAGINA · CRECE · EXPORTA



I. Tabla de contenido

I. Tabla de contenido	2
II. Resumen Ejecutivo	4
1. Nombre y descripción del servicio.....	4
2. Estrategia recomendada.....	4
2.1. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio.....	4
2.2. Recomendaciones para el proveedor nacional	5
2.3. Análisis FODA.....	6
III. Identificación del servicio	7
1. Nombre del servicio	7
2. Descripción del servicio	7
IV. Descripción general del mercado importador	7
1. Tamaño del mercado.....	7
2. Crecimiento en los últimos 5 años.....	8
3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado	9
4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios	9
5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior.....	9
6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios	10
7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles	11
8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en demanda de servicios.....	11
9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios	13
V. Descripción sectorial del mercado importador	13
1. Comportamiento general del mercado.....	13
2. Estadísticas de producción y comercio del servicio	13
3. Proporción de servicios importados	14
4. Dinamismo de la demanda	14
5. Canales de comercialización	16
6. Principales players del subsector y empresas competidoras	17
7. Marco legal y regulatorio del subsector	17
8. Tendencias comerciales del sector	18
VI. Competidores	18
VII. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios	19
VIII. Indicadores de demanda para el servicio	21

X. Opiniones de actores relevantes en el mercado22

XI. Recomendaciones de la Oficina Comercial sobre la estrategia comercial en el mercado ..22

XII. Contactos relevantes.....23

XIII. Fuentes de información (*Links*).....23

II. Resumen Ejecutivo

Costa Rica cuenta con un marco institucional y legal para las materias de servicios de construcción. A nivel institucional, el MOPT (Ministerio de Obras Públicas), el ICE (Instituto Costarricense de Electricidad), el AYA (Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados) y el CONAVI (Consejo Nacional de Concesiones) son las principales entidades del Estado que tienen competencia en servicios tales como: concesión de obras públicas, proyectos relacionados con construcción o modernización de carreteras, puentes, puertos, aeropuertos, etc.

La coordinación de los servicios en construcción en Costa Rica entre el sector privado y el Gobierno se realiza a través de las asociaciones empresariales que agrupan los diferentes sectores productivos, como son la Cámara Costarricense de la Construcción, Cámara de Consultores en Arquitectura e Ingeniería, Laboratorio Nacional de materiales y modelos estructurales (LANAMME de la UCR), Unión de Cámaras de la Empresa Privada (UCCAEP), Asociación de Carreteras y Caminos de Costa Rica (ACCCR), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, entre otros actores del mercado. Estas entidades son las que emiten criterios técnicos sobre temas de trascendencia nacional relacionados con la ingeniería y la arquitectura y los servicios de construcción de carreteras y obras civiles.

En Costa Rica, la oferta de servicios de construcción se ha incrementado en los últimos años, especialmente por las obras ejecutadas en el país, como construcciones de carreteras y puentes así como plantas hidroeléctricas. A nivel privado, la construcción de viviendas, centros comerciales, complejos turísticos también ha sido notoria. Por otro lado, existe baja cobertura de las redes de alcantarillado sanitario y la alta utilización de tanques sépticos lo que representa una oportunidad para las empresas chilenas que tengan oferta de servicios en esta materia.

La estrategia más utilizada por las empresas extranjeras que tienen presencia en el mercado de Costa Rica es realizar visitas a terreno con el fin de identificar un socio comercial a objeto de que en forma conjunta mediante la formación de consorcios pueda desarrollar el mercado.

1. Nombre y descripción del servicio.

Servicios de Construcción en Costa Rica

2. Estrategia recomendada

2.1. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio

Costa Rica es uno de los países de América Central con la infraestructura más deficiente. Por tal motivo, es prioridad del nuevo gobiernoⁱ avanzar en estas materias, resolver los graves problemas en carreteras (tanto nuevas como mejora de las actuales), puentes, generación eléctrica a precios razonables, suministro y tratamiento de aguas, muelles, entre otros. Existe la voluntad y compromiso de parte de las autoridades costarricenses, así como el financiamiento disponible de préstamos provenientes de bancos internacionales, para la ejecución de obras civiles y concesiones por un valor de US\$1.600 millones de dólares. Adicional a lo

anterior, el nuevo gobierno propone la reorganización del MOPT y CONAVI lo que permitirá mejorar la capacidad técnica y administrativa para la ejecución de proyectos que están en cartera.

Referente a las oportunidades de servicios en obras civiles se visualiza grandes oportunidades con el ICE, toda vez que Costa Rica registra un crecimiento de la demanda eléctrica del 6% anual por lo que debe duplicar la producción en 12 años. En virtud de lo anterior, el ICE promueve la construcción de cuatro proyectos hidroeléctricos: Diquis, Pacuare, Savegre y Reventazón.

Con relación al sector de la vivienda se observan grandes oportunidades. Por un lado, la cartera total de préstamos de vivienda en todo el Sistema Financiero Nacional de Costa Rica supera un 30% de la cartera crediticia total del país, estimada en veinte cinco mil millones de dólares. Otro indicador de crecimiento es que durante los años (2012 y 2013), se aprobaron 1,6 millones de m² para condominios, 85% más que en los dos años previos, de acuerdo a lo informado por la Cámara Costarricense de la Construcción de Costa Rica.

En infraestructura vial hay varios proyectos que ya se dan dado en concesión como por ejemplo Circunvalación Norte con un valor de 147 millones de dólares fue adjudicado al consorcio Estrella-Solís, y se espera que empiece obras a inicios de 2015, la ampliación de la radial entre la fabrica Pozuelo y Jardines del Recuerdo se adjudicó a la empresa Constructora Pirenaica S.A (COPISA) de España.

El proyecto que representa la inversión más importante en infraestructura es la construcción de un nuevo mega puerto en Moín. Este proyecto se encuentra a la espera del permiso ambiental y fue dado en concesión a la empresa Holandesa APM.

El AYA tiene en ejecución el proyecto de ampliación del alcantarillado sanitario y mejoramiento ambiental de la Gran Área Metropolitana de San José. El financiamiento disponible es de 662 millones de dólares entre ya formalizados y en proceso para financiar proyectos propios a licitar desde el 2014 hasta el 2019

En Infraestructura Hospitalaria pública la CCSS tiene un crédito por US\$270 millones de dólares otorgado por el BCIE (Banco Centroamericano de Integración Económica), el cual está orientado a la construcción de nuevas instalaciones hospitalarias. Los proyectos en comento son El Hospital de la Anexión de Nicoya, una de las torres del Hospital Calderón Guardia y el Hospital de Puntarenas. Estos proyectos están en ejecución los cuales terminarán el 2016.

En Infraestructura hospitalaria privada existe un proyecto de la empresa estadounidense American World Clinics (AWC) dirigido principalmente a turistas de salud por un valor de US\$150 millones de dólares y será financiado por el fondo de capital estadounidense National Standard Finance, especializado en otorgar crédito a complejos de salud. La obra incluirá una clínica ambulatoria de 4.500 metros cuadrados, un hotel de 100 habitaciones para atender a familiares de los pacientes y una comunidad de personas jubiladas con alrededor de 400 espacios de residencia.

Adicional a este proyecto las clínicas privadas más importantes del país también tienen proyectos de inversión en construcción: la Clínica Católica proyecta construir nuevos consultorios, la clínica Biblica la construcción de una nueva sede en el oeste del país y La Unibe proyecta construir un nuevo edificio y parqueos.

2.2. Recomendaciones para el proveedor nacional

El tema de las oportunidades que este mercado ofrece a la mayoría de las empresas chilenas con amplia experiencia en la exportación de servicios de ingeniería y construcción, ha sido monitoreado por varios años por

ésta Oficina Comercial. Las empresas chilenas deben aumentar su presencia así como la promoción comercial de servicios de construcción ante las oportunidades puntuales y las condiciones actuales del mercado costarricense en donde existe voluntad política y financiamiento externo aprobado para ejecutar las obras prioritarias para el Gobierno.

La Oficina Comercial cuenta con el apoyo de firmas de abogados especializados en derecho comercial, por lo que siempre que las empresas chilenas visitan el país, se agenda una reunión (sin costo alguno), para una asesoría preliminar, pues es importante conocer la legislación existente, así como los términos de un contrato, que depende del tipo de relación que se desea establecer

2.3. Análisis FODA

		Factores Internos	
		Fortalezas	Debilidades
		<ul style="list-style-type: none"> -Mano de obra especializada muy calificada de profesionales chilenos y amplia experiencia en exportación de servicios de construcción en el exterior -Mismo idioma y gran empatía por Chile -Altos niveles de desarrollo humano, en educación, salud y bienestar en el mercado de Costa Rica. -Recursos humanos altamente capacitados, fáciles de entrenar 	<ul style="list-style-type: none"> -Conocimiento limitado del empresario chileno sobre el desarrollo de de Obras Civiles, construcción de viviendas y concesiones en Costa Rica -Todo consultor internacional está obligado a tener un representante legal y está sujeto al pago de: Renta
		<ul style="list-style-type: none"> -Necesidad de CR en mejorar infraestructura vial y portuaria -La infraestructura es una prioridad presidencial del gobierno actual -Disponibilidad del gobierno de US\$1.600 millones -Necesidad del gobierno en lograr tarifas más bajas en electricidad y construir nuevas plantas hidroeléctricas por crecimiento demanda eléctrica. -Los préstamos de vivienda representan un 30% de la cartera crediticia total del país. -Reorganización del MOPT y CONAVI -Existe necesidad de construcción de acueductos a nivel nacional 	
Factores Externos	Oportunidades		

	Amenazas	<p>-Oferta local importante de profesionales especializados en temas de servicios de construcción dentro del país y a nivel de la región centroamericana.</p> <p>-El actual Gobierno señala que el grueso de obras debe estar en manos de nacionales o con importante participación nacional para evitar la fuga del producto del esfuerzo nacional</p> <p>-La tramitología, las trabas legales existentes en Costa Rica para permisos de construcción --Fuerte rechazo sindical concesión del puerto de Moín en el Caribe</p>
--	-----------------	--

III. Identificación del servicio

1. Nombre del servicio

Servicios de Construcción en el Extranjero

2. Descripción del servicio

Este estudio está orientado a describir las oportunidades de mercado para las empresas chilenas de servicios de construcción en Costa Rica.

IV. Descripción general del mercado importador

1. Tamaño del mercado

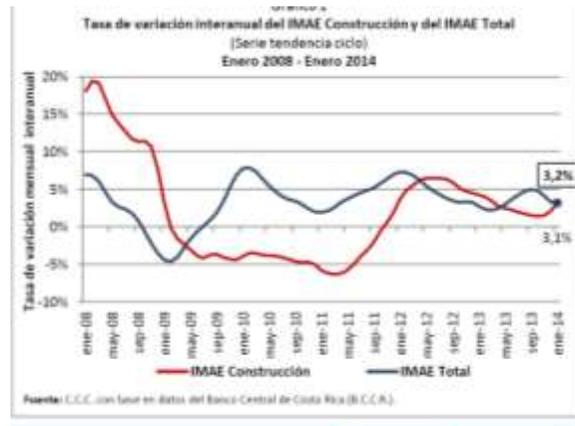
En el año 2013, según proyecciones del INEC, la población de Costa Rica, asciende a 4.713.168 personas, cerca del 70% tiene entre 15 y 64 años. El PIB per cápita (PPA) de US\$ 10.528,2 (a Dic. del 2013 según el Banco Central) y el turismo es de aproximadamente 3 millones de visitantes, representando el 6% del PIB del país.

Costa Rica se encuentra dividida políticamente en 7 provincias: San José, Alajuela, Heredia, Cartago, Guanacaste, Puntarenas y Limón. Estas provincias se dividen en 81 cantones y estos a su vez en 463 distritos. San José concentra el 30% de la población del país, a su vez la Gran área metropolitana - GAM (San José, Alajuela, Heredia, Cartago) vive aproximadamente el 61.7% de la población total del país y el 65,6% de la fuerza laboral total nacional.

2. Crecimiento en los últimos 5 años

De acuerdo a datos proporcionados por la Cámara de Construcción de Costa Rica durante los años 2007 y 2008 se evidenció un gran dinamismo de la actividad de la construcción hubo altas tasas de variación mensual interanual, que se ubicaron entre el 15% y el 24% en el año 2007. Para el 2008, estas variaciones se ubicaron entre el 8% y el 20%.

No obstante, desde principios del 2009 se presentaron los primeros signos de contracción en el sector. Esta situación se mantuvo durante 33 meses, hasta finales del 2011, como se puede observar en el siguiente gráfico de la Cámara de la Construcción.



A partir de mediados del 2012 el sector mostró tasas de variación interanual superiores a las evidenciadas por el IMAE Total. Sin embargo, desde julio 2012 se evidenciaron signos de desaceleración, de forma tal que este indicador estuvo 8 meses por debajo del nivel de actividad económica nacional.

Esta situación pareciera que comienza a revertirse en enero 2014, cuando el IMAE Construcción registró un crecimiento interanual de 3,2%, la variación más alta desde marzo 2013. Un año antes (enero 2013), estaba creciendo a una tasa de 4,3%. Por último, en relación al crecimiento del sector construcción la Cámara de Construcción de Costa Rica proyecta para el 2014 un crecimiento de un 7% a 10% en el sector construcción con relación al año 2013.

3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado

Costa Rica cuenta con un marco institucional y legal consolidado en temas de servicios de construcción. Es un país reconocido en el mundo por su democracia, su paz y sus altos niveles de desarrollo humano, rasgos que tradicionalmente nos han diferenciado de la mayoría de las naciones latinoamericanas.

Es una de las economías más abiertas de América Latina. Actualmente, cuenta con doce tratados comerciales vigentes que cubren cerca del 80% de su comercio internacional. Hoy, cerca de 400 mil costarricenses trabajan en más de 2.500 empresas exportadoras que venden más de 5.000 productos a 146 países en el mundo. Según datos de la Promotora de Comercio Exterior (PROCOMER), el valor de estos productos en el 2013 superó los \$ 11.000 millones de dólares.

4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios

A nivel institucional el MOPT, el ICE, el AYA, la CCSS y el CONAVI son las principales entidades del Estado que tienen competencia en temas de servicios de concesión de obras públicas, proyectos relacionados con construcción o modernización de carreteras, puentes, puertos, aeropuertos, hospitales, cárceles, etc.

En relación al MOPT (Ministerio de Obras Públicas y Transportes) es el órgano rector que se encarga de planificar, coordinar, y supervisar todo lo concerniente a carreteras, transportes y puentes.

Es importante mencionar que el nuevo Gobierno de Costa Rica tiene como meta crear el Instituto Nacional de Infraestructura y Transporte (INIT) en sustitución de los consejos sectoriales actuales: Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI), Consejo Nacional de Concesiones (CNC), Consejo de Transporte Público (CTP), Consejo de Seguridad Vial (COSEVI).

5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior,

Los 15 bancos comerciales que existen en Costa Rica ofrecieron al Gobierno de Costa Rica US\$500 millones de dólares para infraestructura orientados a ejecutar proyectos que puedan ser viables en el mediano plazo tales como: el tren eléctrico, nuevas escuelas, mejorar en vías. Se haría por medio de fideicomisos que manejaría la banca nacional.

El MOPT dispone de de US\$850 millones de dólares del préstamo del BID para la reparación de varios puentes y alcantarillas y también se usará dinero del Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI), y de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE).

Por otra parte, el Gobierno anterior (2010-2014) de la presidenta Laura Chinchilla había negociado con la empresa China CHEC que sería la prestamista y concesionaria de la obra por US\$465 millones de dólares para mejorar la ruta 32 (proyecto de ampliación y mejora a la ruta de Limón), los diputados del nuevo gobierno (2014-2018), antes de aprobar el préstamo chino quieren ver si existen otras opciones más rentables por esta razón este proyecto quedaría congelado por tiempo indefinido.

El Desarrollo del proyecto del AYA (Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados) "Alcantarillado y mejoramiento ambiental de la Gran Área Metropolitana de San José es financiado por el Banco Japonés de

Cooperación Internacional (JBIC) y la Agencia de Cooperación Internacional de Japón (JICA), así como por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Nacional de Costa Rica y una contrapartida del AyA.

La cartera total de préstamos de vivienda en todo el Sistema Financiero Nacional supera los veinte y cinco mil millones de dólares de acuerdo con datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras. Existe más financiamiento a desarrolladores tras la eliminación de la restricción crediticia.

De acuerdo a datos obtenidos de la Cámara de la construcción de Costa Rica, el crédito otorgado por el Sistema Bancario Nacional para construcción y vivienda creció un 10,4% en el 2014 comparando contra enero 2013. Se puede observar que, en cuanto a Construcción, el crédito se incrementó un 19,2% entre el 2013 y el 2014 (6,4% en el 2013). En lo que respecta a Vivienda, el crédito creció un 9,5% (7,5% en el 2013). Cabe resaltar que la participación relativa del crédito del sector construcción como un todo (vivienda + construcción) dentro del total de crédito de enero 2014 fue de 32,8%. Este comportamiento se aprecia en el siguiente gráfico



6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios

Para participar en una licitación pública hay que cumplir requisitos, entre esos, estar inscrito como contribuyente ante Hacienda y estar inscrito en la CCSS. Cuando se trata de una empresa extranjera, para participar debe de tener una filial o representante, debidamente inscrita también en el país.

Costa Rica cuenta con un sistema de compras públicas Mer-Link (www.mer-link.co.cr), en dónde las instituciones públicas podrán realizar sus adquisiciones. En total, 43 entidades utilizan el sistema, lo cual representa el 80% de las adquisiciones totales del sector público del Gobierno de Costa Rica. Este sistema funciona en base a tres ejes principalmente:

- Publicación de procesos de contratación pública.
- Registro único de proveedores.
- Proceso transaccional de compra a través de esta plataforma.

Para inscribirse en mer- Link el oferente extranjero tiene que obtener una firma digital costarricense y conseguir una cita y presentarse con los documentos originales y la firma digital. Además, como prerrequisito a la emisión de la firma digital necesita contar con el documento de identificación migratorio.

7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles

El ICE (Instituto Costarricense de Electricidad) único operador estatal de telecomunicaciones posee dos redes, una de Segunda Generación (GSM) y la 3G. Adicionalmente, los operadores privados Claro y Movistar se encuentran cada una en fase de expansión de sus redes duales GSM/3G.

En la actualidad, Costa Rica cuenta con 750 MHz para uso de Telecomunicaciones Móviles Internacionales, conocidas como IMT (por su siglas al inglés) distribuidos en seis bandas de frecuencias. Este espacio soporta los servicios de telefonía móvil que brinda el ICE, Claro y Movistar. El ICE posee 81% del espacio destinado para IMT. Actualmente, el ICE opera la red GSM en la banda de 1800 MHz y la red 3G en la banda de 850 MHz, según la Superintendencia de Telecomunicaciones (Sutel).

El ICE cuenta con elevados índices de cobertura de las redes de cobre, de cable, celular y fibra óptica, por ello Costa Rica tiene el potencial de tener varias redes de alta capacidad para cubrir la mayoría de los hogares y las empresas.

La apertura de las telecomunicaciones en el año 2008 ha permitido aumentar la oferta de servicios y bajar costos para los usuarios en líneas celulares fijas y conexiones a internet. En la actualidad existen tres compañías que ofrecen telefonía móvil (ICE, CLARO Y MOVISTAR).

8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en la demanda de servicios

a- Obras Civiles plantas hidroeléctricas

El Instituto Costarricense de Electricidad cuenta con una inversión estimada de \$3.225 millones de dólares para desarrollar las siguientes plantas hidroeléctricas: Diquis, Reventazón, Pacuare y Savegre, mediante el cual se busca garantizar el suministro eléctrico por los próximos 12 años, La Represa Hidroeléctrica Reventazón será la mayor Planta Eléctrica de Centroamérica

b- Infraestructura Vial y portuaria

Los proyectos prioritarios que este gobierno impulsará son los siguientes (cifras entre paréntesis representan costo en millones de dólares).

1. Terminal de Contenedores de Monín (1,2 mil). Un ambicioso proyecto para construir un nuevo mega puerto se encuentra a la espera del permiso ambiental.
2. Carretera San José-San Ramón (478). Luego de la rescisión del contrato con la empresa OAS y el pago de \$35 millones por parte del Estado, el Gobierno y Foro de Occidente aún desarrollan la propuesta para ampliar a ocho y seis carriles este tramo.
3. Ruta 32 (485). La construcción de puentes, así como la ampliación de la carretera entre Río Frío y Limón, se encuentra a la espera de la aprobación del préstamo, por parte de los diputados, situación entrabada que podría quedar para la nueva Asamblea.
4. Circunvalación Norte (147). Brindar un respiro a los 90 mil conductores que transitan diariamente ese sector es el objetivo de este proyecto, que fue adjudicado al consorcio Estrella-Solís, y se espera que empiece obras a inicios de 2015.

5. Rotonda Garantías Sociales (21). Un paso a desnivel en una de las rotondas más congestionadas del país se espera que avance en su fase de diseño y adjudicación, para que dé inicio a finales de este año o a principios de 2015.

c- Alcantarillado y mejoramiento ambiental de la Gran Área Metropolitana de San José

El AYA tiene disponible \$662 millones de dólares entre ya formalizados y en proceso para financiar proyectos propios a licitar desde el 2014 hasta el 2019 que incluyen el Programa de Mejoramiento del Medio Ambiente del Área Metropolitana, el Programa de Abastecimiento del Área Metropolitana, el Acueducto Urbano, el Alcantarillado Sanitario de Puerto Viejo de Limón, el Programa de Acueductos Rurales y Saneamiento Básico Rural II, el Proyecto de Agua Potable y Saneamiento en Zonas Periurbanas del Área Metropolitana y en Áreas Rurales Prioritarias, el Programa de Abastecimiento del Área Metropolitana y Acueductos Urbanos, y el Programa de Reducción de Agua no Contabilizada.

d- Infraestructura médica

a- Privado

El conglomerado hospitalario American World Clinics (AWC) de capital estadounidense invertirá más de US\$100 millones en nuevo complejo de salud en Costa Rica. Este centro estará ubicado en San Rafael de Alajuela e iniciará construcción a mediados del 2015.

Las próximas inversiones de los principales hospitales privados:

La Católica (Grupo Sama) nuevos consultorios, parqueos y equipo médico.

Clínica Bíblica (Asemeco): equipo médico y nueva sede en el oeste del país.

Clínica Unibe (Independientes) Equipo médico y nuevo Edificio de parqueos

Hospital metropolitano (Grupo Montecristo) Más sedes y más consultorios

Hospital Universal (independientes) Equipo médico, parqueos y más especialistas

b- Público

En Infraestructura Hospitalaria la CCSS tiene un crédito por US\$270 millones de dólares otorgado por el BCIE (Banco Centroamericano de Integración Económica), a la Caja Costarricense del Seguro Social el que está orientado a la construcción de nuevas instalaciones hospitalarias. Los proyectos en comento son El Hospital de la Anexión de Nicoya, una de las torres del Hospital Calderón Guardia y el Hospital de Puntarenas. Estos proyectos están en ejecución los cuales terminarán el 2016.

En los siguientes sitios web se pueden consultar con mayor detalle los megaproyectos programados o en ejecución:

ICE Instituto Costarricense de Electricidad www.ice.go.cr

Consejo Nacional de Vialidad www.conavi.go.cr

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados www.aya.go.cr

9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios

En el año 2012, se creó el grupo Consenso para el rescate de la Red vial Nacional conformada por el Laboratorio Nacional de Materiales y Modelos Estructurales (LANAMME de la UCR), El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), La Unión de cámaras de la Empresa Privada (UCAEEP), la Cámara de Consultores en Arquitectura e Ingeniería (CCAI), y la Asociación de Carreteras y Caminos de Costa Rica (ACCCR), Las anteriores entidades son las que emiten criterios técnicos sobre temas de trascendencia nacional relacionados con la ingeniería y la arquitectura y los servicios de construcción de carreteras y obras civiles.

V. Descripción sectorial del mercado importador

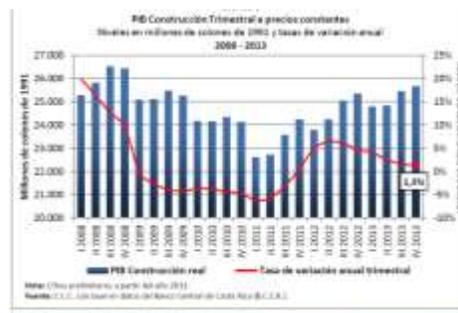
1. Comportamiento general del mercado

En el informe del Índice de Competitividad Global (2013-2014) que calcula el Foro Económico Mundial, se destaca el importante retroceso que tuvo el país en el pilar de infraestructura. Según el Foro, Costa Rica se ubicó en la posición 97, entre 148 economías analizadas. Esto significa que se ubica en el tercio de países a nivel mundial cuya infraestructura es la más deficiente.

Del análisis, se observa que las mayores debilidades de Costa Rica, en materia de infraestructura, se ubican, nuevamente y, de manera sistemática, en la mala calidad del estado de la red vial (puesto 125), en la deficiente calidad de los ferrocarriles (puesto 105) y los puertos (puesto 128).

2. Estadísticas de producción y comercio del servicio

Con base en cifras preliminares del B.C.C.R., durante el IV Trimestre 2013 el PIB Construcción registró un crecimiento real de 1,3%, comparando contra el IV Trimestre 2012tal y como se observa en el siguiente cuadro de la Cámara de la Construcción.



En cuanto a datos anuales, se puede mencionar que el PIB Construcción cerró el 2011 con una caída de -3,8%, siendo el segundo mayor decrecimiento de producción registrado desde que inició la contracción del sector.

No obstante, durante el 2012 la producción de la industria de la construcción repuntó, tanto en el sector privado como en el público, mostrando un crecimiento de 5,6% con respecto al 2011. Así, se dio un vuelco a la situación de retroceso registrada durante tres años consecutivos. Para el 2013, este crecimiento se desaceleró, alcanzando el 2,4%, donde el dinamismo estuvo liderado, en mayor medida, por la evolución de las obras privadas. Por su parte, la baja inversión pública repercutió en la disminución de ejecución de obras de infraestructura vial. Destaca el repunte para el 2014 (de 5,7%), donde se espera que la construcción pública complemente la privada, principalmente, en cuanto a proyectos hidroeléctricos, viales y obras relacionadas con el mejoramiento del puerto al Atlántico y transporte de carga

3. Proporción de servicios importados

Referente a los servicios importados no hay datos disponibles. Por esta razón, en este apartado nos referimos al comportamiento que han tenido las importaciones de materiales de construcción. Durante enero 2014 se importó cerca de US\$ 48 millones en materiales de construcción. Esto representa un crecimiento de **19,9%** (US\$ 7,9 millones de dólares más), comparando contra enero 2013. Un año antes, estas importaciones estaban decreciendo a una tasa del -3,4%. Tal y como se observa en el siguiente gráfico de la Cámara de la Construcción de Costa Rica



4. Dinamismo de la demanda

Según datos de la Cámara de la Construcción de Costa Rica por tipo de edificación, se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados en enero-febrero 2014 corresponde al sector vivienda, que representó el 59,2% del total tramitado. Se observa que vivienda unifamiliar representó el 38,2% del total tramitado, mientras que condominios representó el 20,9%. El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al sector comercial, que representó el 22,1% del total tramitado. El tercer lugar está constituido por el sector industrial, que representó el 11,4% del total tramitado. En lo que respecta al sector oficinas, éste ocupó el 4,5% del total tramitado.

Distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. Enero-Febrero, 2014			
Categoría	Participación	Subcategoría	Participación
VIVIENDA	59,2%	Vivienda unifamiliar	38,2%
		Condominios	20,9%
INDUSTRIA	11,4%	Bodegas	10,8%
		Edificios industriales	0,6%
COMERCIO	22,1%	Edificios comerciales	21,4%
		Hoteles	0,7%
OFICINAS	4,5%	Oficinas	4,5%
		Edificios educacionales	1,7%
OTROS	2,8%	Salud	0,3%
		Sitios de reunión pública	0,8%
TOTAL	100%	TOTAL	100%

Fuente: C.C.C. con base en datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (C.F.I.A.).

Al comparar los resultados enero-febrero 2014 contra los de enero-febrero 2013, se observa que el sector industrial mostró un crecimiento de 26,9% (caída de -25,1% en el 2013), el cual fue motivado por un incremento en la tramitación de bodegas. A su vez, el sector vivienda creció un 10,7% (crecimiento de 14,7% en el 2013), producto de una mayor tramitación de condominios.

Por el contrario, el sector con mayor decrecimiento corresponde al de oficinas, que mostró una caída de -21,8% (caída de -58,1% en el 2013). Por su parte, el sector comercial cayó un -21,2% (crecimiento de 35,6% en el 2013), debido a la menor tramitación de edificios comerciales y hoteles.

Durante el 2014 (año comprendido entre marzo 2013 y febrero 2014) se tramitaron cerca de 5.910.000 metros cuadrados para la construcción de nuevas edificaciones, lo que representa 69.000 metros cuadrados menos que en el 2013 (año comprendido entre marzo 2012 y febrero 2013). Esto se traduce en un decrecimiento de -1,1%. En el 2013 más bien se mostró un crecimiento de 8,6%. Tal y como se aprecia en el siguiente gráfico elaborado por la Cámara de construcción de Costa Rica.



5. Canales de comercialización

El sector servicios de construcción en Costa Rica tiene dos subsectores: Edificaciones y obra civil.

El subsector Edificaciones comprende todas las actividades relacionadas con la construcción residencial, comercial, industrial y hospitalaria. Por su parte El subsector Obra Civil contempla las actividades relacionadas con la construcción de proyectos de infraestructura pública y privada tales como la construcción de centrales hidroeléctricas, carreteras, puertos, hospitales y otros, saneamiento básico alcantarillado.

En relación a las obras civiles que tienen que ver con la construcción y concesiones viales en la Página web del CONAVI www.conavi.go.cr se encuentran la Unidad Ejecutora, nombre del proyecto, monto asignado así como la persona que coordina la obra

Los principales contratistas de Costa Rica que participan en licitaciones públicas y que se dedican a la construcción de proyectos tanto en Edificaciones como obras civiles, muchos de ellos con Oficinas en Centroamérica son los siguientes:

Constructora MECO www.meco.com

CACISA www.Cacisa.cr

Arquitectura y diseño www.arquitecturaydiseño.com

Zurcher y Arquitectos www.zurcherarquitectos.com

Ossenbach & Bonilla www.opbarquitectos.com

Daniel Lacayo www.lacayoarquitectos.com

Hernán Solís www.hsolis.com

Constructora Volio & Trejos Asociados www.volioytrejos.com

Van Der Laat & Jiménez www.vjcr.net

Edica www.edica.co.cr

Edificar www.edificarsa.com

Constructora Sanchez Carvajal www.sanchez-carvajal.com

Empresa DEHC Ingenieros Consultores www.dehc.cr

En relación a los principales proyectos de construcción en el subsector de Edificaciones que se están ejecutando o planificando en el país se encuentran los siguientes:

Pacific Breeze Ocean View Condos & Lots

Desarrolladora: Ocean View Limitada www.costaricapacificbreeze.com

Sol Park

Desarrolladora: Casa Premier Inmobiliaria Mayra@casadeluj.com

Condominio Loma Real

Desarrolladora: Constructora Dia www.maprocr.com

Condominio Residencial Vertical Acuarela

Desarrolladora: Servicios Logísticos Siglo Veintiuno info@escalauno.com

Terra Campus Corporativo

Desarrolladora: Desarrollos Inmobiliarios 4D www.terracampus.cr.

6. Principales players del subsector y empresas competidoras

En cuanto a los competidores externos, se puede mencionar

Empresa Española Autopistas del Sol Construcción Vial

Empresa Española Endesa Recursos Energéticos

Empresa Española FCC Construcción Construcción Vial e Ingeniería civil

Empresa de Costa Rica CACISA en Construcción vial

Empresa de Costa Rica MECO en Construcción Vial

Empresa de Costa Rica Arquitectos y Diseños Construcción de vivienda (Torres, residenciales y condominios)

Empresa de Costa Rica ZURCHER Y ARQUITECTOS (Hotelería)

Empresa de Costa Rica OSSEMBACH & BONILLA (industrial)

Empresa de Costa Rica Daniel Lacayo (OFICENTROS)

Empresa de Costa Rica DEHC Ingenieros y Consultores es la empresa más grande de Centroamérica especializada en especialidad en el planeamiento, diseño, inspección, topografía y catastro en urbanismo y obras de infraestructura civil, hidráulica, eléctricas y de telecomunicaciones.

PCC (puentes)

7. Marco legal y regulatorio del subsector

Todo consultor internacional está obligado a tener un representante legal y está sujeto al pago de: Renta: el artículo 26 del impuesto sobre la renta establece que cuando personas no domiciliadas en el país, que obtengan rentas de fuente costarricense por la prestación de servicios personales de cualquier naturaleza, deberán pagar un impuesto del 15% sobre el ingreso bruto. Este impuesto lo paga la empresa que lo contrate.

El impuesto sobre las remesas al exterior: el artículo 59 de la ley del impuesto sobre la renta, determina la tarifa aplicable a los montos de las rentas remesadas al exterior, dentro de la cual se citan las afines a la prestación de servicios de consultoría y/o asesoría de personas no domiciliadas en territorio nacional. Por los honorarios de comisiones y otras prestaciones de servicios personales ejecutados se paga una tarifa entre el 18% al 25 %

Cabe resaltar que las empresas que se dediquen a labores de consultoría y construcción, en las áreas de las ingenierías y de la arquitectura, deben estar inscritas en el Colegio Federado, tal como lo indica el artículo N° 52 de la Ley N° 3663, de 10 de enero de 1966 y sus reformas, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.

8. Tendencias comerciales del sector

Las áreas de construcción tramitadas por Provincia, San José fue la que mayor cantidad de área para construcción se tramitó, seguida de Alajuela, Heredia y Cartago. Respectivamente, cada una representó un 32,8%, 23,0%, 14,5% y 9,6% del total tramitado.

Por el contrario, los últimos puestos corresponden a Limón, Guanacaste y Puntarenas, que acapararon un 6,6%, 6,7% y 6,8% del total tramitado, respectivamente según datos de la Cámara Costarricense de la construcción.

La tendencia actual que se observa es infraestructura es con predominio de iniciativas de concesión de obra pública y de acuerdo a las políticas actuales del Gobierno el grueso de obras debe estar en manos de nacionales o con importante participación nacional para evitar la fuga del producto del esfuerzo nacional.

La construcción de vivienda continuará supliendo la necesidad del mercado, aunque faltarían desarrollos dirigidos a la clase media donde hay más posibilidad de demanda y representa una gran oportunidad para inversionistas. La cartera de vivienda representa un 30% de la cartera crediticia total del país. (Veinte y cinco mil millones de dólares) Un nuevo crédito con tasa fija a ocho años es el primer producto crediticio que sale al mercado tras la iniciativa de estimular los créditos de vivienda para clase media.

Existe una tendencia a desarrollar centros comerciales de conveniencia que continuaría el próximo año, esto debido a la saturación de centros comerciales que cada vez divide más el pastel de opciones de compra entre los consumidores. Entre los trámites realizados predominaron edificaciones de condominios, bodegas, hoteles y oficinas.

VI. Competidores

1. Principales proveedores externos

Entre los principales proveedores externos se encuentran la empresa holandesa APM, las empresas españolas FCC Construcción y Autopistas del Valle, La empresa chilena Suramericana Agencias Aéreas y Marítimas (SAAM), empresa Constructora Pirenaica S.A (COPISA) de España, Empresa Dominicana La Estrella, Meco, Hernán Solís y CACISA de Costa Rica.

2. Descripción de los servicios otorgados por competidores locales o externos.

La empresa chilena Suramericana Agencias Aéreas y Marítimas (SAAM), le fue asignada la concesión por 20 años para prestar el servicio de remolcadores, lanchaje y pilotaje a todas las embarcaciones en los puertos de Punta Morales, Puntarenas, Caldera

FCC fue contratada para construir una central hidroeléctrica de 50 MW y un colector de aguas residuales en el área metropolitana. Por otra parte el gobierno adjudicó al consorcio Hernán Solís-La Estrella la construcción del tramo norte de la carretera de Circunvalación.

En relación al proyecto operación de la terminal contenedores de Moín el gobierno la adjudicó a la empresa holandesa APM, que será la encargada del diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento del nuevo puerto en las próximas tres décadas.

La ampliación de la radial entre la fabrica Pozuelo y Jardines del Recuerdo se adjudicó a la empresa Constructora Pirenaica S.A (COPISA) de España.

Con relación al Proyecto de Rehabilitación y Extensión de la ruta nacional 32, sección cruce ruta 4 a Limón, existe un convenio marco de financiamiento entre el Gobierno de la República de Costa Rica y el Gobierno de la República Popular China.

3. Segmentos y estrategias de penetración de competidores

La estrategia recomendada a las empresas chilenas es que viajen a Costa Rica a prospectar el mercado a objeto de lograr intercambiar experiencias, identificar áreas de complementación y explorar posibilidades de negocios conjuntos con contrapartes públicas y privadas de Costa Rica, en temas de infraestructura vial, marítimo-portuario y obras sanitarias, realizar un levantamiento de los proyectos en cartera en los sectores de obras civiles, vivienda, concesiones y servicios de construcción.

VII. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios

OBSTÁCULOS	SI	NO	OBSERVACIONES
Presencia de monopolios		x	
Acceso a trabajos gubernamentales	x		
Fijación de tarifas para los servicios	x		
Regulaciones restrictivas sobre protección al consumidor, seguridad y salud.	x		
Restricciones cuantitativas a la provisión de servicios	x		
Restricciones al movimiento de profesionales, técnicos y administrativos	x		
Prohibición a los extranjeros de publicitarse		x	
Restricciones sobre el tipo de entidad legal		x	
Requisitos de presencia comercial	x		

OBSTÁCULOS	SI	NO	OBSERVACIONES
Limitaciones sobre el tipo de servicios permitidos a extranjeros	x		
Restricciones a la participación de capital	x		
Requisitos de autorización por autoridades locales	x		
Prueba de necesidad económica	x		
Prohibición de establecimiento permanente	x		
Políticas de convalidación de títulos	x		
Requisitos de reconocimiento de títulos profesionales	x		
Requisitos de licencia	x		
Requisitos de experiencia previa	x		
Requisitos de supervisión por parte de profesionales locales	x		
Requisitos de residencia o nacionalidad	x		
No cobertura de los seguros públicos de salud	x		
Requisitos de inscripción en asociaciones domésticas	x		
Restricciones cambiarias		x	
Impedimentos para transferir tecnología e informaciones		x	
Requisitos de transferencia tecnológica		x	
Política de compra nacional	x		
Compartimentalización del ámbito de actividades		x	
Aprobación por parte de asociación profesional doméstica	x		
Obligación o prohibición de asociarse con profesionales locales		x	
Restricciones al uso de nombres o marcas extranjeras	x		
Requisitos de nacionalidad	x		
Exigencia de residencia previa, incluida residencia permanente	x		
Pruebas de aptitud	x		
Períodos de espera y práctica obligatorias para extranjeros		x	
Restricciones al número de extranjeros en el directorio		x	
Requisitos de ingreso	x		

OBSTÁCULOS	SI	NO	OBSERVACIONES
Requisitos de desempeño: contenido local, exigencias de capacitación	x		
Requisitos de licencias, estándares y calificaciones	x		
Exigencia de obtener un domicilio legal	x		
Requisitos de graduación local	x		
Requisitos de idioma		x	
Adopción de estándares éticos	x		
Requisitos de autorización	x		
Restricciones al envío de remesas al exterior		x	
Restricciones a la publicidad sobre servicios ofrecidos por extranjeros	x		
Prueba de necesidad económica	x		
Subsidios a firmas locales		x	
Doble tributación	x		
Impuestos discriminatorios		x	
Exigencias de reciprocidad	x		
Acuerdos de reconocimiento mutuo de títulos y certificados	x		
Acuerdos de reciprocidad que permiten ejercer a profesionales extranjeros		x	

VIII. Indicadores de demanda para el servicio

Actualmente, Costa Rica ocupa el puesto número 125 en calidad de carreteras según el índice de competitividad global, por lo que urge un mejoramiento de infraestructura vial.

De acuerdo a cifras del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) de Costa Rica, el sector construcción en el año 2013 tuvo sus mayores crecimientos en obras habitacional 41%, comercial 20%, urbanístico 15%, e industrial con un 11% de un total de 7, 673,696 metros cuadrados que se construyó en ese periodo.

El Informe de Competitividad Doing Business, elaborado por el Banco Mundial, reportó que para el año 2013 el indicador "Manejo de Permisos para la Construcción" para Costa Rica avanzó 37 lugares, por lo que ocupa el

puesto 82 de 189 países. Según la Cámara de la Construcción de Costa Rica esta mejoría se registró debido a la eliminación de procedimientos, a la simplificación y estandarización de requisitos y el uso de la plataforma en línea (APC) que agilizó el proceso al integrar las gestiones de aprobación.

En enero 2014, el IMAE Construcción registró un crecimiento interanual de 3,2%, la variación más alta desde marzo 2013. Un año antes (enero 2013), estaba creciendo a una tasa de 4,3%

Por último, cabe señalar que la Cámara de Construcción de Costa Rica proyecta para el 2014 un crecimiento de un 7% a 10% en el sector construcción con relación al año 2013.

IX. Opiniones de actores relevantes en el mercado

Chile tiene una imagen muy positiva tanto en la internacionalización de sus empresas, como de la gran experiencia local que tiene en materia de concesión de obra pública.

Existe mucho potencial para crecer. Falta mayor conocimiento y compromiso del empresario chileno. Algunas empresas no han desarrollado efectivas estrategias para la inserción de sus productos y servicios.

Costa Rica ha desarrollado una oferta importante de profesionales especializados en temas de servicios de construcción que brindan servicios al sector público y privado dentro del país y a nivel de la región centroamericana. En este sentido, profesionales chilenos tendrían que competir en el mercado con profesionales establecidos y reconocidos en el mercado. Es importante participar en licitaciones con la formación de Consorcios.

X. Recomendaciones de la Oficina Comercial sobre la estrategia comercial en el mercado

Se recomienda que las empresas chilenas interesadas establezcan alianzas con empresas locales o extranjeras ya establecidas en Costa Rica dado que los procesos de contratación en el país son largos y complejos.

Es fundamental que las empresas chilenas tengan una “cara” en el mercado. Un representante que pueda atender las consultas de los clientes, de una manera personalizada y rápida, que además facilite el desarrollo de relaciones de confianza a objeto de lograr una mejor relación de negocios y que administre más eficientemente la red de contactos claves en el mercado para lograr incursionar y desarrollar su negocio.

XI. Contactos relevantes

Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica www.cfia.or.cr

Cámara de Consultores en Arquitectura e Ingeniería <http://ccaicr.com>

Cámara Costarricense de la Construcción www.construccion.co.cr

Consejo Nacional de Vialidad www.conavi.go.cr

XII. Fuentes de información (*Links*).

Ministerio de Transporte y Obras Públicas: www.mopt.go.cr

La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA): www.japdeva.go.cr

Instituto de Puertos del Pacífico (INCOP): www.incop.go.cr

Sistema Costarricense de Información Jurídica (SCIJ): www.pgr.go.cr/scij

Cámara de Consultores en Arquitectura e Ingeniería <http://ccaicr.com>

Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica www.cfia.or.cr

Cámara Costarricense de la Construcción www.construccion.co.cr

ICE Instituto Costarricense de Electricidad www.ice.go.cr

Cinde Agencia de Promoción de Inversión en Costa Rica www.cinde.org

Diario la República de Costa Rica www.larepublica.net

Diario La Nación www.lanacion.co.cr

Diario El financiero www.elfinanciero.co.cr

Mercado en línea de licitaciones Públicas www.mer-link.co.cr

Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica. <http://www.comex.go.cr>.

ⁱ Gobierno de Luis Guillermo Solís 2014-2018