

PROGRAMAS Y ESTADISTICAS DE VIVIENDA EN COSTA RICA

Rodrigo Bolaños S.

Director General de
Estadística y Censos

Rodrigo Vargas S.

Jefe del Departamento de Planes y Obras del
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Generalidades

a) Situación de la Vivienda en Costa Rica

En Costa Rica, pequeño país de 50.900 Km² y de 1.251.400 habitantes (estimación al 31 de diciembre de 1961), el problema de la vivienda está afectado principalmente por la configuración geográfica del país, por la forma en que se ha distribuido la población a lo largo de su territorio y por el menor o mayor desarrollo alcanzado por las diferentes zonas.

Una rama de la Cordillera Andina lo atraviesa en toda su extensión (NO-SE), dividiéndolo entres zonas perfectamente diferenciadas: la Atlántica y la Pacífica, zonas costeras, y el Valle Intermontano Central, situado entre los ramales de la bifurcación de la cordillera. Un estudio realizado en 1957 sobre las áreas demográficas de Costa Rica ¹ dividió al país en cinco áreas, separando la zona Norte de la Atlántica y dividiendo la vertiente del Pacífico en dos: Norte y Sur.

El Valle Intermontano, ubicado en el centro del país, goza de un clima templado, factor que ha hecho, entre otros, que se haya convertido en el área más densamente poblada. En una extensión de 3.863 Km², que equivale al 7.6% de la superficie total, está concentrada una población de 649.429 habitantes, o sea el 52% de la población de Costa Rica. La densidad es, en consecuencia, de 168 habitantes por Km². La de Costa Rica es de 24.6 habitantes.

En este Valle está la Capital del país con su Area Metropolitana y tres capitales de provincia más, aparte de algunas cabeceras de cantón que sobrepasan los 10.000 habitantes. Esto hace que la proporción de población urbana,

* Artículo preparado para el Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda. Copenhague, Dinamarca. 2 - 25 Setiembre 1962.

¹ Areas Demográficas de Costa Rica. Dirección General de Estadística y Censos. 1959.

que habita este Valle sea relativamente alta, pues representa el 49% de la total del propio Valle, y el 79.7% de la población urbana del país.

En esta Area Nº 1 está localizado el 58% de la superficie y el 70% de la producción de café, que es el principal cultivo nacional.

La bondad del clima y la fertilidad del suelo la hacen propicia para otros cultivos de consumo de sus habitantes, tales como caña de azúcar, cereales, papas, hortalizas, leche y sus derivados, etc.

Además, según los censos de 1952, el 57% de los establecimientos industriales e igual porcentaje de los comerciales estaban ubicados en el Valle Intermontano; el 69% de la producción industrial y el 67% de las ventas comerciales correspondía a esta área. Resumiendo, el Valle Intermontano es, de las cinco áreas precitadas, la de mayor población y la más desarrollada, en muchos sentidos.

Como se dijo antes, en este Valle se encuentra la capital del país, San José, que con su Area Metropolitana constituye la más grande concentración de población: 261.590 habitantes (21% de la población total), en un área aproximada de 169 Km², lo queda una densidad de 1.548 habitantes por kilómetro cuadrado. Se encuentra ubicada a una altura que oscila entre los 1100 y los 1250 metros, con un clima privilegiado cuyas temperaturas varían entre los 10 y los 28 grados centígrados. El contorno de esta área fue determinado con un criterio de expansión en un período previsible de veinticinco años ² : por lo que en la actualidad todavía comprende algunas zonas propiamente agrícolas, dedicadas en su mayoría al cultivo del café, cuya población trabajadora tiene características típicas de población rural. De acuerdo con los resultados del censo de 1950, ésta representaba el 20%, considerándose el 80% restante como población urbana propiamente dicha. La población urbana del Area Metropolitana se estima en un 64.8% de la población urbana del Valle Intermontano y en un 49.5% de la urbana de todo el país. Es seguro que esta proporción ha cambiado en la actualidad a favor de un mayor sector urbano de población.

Según los censos de 1958, el 33.8% de los establecimientos comerciales tenían su asiento en el Area Metropolitana; en cuanto a los industriales, era el 23.6% de establecimientos, el 49.6% de la producción y el 61.8% del valor agregado.

Por los datos que preceden es lógico pensar, que dentro del Valle Intermontano, es el Area Metropolitana la más beneficiada con el desarrollo del país. sin embargo, presenta problemas de vivienda característicos, como se expone más adelante.

² Algunas Características Demográficas del Area Metropolitana de San José, Dirección General de Estadística y Censos. 1957 Pág. 7.

El Area N^o 2, Atlántica, es una región de grandes llanuras, de clima cálido, muy húmedo. con una precipitación pluvial que llega a los 6 metros al año en ciertas partes. Una gran proporción de su superficie corresponde a bosques y tierras incultas. La parte cultivada se dedica especialmente a banano y cacao, que son en su orden, después del café, los principales productos de exportación, del país; existen además pequeñas áreas dedicadas al ganado de engorde y a otros cultivos, preferentemente el maíz. En los últimos años la parte Sur ha recibido una corriente migratoria originada por las exploraciones de petróleo que se han llevado a cabo.

Esta Area del Atlántico fue donde primero se empezó a explotar el cultivo del banano en el país. Para ello una empresa norteamericana, la United Fruit Co., trajo a principios del siglo trabajadores negros de las Antillas. Al trasladar dichos cultivos a la zona del Pacífico en la década del treinta, se derivaron graves problemas para este núcleo social, especialmente de vivienda que, aunque con menos intensidad, todavía persisten.

La porción de población urbana de esta Area sólo alcanza al 25%, pues casi sólo la que vive en Puerto Limón, ciudad capital de la provincia del mismo nombre, puede considerarse como tal. Representa únicamente el 4.5% de la población urbana total de la República. En las otras áreas restantes estos porcentajes son menores, lo que evidencia el carácter predominantemente rural del país.

Industrialmente es el área de menos desarrollo: 4% de la producción; y sólo el 8% de los establecimientos comerciales se encuentran ubicados en ella-

En los últimos años se han registrado ciertos movimientos migratorios hacia esta área, motivados más que todo por la reactivación del cultivo del banano y las exploraciones petroleras.

El Area N^o 3 -Pacífico Sur, es una zona relativamente llana, con numerosos valles. La precipitación pluvial es más intensa hacia el Sur (hasta 600 cm.) que en el Norte del área (hasta 300 cm. anuales). Hay grandes regiones de bosques y tierras incultas. Se explota la ganadería en escala regular, y es una buena zona para el cultivo de granos. Se encuentra en ella también las plantaciones de banano que existen en el país, cultivadas por la Compañía Bananera de Costa Rica (norteamericana) y por algunos agricultores costarricenses.

Su población representa el 16.6% de la del país y es predominantemente rural. La urbana sólo alcanza al 9% de la propia población del área N^o 3, y al 3.8% de la urbana del país. La producción industrial es pequeña (7% en 1952) y los establecimientos comerciales significaban el 13% del total del país.

En el Area N^o 4, prevalece el clima tropical seco, especialmente en la zo-

na regada por el Rfo Tempisque y sus afluentes, donde la precipitación pluvial no pasa de los 200 cm. al año.

"Es una zona de sequía en la que se cultivan generalmente cereales. Existe en ella una amplia región dedicada extensivamente a la ganadería de carne"³ En los últimos años se ha incrementado mucho en ella el cultivo del algodón. Ha sido rica en maderas finas como el cedro y la caoba, aunque, por falta de previsión, sus bosques se están extinguiendo. La producción industrial sólo alcanzaba el 7% y el número de establecimientos comerciales el 17% del total; lo que confirma que la zona es esencialmente agrícola y ganadera. No obstante que quedan comprendidas en ella dos cabeceras de provincia, la población urbana sólo es alrededor del 20% total del área y del 11% de la urbana de Costa Rica.

El Area Nº 5, Norte, influenciada por el clima de Atlántico, es bastante húmeda; la precipitación de la lluvia alcanza en algunas regiones hasta 500 cm. al año. La mayor parte del terreno son extensas llanuras; todavía hay una gran proporción de tierras incultas y bosques naturales." La actividad agrícola de los últimos tiempos ha sido allí bastante intensa, convirtiéndose en centro de atracción migratoria. Predomina la ganadería extensiva; pero el café, la caña de azúcar, los cereales y otros cultivos tienen una producción bastante significativa y creciente. Su población sólo alcanza a ser el 5% de la de Costa Rica la proporción entre urbana respecto a la rural es la más baja de las cinco áreas descritas: 7.5% (0.4% del total urbano del país).

Otro elemento a considerar en relación con los problemas de la vivienda que confronta Costa Rica, aparte de esta diferenciación geográfica, es el ritmo tan rápido con que crece la población, que coloca al país entre los primeros del mundo.

Efectivamente, entre los censos de 1927 y 1950 la población aumentó en un 70%, o sea un promedio anual de 3%. En los últimos once años y medio ha crecido en un 56%, lo que da un promedio anual de 4.8%. De acuerdo con cálculos hechos por las Naciones Unidas⁴ la población del país sería de 1.851.500 habitantes en 1980, con base en la hipótesis de fecundidad "media".

Con esta misma hipótesis, la Dirección General de Estadística y Censos ha estimado que para 1975 Costa Rica sobrepasará los dos millones de habitantes; y para 1980 habrá más que duplicado la población que tenía en 1960 (20 años).

³ Areas Demográficas de Costa Rica op. cit. pag. 12

⁴ La Población de América Central y México en el período de 1950 a 1980. St/SOA/Serie A - Estudios Sobre Población N 16. Naciones Unidas-1954 Pág. 41.

Como es fácil comprender, al relacionar la vivienda con los fenómenos de población, no sólo interesa y preocupa el crecimiento en sí de ésta, sino el hecho de que la demanda de vivienda crece, sólo por esta circunstancia, a una velocidad más que aritmética.

El crecimiento tan rápido de la población obedece fundamentalmente a una tasa muy alta de aumento vegetativo (4.4% en 1961); así lo confirma el hecho de que, según el censo de 1950, sólo el 4.2% de los habitantes del país habían nacido en el extranjero; además los saldos migratorios registrados en los últimos censos son prácticamente de ninguna significación.

Ahora bien, ocurre el fenómeno de que, mientras sucede este crecimiento vertiginoso de la población del país, el aumento no es uniforme en las cinco zonas descritas. Así por ejemplo, mientras en el Valle Intermontano la población de 1927 representaba el 58% del total, treinta y un años después, en 1957, había bajado el 52%. En el Area N° 2, Atlántica, del 8% bajó al 6% en igual período.

Esto se debe más que todo al crecimiento desproporcionado de las otras tres zonas que tuvieron, en el lapso de 31 años, aumento del 224% la N° 3, 134% la N° 4 y 213% la N° 5; mientras que la N° 1 y la N° 2 sólo registraron un crecimiento del 96% y del 66% respectivamente.

La disminución proporcional de la población del Valle Intermontano se explica por los movimientos migratorios de ésta hacia otras áreas del país, y por la condición de contar con una mayor proporción de población urbana, cuyas tasas de natalidad son más bajas. Según el censo de 1950, el promedio de miembros por familia fue de 5.6 personas para todo el país; 5.3 para las zonas urbanas y 5.8 para las rurales. También resultó que el 10% de las familias eran de diez miembros y más; 8% en las áreas urbanas y 11% en las rurales.

En el Area N° 2 la reducción tuvo origen en la traslación efectuada de los cultivos de banano a la zona del Pacífico. El crecimiento proporcional de la población en las Areas N° 3, 4 y 5 se explica lógicamente por las razones inversas a las antes anotadas.

En cuanto a los tipos de vivienda propiamente dichos casi no hay diferencias en las zonas rurales de las distintas áreas: prevalece la construcción de madera, por ser un material local de fácil consecución; también existen todavía ranchos de paja, o paja y madera, como viviendas de población campesina. Especialmente en el Area N° 2, Atlántica, las casas se construyen por lo general a cierta altura del nivel del suelo, por razón de las lluvias y de la humedad de la zona. En el Valle Intermontano se han seguido varios sistemas en la construcción de viviendas. Las casas viejas de Costa Rica se construyeron en su mayoría con adobes (bloques de barro), bahareque (caña y barro) o ma-

dera. En la actualidad los dos primeros sistemas han caído en desuso y se han agregado al de madera los sistemas conocidos como mixto y de bloques. El primero consiste en paredes de ladrillo de arcilla cocida con un esqueleto de vigas y columnas de hormigón armado y el segundo lo constituyen paredes de bloques de arcilla o de concreto, también con un esqueleto de hormigón armado. De tal manera, los sistemas constructivos más usados actualmente en nuestro país son: madera, mixto y bloques, los cuales encajan muy bien el carácter sísmico de la zona y son todos a base de materiales locales.

Por ser el valle central la zona más desarrollada, es también aquí en donde se ha desenvuelto más la industria de la construcción y por consiguiente, la vivienda tiene mejor carácter respecto a la de las zonas costeras. Sin embargo, como en esta área existe la mayor concentración de población, es en donde el problema presenta proporcionalmente, la mayor magnitud.

El examen anterior sobre los fenómenos de población y las condiciones geográficas, climáticas y de desarrollo de cada una de las cinco áreas, da, aunque sea muy a la ligera, elementos suficientes para concluir en que los problemas de vivienda pueden tener diferencias en cada área, particularmente para el Area Metropolitana de San José, pero por razón de las causas que los han originado, así como por la similitud en las medidas que habría que adoptar en las diferentes zonas para procurar su solución a corto y largo plazo, dichos problemas podrían sintetizarse como sigue:

a) El rápido crecimiento natural de la población que incide en el aumento progresivo de núcleos familiares, que en la ciudad y en el campo van creando cada vez mayores necesidades de vivienda.

b) El crecimiento, cada vez más rápido, de una clase media y obrera con mejor capacidad económica, que también va en aumento, para demandar planes de mejoramiento o de adquisición de más y mejores viviendas.

c) Movimiento migratorio hacia las áreas urbanas, de población acostumbrada a vivir en condiciones precarias de vivienda, que se conforman con disfrutar de las ventajas de los centros urbanos sin importarles mucho que la habitación sea igual o peor que la que tenían antes.

d) Incapacidad económica de la población que vive en tugurios en los centros urbanos, para hacer inversiones en planes de vivienda.

e) Una gran masa de población rural que vive en condiciones muy precarias de vivienda, en ranchos pajizos o en casas de madera con muy pocas facilidades de higiene, salud y confort.

f) Falta de capacidad económica de esta población campesina para hacer inversiones sobre un plan de mejoramiento de la vivienda actual o la adquisi-

ción de una nueva, pues se trata de peones que trabajan por un jornal o de pequeños propietarios dedicados a la agricultura que llevan una vida similar.

g) Dispersión de gran parte de esa población rural, que hace más difícil cualquier programa cooperativo o de otra índole sobre vivienda.

Otro factor que contribuye a agudizar el problema de la vivienda en el país es la falta de suficiente inversión en esta actividad, debido a la escasez de capitales y al poco atractivo que tiene este tipo de inversión. Al respecto, en un estudio por el Lic. Rodrigo Carazo, Ex-Gerente del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su tesis de grado ⁵, llegó a determinar como ilustración que para una casa de un valor de ₡ 30.000 (₡ 5.000 valor del lote y ₡ 25.000 la construcción) la cuota máxima de alquiler que podría pretenderse eran ₡ 300 al mes, o sea el equivalente del 12% anual. Esta renta bruta quedaba rebajada, después de deducirle los gastos anuales (seguros, impuesto, depreciación, conservación, incobrables) a ₡ 1.629, lo que venía a representar un 5.43% sobre la inversión inicial de ₡ 30.000.

Por otra parte, de estudios realizados con datos de la Dirección General de Tributación Directa, sobre los rendimientos declarados por contribuyentes ⁶ se deduce que, salvo muy contadas excepciones, los rendimientos de la empresa privada son siempre superiores al porcentaje de interés anual que resulta para la vivienda en el ejemplo transcrito.

Con tales dividendos en la empresa privada, cómo puede esperarse que el capital particular intervenga en un tipo de inversión cuyo rendimiento se acerca apenas, como ya se ha visto, al 5.43%.

Las circunstancias adversas para la inversión en vivienda, se agravan en un país en el que, además de las condiciones favorables que provocan altos rendimientos en la mayoría de los negocios, existen bonos emitidos por el Gobierno Central y por las Instituciones Autónomas que pagan hasta un setepor ciento de interés anual.

En Costa Rica ocurre el caso de que el costo de construcción de una vivienda normal para alquilar es aproximadamente 100 veces la mensualidad, mientras que para los tugurios este factor puede ser solamente 10 veces la mensualidad. Esto da una idea de que el atractivo está más bien en las inversiones

⁵ Rodrigo Carazo, El Problema de la Vivienda en Costa Rica. 1955. Págs. 26 - 29

⁶ Jiménez Castro Wilburg "Plan para la Implantación de un Sistema Estadístico para el Impuesto sobre la Renta" - Circulación Limitada - Escuela Superior de Administración Pública para América Central. 1954. Pág. 50.

en viviendas subnormales; pero a los inversionistas en grande no les interesa este tipo de negocios por el desprestigio que les ocasionaría; sin embargo, día a día se levantan nuevos tugurios debido a las inversiones que hacen en esta actividad pequeños empresarios que ven en esto un magnífico negocio.

Otro elemento concurrente que ayuda a agudizar el problema de la vivienda es la discrepancia que aún existe entre los costos de la construcción y las capacidades de pago de las familias. Desde que inició sus operaciones el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo se ha esforzado por reducir los costos de construcción de sus vivienda, logrando por medio de investigaciones sucesivas y permanentes una reducción de un 33%. El público ha comenzado a aprovechar los resultados de estas experiencias pero no son lo suficientemente satisfactorias como para pensar que la diferencia entre los costos de construcción y las capacidades de pago haya disminuido significativamente.

El crecimiento constante de las necesidades de vivienda y la insuficiencia de la iniciativa particular para resolverlos por sí misma, llevaron al Estado a intervenir en procura de soluciones adecuadas a tales problemas.

La primera iniciativa en este país data de 1922, año en el cual se promulgó la ley N° 33 de 17 de octubre, mediante la cual se autorizaba al Poder Ejecutivo a contraer empréstitos con el fin de llevar a cabo la construcción de viviendas para personas de escasos recursos. Esa misma ley otorgaba a los beneficiarios exención de impuestos nacionales y municipales, la inembargabilidad de las propiedades y otras ventajas más. Muchos de esos principios, corregidos por la experiencia, fueron incorporados a la ley orgánica del actual Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Posteriormente fue creada la Junta Nacional de la Habitación, cuyas funciones fueron absorbidas en 1945 por el Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social; finalmente se estableció el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), creado por ley N° 1788 de 24 de agosto de 1954, que es el organismo oficialmente encargado de buscar soluciones de carácter integral al problema de la vivienda en Costa Rica. Con ese fin su Ley Orgánica le señala una serie de finalidades y atribuciones. Se le otorgó capital inicial y renta fija de un 3% del Presupuesto Nacional de la República: está facultado para contraer empréstitos sin autorización oficial, para emitir bonos, etc.

Existen otras entidades que realizan labores de cierta importancia en el campo de la vivienda como son: El Instituto Nacional de Seguros, que financia viviendas para sus asegurados; el Banco Nacional de Costa Rica que otorga préstamos hipotecarios para la construcción de casas, aunque su mayor inversión la realiza en proyectos agrícolas, industriales y comerciales; la Caja Costarricense de Seguro Social, que dedica una moderada suma de sus reservas

a préstamos hipotecarios para vivienda; el Banco de Costa Rica y el Banco Anglo Costarricense, ambas instituciones del estado, recientemente autorizadas para otorgar préstamos hipotecarios.

Un movimiento simultáneo de organismos no estatales y particulares ha hecho posible también el desarrollo de programas aislados de vivienda. En él participaron inicialmente la Cruz Roja Costarricense, y luego varias organizaciones cooperativas, logrando la construcción de viviendas para familias de diferente posición económica. En la actualidad también existe la Compañía Financiera S. A. (FINSA) entidad privada que urbaniza, construye y financia la compra de casas.

b) Acontecimientos, legislación cambios o modificaciones de la organización o métodos que se prevenen puedan influir sobre la formulación o ejecución de los programas de vivienda.

La realización de censos de vivienda, de acuerdo con la Ley General de Estadística, corresponde llevarla a cabo a la Dirección General de Estadística y Censos. Este organismo está preparando el II Censo General de Vivienda que habrá de levantarse en abril de 1963. Igualmente se propone utilizar los resultados censales para desarrollar un programa más amplio sobre estadísticas continuas de habitación, de acuerdo con las necesidades del país, particularmente las que demande el INVU para el estudio y formulación de sus programas.

La Constitución Política de Costa Rica en su artículo 65 dispone:

"El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador"

Por otro lado la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en el artículo transitorio xiii dispuso:

"Artículo XIII. - Durante los dos primeros años de su funcionamiento, el Instituto destinará un ochenta por ciento de sus disponibilidades a préstamos o a construcciones, cuyo costo no exceda de veinticinco mil colones por habitación unitaria. Estas mismas proporciones como máximo, se aplicarán en el caso de edificios multifamiliares o urbanizaciones, a cada uno de los departamentos o casas construidos, respectivamente, durante el mismo lapso".

Esta disposición le señaló al Instituto en los dos primeros años una política tendiente a atender a las familias de más bajos ingresos, ya que se le fijó un tope de ₡ 25.000 como máximo costo por unidad.

Recientemente ha sido promulgada la Ley N^o 2760 de 21 de junio de 1961 de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios que en su artículo N^o 33 establece:

"Artículo 33. - Agréguese un Artículo Transitorio a la Ley N^o 1788 de 24 de agosto de 1954, que diga:

Transitorio XV. - En los próximos cinco años el Instituto invertirá un mínimo de 75% de las sumas destinadas a sus diversos programas en la lucha contra el tugurio, de acuerdo con el párrafo final del inciso c) del artículo 4 de esta ley. Una vez vencido este plazo, la Junta Directiva examinará el resultado de sus programas y quedará obligado a continuarlos por igual plazo si los fines de erradicación del tugurio no se han cumplido cabalmente".

Esto viene a señalarle al Instituto en forma reiterada, que su labor debe orientarse hacia la atención del problema de vivienda de las familias de menores ingresos.

El Instituto había tenido fundamentalmente dos sistemas de operación en zonas urbanas: adjudicación simple y ahorro y préstamo.

Mediante un préstamo obtenido del Banco Interamericano de Desarrollo se ha introducido un nuevo sistema llamado de "ahorro y crédito", que consiste en la formación de series cerradas de ahorrantes; a manera de un club de mercaderías. La familia se compromete a ahorrar una suma que varía entre --- ₡ 15.00 y ₡ 100.00 durante un período que varía entre 1 y 6 años según sea el ingreso y la suerte, ya que cada año se hacen sorteos de posesión anticipada. El ingreso determina el costo de la vivienda así como las amortizaciones una vez que las familias reciban las casas con una oscilación de aquéllas entre --- ₡ 75.00 y ₡ 275.00 por mes, en período de amortización que varía de 7 a 18 años.

Actividades del Gobierno relacionadas con la Vivienda

a) La política de vivienda del gobierno de Costa Rica está explícitamente declinada en el INVU, cuya ley constitutiva, fija, como ya se hizo notar, los objetivos que el organismo debe procurar y las directrices generales que debe seguir.

b) La labor del Instituto en sus primeros años se ha dirigido más hacia las formas de acción que atacan directamente el problema y ha pospuesto para futuras oportunidades, las formas de acción indirectas, como es la formulación de un Programa Nacional de Vivienda, aunque no ha dejado de reconocer la importancia de este tipo de trabajos.

En los últimos años esta necesidad se ha hecho cada vez más patente y se presenta más favorable de realizar ya que ahora se cuenta con las facilidades que brinda el estudio que realizó recientemente la CEPAL sobre la industria de la Construcción en Costa Rica. Además, con los resultados que a corto plazo se tendrán de los Censos de Población y Vivienda, podrá conocerse con mejor precisión la magnitud de este problema nacional, que originará seguramente una acción más efectiva tanto del sector público como privado para darle la mejor solución posible. Desde luego, habría que considerar que la labor que se propone llevar a cabo el INVU en un futuro inmediato, descrita más adelante, puede resultar, por su envergadura, el inicio de un plan nacional de grandes realizaciones en materia de construcción de viviendas.

el INVU ha recibido en sus siete años de existencia un gran aporte del gobierno central, que ha representado un esfuerzo extraordinario para el país. Esto le ha permitido llevar a cabo un programa mucho más amplio que el que se podía permitir a los organismos oficiales que le precedieron en esta actividad. En este período se ha construido alrededor de 5000 casas de diferente tipo en todo el país, tanto en zonas urbanas como rurales; esto disponiendo de un presupuesto anual que ha variado entre los doce y los dieciséis millones de colones.

Cuadro 1.- APORTES PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA DEL INVU
SEGUN EL CONTRATO CON EL BID Y LA REVISION POSTERIOR

Aportes y períodos	Programa según contrato ¹		Programa revisado ²	
	Millones de colones	%	Millones de colones	%
Aporte INVU (5 años)...	42.1	44.0	43.8	41.8
Aporte Particulares (ahorro, amortización e intereses).....	30.6	31.9	37.7	36.0
Aporte BID (2 años)....	23.1	24.1	23.1	22.2
INVERSION TOTAL (5 años)	95.8	100.0	104.6	100.0

¹ Tomado del Anexo A. del Contrato (31/10/61)

² Tomado del programa enviado al BID el 14 Noviembre 1961. (proyecto de Lista Oficial).

Sin embargo, desde un principio se vio claro que los recursos nacionales destinados a vivienda aún resultaban insuficientes para hacerle frente al déficit existente y a la demanda creciente de casas. Esto hizo que el INVU investigara en el mercado internacional en varias oportunidades la posibilidad de obtener empréstitos que le permitieran financiar un programa más amplio de construcciones. Pero no fue hasta la creación del Banco Interamericano de Desarrollo que se pudo formalizar el primer empréstito de este tipo. El mismo fue suscrito el 31 de octubre de 1961, por un monto de US \$3.500.000, que permitirá al INVU desarrollar en los próximos cinco años el siguiente plan de inversión que se detalla en los cuadros 1 y 2. El programa fue posteriormente revisado por el INVU mejorándolo en cuanto a sus propias aportaciones y al número de casas que es posible construir, como puede verse en las cifras que presentan los referidos cuadros.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo tiene presentadas ante el Banco Interamericano de Desarrollo dos solicitudes más de crédito; una para vivienda rural y otra para erradicación de tugurios con las cuales se propone llevar a cabo la siguiente labor:

Cuadro 2. - APORTES DE CASAS A CONSTRUIR POR EL INVU SEGUN CONTRATO CON EL BID Y LA REVISION POSTERIOR, DISTRIBUIDOS POR AÑOS

A ñ o s	Compromisos del INVU Según Contrato ¹		Compromisos del INVU según revisión ²	
	Miles de colones	Nº de casas	Miles de colones	Nº de casas
1er. año.....	2.700	820	6.954	1.581
2do. año.....	5.700	985	8.148.5	1.776
3er. año.....	10.900	1.145	5.921.5	1.227
4to. año.....	12.500	1.305	10.946	1.425
5to. año.....	10.300	1.470	11.811.5	1.538
TOTAL (5 años)....	42.100	5.725	43.781.5	7.547

¹ Tomado del Anexo A del Contrato (31/10/61)

² Tomado del programa enviado al BID el 14 Nov. 1961. (proyecto de Lista Oficial).

Por medio del crédito para mejoramiento de vivienda rural se piensa realizar un programa de préstamos supervisados a aquellas familias campesinas que cuenten con lote propio, dándoles a la vez asistencia técnica. Las obras a realizar comprenden desde el simple mejoramiento y ampliación de la vivienda hasta construcción de unidades nuevas, según lo determine cada caso en particular. El sistema de operación más generalizado sería el de esfuerzo propio o familiar (auto-ayuda). La condición básica para el otorgamiento de los préstamos será la de que éstos sean garantizados con hipoteca sobre la propiedad (lote y casa).

También mediante este mismo crédito anterior el INVU desarrollará un programa de formación de comunidades rurales, para aquéllos campesinos que no cuenten con lote propio.

Plan de Inversión: Se propone invertir el monto del crédito del BID y los aportes de la República de Costa Rica en un período de 2 años conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Períodos	Aportes del BID	Aportes de Costa Rica	Inversión total
Primer año.....	₡ 4.987.310.00	₡ 5.652.500.00	₡ 10.639.810.00
Segundo año.....	8.252.690.00	9.353.900.00	17.606.590.00
TOTALES.....	13.240.000.00	15.006.400.00	28.246.400.00

El préstamo que se solicita al BID por \$ 2.000.000.00, equivalente a CR. ₡ 13.240.000.00, representa un 46.87% de la inversión total del proyecto; se destinará a cubrir el importe total de los materiales de construcción y aproximadamente un 40% del costo total de la mano de obra.

Costa Rica aportará al proyecto CR ₡ 15.006.400.00 equivalentes al 53.13% de las inversiones totales, y se distribuirán en terrenos, mano de obra, costos de administración y asistencia técnica.

El total de casas a construir con este nuevo proyecto es de 950 en el primer año y 1572 en el segundo (2522 en total); que estarán distribuidas en las distintas zonas rurales del país.

Por medio del Crédito para Erradicación de Tugurios el INVU se propone llevar a cabo el siguiente plan:

Construcción de urbanizaciones mínimas que contarán con servicios de agua, luz, cloacas, calles lastreadas con un riego asfáltico, cordón y caño, inicialmente sin aceras. Como los drenajes pluviales tienen un costo muy elevado, de no prestarse el terreno para evacuar las aguas pluviales a través de cañadas cercanas, se usarán drenajes abiertos como los que se ven en algunas urbanizaciones en Panamá.

En cuanto a las casas, con el propósito de abrir posibilidades a todos los habitantes de tugurios, o, cuando menos, la mayoría de ellos, en las áreas destinadas a programa de erradicación se aplicará un plan de lotes y servicios similar al que con tan buen éxito se ha venido ensayando en el Departamento de Cundinamarca, Colombia; con algunas adaptaciones a nuestro medio. El propósito es el de romper la uniformidad de las construcciones de conformidad con las posibilidades de los eventuales adquirientes de los lotes en estas urbanizaciones mínimas. Después de estudios detenidos se ha logrado determinar un programa, ofreciendo a los habitantes de los tugurios las siguientes posibilidades:

1. - Lote con servicios sanitarios de pozo negro, pila de lavar y cloaca colocada (situación provisional).

2. - Lote con servicio sanitario de agua y baño, pila de lavar ropa, pila de cocina y área de cocina construida con dimensiones 2.5 m² x 3 m² (situación transitoria).

3. - Lote con servicio de agua y baño, con pila de lavar ropa y pila de lavar trastos y una "casa cascarón" (sin divisiones interiores) con piso de tierra.

4. - Igual, con piso de concreto.

5. - Lote con servicio sanitario de agua y baño, pilas de lavar y de cocina, área de cocina 2.5 x 3 m², piso de concreto y techo sin cielos, colocado sobre columnas prefabricadas.

6. - Lote con servicio sanitario de agua y baño, con pilas de lavar ropa y de lavar trastos en la cocina y una "casa cascarón" con piso de concreto.

Los lotes que se ofrecen en cada uno de estos sistemas serán con una urbanización mínima como la anteriormente descrita. Las distintas posibilidades que se ofrecen sobre vivienda o servicios, serán construidas por el sistema de licitación pública a través de empresas privadas.

Se llama la atención acerca del hecho de que en aquellos casos en que se establece un servicio como situación transitoria, se quiere dar a entender que los servicios indicados en cada uno de los sistemas que se ofrecen son los que el INVU dará construidos y terminados al adjudicatario, de manera que éste, sobre lo que se le entrega, continúe mejorando su casa a través de sistemas de ayuda mutua y esfuerzo propio, que el Instituto organizará por medio de su Departamento de Servicio Social, y otorgando en todos los casos la asesoría técnica adecuada.

En las dos primeras posibilidades que se ofrecen, se permitirá al adjudicatario que en el fondo de su lote, levante el mismo tugurio que será erradicado de su ubicación original, mediante un simple traslado. Ese tugurio se mantendrá durante un tiempo prudencial que será el que se otorgue al adjudicatario para que mediante el esfuerzo propio o la ayuda mutua que se organice, construya su vivienda definitiva sobre los servicios que el INVU le otorga de acuerdo con el programa que se ha indicado.

De tal manera que con este empréstito de US \$ 3.500.000.00 del BID que equivalen a ₡ 13.240.000.00 y un aporte del INVU de ₡ 5.086.435.00 se tiene un total de ₡ 18.326.435.00 con los cuales se pretenden construir 3.000 viviendas en dos años.

De concretarse estos otros dos empréstitos con el BID, el programa del INVU se impulsaría grandemente, pues construiría cerca de 9.000 viviendas los próximos dos o tres años y un total de 13.000 casas en los cinco años venideros. Si el sector privado aporta unas 3.000 casas cada año, tendríamos que el total se elevaría a 28.000 viviendas construidas en el próximo quinquenio. Desde luego que este ritmo de construcción, que de lograrse constituiría por sí mismo un objetivo muy halagüeño, es una solución parcial y muy débil al problema que en este aspecto confronta el país.

Organización para los Programas de Vivienda

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo es la organización dentro de la cual se formulan, ponen en práctica y administran los programas de vivienda en cualquier orden, nacional, regional o local. También tiene bajo su cuidado la atención de los problemas nacionales de urbanismo. Se creó en virtud de la Ley Orgánica como Institución Autónoma del Estado cuya gestión, administrativa y técnica, la determinan las decisiones de su Junta Directiva, conforme a su criterio y con absoluta independencia. La estructura administrativa del Instituto es eminentemente funcional y coordinada. Consta de cinco departamentos: Urbanismo, Legal, Financiero, Servicio Social y Planes y Obras; organizados técnicamente en sus diferentes especialidades de funciones, y es-

tán bajo la dirección de un Gerente que cumple las funciones de Administrador General y Jefe Superior de la Institución, asistido por un SubGerente. El nombramiento de ambos funcionarios es facultad de la Junta Directiva.

Organización de las Estadísticas

La Dirección General de Estadística y Censos es por ley el principal organismo nacional de estadística, y el único facultado para la realización de censos.

Dentro de su distribución administrativa hay un Departamento de Censos del cual forma parte, con carácter permanente, la Sección de Censos de Población y Vivienda. Corresponde a ésta la preparación y ejecución de los censos nacionales y parciales que deban llevarse a cabo. De acuerdo con la Ley, el censo de vivienda debe realizarse cada diez años. La Sección dispone de un personal que se amplía en los períodos censales propiamente dichos.

No se ha realizado ninguna encuesta especial de vivienda por el sistema de muestreo. Pero las encuestas sobre gastos y condiciones de vida llevadas a cabo por la Dirección de Estadística en 1949 y 1961, aplicando dicha técnica, cubrieron aspectos de vivienda de mucha utilidad.

Las estadísticas continuas de vivienda están a cargo de la Sección de Transportes, que forma parte del Departamento Económico de la Dirección General.

El hecho de que estén ubicadas en esta Sección obedece a la intención de conservarlas dentro del Departamento Económico, con miras a que formen parte de las estadísticas de formación de capital, cuya creación está entre los planes de la Oficina.

Los cálculos y estimaciones de la población en los períodos intercensales, están a cargo de las Secciones de Estadística Vital y población. Sobre proyecciones demográficas han trabajado varios funcionarios de la Dirección, al igual que otros profesionales costarricenses que prestan sus servicios a otras instituciones. Al respecto pueden citarse los siguientes:

Proyección de la población de Costa Rica hasta el año 2.000 por sexo y edades. Lic. Alvaro Vindas G. 1951.

Proyecciones de población de la República de Costa Rica para los años 1960, 1965 y 1970. Lic. René Sánchez B.

Proyecciones de la población de la República de Costa Rica según sexo y

edad, por provincias y cantones, Lic. René Sánchez B. - Lic. Isaac Pérez y Sr. Ricardo Jiménez.

Proyección de la población económicamente activa y su distribución por rama de actividad: 1960 - 1970. Lic. Mariano Ramírez A.

Proyección sobre el crecimiento de la población estudiantil 1959. Lic. Mariano Ramírez A.

Proyección de la demanda de profesionales.

Proyección de la estructura de los sectores económicos.

Las estimaciones del Ingreso Nacional están a cargo de la Sección de Ingreso Nacional del Departamento de Estudios Económicos del Banco Central. Esta Sección inició sus labores en 1953.

El primer estudio que se hizo partió de 1950, el cual sirvió de base a los posteriores estudios que se han venido haciendo sobre las estimaciones. De todas las oficinas del Sector Público y del Sector Privado se recopilan los datos que se utilizan en estos cálculos. Se han hecho varias publicaciones con cálculos que comprenden el período 1950-1961.

No se puede decir que existan específicamente índices de precios de los materiales de construcción. Sin embargo, entre los índices de precios al por mayor calculados por el Departamento de Estudios Económicos del Banco Central, existen dos subíndices en los artículos industriales, en los cuales algunas partidas son artículos típicos de la construcción: a) el sector nacional en que aparecen ladrillo de construcción, mosaico, y maderas como pochote y cedro amargo; y b) el sector importado en que comprende entre otros, cemento, hierro para techos, hierro de construcción, tubos cañería, vidrios para ventanas y clavos.

Estos índices se calculan desde 1936; posteriormente se ha fijado como base el año 1953. Anualmente en la Memoria del Banco Central se publican los índices y un gráfico que muestra las variaciones de los precios del hierro; el cemento y la varilla de construcción.

Índices sobre el precio de las viviendas no se llevan en el país.

Uno de los primeros pasos dentro de las actividades del INVU fue buscar las cifras existentes sobre vivienda para formular estimaciones acerca del faltante de los mismos, con miras a formular sobre una mejor base la acción práctica de un programa nacional. En esta forma los resultados del Censo de Edificios y Viviendas, realizado por la Dirección General de Estadística y Censos

en 1949 dieron información muy valiosa, aunque limitada a las áreas urbanas del país, que se han utilizado en los estudios hechos sobre déficit anual de viviendas, como más adelante se explica.

Al iniciarse los preparativos para el Censo de vivienda de 1960 (que no se pudo realizar) el INVU y la Dirección General de Estadística y Censos trabajaron estrechamente para establecer el mejor aprovechamiento de sus resultados en la determinación de los planes futuros de trabajo del Instituto. En la actualidad, cuando hay la certeza de que el referido censo se levantará a principios de 1963, se ha establecido una relación todavía más estrecha, de ayuda y colaboración recíproca, para que las características a investigar, así como el detalle de las tabulaciones de dicho censo, puedan no sólo aportar los importantes datos que por sí mismo darán, sino para establecer con base en ellos el diseño de un sistema de estadísticas continuas y de investigaciones especiales postcensales.

Estadísticas necesarias para los Programas de Vivienda

Tal y como quedó explicado en líneas anteriores, son tan evidentes los problemas de vivienda en el país, que la atención del INVU ha estado puesta en buscar la mejor y más rápida solución a los aspectos de mayor gravedad, de acuerdo con los recursos disponibles. A decir verdad, no ha habido un trabajo sistematizado para producir las estadísticas y establecer los cálculos y las proyecciones básicas, sobre las que deberían determinarse los programas de vivienda. Esto no quiere decir que no se hayan hecho algunos estudios con base en el crecimiento de la población, las estadísticas sobre construcciones y otras estadísticas derivadas del trabajo administrativo, especialmente del Instituto. Pero un sistema organizado, no ha existido hasta el momento.

Precisamente el INVU ha dispuesto ahora organizar una sección de Estadística, cuya misión inmediata será la de organizar las estadísticas que internamente debe producir la institución. Igualmente deberá estar en capacidad de colaborar con la Dirección General de Estadística y Censos para el mejor aprovechamiento de los resultados del próximo censo nacional de vivienda (1963) y de establecer un programa de investigación estadística post censal, que venga a llenar el vacío existente en la actualidad.

Es necesario por una parte, mejorar, ampliar o sustituir, si fuere del caso, las estadísticas que sobre construcción de viviendas lleva la Dirección de Estadística: después del censo, habrá que pensar en una encuesta anual por muestreo, para mantener actualizadas las cifras; el INVU, con la colaboración de la Dirección de Estadística y Censos, deberá abocarse a una serie de encuestas y estudios, necesarios tanto para la preparación de programas específicos

como para la evaluación de los que se hayan llevado a cabo. En tales circunstancias, las autoridades estadísticas locales y las encargadas de los programas de vivienda alientan grandes esperanzas de que el próximo Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda, les dé las directrices sobre las que ha de descansar una exitosa labor para el futuro.

Actividades Estadísticas

a) El único censo de vivienda que se ha realizado en Costa Rica se levantó en 1949, y su enumeración se contrajo a los edificios y viviendas de las áreas urbanas del país. Las características investigadas fueron las siguientes: a) para edificios: localización, número de pisos, material predominante en las paredes, material predominante en el techo, estado (condiciones), propiedad, nacionalidad, uso actual, año en que fue construido, dimensiones, número de viviendas (total y número de ocupadas); y b) para viviendas: ocupación, alquiler (mensual), distribución (cuartos, dormitorios y camas en uso), número de personas (residentes y visitantes), servicio de agua (tipo de servicio), servicio sanitario (tipo de servicios; servicio de baño (tipo de servicio); luz eléctrica, cocina (tipo de cocina); otros datos (radios, refrigeradora, máquina de coser).

Los resultados preliminares fueron dados a conocer en el Boletín Informativo de Censos de 1950, correspondiente a Noviembre-Diciembre de 1952 y los definitivos en una publicación especial de la Dirección General de Estadística y Censos, aparecida en 1954 bajo el título: "Censo Urbano de Edificios y Viviendas".

b) La Dirección de Estadística está preparando la realización de un nuevo censo, que habrá de levantarse en abril de 1963. Se referirá sólo a vivienda, pero cubrirá todo el territorio nacional. Se llevará a cabo conjuntamente con los censos de población y agropecuario.

c) Como se indicó más arriba, no se han realizado en el país encuestas específicas de vivienda. Sí se han investigado aspectos de la misma dentro de las encuestas generales sobre gastos y condiciones de vida, llevadas a cabo por la Dirección General de Estadística y Censos en 1949 y 1961. La primera se concretó a la ciudad Capital, y sus alrededores inmediatos y la segunda al Área Metropolitana de San José, incluyendo 258 y 500 familias respectivamente. Algunas encuestas parciales realizadas por el Ministerio de Salubridad también han incluido aspectos de vivienda, considerando que las condiciones de ésta están íntimamente ligadas a los problemas sociales y de salud de los diferentes núcleos de población.

d) Las estadísticas continuas que elabora la Dirección General de Esta-

Estadística y Censos, con base en los informes mensuales (permisos otorgados) que recibe de las Municipalidades del país (gobiernos comunales con 67 cantones) comprende datos sobre construcciones nuevas: lugar, clase de estructura (casa de habitación, edificio, galerón, bodega, etc); material predominante en las paredes, pisos y techo; el número de pisos, área en cada piso, estimación del costo por metro cuadrado; y valor total de la obra. En cuanto a ampliaciones, el lugar, la clase de estructura objeto de la ampliación, el material que se usará en las paredes, pisos y techo; de cuántos pisos consta el edificio y en cuál se hará la ampliación; área, estimación del costo por metro cuadrado y valor total. En reparaciones, el lugar, la clase de estructura y el valor total de la reparación. Para las demoliciones, el lugar y la clase de estructura objeto de la demolición. En cuanto a desastres no se lleva ninguna información.

Se elaboran tabulaciones mensuales sobre el número de construcciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones por provincias, valor de la obra y área en cada piso y el número de obras según la clase de estructura.

Anualmente se preparan tabulaciones más detalladas, a fin de elaborar los cuadros que son publicados en el Anuario Estadístico. A continuación se da la lista de los títulos de los cuadros que se publican, que ilustran mejor la clase de información recopilada y procesada:

Número de construcciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones según área y valor en colones: período...

Número de construcciones, ampliaciones y reparaciones, según destino, área y valor: año...

Número de construcciones, ampliaciones y reparaciones, en el Cantón Central de San José, según destino, área y valor: año...

Construcciones en el Cantón Central de San José, según clase de estructura y material predominante en las paredes, año...

Ampliaciones según área y valor por provincias y cantones: año...

Construcciones según área y valor por provincias y cantones: año...

Número de construcciones, según destino, por provincias y cantones: año...

Valor en colones de las construcciones, según destino, por provincias y cantones: año...

Reparaciones según el valor en colones por provincias y cantones, año...

Demoliciones por provincias y cantones.

e) Ya ha quedado explicado que no ha habido una sistematización estadística para calcular con certeza el déficit nacional de vivienda. Han sido algunos estudios aislados los que han venido a dar cifras sobre el particular, pero todos ellos han sido hechos a base de estimaciones y carecen por lo tanto de la seguridad y la confiabilidad necesarias.

Así por ejemplo, el Lic. Rodrigo Carazo ⁷ llegó a estimar para 1949, fecha del último censo de vivienda, en 21.112 unidades de vivienda faltantes. Para dicho cálculo aplicó un procedimiento idéntico al seguido por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. para determinar el déficit de vivienda en México ⁸ ; y utilizó los datos resultantes para la ciudad de San José en el Censo Urbano de Edificios y Viviendas de 1949. Partiendo de la suposición de que para el resto del país las condiciones de la habitación eran similares a las de la ciudad Capital, por simple extrapolación obtuvo la cifra deficitaria de 21.112 unidades.

En 1957, la Unión Panamericana publicó un trabajo titulado "La Vivienda de Interés Social en América Latina", en el que hace un análisis de la Situación de la Vivienda en nuestro país tomando como base los datos que se obtuvieron con el censo Urbano de Edificios y Vivienda, y llegando a la conclusión de que en 1949, era necesario reconstruir o reemplazar 98.520 unidades de vivienda. Ese déficit habitacional estimado se refiere a familias que carecen de vivienda, o que estaban alojadas en casas que no reúnan buenas condiciones; por lo que un programa tendiente a satisfacer ese déficit comprendería desde la reposición de un piso a un techo o la construcción de un excusado de agua, hasta la construcción total.

Para llegar a esta cifra se partió de un análisis de las condiciones de salubridad de las viviendas urbanas censadas, con base en el cual se determinó que aproximadamente un 57.5 por ciento eran insalubres; y con respecto a las viviendas rurales aplicó a Costa Rica el índice deficitario común para las áreas rurales de América Latina del 80 por ciento.

Si se actualizan las cifras estimadas por la Unión Panamericana, utilizando los mismos porcentajes de población urbana y rural arrojados por el censo de población de 1950 (que lógicamente deben haberse modificado); conservando el mismo 57.5% para las viviendas de las zonas urbanas y rebajando al 70% en vez del 80% el aplicado por el organismo internacional a las áreas rurales, partiendo de la presunción de que las viviendas del campo en Costa Rica presentan en términos generales mejores condiciones que en otros países de América Latina, se obtendrían los siguientes déficits de habitación para ambas zonas:

⁷ R. Carazo, op. cit. pág. 15

⁸ El Problema de la Habitación - México 1947.

Zona	Nº de familias Estim. 31-12-61	Porcentajes de déficit	Déficit de Viviendas
TOTAL	222.580		145.918
Urbana	79.098	57.5	45.481
Rural	143.482	70.0	100.437

Desde luego, que todas estas son elaboraciones aproximadas, pero suficientes para revelar la magnitud alarmante del déficit de vivienda en el país. Será el análisis de los resultados de los próximos censos de población y vivienda y los estudios complementarios, los que vengán a confirmar o modificar las especulaciones que se han hecho en este terreno:

f) Iguales dificultades se encuentran para conocer o estimar el número de nuevas viviendas que se necesitan anualmente en el país y las necesidades de renovación.

Estimaciones que se han hecho a base de las estadísticas disponibles, y que han tomado en cuenta elementos tales como el crecimiento demográfico, el remplazo de viviendas por antigüedad, las reparaciones, ampliaciones o construcciones para superar el déficit general, sitúan en 10.500 la demanda anual de vivienda en el país. Esta cifra concuerda hasta cierto punto con el promedio anual de matrimonios que está cercano a los 9.000; y con el promedio de incremento de familias al año (9.000), obtenido como cociente del aumento vegetativo entre el promedio general de miembros por familia (5.6).

No obstante el gran esfuerzo nacional que se ha hecho por aumentar la construcción de viviendas en los últimos años y los recursos financieros obtenidos en el Banco Interamericano de Desarrollo del Fondo Fiduciario de Progreso Social se llega a la conclusión de que, al comparar la demanda anual de nuevas viviendas con la capacidad de construcción que tendrá el país en los próximos años, ésta es insuficiente aún para mantener el problema estático, por lo cual el déficit se irá acumulando año con año, al menos que se provea al país de más recursos y se realice un gran esfuerzo por rebajar los costos de la construcción por medio de nuevas y mejores técnicas constructivas.