1

(SD #64688) PN-AAU-384 ISN 43951

BORRADOR

ESTUDIO DEL SECTOR VIVIENDA

I. Dimensiones del Problema de Vivienda

A. El País

No obstante que el enfoque de este estudio es la región Metropolitana, unas pocas cifras del censo de 1973 a nivel nacional, nos servirán para proporcionar un contexto más amplio para este estudio. Se han hecho recomendaciones para resolver el problema de vivienda a nivel de la Región Metropolitana, en la suposición de que la presente distribución de recursos entre la región Metropolitana y el resto del país continuará. Si la política nacional determina una mayor distribución de recursos fuera de la Región Metropolitana, requerimientos financieros y fuentes de financiamiento deberán ser examinadas nuevamente.

El censo de 1973 muestra 354.407 unidades de vivienda en Costa Rica, de las cuales 332,212 estaban ocupadas en ese entonces. Estas unidades tenían un total de 1,817,780 habitantes, con un promedio de 5.6 personas por vivienda. El promedio de tenencia en áreas urbanas era de 5.3 por unidad, mientras que en las áreas rurales aumentó a 5.9. El 53.8% de las viviendas fueron encontradas en buenas condiciones, 32.7% en regulares y el 13.5% en malas condiciones. Este es un adelanto considerable de la situación en 1963 cuando solamente cerca del 31% estaban en buenas condiciones, 35% en regulares y el 34% en malas condiciones. En las áreas urbanas, las viviendas se encontraban en un 63.8% en buenas condiciones, 26.1% en regulares y 10.1% en malas condiciones, mientras que en áreas rurales se encontraban un 46% en buenas, 37.9% en regulares y 16.1% en malas.

Como es de esperarse, las condiciones habitacionales eran más pobres en las áreas rurales donde los ingresos eran más bajos. Sin embargo, existen factores de compensación en áreas rurales, tal como mayor distancia entre las unidades, espacio para tener vida al aire libre, jardines etc.

En el país en conjunto, un 14.8% de las unidades de vivienda estaban servidas por un sistema de alcantarillado, 29.4% tenían tanque séptico, 44.7% letrinas y un 11.1% no tenían instalación sanitaria.

El 78.2% estaban provistos de agua por un sistema público o privado, 1% por tanque público, 8% por pozos y el 12.8% de otras fuentes. De las unidades habitaciones 16% mostraban hacinamiento.1/

1/ Por hacinamiento se entiende un promedio de dos o más personas por aposento.

Estas cifras no fueron separadas entre áreas urbanas y rurales.

B. Región Metropolitana

1. Abasto y Condiciones de Viviendas.- El número total de viviendas ocupadas en la Región Metropolitana de acuerdo al Censo de 1973 era de 152,073. En estas unidades vivían 833,739 personas, dando un promedio de 5.5 personas por familia. El promedio familiar en la más pequeña Area Metropolitana usada en el Censo era de 5.3 y en la ciudad de San Jose 5.1 indicando cada vez más un promedio de familia mayor, mientras uno se traslada del centro de la ciudad a las afueras.

El 63.6% de las Viviendas en la Región Metropolitana fuéclasificado como bueno, 26.4% regular y 10% malo. En el Area Metropolitana las cifras correpondientes eran 64.9%, 25.4% y 9.7%. En la ciudad de San Jose, era 64.5%, 25.2% y 10.3%. Esto indica que la mayor concentración de buenas viviendas se encontrará en los suburbios interiores los cuales son más nuevos y la mayor parte de viviendas en mal estado en el centro de la ciudad. El censo de 1973 indica solamente el 26.2% de las casas en la Región Metropolitana conectadas a un sistema de alcantarillado público, 38.5% a tanques sépticos, 32.7% letrinas y 2.5% no contaban con facilidades sanitarias. Por otra parte el 96.5% de las casas eran suplidas de agua por medio de un sistema público. Otro .5% tenían acceso a un tanque público, .5% contaban con sus propios pozos y 2.5% utilizaban otras fuentes.

2. Producción de Viviendas

De acuerdo con la información tomada del Anuario Estadístico de 1975. en ese año 5.446 unidades residenciales fueron construidas en la Región Metropolitana, con un área de construcción de 509,176 metros cuadrados y con un valor total de ₡335,323.000. Esto representa el 66.6%

de las viviendas edificadas en todo el país durante ese año, 74.9% del área de construcción y 83.9% del valor. aunque la Región Metropolitana tenía solo el 45% de la población del país en 1973. Esto es ùn indicio de la riqueza relativa per cápita en la Regió Metropolitana tanto como el porcentaje de incremento de la población. requiriendo una mayor inversión en vivienda que las áreas rurales.

3. Necesidad y Déficit de Viviendas

El déficit de vivienda para Costa Rica se ha estimado entre 100,000 y 150,000 unidades. Esto es un índice dudoso puesto que muy a menudo los criterios usados en calcular el déficit son mayores que los estándares los cuales deben ser aplicados a desarrollar nuevos programas de vivienda de bajo costo.

El grado de hacinamiento es uno de los indicios más comunes de la necesidad de vivienda en cualquier país. Esto se puede mejorar , no obstante, agregando una o más habitaciones a una casa en vez de construir una nueva.

Basado en las estadísticas del Censo de 1973, a razón de habitantes por aposento, se calcula que 17,872 de las unidades en la Región Metropolitana están super habitadas. Esto es un 10.95% de las viviendas ocupadas.

Comparando esto con las cifras antes mencionadas en IA, podemos observar que las casas rurales (y aquellas fuera de la Región Metropolitana) tienden a ser más pequeñas en relación con el tamaño de la familia, resultando un mayor grado de hacinamiento.

Otro índice de necesidad es la condición de las unidades de vivienda. Como ha sido antes mencionado en la sección B.1, un 10% o 15,900 de las unidades de la Región Metropolitana estaban en malas condiciones y otras 40 038 necesitaban reparación. Un argumento se puede hacer por lo tanto, para que se reemplacen y reparen estas unidades.

Un indicador importante de la necesidad de vivienda está reflejado en el

grado de ocupación. En todo el país la tasa de ocupación en 1973 fue de 93.7%. Esto aumentó a 95.4% en el Area Metropolitana y en la Región Metropolitana. De las unidades vacantes (en el Area Metropolitana), un 55% estaban en el mercado para ser vendidas o rentadas, 2.5% eran casas de verano y otro 31% estaban siendo reparadas o construidas. Las unidades restantes estaban desocupadas por razones desconocidas. La cifra más relevante es el porcentaje de casas en venta o alquiler, lo cual es el 2.5% del número total de unidades e indica una gran demanda de viviendas.

El porcentaje de unidades siendo rentadas es un buen indicador de demanda, en lo que a la mayoría de las familias se les dá un chance, si preferirían tener su propia casa en vez de rentarla. En la Región Metropolitana 31.5% de las familias alquilan sus casas y en el Area Metropolitana esta cifra aumentó a 41.2%.

4. Mercado de Viviendas

a) Distribución de Ingresos

El estudio mas reciente de ingresos familiares fue tomado por la Direccion General de Estadística y Censos en 1974. Esto cubría el Area Metropolitana y estaba basado a una muestra estructurada de 1871 familias. La distribución de ingresos estaba al día hasta 1977, al aplicar un incremento de un 20% a la mitad más baja, un 15% al tercer cuarto y un 10% al cuarto cuarto. La tabla de distribución de ingresos aparece como Cuadro #1. De acuerdo con esta distribución el ingreso familiar mediano en el Area Metropolitana en San Jose a mediados de 1977 era de ₡2.202 ó $258.

No existe un estudio reciente de ingresos para la región metropolitana. Aunque es probable que los ingresos sean más bajos en las afueras, la misma distribución de ingresos ha sido asumida tanto por la Región Metropolitana como por el Area Metropolitana, por la falta de datos más precisos.

b) Demanda Habitacional

La demanda efectiva de vivienda está basada en el impacto combinado de familias entrando en el mercado de vivienda y su capacidad de pago. De acuerdo a lo estimado por la Dirección General de Estadística y Censos la población de la Región Metropolitana ha aumentado en

3% cada año desde el censo de 1973.

Basado en esto, la región tendría una población de 915,648 en julio de 1976 y 943,117 en julio 1,, 1977. El crecimiento estimado para 1977-78 será de 28,294 personas o 5,144 familias a un promedio de 5.5 por familia.

Se asume que la distribución de ingresos de las nuevas familias en la Región Metropolitana seguirán el mismo patrón que la presente Población Regional. Esto dará la demanda a varios niveles de precios para nuevas viviendas para poder acomodar el aumento de población. Además, se ha estimado que dentro de los próximos cinco años la mitad de las casas catalogadas como pobres en 1973 ,serán reemplazadas. Estas irán a familias con ingresos muy bajos. También se ha hecho un estimadp de unidades necesitado para reemplazar las casas que han caído en desuso. Generalamente el 2% anual es usado asumiendo un promedio de vida de cincuenta años para estructuras residenciales. Sin embargo, San Jose ha ido creciendo tan rápidamente que la mayoría de los edificios tienen menos de cincuenta años. Puesto que en 1923 la población era la cuarta parte de la presente un factor de 0.5% fue adoptado.

El Cuadro # 2 muestra el anticipado mercado de vivienda para 1977-78. El total de crecimiento esperado de 5.144 familias esta distribuído de acuerdo con la curva de ingresos tanto como las 858 unidades que reemplazarán las viviendas en desuso. Las unidades de vivienda que reemplazarán las unidades "pobres" se les asignó un 50% al grupo de más bajos ingresos, 33.3% al segundo más bajo y 16.6% al tercero.

Se asume que un 25% de los ingresos estará disponible para costos de viviendas donde los ingresos sean mayores a ₡1.800 por mes, 20% entre ₡ 1.200 y ₡ 1.800 y 15% con ingresos menores a ₡1.200.

En la categoría de más bajos ingresos, esto puede significar un subsidio a algunas familias o una reducción en el mercado por la incapacidad de pago.

CUADRO No.1

DISTRIBUCION DE INGRESOS

AREA METROPOLITANA

Ingreso por Mes en Colones	Porcentaje de Familias en la Categoría	Porcentaje Acumulativo
Menos de 600	4.54	4.54
601-1,200	17.27	21.81
1,201 - 1,800	17.05	38.86
1,801 - 2,400	15.23	54.09
2,401 - 3,600	19.67	73.76
3,601 - 4,800	10.08	83.84
4,801 - 6,000	4.94	88.78
6,001 - o más	11.22	100.00

CUADRO No. 2

MERCADO DE VIVIENDA

Julio 1, 1977 - Julio 1, 1978

Nivel de Ingreso	Porcentaje de Familias	No. de Familias	Viviendas Reemplazadas	Vivierdas en Deuso	No. Total Unidades	Pagos Mensuales	Cantidad Préstamo	Precio Vivienda
Bajo C/600	4.54	234	755	39	1.028	75	8.000	8.900
600 - 1,200	17.27	888	503	148	1.539	135	15.000	16.500
1,200 - 1,800	17.05	877	251	146	1.274	300	3.300	36.600
1,800 - 2,400	15.23	783		131	914	525	58.000	64.500
2,400 - 3,600	19.67	1.012		169	1.181	750	83.000	92.200
3,600 - 4,800	10.08	519		87	606	1.050	116.000	128.900
4,800 - 6,000	4.94	254		42	296	1.350	149.000	165.600
Arriba de 6,000	11.22	577		96	673	2.000	220.000	244.400
					7.511			

El financiamiento ha sido calculado basado en un 10% de prima. 10% de interés y a un plazo de 25 años.

Las implicaciones de este mercado en requerimientos financieros para vivienda son discutidos en la Sección III B abajo.

I.C Los Barrios Marginales

1. Condición de Viviendas

El Estudio Familiar recientemente llevado a cabo en los barrios marginales como parte del programa de progreso urbano indica que solamente 21.7% de las viviendas estaban en buenas condiciones, 45% regulares y 33.3% en malas condiciones. Como es de esperar, esto es una proporción considerablemente mas alta de las viviendas en malas condiciones que las que se encuentran en la ciudad de San José o en el area metropolitana. Los lotes y las casas tienden a ser pequeños, 40.5% de los lotes menores de 100m2 y 54.4% de las casas menos de 60m2. Las paredes y los pisos se han construído predominablemente de madera y los techos son casi siempre de hierro galvanizado. Es muycomún el hacinamiento en las viviendas.

_____% de las viviendas tienen dos ó más personas por cuarto comparado con 10.95% de las viviendas ~~(en (el area metropolitana y) 10.95%)~~ en la región metropolitana.

De las unidades estudiadas, un 28.2% estaban conectadas a un sistema de alcantarillado público, aunque el 6% de las unidades comparten estas facilidades sanitarias. Un 30% de las unidades tienen tanque septico, incluyendo un 2.8% el cual comparte sus facilidades sanitarias. Un 39.2% tenía letrinas, privadas o compartidas y 2.4% no tienen facilidad sanitaria. Un total de 20.8% de las viviendas comparten sus facilidades sanitarias.

De las viviendas un 84.1% tenían agua de un sistema público traído dentro de la casa, y otro 9.5% tiene agua fuera de las casas, un 3.4% usó una fuente pública, 0.2% pozo, 1.2% rio o acequia y 1.6% otros. Un 91.9% tienen conección eléctrica en las casas.

Estas cantidades indican que aunque una gran proporción de las casas en barrios marginales están en malas condiciones o necesitan reparación a un alcance considerable están abastecidas con las facilidades

CUADRO # 3

DISTRIBUCION DE INGRESO FAMILIAR - REGION METROPOLITANA Y BARRIOS MARGINALES-1977

Clasificación Ingresos Colones por mes	% de Familias Región Metropolitana	% de Familias Barrios Marginales
- 600	4.54	5.7
600 - 1200	17.27	23.3
1200 - 1800	17.05	22.3
1800 - 2400	15.23	13.0
2400 - 3600	19.67	18.4
3600 - 4800	10.08	8.3
4800 - 6000	4.94	3.4
6000 +	11.22	2.1
	Mediana = ¢2.202	Mediana=¢1.765

públicas esenciales. Donde están en buenas o regulares condiciones y no son amenazadas por inundaciones, derrumbes u otros peligros físicos, todo esfuerzo se debe hacer para mantenerlas en vez de demolerlas.

2. Necesidades y Prioridades

El 50.9% de las familias entrevistadas alquilan sus viviendas. Ellos pagan un mediano de ₡ 267.50 por mes de alquiler, y solamente 5% pagan menos de ₡100 por mes. Esto indicará una considerable demanda de viviendas entre familias que preferirían poseer su propia casa, tanto como la capacidad de pagar por lo menos una unidad básica, por la mayoría de los residentes en barrios marginales.

Más del 50% de los residentes en los barrios marginales respondiendo a la encuesta hecha recientemente indicó que reparaciones eran requeridas a uno o dos elementos de sus casas. Un 52.6% de las familias no quieren prestar dinero para financiar las reparaciones necesarias. Las restantes familias indicarón el deseo de prestar a un promedio de ₡ 7,500 para este propósito.

Un 83% de las familias expresaron el deseo de poseer sus propias casas e indicaron que podrían gastar hasta un ₡100,000 para este propósito, con una cantidad mediana de ₡ 40,000. La cantidad mediana de dinero que las familias están dispuestas a pagar para construir es de ₡ 250. Solamente un 11% indicó que podría pagar menos de ₡ 100 mensuales.

3. Demanda Efectiva

Como ha sido arriba indicado en la Sección B.4, la demanda efectiva de casas se deriva del efecto combinado del aumento de población en el mercado y la capacidad de familias para pagar. Los resultados del estudio familiar, indicado en el Cuadro No.3, señala una distribución de ingresos en los barrios marginales no muy diferentes a aquella en la región metropolitana. La proporción de familias ganando menos de ₡600 por mes es ligeramente mas alta en los barrios, entre ₡600 y ₡ 1.800 la diferencia es mayor, de ₡1,800 a ₡6,000 la proporción de familias es ligaramente menor que en la región metropolitana y sobre ₡6.000 la diferencia es substancial. No obstante hay familias en los

barrios con ingresos mayores de ₡6,000 por mes. El ingreso mediana en los barrios es de ₡ 1.765 por mes comparado con ₡ 2.202 en la región metropolitana. Como hay movimiento libre de familias dentro y fuera de los barrios marginales, deben ser considerados a formar parte inseparable del mercado de vivienda de la región metropolitana descrito en la sección B.4, ya mencionada.

Muchas de las familias en los barrios elegirán comprar las casas que estén al alcance de ellos, siempre y cuando estén disponibles. Esto puede ser dentro y fuera de los barrios marginales. Otras familias preferirán o serán forzadas por circunstancias financieras, a reparar y mejorar las casas que ahora ocupan en vez de trasladarse. Si las soluciones de vivienda son disponibles a precios atractivos, muchas familias preferiran comprar sus propias casas y dejar las que ahora están alquilando.

II. Recursos para la Solución del Problema.

A. Industria de la Construcción

1. Organización.

En Costa Rica existen aproximadamente 80 firmas dedicadas a la construcción con personal técnico a tiempo completo y operando regularmente. En adición a esto, muchos arquitectos e ingenieros participan en la construcción de viviendas y edificios en forma individual y ocasional.

En la Camara Costarricense de la Construcción se encuentran registradas 30 firmas, de las cuales unas veinte tienen capacidad para ejecutar contratos mayores de 2.5 millones de colones y tienen además experiencia en trabajos de infraestructura.

Conforme datos proporcionados por el Instituto Nacional de la Vivienda y Urbanismo (INVU) existen en el país aproximadamente 15 firmas constructoras que se dedican al campo de vivienda, aunque la mayoría a vivienda media y media-baja.

La Asociación de maestros de obra, que funciona en la población proxima de Moravia, cuenta con 130 afiliados. El total de maestros de obra calificados que existen en el pais se calculan en unos 1,500. Conforme a la ley vigente, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos ha autorizado un grupo de maestros de obra para que realicen construcciones de un solo piso, cuyo valor no exceda de ₡ 30,000, sin requerir la supervisión de un ingeniero o arquitecto colegiado.

En cuanto a tamaño y capacidad de firmas constructoras, no parece que existe limitación a una expansión apreciable en el ritmo de construcción de viviendas.

2. Mano de Obra en Construcción

a) Sueldos, Salarios y Prestaciones Sociales

Durante los últimos tres años los sueldos de mano de obra en construcción han aumentado rapidamente, como resultado de los logros obtenidos por las organizaciones de trabajadores y debido a la mayor demanda de mano de obra calificada. En ciertos períodos del año, cuando se inten-

sifican las labores agricolas, existe una relativa escasez de mano de obra no calificada. Los sueldos promedio vigentes en Costa Rica en 1966 [1] se detallan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 4

COSTA RICA: POBLACION OCUPADA Y SALARIO PROMEDIO MENSUAL EN LA RAMA DE CONSTRUCCION POR OCUPACION PRINCIPAL JULIO-1976

	TOTAL RAMAS DE ACTIVIDAD			TOTAL CONSTRUCCION			
	No. de Ocupados	%	Salario Promedio	No. de Ocupados	%	Sal.¢ Prom.	Salario Mínimo ¢
TOTAL	447.395	100,0	1.081	32.676	100,0	1.171	
PROFESIONALES	16.256	3,6	3.357	328	1,0	5.800	
TECNICOS	30,634	6,9	2.076	2.794	8,6	1.879	
ADM. Y GERENTES	13.885	3,1	2.548	195	0,6	3.290	
EMP. Y VENDEDORES	74.480	16,7	1.299	995	3,0	1.169	
OPERARIOS Y ARTESANOS	234.035	52,3	796	27.070	82,8	1.049	
PERSONAL DE SERVICIO	76.685	17,1	659	1.232	3,8	775	
IGNORADO	1.420	0,3	980	62	0,2	1.500	

Fuente: Elaborado por OFIPLAN en base a la información del Ministerio de Trabajo y la Dirección General de Estadística.

De acuerdo a la información proporcionada por el INVU, el incremento de sueldos para operarios y otros trabajadores de la construcción en el periodo 1975-76 osciló entre un 8% para operarios y de un 16% para peones. En periodo 1976-77 los incrementos registrados son de un 9% para operarios hasta un 12% para peones.

b) Capacitación de Mano de Obra

El Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) es una institución semi-autonoma establecida en 1965 para ofrecer a gente joven entrenamiento en labores especializadas.

El INA está financiado con 1% de las planillas mensuales de empresas privadas que tengan más de cinco trabajadores y con 1% de las planillas

de instituciones autónomas y semi-autónomas. El presupuesto del INA para 1977 alcanza la cantidad de ₡ 59.5M (aproximadamente U.S.$7.0M)

El Instituto ofrece cuatro cursos básicos de entrenamiento, según se indican a continuación:

Aprendizaje:

Acción de formación dirigida a jovenes entre 15 y 20 años que se forman en ocupaciones calificadas, en cursos de larga duración.

Complementación:

Cursos para corregir deficiencias o aumentar los conocimientos de los trabajadores ya en servicio.

Habilitación:

Cursos para formar adolescentes y adultos en ocupaciones semi-calificadas, en cursos de corta duración.

Rehabilitación:

Cursos dirigidos a personas disminuidas física o mentalmente.

La Junta Directiva del Instituto ha definido la construcción, hoteles y textiles como las areas de mayor prioridad para cursos de entrenamiento durante 1977. Debido a la limitada disponibilidad de mano de obra en estos campos.

Durante 1976 se entrenaron 233 estudiantes en carpintería, hechura de gavinetes y otros trabajos de madera; 431 estudiantes se entrenaron en electricidad y 164 en otros trabajos de construcción. El INA espera aumentar durante 1977 el número de gente entrenada. Por otra parte, el INA hará un estimado de las necesidades nacionales de mano de obra y el entrenamiento en recursos humanos disponible, para programar su actividad en los próximos años.

c) Limitaciones y necesidades de la Mano de Obra

La mano de obra realmente calificada no es lo suficiente como para atender las necesidades del pais. El INA contribuye en cierto grado a promover el entrenamiento de la fuerza laborante que existe, pero aun ello resulta insuficiente para lograr los niveles deseables de capacitación.

Conforme estudios preliminares realizados por el INA en coordinación con la oficina de Planificación Nacional y el Ministerio del Trabajo será necesario efectuar entrenamiento en los proximos tres años según se indica a continuación:

	1977	1978	1979
Maestros de Obra			
Albañiles			
Carpinteros			
Electricistas			
Fontaneros			
Operadores de Equipo			

De las necesidades anteriores se puede deducir que el INA está cubriendo alrededor de un ____% del entrenamiento que se requiere conforme a los estudios realizados.

La Empresa Privada no ofrece actualmente mayores incentivos para promover la capacitación de la mano de obra a base de promociones, bonificaciones, cursos especiales o seminarios. Todo esto limita las posibilidades y oportunidades de aprendizaje.

3. Materiales de Construcción

Se considera que aproximadamente un 80% de los materiales necesarios en la construcción son producidos localmente, mientras que un 20% son materiales e insumos importados.

Las industrias de materiales que requieren substancial inversión de capital estan localizados principalmente en el area metropolitana de San José y en el area de Cartago.

La planta actual de cemento y productos derivados se encuentra localizada también en Cartago. Una nueva planta de cemento "Cal-Hidra" que entrará en operación en aproximadamente un año, estará localizada en Desamparados, aproximadamente 10 kms al Sur de San José.

Otros materiales de construcción tales como láminas metalicas, lisas y corrugadas para techo, plywood, tubos plásticos y de polietileno, alambr y artefáctos eléctricos, productos metálicos y de aluminio, pinturas. artefáctos sanitarios, cerámicas y otros productos manufacturados son producidos tambien en el area de San José, de donde son distribuidos a otras partes del país. El acero estructural es igualmente importado; sin embarg se producen localmente perfíles pequeños y ángulos, asi como formas lamina en frío, cuya calidad es bastante aceptable.

Se resumen a continuación las características y aspectos más importar de los principales materiales de construcción:

i) Cemento y Cal

Actualmente existe en operación la planta "Industria Nacional de Cemento" localizada en Cartago y que produce cerca de 700 ton/día. Dentro de 8 a 10 meses se espera que entre en producción la nueva planta llamada "Cal-Hidra" , la cual tendrá

una producción inicial de 400 Ton/día y vendrá a favorecer bastante la demanda de productos cementantes. A pesar de todo, conforme el estudio realizado por el ICAITI en 1974, se anticipa un deficit de alrededor de 43,000 Ton de cemento para 1978. Deberá estudiarse la situación a fondo para que el Gobierno tome las medidas del caso.

ii) Madera

La industria de la madera aserrada es una de las mas antiguas y mas grandes en Costa Rica. Existen actualmente en el país ____ aserraderos y unas 300 fabricas dedicadas al procesamiento de la madera. Se calcula que de estas fabricas unas 50 desapareceran al no poder cumplir con las normas para el control de calidad, que está preparando la "Oficina Nacional de Normas y Unidades de Medida" y que entraran en vigencia muy pronto.

El consumo de madera en Costa Rica representa alrededor del 98% del valor de la madera elaborada; una pequeña parte de la producción es exportada y un pequeño porcentaje de la demanda es satisfecha por importaciones. En 1973 demanda total fué de 62.3 millones de pies-tablares; de este total 61.5% fue usado en construcción de viviendas. Se calcula que en 1976 la demanda ha sido de ___ millones de pies tablares, mientras que el porcentaje de utilización en vivienda se mantiene igual. La producción nacional en 1976 se calcula alrededor de _____ millones de pies tablares, lo que denota una relativa escasez de este material en el mercado interno, que ha contribuido a aumentar el precio de este material en los últimos tres años.

A pesar de que gran parte de las viviendas en Costa Rica están hechas de madera, ésta tradición se está cambiando progresivamente hacia el uso de bloques de cemento, ladrillo, y concreto chorreado, por razones de durabilidad y costos menores de mantenimiento, aunque el valor inicial de la construcción es un poco más elevado en relación a construcciones similares de madera.

iii) Bloques de Concreto y Productos Precolados

Los bloques de concreto se fabrican en diferentes partes de Costa Rica en pequeñas plantas. En San José existen cuatro modernas plantas grandes que abastecen la mayor parte del mercado que se genera en el conglomerado urbano. La calidad del producto varía con el precio, excepto del que se obtiene de las plantas grandes que mantienen mas o menos una calidad uniforme.

En Agosto de 1976 se emitió el Decreto No.6293-MEIC, que determina la norma oficial para elementos de mampostería hueca de concreto, tendiente a regular la calidad y especificaciones técnicas del producto. De acuerdo a información contenida en el estudio sobre la industria de la construcción realizado por el ICAITI en 1974 se considera que la capacidad instalada en el país para la producción de bloques es adecuada para atender la demanda interna en los próximos cuatro a cinco años.

iv) Piedra y Agregados

Los procedimientos para extracción, lavado y clasificación de agregados no son por lo general muy adecuados; sin embargo, en el area metropolitana de San José hay plantas donde se obtiene producto de muy buena calidad y graduación.

Conforme las investigaciones realizadas por el ICAITI para 1979 se calcula que la razón de demanda a capacidad instalada de las plantas productoras de agregados será alrededor de un 70%, lo que denota que habrá disponibilidad suficiente de este producto.

v) Materiales para techo.

El material mas corriente para techo son las laminas de hierro galvanizado. Se calcula que aproximadamente un 80% de los techos de las viviendas son cubiertos con este material, el cual es galvanizado y procesado en Costa Rica por dos plantas manufactureras, una de las cuales efectua tambien corrugaciones rectangulares y provee un acabado vítreo a las superficies.

Para el proceso de elaboración de láminas se importa las hojas de acero así como el zinc para galvanizar; sin embargo, una cantidad apreciable de laminas galvanizadas es exportada, principalmente al mercado centroamericano. Se considera que para 1979 puede presentarse una falta relativa de este producto al estimarse una demanda en exceso de un 5%. Sin embargo, ampliaciones de las plantas que se están considerando, pueden cubrir este deficit potencial y atender la demanda en forma adecuada en los próximos años.

Otro material que se utiliza para techo de un 8 a un 10% son las hojas de asbesto cemento. El insumo principal que es la fibra de asbestos es importada, mientras que el cemento se produce localmente. La calidad del material es bastante buena y su utilización está aumentando cada vez más, maxime que ahora se están produciendo formas autosoportantes que se emplean con exito en la construcción de vivienda de bajo costo.

Otro producto que está popularizandose rapidamente y que se usa mucho para techos de instalaciones industriales y bodegas son las hojas asfálticas, para las que se usa papel y asfalto como materia prima.

La corporación industrial Aspaltex fue fundada en 1963 y se considera que su capacidad instalada pueda ser suficiente para producir el material que se demande hasta 1979. Posibles ampliaciones o fábricas adicionales serán necesarias para los próximos años.

4. Métodos de Construcción.

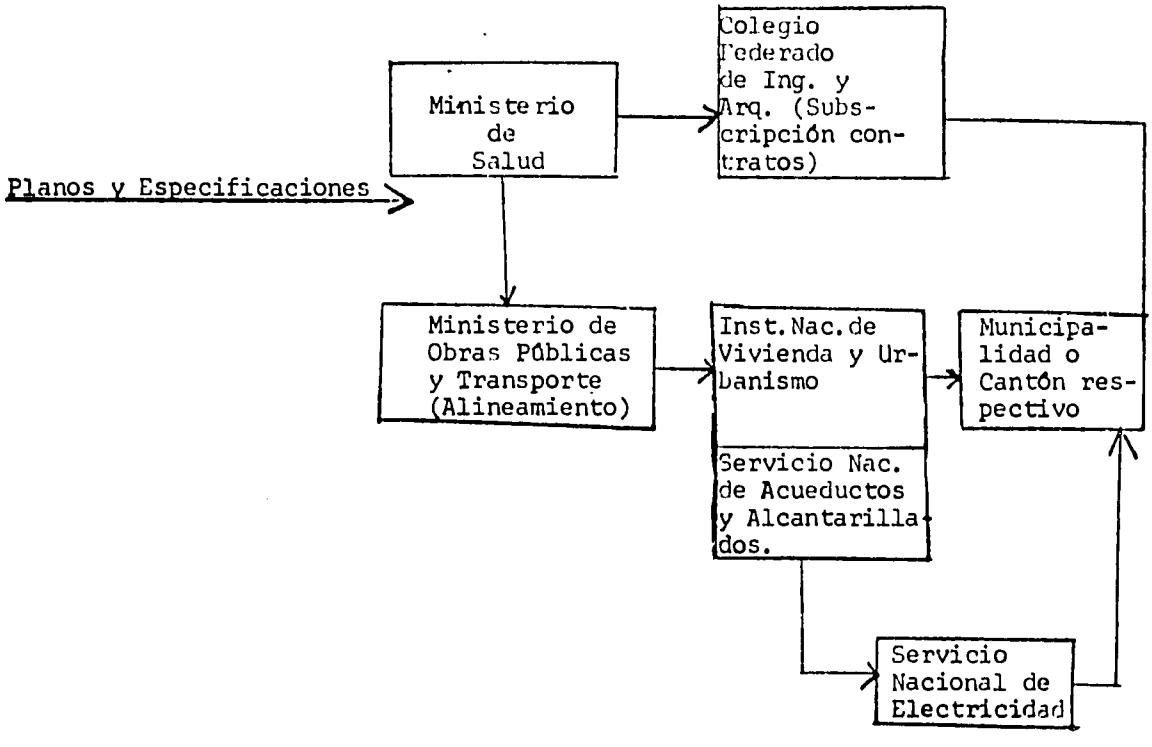
En general, los metodos constructivos que se siguen en Costa Rica son los tradicionales, con un grado de tecnología muy simple en el que generalmente existe una participación elevada de mano de obra. Los métodos constructivos al tratarse de vivienda de bajo costo, media y media alta son mas o menos similares. Las diferencias se refieren más que todo al tamaño, calidad de los materiales y acabados. Muy frecuentemente se presentan problemas debido a mala calidad de la mano de obra, que se espera sea mejorada en los proximos años mediante los programas de capacitación que está siguiendo el INA, lo que vendría a mejorar notablemente la metodología tradicional que se utiliza en el país. Debido a los problemas ocupacionales que tienen que afrontar el Gobierno, consideramos que es conveniente seguir utilizando tecnologías con un grado de mecanización moderado y mayor participación de mano de obra, siempre y cuando se haga énfasis en la capacitación de la misma.

5. Código de Construcción y Permisos

El Codigo de Construcción se encuentra en la etapa de revisión por parte del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Posteriormente será sometido a la discusión y aprobación de la Asamblea Legislativa. Debido a lo lento de todo este proceso, se calcula que este Código podría estar aprobado antes en el término de año y medio. Mientras tanto, el diseño y construcción de obras continuará regulandose por normas y especificaciones aisladas, que son establecidas para casos específicos por las instituciones del Gobierno Central o las municipalidades.

Por otra parte, el Código Antisismico está proximo a emitirse, ya que ha sido discutido en segundo debate en la Asamblea Legislativa, esperando que se ponga en vigencia a más tardar el próximo mes de Septiembre.

Conforme al procedimiento vigente para otorgar permisos de construcción, los planos y especificaciones deben ser aprobados primero por el Ministerio de Salud, en lo que concierne a aspectos sanitarios de la vivienda y de protección del medio ambiente, cuando se trata de desarrollos urbanos. Se revisan características de las instalaciones sanitarias, tamaño de habitaciones, ventilación, luz natural, tamaño del lote en relación con eliminación de aguas negras, cuando se usa foso séptico u otro tipo de soluciones que necesita espacio. Un esquema de la secuencia del proceso que se sigue para la obtención de permisos de construcción se muestra a continuación:



Los derechos municipales que cobran las municipalidades o cantones para otorgar los permisos de construcción y la venta de propiedad oscilan entre 1% y 1½%. En caso de que una obra tenga un costo estimado de construcción mayor de ₡ 200,000 o que el sistema eléctrico a instalarse requiera una capacidad mayor de 30 Kw, los planos y especificaciones eléctricas tendrán que ser aprobados por el Servicio Nacional de Electricidad. Existe un Código Nacional de Electricidad que deberá aplicarse, en todo caso, en obras mayores que los límites mínimos indicados previamente. Es natural que este Código Nacional de Electricidad formará parte del Código de Construcción que se espera emitir el próximo año.

La oficina de ingeniería municipal es generalmente la responsable por la emisión de los permisos de construcción y la ejecución del pago del impuesto respectivo. Las municipalidades pueden establecer también ciertos requerimientos para diseño o construcción, según lo consideren apropiado; sin embargo, solamente las municipalidades grandes han emitido ciertos requerimientos especiales. En ningún caso se pueden otorgar permisos sin la aprobación previa del Ministerio de Salud, a menos que las obras cuesten menos de ₡ 30,000.

6. Costos de Construcción.

La inflación en el costo de materiales es el mayor problema que afronta la industria de la construcción. Los materiales básicos tales como cemento y acero son los que más han aumentado en los últimos dos años, además del alza apreciable que tuvieron estos materiales de 1973 a 1974. El cemento aumentó cerca de un 56% de 1974 a mediados de 1977, mientras que el acero experimentó un alza del _____% en el mismo período.

No existe un control directo de parte del Gobierno en cuanto se refiere a regular los precios de materiales, lo que es aprovechado por muchos abastecedores y expendedores para especular y obtener ventaja de la situación.

Productos tales como asbesto cemento, acero de refuerzo, vídrio, aluminio y plywood están en su mayoría monopolizados. La producción de láminas corrugadas para techo es producida por dos manufactureros que fijan los precios, mientras que los aserradores de madera tienen una asociación que fija los precios, siguiendo el mismo procedimiento los abastecedores de productos metálicos. Dada esta situación , es corriente encontrar materiales cuyos precios son hasta un 15% más elvados que el precio promedio normal. Sin duda alguna, estas características del mercado de materiales de construcción tiene serias consecuencias para la industria en su conjunto y especialmente para la construcción de viviendas de bajo costo.

7. Capacidad y Restricciones de la Industria

De conformidad con el estudio e investigaciones realizadas, se ha podido determinar la situación y posbilidades inmediatas de la industria de la construcción se concretan en la siguiente forma:

- El número y capacidad y experiencia de las firmas constructoras organizadas es suficiente para poder atender el volumen de construcción en los próximos tres años.
- El Gobierno y el Sector privado deberán coordinar esfuerzos para desarrollar programas conjuntos tendientes a la capacitación de mano de obra, con miras a mejorar la productividad del obrero de la construcción.
- Los altos costos de los materiales de construcción insiden negativamente en la industria y restringen apreciablemente sus posibilidades futuras de expansión. Igual efecto negativo causa el monopolio que existe en la producción de ciertos materiales básicos. El Gobierno debería establecer un mecanismo adecuado que permita un control racional de precios e insentive una mayor competencia en la producción.

- La Cámara Costarricense de la Construcción, en colaboración con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos e instituciones autonomas y del Gobierno Central deberían realizar un estudio sobre el uso y utilización más racional de materiales locales tendiente a reducir los costos de construcción. Es recomendable estudiar tambien la forma en que pueda mejorarse la tecnología y sistemas constructivos con miras a agilizar y abaratar el proceso constructivo.

B. DISPONIBILIDAD Y USO DE LA TIERRA

1. Tenencia de la Tierra

La mayor parte de la tierra en Costa Rica es de propiedad privada. Se calcula que únicamente un 15% de la tierra es de propiedad pública y se encuentra distribuida en todo el territorio pero más que todo en las áreas rurales.

El país cuenta con un sistema tradicional de tenencia consistente en pequeñas parcelas ocupadas y destinadas básicamente al cultivo del café. Ha habido, desde la pasada década, una tendencia a aumentar el tamaño de las fincas. A medida que las fincas pequeñas se han vuelto cada vez menos económicas de explotar se han consolidado en fincas más grandes. El censo agropecuario de 1963 indicaba alrededor de _____ fincas de menos de 1ha. mientras que las mayores de 1 ha. alcanzaba a _____ Esta estructura cambió considerablemente, según el censo de 1973, ya que únicamente se registraron en ese año alrededor de 14,400 fincas menores de 1ha. mientras que el número de fincas mayores de 1ha se elevó a 62,600.

Ciertas instituciones autónomas y semi-autónomas poseen alguna tierra, que no es considerada propiedad del Gobierno y que se localiza básicamente en las áreas urbanas. La propiedad cooperativa como forma de tenencia está creciendo en los últimos años. Como resultado de la política que sigue el ITCO (Instituto de Tierras y Colonización) , para la explotación y tenencia de nuevos asentamientos rurales.

a. Instituto de Tierras y Colonización (ITCO)

El ITCO es una entidad pública de caracter autónomo cuya ley fue aprobada en Octubre de 1961, habiendo empezado a operar en Noviembre de 1962, Esta entidad esta gobernada por una Junta Directiva que es designada por el Consejo de Ministros. El Presidente Ejecutivo ,que se encarga de la administración y operación de la Institución, es nombrado por la Junta Directiva.

Los recursos del ITCO se han ampliado considerablemente en los últimos años al aumentar el presupuesto de 7 millones de colones en 1962 a 170 millones en 1976, de los cuales 70 millones provenían del presupuesto general y 100 millones de la emisión de bonos.

El Instituto trabaja básicamente en el desarrollo rural integral, cubriendo diferentes facetas de salud, educación, vivienda y promoción social. Hasta ahora no ha tenido una cooperación efectiva de otras instituciones del Gobierno.

Una de las actividades importantes del ITCO es el procesamiento y entrega de títulos en áreas rurales. Hasta principios de 1977 se han registrado alrededor de 18,900 títulos de propiedad. La Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) há proporcionado al Gobierno de Costa Rica, a través del Ministerio de Gobernación)Oficina de Registro Público) y el ITCO, el préstamo 515-L-022 para mejorar el sistema de registro del país, el cual será puesto en operación durante este año de 1977.

b. Disponibilidad de Tierra para Vivienda

Se calcula que alrededor de un 40% de la población total del país vive en el aglomerado urbano. Sin embargo. a pesar de esta concentración, no se ha experimentado hasta ahora ningún problema en obtener tierra para vivienda. Esta situación sin embargo, cambiará en el futuro, según la población crezca y menos tierra, particularmente en las áreas urbanas, vaya quedando disponible o sub-utilizada.

2. Registros de Títulos y Traspaso de Propiedad

Las propiedades deben registrarse conforme la ley de Costa Rica, en la oficina del Registro Público, dependiente del Ministerio de Gobernación

El procedimiento de registro requiere los siguientes pasos:

1. El notario prepara la escritura de compra-venta, que es firmada por ambas partes que efectúan la transacción;
2. El notario inscribe la escritura en su libro de protocolo y la presenta a la oficina de Registro Público.
3. El notario envía una copia de la escritura a la oficina de impuestos la cual en su oportunidad certifica el pago de impuestos, tales como el territorial y el de la renta.
4. La oficina de impuestos requiere de la oficina de Registro Público el comprobante de pago de los timbres de hospital, los timbres de la Asociación de Abogados el impuesto municipal y el recargo de inscripción y;

5. La oficina de Registro Público inscribe el escrito y le asigna el número de índice .

Las inscripciones se hacen a mano y el proceso es extremadamente lento, a lo que hay que agregar una cantidad enorme de trabajo retrasado. Una anotación puede tomar varias semanas o meses antes de lograr que su número de índice sea publicado por la Oficina de Registro; sin embargo, la situación está cambiando mediante el uso del sistema electrónico mecanizado que entrará en plena operación en el transcurso del corriente año. Se seguirá el sistema Argentino de registro que se basa en tres elementos: computadora, microfilm y folio de registro.

Parte del plan de mejoramiento del registro público se ha realizado con fondos provenientes del Préstamo AID 515-L-022 por la cantidad de US $1,451.000, que incluye además asistencia técnica.

En 1966, la oficina de Registro Público efectuó el registro de 80,000 operaciones cifra que se elevó a 230,000 en 1976, esperándose que en 1977 alcanzará un total de 260,000 operaciones con un valor aproximado de 10 mil millones de colones. Actualmente se está tratando de integrar la oficina de Registro Público a la oficina Nacional de Catastro, lo que permitiría una operación más coordinada, proximamente será aprobado un nuevo reglamento del registro que estará acorde con los cambios y procedimientos que se están poniendo en vigencia.

.3 Impuestos de Bienes Raíces

Hay varios impuestos de bienes raíces relativos al traspaso y posesión de propiedades. Algunos de ellos son aplicables a propiedades rurales, mientras que otros se aplican únicamente a urbanas o a ambas en algunos casos.

Los principales impuestos directos que se aplican a propiedades en áreas rurales son el impuesto de propiedad, el impuesto de tierras incultas, el impuesto según la extensión y localización de la propiedad y en algunos casos impuestos de caminos que pueden aplicarse cuando una propiedad es beneficiada directamente con la construcción de un camino de caracter local.

Sin embargo, éste último impuesto no tiene practicamente aplicación en la actualidad.

Los principales impuestos indirectos que se aplican a todos los bienes raíces son los impuestos de registro público, de traspaso de propiedades e impuestos municipales, tales como permisos de construcción y traspaso de bienes raíces así como impuestos sobre las ganancias que se tengan por concepto de venta o traspaso de propiedades.

El principal impuesto es el de propiedad que es aplicable por ley a todas las propiedades que exceden un valor de 25 000 colones aunque siempre existe un número apreciable de evaciones. Este impuesto fué creado en 1939 y es progresivo sobre el valor de la tierra y las construcciones empezando con un 0.30% hasta un 1,05%, según se muestra en la siguiente table:

CUADRO #5

TASAS DEL IMPUESTO DE PROPIEDAD APLICABLES A PROPIEDADES SEGUN LA ESCALA DE VALORES ESTABLECIDAS

Valor de	A	Tasa a Pagar
¢ 25,000	¢ 250,000	0.30%
251,000	500,000	0.55%
501,000	3 000,000	0.80%
3,000.001	en adelante	1,05%

Varias críticas se han hecho al sistema impositivo, señalándose entre otras las siguientes:

i) Muchas propiedades no están registradas y por lo tanto no se paga impuesto por ellas; en otros casos el valor del impuesto que se les asigna es extremadamente bajo y fuera de la realidad.

ii) La administración de impuestos es difícil y complicada debido a la variedad de tasas que se asignan

iii) En la mayoría de los casos las mismas tasas afectan tanto la propiedad urbana como la rural.

Siempre que una propiedad no está sujeta al impuesto de propiedad se cobra un impuesto sobre la ubicación de la misma, el cual es menor y varía de un lugar a otro.

Los ingresos por concepto de impuesto de la propiedad son distribuídos en la siguiente forma: la Dirección General del Catastro recibe 2.5 millones de colones. Poder Ejecutivo 8.6% de la diferencia, Municipalidad de San José 29.4% y restantes municipalidades y consejos municipales se les asigna un 60% y finalmente las municipalidades pequeñas. que generalmente son subsidiadas, reciben el 2% restante.

C. Instituciones para el Desarrollo y Financiamiento de Vivienda

1. Sistema Bancario

a) Inversión en Viviendas y Fuente de Fondos.- En 1976, la inversión combinada de los cuatro bancos Nacionales en la construcción de viviendas y la compra de casas existentes fue de 68.5 millones de colones. De este total ₡32.3 millones provenían del Banco Crédito Agrícola de Cartago, ₡5 millones del Banco Anglo Costarricense, ₡20.4 millones del Banco de Costa Rica y ₡10.8 millones del Banco Nacional. Estos fondos provienen en gran partede depósitos y recuperaciones de préstamos anteriores, excepto en el caso del BCAC, el cual participa extensamente en préstamos de vivienda otorgados por el BCIE.

b) Operación Crediticia.- Los bancos generalmente otorgan préstamos para vivienda a un interés del 10%, excepto a empleados del Banco que pagan el 9%. Los préstamos se hacen en base al 60 o 75% del valor estimado de la casa , siendo ₡140,000 el préstamo máximo. El período de pago se extiende hasta 10 años. El Banco Crédito Agrícola es una excepción a esta política general, puesto que goza de una disponibilidad de fondos del BCIE, aplicando los mismos términos del préstamo a las instituciones de Ahorro y Préstamo, descrito en la siguiente sección.

c) Sector Beneficiado .- Fue imposible asegurar datos de los ingresos de los prestatarios ni de la distribución de las cantidades del préstamo. Sin embargo, desde que el promedio de la cantidad del préstamo en 1976 fue de ₡70.170 esto implica un promedio del precio de la casa de ₡100,000 o más e ingresos generalmente mayores delmediano para el área urbana. Una distribución estimada de grupos beneficiados se muestra en la Figura #6 .

2. El sistema de Ahorro y Préstamo

a) Inversión en Viviendas y Fuente de Fondos. El sistema de Ahorro y Préstamo fue creado en 1969 para promover ahorros y aumentar inversiones en viviendas para familias de bajos y medianos ingresos. Las inversiones han aumentado año a año hasta alcanzar ₡63.6 millones en 1975 y ₡90.9 millones en 1976. El fondo del sistema esta basado en gran parte en una serie de préstamos del BCIE, el cual hace un total de ₡220 millones a la fecha. Una fuente creciente de fondos de recursos domésticos proviene de la venta de participación de hipotecas a instituciones e individuales. La tercera fuente, relativamente insignificante aun, es la de los depósitos en ahorros hechos por los miembros de las Asociaciones.

b) Operación Crediticia.- Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo conceden préstamos solamente a sus miembros, esto es, a individuos que han abierto cuentas de ahorros. El grado de interés fijado generalmente en el programa regular es de 13.75% incluyendo un ½% para seguro de hipotecas. Para viviendas de bajo costo, esto es, menores de $3,000 como en Marzo de 1975 pero apegado al índice de costos de construcción desde entonces el grado de interés es de 11%. En todo caso, hay un recargo de una sola vez de 3%.

Los préstamos son otorgados hasta un 90% del valor estimado de la casa construída o comprada. Los períodos de préstamos son de hasta 25 años.

c) Sector Beneficiado.- El sistema de ahorro y préstamo ha servido generalmente a grupos de mediano y bajos ingresos. Mientras el que préstamos de hipotecas mayor autorizado por el sistema es ₡85,400) ($10.000), un 78% de los préstamos son menores de ₡60,000 y un 42% bajo ₡42.000. El Cuadro #6 muestra una estimada distribucion de grupos de ingresos servidos, basados en

3. Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)

a) Inversión en vivienda y fuentes de fondos. IMAS es una institución pública autonoma creada en 1971 para ayudar a resolver los problemas socio-económicos del sector mas pobre de la población. Su presupuesto operante y administrativo para 1976 fue de ₡30 millones de colones, de los cuales ₡19 millones fueron adjudicados para vivienda. Existen diversas fuentes de financiamiento para estos programas, incluyendo un 0.5% impuesto de planilla, beneficios de operaciones de las tiendas de puerto libre, un impuesto de moteles y adjudicaciones presupuestarias del Gobierno Central.

b) Operación Crèditicia. La adjudicación de viviendas esta basada en las necesidades, y no en la habilidad para pagar. En la mayoría de los casos, el inquilino no está pagando una cantidad económica. El IMAS retiene los títulos de aquellas viviendas edificadas en proyectos en desarrollo. No se requiere una prima y los intereses y términos son flexibles, dependiendo en la capacidad de pago del cliente.

c) Sector Beneficiado. El IMAS cree que, siendo una agencia de cambio socio-economicos que trabaja con el estrato pobre, su objetivo es el de no obtener ningún beneficio. En efecto, el IMAS no espera recuperación de ningún dinero prestado o gastado en ayudar a los pobres. Es una institución caritativa mientras, al mismo tiempo, un instrumento de cambio. Sus programas de vivienda complementan sus otros programas sociales. En eso, la provisión de hogares decentes es un primer paso hacia arriba en su mobilidad social y económica. El IMAS, por lo tanto, provee viviendas para un grupo de ingresos que no ha sido asistido por ninguna otra agencia o grupo público o privado.

Como se indica en Figura #6 todos las inversiones del IMAS en 1976 fueron para familias ganando menos de ₡1,200 por mes.

CUADRO #6

INVERSIONES POR NIVEL DE INGRESOS

Nivel de Ingresos	INVU 1976		Banco Popular 1/1/77 -31/3/77		INS 1976		IMAS 1976		ICSS (est)	Bancos (est)	Ahorro y Préstamo 1976	
		%		%		%		%	%	%		%
Hasta ₡600	200	10.5										
De 600 a 1200	763	40.2	20	13.0	17	1.3	828	100	1	1	65	2.5
De 1200 a 1800	258	13.6	34	22.1	50	3.9			3	3	855	33.2
De 1800 a 2400	678	35.7	35	22.7	72	5.7			4	20	657	25.5
De 2400 a 3600			45	29.2	176	13.8			9	30	329	12.8
De 3600 a 4800			9	5.8	200	15.7			10	20		
De 4800 a 6000			4	2.6	200	15.7			13	[illegible]		
De 6000 a más			7	4.6	560	43.9			60	11		

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

A. Inversión en vivienda y fuente de recursos. El INVU invierte en el sector de vivienda a través de una variedad de programas (Ver parte B) que se puede clasificar como sigue:

1. Construcción de proyectos de vivienda para la venta y/o para alquiler.
2. Programas de crédito para financiamiento de la construcción y/o compra de vivienda.
3. Construcción de urbanizaciones para la venta de lotes.

La inversión del INVU en construcción y financiamiento de programas de vivienda para 1976 alcanzó ₡ 144.2 millones. Un desgloce de este total está presentado en Tabla #7 .

El total de la inversión del INVU para financiamiento a largo plazo para 1976 fue de aproximadamente ₡ 63.9 millones que representa menos de la mitad de la inversión total. A simple vista, este representa una situación alarmante a menos que el INVU tenga fondos a largo plazo disponibles para cubrir la diferencia en este año, sino puede producir una situación de extrema iliquidez en la institución.

El número total de soluciones habitacionales (vivienda, préstamos, lotes) terminados durante 1976 fue reportado de 3,882 (Ver Tabla #7) durante el mismo período se financió a largo plazo para la compra y/o construcción de viviendas aproximadamente 2,043 préstamos, cifras tomadas por un total en el país.

En términos de producción, las 3,882 soluciones en 1976 representan un incremento de 154% sobre el promedio de producción de los tres años anteriores. Cifras para 1977 no son disponibles hasta el momento.

Las fuentes principales de los recursos del INVU vienen de la venta de bonos, intereses y amortizaciones sobre préstamos hipotecarios, ventas de lotes y casas. En 1976 estas tres fuentes combinadas contaron por un 82% del total de fondos. El ingreso en 1976 proveniente de bonos y depósitos (endeudamiento público) alcanzó un 57%, representando un incremento substancial en este reglón sobre los años anteriores. En 1977, INVU contrató un préstamo del BCIE por ₡ 128 millones a ser desembolsados sobre un período de tres años. Este

préstamo es para financiamiento hipotecario a largo plazo para viviendas de bajo costo exclusivamente y representa la fuente principal de recursos a largo plazo para el período 1977-80.

CUADRO 8

Análisis aproximado de los ingresos y fuentes de fondos del INVU - Año 1975, 76, 77 (en millones de ¢)

	1975		1976		1977	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
1. Renta e intereses activos fijos y portfolio	19.29	17%	24.16	13%	28.81	18%
2. Subsidios y transferencias	7.77	7	7.84	4	10.60	7
3. Amortización préstamos	27.59	24	22.41	12	24.75	15
4. Venta de Activos	2.34	2	23.20	13	26.49	16
5. Préstamos y Depósitos	53.21	47	95.56	57	55.6	34
6. Superavits y miscelaneos	4.51	4	8.03	4	17.19	10
	¢ 114.71		¢ 181.20		¢ 163.44	

B. Operaciones de Programas y Crédito

Los programas normales activos del INVU son los siguientes:

1. Sistema de ahorro y crédito, para la compra de viviendas construídas por el INVU. Requiere ahorro previo de ₡1,300 a 6.100 para el comprador. Términos son para 20 años a 8% pero el título no se transfiere hasta por lo menos 5 años.

2. Operaciones de ahorro y préstamo que es un sistema contractual de ahorro con unos 5 diferentes planes de préstamo.

3. Crédito rural supervisado. Provee crédito para la construcción y/o compra de vivienda rural en terrenos propiedad de los prestatarios.

4. Proyectos en comunidades rurales.

5. Venta de lotes urbanizados con crédito y al contado.

6. Vivienda mínima - construcción y venta con crédito de casas y lotes no terminados.

7. Crédito semi-urbano - préstamos para construcción de casas sobre lotes propios en el area semi-urbana.

Durante el período 1973-1976, un 65% de los fondos invertidos y 55% de las soluciones terminadas fueron para la construcción y la venta de proyectos de vivienda (Vea Tabla #8) Un 18% de los fondos y un 32% de las soluciones fueron facilitadas a través de los programas de crédito, /y un 17% de los fondos y 13% de las soluciones fueron por lotes urbanizados. En términos generales, un 19% de los fondos invertidos y 36% de las soluciones terminadas fueron de bajo costo (costo promedio sobre 4 años de ₡ 16,722) Sin embargo, un 81% de los fondos y 64% de las soluciones fueron de costos más alto (costo promedio sobre 4 años de ₡ 40.719) Se debe mencionar que la gran mayoría de las soluciones de bajo costo son de programas de crédito rural supervisado.

C. Sector Beneficiado

Un análisis aproximado de sector o nivel de ingresos que sirven al INVU en la región metropolitana está presentada en Cuadro C y D, como se puede ver, por lo menos un 95% de los préstamos del INVU son al alcance del ingreso familiar mediano, sin embargo en la región metropolitana los programas del INVU no son al alcance de familias de bajo del 20avo. porcental de ingresos familiares. También es claro que más de un 60% de las soluciones del INVU son al alcance solamente de familias con ingresos mayores de ¢ 2,000 mensuales, o sea arriba de 40avo porcental de la escala de ingresos.

Cuadro #9

Análisis aproximado de los préstamos para vivienda del INVU en el area de la región metropolitana para 1976

Rango de Préstamo	No. de Préstamos	% Préstamos	Pago Mensual 1/ Promedio Aproxim.	Ingreso Familiar 2/ requerido	Rango % aproxim. de ingreso
20 - 30 mil	238	23	226	1,132	20avo
30 - 40 mil	118	11	317	1,585	33avo
40 - 50 mil	34	3	407	2,035	45avo
50 - 60 mil	606	58	498	1,992	44avo
60 - 70 mil	52	5	589	2,356	53avo
	1,048				

Nota: 1. Estimado a base de un 10% interés, 25 años plazo.
2. Asumido 5 veces el pago mensual o sea 20% ingreso para el pago de vivienda, para préstamos de más de ₡50,000, el ingreso es 4 veces el pago o sea 25% ingreso para el pago de vivienda.

CUADRO #10

Análisis aproximado de los programas de vivienda terminados por el INVU en la región metropolitana para el año 1976

Proyecto No.	Precio Promedio	Préstamos/1 Promedio	% Soluciones	Pago Mensual/2 Estimado	Ingreso/3 requerido	Aproxim. Rango % de ingreso
1. 28	28.202	25.382	1.54	230	1.150	20.6
2. 312	31.170	28.053	17.17	254	1.270	23.8
3. 144	33.872	33.872	7.93	306	1.534	31.2
4. 77	40.744	36.670	4.24	332	1.660	34.9
5. 1075	47.502	42.752	59.16	387	1.935	42.3
6. 165	55.985	50.386	9.08	456	1.824	39.5
7. 16	171.057	153.951	.88	1395	5.580	87.5
1817						

Notas: 1. Asumido como promedio de 90% precio de venta.

2. Estimado a base de 10% interés, 25 años plazo.

3. Asumido 5 veces pago mensual o sea 20% de ingreso familiar para pago de vivienda, para préstamos de mas de ₡50,000, el ingreso es de 4 veces el pago.

5. El Programa Integrado de Vivienda de Interés Social (PROVIS)

a) Inversión en vivienda y fuente de fondos. PROVIS fué creada por un acuerdo inter-institucional entre INVU, IMAS y DINADECO. Su propósito es de buscar una solución a los problemas de vivienda de las familias con más bajos ingresos, usando los recursos combinados de las tres instituciones. La vivienda es considerada no como una finalidad en si misma, pero como una forma de superar los standards de vida de familias con bajos ingresos, por lo tanto incorporandolos dentro de la estructura social. Por esta razón, PROVIS no trata con familias individuales, pero si con organizaciones de una comunidad constituída.
La carga de trabajo de PROVIS es ejecu-/tada por las tres principales instituciones, los fondos provienen del INVU e IMAS. PROVIS no tiene ninguna inversión en vivienda afuera de estas instituciones.

b) Sector Beneficiado. PROVIS busca proveer soluciones de vivienda para familias de bajos ingresos, eso es, con ingresos mensuales menores de ₡ 1.200. Esta institución no está incluída separadamente en el Cuadro #6 puesto que sus programas estan incluídos bajo aquellos del IMAS e INVU.

6. Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS)

a) Inversión en vivienda y fuente de fondos. En 1976, CCSS hizo 682 prestamos llegando a un total de ₡86,457,400. para construcción o compra de casas y 95 préstamos totalizando ₡2,061,500 para mejoramiento de viviendas. En adición ₡ 10,000.000 se invirtieron en bonos del INVU. Estos fondos provinieron de los pagos de seguro social retenidos por la Caja, los cuales deben ser invertidos para satisfacer necesidades futuras.

b) Operación Crediticia/. La CCSS generalmente presta el valor total de la casa, pero el prestatario debe tener el terreno libre de deuda. Los préstamos se hacen por períodos hasta de 12 años (20años para empleados) a un ____% de interés.

c) Sector Beneficiado. El CCSS provee financiamiento a familias de medianos y altos ingresos como se indica enla Figura #6 . En 1976, la cantidad promedio por préstamo fue de ₡ 126,770.

7. Instituto Nacional de Seguro (INS)

a) Inversión en vivienda y fuente de fondos. En 1976, el INS hizo 1,272 préstamos, cinco de ellos a instituciones, totalizando ₡117,958,147. Los fondos provinieron de reservas que el INS mantiene en relación a sus programas de seguros. Un 55% del capital total del INS están invertidos en préstamos hipotecarios.

b) Operación Crediticia. El INS otorga préstamos solamente a aquellos dueños de pólizas. Préstamos se hacen en base de 70 % del valor estimado de la casa. El interés es de un 9% en préstamos menores de ₡50,000, 10% en préstamos de ₡50,000 a ₡100,000 y 10½% sobre ₡ 100,000. El préstamo individual máximo es de ₡200,000. El período de préstamo se extiende a 25 años.

c) Sector Beneficiado. Como la mayoría de los tenedores de pólizas del INS pertenece a grupos de mediano y altos ingresos, los préstamos de vivienda van a estos grupos. Relativamente se hacen pocos préstamos de bajo costo. El promedio de préstamos hechos en 1976 fue de ₡88,700. En la Figura #6 se muestra la distribución del sector beneficiado tomado de los reportes del INS.

8. El Banco Popular y Desarrollo Comunal

a) Inversión en vivienda y fuente de fondos. El Banco Popular se estableció en 1969 para proveer créditos para trabajadores de bajos ingresos.

Sus fondos se derivan de un ahorro obligatorio deducido de planillas y de ahorros voluntarios. Generalmente cerca del 50% del programa de inversión anual del Banco se destina a viviendas. En 1976, esto ascendió a 33.6 millones de colones.

b) Operación Crediticia. Préstamos se hacen solamente a depositantes en el Banco. Se presta hasta un 90% del valor estimado de la casa, siendo ₡110,000 el préstamo mayor. El interés es de 10½% en préstamos menores de ₡50,000 y 12% sobre este nivel. El período de los préstamos se extiende hasta 20 años.

c) Sector Beneficiado. El promedio de préstamos hechos en 1976 fué por 42,344 colones, esto indica que el Banco sirve a grupos de medianos y bajos ingresos. La Figura #6 indica la distribución de ingresos entre prestatarios según datos tomados de los records del Banco.

Hacia una Solución del Problema

A. Restricciones y Limitaciones.- En la sección I de este reporte, hemos visto que aunque el problema de vivienda en la Región Metropolitana es serio, no es irremediable. La mayoría de las familias tienen acceso a agua purificada y a facilidades sanitarias aceptables. Casi todas las familias, aún en los barrios marginados, tienen ingresos suficientes para afrontar por lo menos las soluciones mínimas de vivienda.

En la sección II, hemos visto que la industria de la construcción, está bien organizada y tiene la capacidad de absorber un aumento en el número de unidades de vivienda ya siendo construídas. Una posible limitación surge en la disponibilidad de cemento y de madera. También hemos notado que hay varias instituciones otorgando financiamiento a largo plazo para vivienda y que prestaron en 1976 la suma considerable de C475 millones.

Lo que se necesita es remover algunas restricciones conceptuales y burocráticas y dirigir el financiamiento hacia familias de bajos ingresos.

Ha existido demasiada preocupación con normas de vivienda y urbanización las cuales resultan en vivienda sumamente caras para familias de bajos ingresos. Se han hecho intentos para subvencionar viviendas "standard" para traerlas a la capacidad económica de familias pobres, pero los fondos disponibles han venido a suplir solamente unas pocas viviendas y la mayoría de las familias siguen en las mismas condiciones de antes.

Otro efecto de normas inconsistentes con la presente etapa de desarrollo del país es que muchas familias son forzadas por diferentes circunstancias a situarse en lugares precarios con ninguna norma, creando así problemas de drenaje alcantarillado, acceso etc. Lo que sería muy costoso corregir en el futuro.

En algunos casos intentos para establecer urbanizaciones con normas bajas para familias de medios limitados han sido desaprobados por las municipalidades, quienes temen que tales caseríos devaluen las propiedades de la vecindad. Ellos deberían darse cuenta

que estes areas incontrolables de colonos precarios devaluaŋan mucho mas el valor de las propiedades.

Otro factor que ha limitado el flujo de inversión hacia las viviendas de bajo costo es la creencia que la gente pobre no puede pagar la tasa de interés del mercado de hipotecas. Es la tasa la que es alta - la cantidad pagada depende en la cantidad del préstamo. Muchas familias pobres están deseosas y posibilitadas a pagar un 10% u 11% de interes: los usureros locales cargan tasas mucho más altas.

El alquiler mediano pagado en los barrios marginales en San Jose es de ₡267.50. Este cantidad cubrirá la amortizacion de un préstamo de ₡27,000 con un interes del 11% en 25 años, para la compra de una casa de ₡30.000. Qué estan recibiendo estas familias por ₡267.50?

Las tasas de interés varían entre las instituciones y resultan anomalías, tales como un miembro de una mutual pagando 13 3/4% en un préstamo de ₡50,000, mientras que un dueño de una poliza del INS puede prestar ₡200,000 a un interés del 10½%, Debería existir una política general de tasas de interes mayores en préstamos más grandes, aun cuando probablemente no sería posible conceder préstamos con un interes menor al 10%, sin tener algún subsidio de alguna clase.

Un problema institucional mayor se refiere al sistema de ahorro y préstamo , que está bajo la jurisdicción del Banco Crédito Agrícola de Cartago. BCAC es un banco comercial, con su propio departamento de hipoteca, y pueden surgir conflictos de interes por su relación También, el sistema de ahorro y préstamo está todavia sujeto al tope de $10.000 para préstamos individuales, el cual data desde el establecimiento del sistema en 1969.

Considerando el incremento en los costos de construcción durante los pasados 8 años, sería razonable aumentar este tope a $15,000 o $20,000 para así proporcionar un mejor servicio al mercado de ingresos medios.

B. Demandas de Financiamiento de Vivienda

La demanda total de financiamiento de vivienda puede ser derivada de un estimado del mercado anticipado de vivienda en cada nivel de

estudio se ha hecho un estimado para el año 1977-7

en base a los datos calculados en el mercado en la Sección 1.B.4 arriba mencionada. Se ha asumido que nuevas unidades se requerirán para todas las familias nuevas en la Región debido al aumento natural y por inmigración. En adición a esto nuevas viviendas se han propuesto para reemplazar el 10% de las unidades clasificadas como "pobres" en el Censo de 1973 y las unidades que están fuera de uso (estimado en un 0.5% del total).

El número total de viviendas requeridas para el año 1977/78 será de 7,511. Esto se ha distribuido de acuerdo a los ingresos estimados para 1977 en la Region Metropolitana.

El requerimiento financiero se ha calculado multiplicando el número de unidades en cada nivel de ingresos por el promedio adeudado el cual puede ser asumido por las familias en ese nivel. Los resultados se indican en la tabla # 12 .

Se puede observar que el requerimiento total de financiamiento de viviendas calculado para 1977/78 es cerca de 487 millones de colones.

Esto asume , que el promedio de préstamos de viviendas a familias devengando un salario mayor de ₡6.0[illegible]or mes será de ₡220.000. Esto es quizas algo aceptable ya qu[illegible] estadísticas de comstrucción publicadas en 1974 por Estadística y [illegible]o indicaba muy pocas casas construidas a un costo mayor de 300.000 colones.

Se propone que sean desembolsados otros diez millones de colones para reparaciones y construcciones adicionales a las viviendas ya existentes. Este fondo podría ser administrado por el INVU. Lo que ayudaría a mejorar las condiciones de hacinamiento y también serviría para que las casas asi mejoradas [illegible]y pasaran de condiciones regulares a buenas.

La disponibilidad de inversión en fondos para vivienda en Costa Rica se indica en la Tabla # 11 . Las estimaciones para 1977/78 se derivan de tendencias pasadas y entrevistas con personeros de varias instituciones de vivienda. En el presente, de 75 a 100 millones de colones por año, provienen de préstamos extranjeros, pero con el incremento de las inversiones domésticas, particularmente

3.a

CUADRO #11

INVERSION INSTITUCIONAL EN VIVIENDA

(en millones de ¢)

Institución	1976	1977	1978
BANCOS	68.5	80	100
A y P	90.9	100	110
INVU	59	75	90
IMAS	19	15	20
ICSS	86.5	108	130
INS	118	144.5	165
BCO. POPULAR	33.6	50	70
T O T A L	475.5	572.5	685

la compra de participación en hipotecas de los sistemas de ahorro y préstamo; parece que Costa Rica pronto podrá lograr que todos sus requerimientos financieros de vivienda provengan de fuentes propias.

Asumiendo que de un 80% a un 90% de la inversión en vivienda continue fluyendo a la Región Metropolitana, se cree que los fondos disponibles serán suficientes para hacerle frente a la demanda incorporada. Se tomará en cuenta que esto es un estimado el cual deberá ser refinado mediante estudios mas amplios. Esto no incluye inversión en vivienda particulares usando sus propias fuentes o por hipotecas privadas, ni tampoco al considerable "sector informal". Por otro lado es probable que una proporción considerable de los fondos institucionales invertidos en vivienda se use para comprar unidades existentes y no directamente satisface la demanda para nuevas viviendas.

III. C Una Solución Propuesta.

Hemos visto en la Sección anterior que, en términos generales que los niveles existentes de inversión en vivienda son suficientes para afrontar la demanda actual y hacer una reducción pequeña en las unidades acumuladas. Lo que se necesita es una modificación y reorientación de las políticas institucionales. Un acercamiento a la solución incorporará los siguientes elementos:

1. Al grado posible los programas deben ser auto liquidables. La tasa de interés debería de cubrir el costo financiero y costos administrativos institucionales. Normas de urbanizacion y construcción de casas deberan relajarse para que una solución apropiada sea designada a cada grupo de ingreso.

2. Ayuda mutua y programas de ayuda propia deberán ser estimulados para que los proyectos que han estado inicialmente debajo de las normas usuales, pueden ser mejorado incrementadamente, y para que las casas defectuosas pueden ser mejoradas por sus dueños hasta donde les sea posible.

C U A D R O #12

DISTRIBUCION DE INVERSION EN VIVIENDA

1977-1978

Nivel de Ingreso	Total Viviendas	Préstamo x Vivienda	Total Préstamos (000)	Bancos	Ahorro y Préstamo	INVU	IMAS	ICSS	INS	Bco Popular
Menos de ₡600	1028	8000	8224			3	5			
De 600 a 1200	1539	15000	23085			15	8			
De 1200 a 1800	1274	33000	42042		15	21				6
De 1800 a 2400	914	58000	53012	3	15	25				10
De 2400 a 3600	1181	83000	98023	10	25			18	25	20
De 3600 a 4800	606	116000	70296	15	30			7	10	7
De 4800 a 6000	296	149000	44104	10				15	19	
Más de 6000	673	220000	148060	30				50	68	
T O T A L E S			486846	68	85	64	13	90	122	43

3. Para esas pocas familias (con ingresos menores de ₡600) que no pueden ser alcanzadas aún por las soluciones minimas, se les puede suministrar fondos por medio de Asignaciones Familiares, y se puede formar en los vecindarios asistencia de ayuda mútua.
4. El INVU y el IMAS deben restringir sus programas a familias con ingresos menores de ₡2.400. Las tasas de interés deben mantenerse en un 10% o menos si fuera posible.
5. La CCSS y el INS deben ser obligados a invertir anualmente en bonos del INVU una cantidad, la cual con sus otras fuentes de ingresos faciliten al INVU a cumplir con sus obligaciones. Las tasas de interés deben estar en una área de 7% al 8% y el uso de los fondos no debe ser restringido.
6. La CCSS y el INS deben aumentar la tasa de interés en sus propios programas a un 11% o 12% para compensar la baja recompensa en los bonos del INVU. Ellos deben concentrarse en servir a familias con ingresos mayores de ₡2.400.
7. El sistema de ahorro y préstamo debe hacerse independiente del BCAC y debe adoptar políticas y procedimiento para acelerar la generación de fuentes domésticas de fondos. Por lo que la tasa de interés del sistema de ahorro y préstamo es la más alta en el país, se debe pensar en aumentar el límite de los préstamos a ₡150.000 o 200.000. A la vez, el programa de viviendas de bajo costo se debe continuar a una tasa de interés baja.
La CCSS y el INS deben invertir para complementar o quizás reemplazar las inversiones extranjeras corrientemente usadas en este programa

La Table #12 indica un asignación hipotética en programas de inversión en las instituciones financieras siguiendo las guias arriba indicadas. Esto puede modificarse basándose

Cuando se haya hecho como un ejercicio formal en una base periódica, al paso más grande se habrá dado hacia la formación e implementación de una Política Nacional de Vivienda.

Un problema al cual no se le ha dado mucho interés en este estudio es el hacinamiento. Un 11% de todas las viviendas y un 33% de las unidades en malas condiciones en la Región Metropolitana estaban super habitadas de acuerdo al Censo de 1973. Esto es un problema muy difícil de encarar inmediatamente sin un subsidio, ya que una familia devengando un sueldo menor de £1200 puede obtener un solo cuarto si acaso. Lo importante es que todas las viviendas mínimas (lotes y servicios) deben ser diseñadas para expansion y las familias deben ser incitadas para que les agreguen habitaciones segun se lo permitan sus fuerzas y sus condiciones financieras.

El porcentaje de hacinamiento es mayor en viviendas en malas condiciones. Conforme estas unidades se reemplacen por viviendas mas grandes o que se puedan agrandar. la situación mejorará a su tiempo.

El hacinamiento no puede ser la justificación primordial para reemplazar estas unidades, ya que se puede resolver ya sea agregando más cuartos o trasladando la familia a otra vivienda mas grande. Como indicamos arriba, un nuevo prógrama se debe establecer de préstamos para el engrandecimiento de las unidades ya existentes,