



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA
DEL SECTOR VIVIENDA
APLICACION VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
1972 — 1981

TRABAJO DE GRADUACION PRESENTADO POR
FRANCISCA ALICIA CORTEZ RODRIGUEZ
FRANCISCO ANTONIO GUEVARA
FLORA CECILIA GUADALUPE BLANDON

PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO EN ECONOMIA

MAYO 1984



SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTRO AMERICA

201.04
C828e



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR · Dr. Miguel Angel Parada
SECRETARIO · Dra. Ana Gloria Castaneda de
Montoya

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DECANO : Lic. Carlos Humberto Henríquez
SECRETARIO · Lic. José Fernando Flores

JURADO EXAMINADOR

PRESIDENTE : Lic. Norma Rodríguez Salazar de
Dowe
1er. VOCAL : Lic. Dimas de Jesús Ramírez
Alemán
2do. VOCAL · Lic. Carlos Cáceres

SAN SALVADOR,

MAYO 18 DE 1984.

I N D I C E

Página N°

INTRODUCCION

CAPITULO I

LA IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA

1.	Marco Teórico	1
1.1	Vivienda de Interés Social	2
1.2	El Problema de la Estructura Financiera del Sector Vivienda	2
1.3	Desarrollo Urbano	4
1.3.1	Los Niveles de Ingreso	5
1.3.2	Crecimiento Demográfico	6
1.3.3	El Proceso de Urbanización	7
1.3.4	El Déficit Habitacional	8
1.4	La Inflación	9
2.	El Papel de la Vivienda en la Economía	9
2.1	La Inversión en Vivienda	9
2.1.1	Generación de Empleo.	10
2.1.2	Repercusión en las Industrias Productoras de Insumos	12
2.1.3	Formación de Capital Fijo	13
2.2	La participación del Sector Vivienda en el Producto Territorial Bruto (PTB)	13

CAPITULO II

ANALISIS GLOBAL DE LA PROBLEMATICA DEL
FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA

1.	El Problema	15
2.	La Escasez de Capitales	16
2.1	Causas de la Escasez de Capitales	16
2.1.1	La Planificación Económica y la Vivienda	17
2.1.2	El Mercado de Capitales	19
2.1.3	Movilización y Canalización de Recursos	24
2.1.4	Los Recursos Financieros del Gobierno	26
2.2	La Urbanización	27
2.3	La Inflación	29
3.	Otros Factores que influyen en la problemá- tica	31
3.1	Costo de la Tierra	31
3.2	Costos de Construcción	33
3.2.1	Costos Directos	
	a) Materiales	33
	b) Mano de Obra	34
3.2.2	Costos Indirectos	
	a) Normas de Construcción	36
	b) Costos Financieros	37
	c) Costos de Administración	38
3.3	La Industria de la Construcción	39

CAPITULO III

EVALUACION DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA DEL
SECTOR VIVIENDA

1.	Caracterización	42
1.1	Financiera Nacional de la Vivienda/Asociaciones de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP)	42
1.2	Banco Hipotecario de El Salvador	43
1.3	Instituto de Vivienda Urbana	43
1.4	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima	44
1.5	Fondo Social para la Vivienda	44
1.6	Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos	44
2.	Funcionamiento de la Estructura Financiera	45
2.1	Los Recursos Financieros	45
2.1.1	Fuente y Origen de los Recursos	45
2.1.2	Condiciones de Financiamiento de los Recursos	52
2.1.2.1	Costo de los Recursos	52
2.1.2.2	Otras Condiciones	56
2.2	Los Recursos Financieros de Largo Plazo	58
3.	Orientación de la Inversión Institucional	60
3.1	Vivienda de Interés Social	68
3.2	La Problemática de la Vivienda de Interés Social	71
4.	Recursos Financieros para Adquisición de Vivienda	74
4.1	Condiciones de Financiamiento para la Adquisición de Vivienda	77

5.	Situación de las Instituciones que atienden el Sector	78
5.1	Sistema de Ahorro y Préstamo	79
5.1.1	Capacidad Financiera	79
5.1.2	Características de los Ahorros	81
5.1.3	Estructura de los Préstamos	81
5.1.4	Mora de los Préstamos	82
5.1.5	Créditos Inmovilizados	83
5.2	Fondo Social para la Vivienda	83
5.2.1	Capacidad Operativa	83
5.2.2	Inventarios de Vivienda	84
5.2.3	Compra de Terrenos	95
5.2.4	La Estructura de Activos y Pasivos	85
5.2.5	Mora de la Cartera	86
5.3	Instituto de Vivienda Urbana	86
6.	La Actual Estructura Financiera y su papel dentro de la Problemática Habitacional.	88
6.1	Deficiencias Estructurales en la producción de viviendas	89
6.2	Mantenimiento del Sistema Convencional de Financiamiento	91
6.3	La Coordinación Interinstitucional del Sistema Financiero de la Vivienda	92

CAPITULO IV

P E R S P E C T I V A S

1.	Perspectivas de Corto y Mediano Plazo	98
2.	Perspectivas de Largo Plazo	103

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Conclusiones	105
2. Recomendaciones	109

APENDICE

1. Conceptualización utilizada	114
2. Listado de Cuadros	121
3. Listado de Anexos	122

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

Dentro del complejo problema de la vivienda, el financiamiento tiene un papel preponderante, en vista de que para la provisión de este bien, a diferencia del resto de necesidades elementales que debe satisfacer el individuo, se requiere de altos volúmenes de capital, y dada la naturaleza de tal inversión -de recuperación lenta y a largo plazo- su problemática se concretiza en una insuficiencia permanente de recursos. Esta situación particular del financiamiento de la vivienda, debe ubicarse dentro del contexto del subdesarrollo; ya que se encuentra directamente relacionada con deficiencias estructurales derivadas del mismo, como es la desigual distribución de los ingresos, que limitan -por el lado de la demanda- las posibilidades de solución a este problema; y por el de la oferta, a través de la concentración de los medios de producción, acentúan la orientación de la inversión hacia sectores minoritarios con capacidad de compra reconocida que aseguren la obtención de utilidades a sus dueños.

El presente trabajo ha centrado su atención en los aspectos relacionados con la oferta de recursos para vivienda, especialmente en la determinación de los volúmenes de recursos que han sido manejados por el conjunto de instituciones que se identifican dentro del mismo como "Estructura Financiera del Sector Vivienda", siendo éstas las definidas como intermediarias para la producción y/o adquisición: Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP), Banco Hipotecario (BH), Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FSDVM); y aquellas intermediarias que únicamente financian el largo plazo: Fondo Social para la Vi-

vienda (FSV) e Instituto Nacional de Pensiones para los ---
Empleados Públicos (INPEP).

Las anteriores instituciones han sido consideradas como par-
ticipes de esta Estructura, por ser las más representativas
dentro del Sector Financiero que atiende a la vivienda: aún
cuando existen otras como el Instituto de Previsión Social
de la Fuerza Armada (IPSFA), Banco Central de Reserva (BCR),
Bancos Comerciales y Compañías de Seguro, que cuentan con -
programas específicos de financiamiento para vivienda.

Dentro del total de recursos con que ha contado dicha Es---
tructura, se proporciona especial atención al análisis de -
sus fuentes, origen, costos y aplicación; todo circunscrito
en la década 1972/1981. Para después evaluar la efectivi-
dad que ha tenido en la contribución a la solución del pro-
blema habitacional en El Salvador; haciendo énfasis en la -
atención que se ha dado a la vivienda de interés social, --
identificada ésta como aquel tipo de solución habitacional,
con características específicas, formalmente accesible para
las familias que perciben ingresos comprendidos entre el --
rango del salario mínimo hasta dos veces éste, en vista de
que con este tipo de vivienda se ha tratado de solventar el
problema habitacional de dichas familias.

La cobertura del estudio se ha limitado a analizar una par-
te del problema integral de la vivienda, como es el relati-
vo al financiamiento y, específicamente al de la vivienda -
urbana.

Fundamentados en los antecedentes señalados, con el desarro-
llo del presente trabajo se pretende comprobar la validez -
de las hipótesis siguientes:

1. La organización y funcionamiento de la actual Estructura Financiera institucional orientada al Sector Vivienda, no está acorde con la problemática habitacional del país.
2. El financiamiento para la vivienda no cuenta con los recursos necesarios a largo plazo para afrontar el problema habitacional.
3. El financiamiento para proyectos de vivienda se ha orientado mayoritariamente a satisfacer a los estratos de población que perciben medianos y altos ingresos, desatendiendo a los sectores de menores ingresos, que forman la mayoría de la población y en los cuales se observa el mayor déficit de vivienda.
4. El mercado de crédito destinado a la adquisición de vivienda ha estado restringido para los estratos de población de bajos ingresos y no ha sido sujeto de evaluación tendiente a incorporar a tales sectores de población.

Con este propósito, el presente estudio se ha estructurado en cinco capítulos, destacando en el Capítulo I, la importancia del financiamiento al Sector Vivienda -denominado así - para los fines de este trabajo- y el marco teórico de la investigación. Asimismo, se ubica el Sector Construcción y el de la Vivienda en cuanto a la significancia que para la economía nacional representan.

En el Capítulo II se analiza la problemática que el Sector - Vivienda ha afrontado en cuanto a financiamiento; describiendo el problema, sus causas y aquellos fenómenos y/o elementos que han contribuido a su agudización.

El centro de la investigación se presenta en el Capítulo III,

a través de la realización de una evaluación de la actual - Estructura Financiera del Sector Vivienda, identificando -- ésta. su funcionamiento y orientación; así como las implicaciones que estos aspectos han tenido en su situación financiera, para determinar el papel que ha desempeñado dentro - de la problemática.

En base a los resultados obtenidos, se establecen en el Capítulo IV Perspectivas de corto, mediano y largo plazo, en el cual, para el corto y mediano plazo, se prevee la situación a enfrentar -resultante del mantenimiento de las actuales condiciones- en cuanto al financiamiento para la producción y adquisición de viviendas. Y, en el largo plazo se señala la imposibilidad de poder solucionar el problema con la estructura financiera vigente.

Con todos los elementos de juicio obtenidos, en el Capítulo V se presentan Conclusiones y se sugieren Recomendaciones.

Finalmente, debe señalarse que por la cobertura del presente tema -al incluir seis instituciones- se enfrentaron serias dificultades en la obtención de información, por lo que en muchos casos se recurrió a fuentes indirectas, lo que no resta validez a los resultados obtenidos, aún cuando sí podrán ser mejorados en la medida que, nuevas investigaciones, incorporen una información más completa.

CAPITULO I - LA IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA

1 - Marco Teórico

La Economía Salvadoreña se ha caracterizado históricamente como una economía subdesarrollada y su actividad económica ha estado condicionada por el mercado externo, a través de la exportación de productos tradicionales, unido a un proceso de industrialización incipiente y dependiente, correlacionado con una desigual distribución de los medios de producción, que se constituye en la base de los problemas estructurales existentes, tales como: alta concentración en la -- propiedad de la tierra, estrechez del mercado interno, deficiencias en áreas primordiales como salud, educación, vivienda, etc.

El problema de la vivienda, especialmente en lo relativo a su financiamiento, tiene sus raíces en una de las características del subdesarrollo, como es la escasez crónica de recursos productivos, destacándose la referida a recursos financieros para todas las actividades económicas, que además de ser escasos son generalmente subempleados o deficientemente utilizados.

Esta situación se agudiza en el caso de la financiación de viviendas de interés social, que es el tipo de solución habitacional con que se ha tratado de solventar el problema -- da falta de techo que enfrentan las familias de bajos ingresos.

1.1 - Vivienda de Interés Social

El Artículo 148 de la Constitución de la República de El Salvador decretada por la Asamblea Constituyente en 1962, establece: "Se declara de interés social, la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias Salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su vivienda...". Dado que la mayoría de familias Salvadoreñas enfrentaban la problemática y crónica insuficiencia de éstas.

1.2 - El Problema de la Estructura Financiera del Sector Vivienda

Las instituciones comprendidas dentro de la Estructura Financiera del Sector Vivienda se han caracterizado por movilizar recursos insuficientes, de la índole que requiere la vivienda -de largo plazo y bajo rendimiento- por lo que este sector enfrenta problemas de recursos, agudizados por la imposibilidad de competir en condiciones favorables con las diversas alternativas de inversión de la economía.

Esta escasez de recursos, puede atribuirse básicamente a las causas siguientes 1/:

- a) La Planificación económica,
- b) La existencia de un Mercado de Capitales escasamente desarrollado;
- c) La movilización y canalización de los recursos financieros en la economía, y:
- d) La poca capacidad del Gobierno en cuanto a transferir recursos para este sector.

1/ Abstraídas de: NACIONES UNIDAS, "Financiación de la Vivienda y los Servicios de la Comunidad en los Países en Desarrollo", Nueva York, 1968, Pág. 19.

Tal situación, en primer lugar, es debida a que en los Programas de Desarrollo General se suele asignar una escasa -- prioridad a los Programas de Vivienda y Conexos, por considerarse tradicionalmente a este sector como eminentemente -- social --restándole la importancia económica que conlleva-- y por ende relegándole a planos secundarios e inclusive ubi-- cándole dentro de sectores más amplios como el de la Cons-- trucción.

De igual manera, el funcionamiento del Mercado de Capitales existente en el país, ha estado limitado por la prioridad -- que se le ha dado al financiamiento de corto plazo, por par te de las Autoridades Monetarias, así como por los a su vez limitados recursos que moviliza la economía y la preferen-- cia de los intermediarios financieros por invertir en acti-- vidades donde la recuperación de la inversión es inmediata y de menor riesgo; considerando también el escaso incentivo que tienen las inversiones en valores (acciones, bonos, cédulas hipotecarias, etc.). Y, dado que la Estructura Fi-- nanciera del Sector Vivienda, a través de los intermediarios ya identificados, obtiene del Mercado de Capitales los re-- cursos financieros de mediano y largo plazo necesarios para el financiamiento del sector --mediante diferentes instrumentos-- el problema de obtención de este tipo de recursos ad-- quiere mayor magnitud.

El financiamiento disponible para la vivienda se encuentra también determinado por los montos de recursos movilizados en el mercado financiero y aún más por la canalización que dichos recursos reciben hacia las diferentes actividades -- económicas, influyendo lógicamente en la corriente de recursos que en definitiva se destina para dicha actividad.

Finalmente, y a pesar que la Política Fiscal persigue propor

cionar a la población el máximo bienestar posible, la atención dada a la vivienda por el Sector Público se ve limitada por su escasa capacidad para captar recursos suficientes y trasladar asignaciones mayores a este sector. Es decir, que la capacidad del Sector Público de captar fondos suficientes para poder realizar inversiones que requieren altos volúmenes de capital, como es el caso de la vivienda, es límitada; enfrentándose ante una necesidad de recursos para la realización de inversiones tan grande en relación con -- los ingresos que percibe, que sectores como la vivienda reciben poca prioridad al elaborar sus presupuestos de inversión.

De acuerdo a lo hasta aquí planteado, la producción de viviendas enfrenta el problema de una insuficiencia crónica de recursos, que se agudiza por el efecto de dos elementos: El desarrollo urbano y la inflación.

1.3 - Desarrollo Urbano

En el país este fenómeno se encuentra estrechamente vinculado con la problemática de la vivienda y su financiamiento, por cuanto contribuye a acentuar el desequilibrio entre oferta y demanda de fondos para la misma, al conjugarse algunos de sus aspectos o elementos más relevantes, como son. "Primero, el bajo nivel económico y social de una gran parte de la población urbana nacional, segundo, el crecimiento demográfico acelerado y la alta densidad poblacional del país; tercero, la iniciación del fenómeno de urbanización..., y cuarto, el crecimiento desordenado y espontáneo de las ciudades".2/

2/ HARTH DENEKE, ALBERTO y LUNA, CARLOS BENJAMIN, "Los Tres Submercados Informales o Populares de Vivienda Urbana en El Salvador", Revista Interamericana de Planificación, - Vol. XIV, Nº 54, México, Junio de 1980, Pág. 94.

1.3.1 - Los Niveles de Ingreso

El bajo nivel económico y social en que se ubica gran parte de la población urbana nacional, puede determinarse a través del ingreso percibido por dicha población, ya que éste -como expresión monetaria del poder adquisitivo de las personas- es el que en última instancia determina la posibilidad de satisfacer sus necesidades básicas. Así, el comportamiento presentado por esta variable, entre 1972 y 1981, -visto a través del salario mínimo 3/ percibido en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) para las actividades -Comercio, Manufacturas y Servicios ha presentado una tendencia creciente -nominalmente-, oscilando para el Comercio entre $\text{¢ } 105.00$ y $\text{¢ } 330.00$, mientras que para las Manufacturas y Servicios varió de $\text{¢ } 96.00$ a $\text{¢ } 330.00$.

Tal situación, en términos reales, ha sido diferente puesto que el salario mínimo para éstas actividades ha presentado el siguiente comportamiento 4/.

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>1972</u>	<u>1981</u>	<u>Disminución</u>
Comercio	$\text{¢ } 105.00$	$\text{¢ } 72.00$	- 31.0
Manufactura y Servicios	$\text{¢ } 96.00$	$\text{¢ } 72.00$	- 25.0

Al observar la estructura de los ingresos familiares, según área, y considerando que la "Encuesta de Hogares Propósitos Múltiples I" elaborada en 1978 por el Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social --- (MIPLAN), establece que el número de familias salvadoreñas ascendía a 850,007; de las cuales 389,744 (45.85%) eran urbanas y 460, 263 (54.15%) rurales. La distribución de los in

3/ MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL, Depto. de Planificación, - "Salarios Mínimos decretados en El Salvador, 1961/79" Enero, 1980.
4/ CUDI, "La Economía Salvadoreña 1981-1982, Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1982, Pág. 52.

gresos entre las familias urbanas -objetivo concreto del -- presente Estudio- se presenta de la manera siguiente: ----- 71.18% percibían ingresos iguales o menores a $\text{Q} 599.00$, --- abarcando 277,434 familias y el 28.82% restante obtenían ingresos mayores de $\text{Q} 600.00$, ubicándose dentro de este rango 112,310 familias (Ver Anexo N^o 1), reflejando claramente la situación que vive la población salvadoreña en cuanto a su nivel de vida tanto económico como social.

1.3.2 - Crecimiento Demográfico

El crecimiento poblacional en el país, es otro de los aspectos que influyen en la agudización del problema habitacio-- nal. Para la década 1972-1981. y de acuerdo a cifras de -- MIPLAN, la población salvadoreña ha crecido a una tasa aproximada de 3%, incrementándose en 29.86% (Anexo N^o 2), situación que de mantenerse igual provocará en un futuro cercano, mayores presiones sobre todos los servicios y especialmente en el área de la vivienda, volviéndose más apremiante en los centros urbanos que cuentan con extensiones de terreno limitadas.

Estas características han colocado a El Salvador entre los países con más alto ritmo de crecimiento poblacional: así -- como uno de los más densamente poblados, resultante de la -- gran masa poblacional que debe albergar en su limitado espacio territorial, estimándose que para 1981 este indicador -- alcanzaba los 222 habitantes por Km^2 y, proyectado para el año 2000, llegaría a 367 habitantes por Km^2 . lo que mani---fiesta una vez más las consecuentes presiones sobre los di--ferentes servicios básicos que día a día se van generando.

1.3.3 - El Proceso de Urbanización

Dado que el proceso de urbanización implica la transformación gradual de lo rural en urbano, este fenómeno se relaciona frecuentemente con las migraciones campo-ciudad, consideradas como su factor principal y limitante de la capacidad de absorción de la población en los centros urbanos, -- provocando concentraciones sin ordenamiento que vuelven más crítico el problema habitacional en estos últimos.

Esta situación se evidencia claramente en el párrafo siguiente: "El Salvador alcanzó el punto de saturación poblacional rural desde la época del sesenta, sobrepasando el nivel poblacional potencial de 1,300,000 habitantes rurales, situación que implica que los sectores económicos del área urbana deberán absorber las adiciones poblacionales del área rural a través de las migraciones campo-ciudad acelerando el proceso de urbanización del país, entendida ésta como el -- desplazamiento de la población rural hacia los pueblos, villas y ciudades". 5/

El problema se acentúa en las principales ciudades, siendo más marcado en el AMSS, de tal forma que para 1980 se estimaba que el 19.6% de la población total y el 48.0% de la -- población urbana residía en ella 6/, generalmente conformando asentamientos marginales en la periferia de la misma, que son clasificados básicamente en tugurios, mesones y colonias ilegales, representando en 1976 el 5.4%, 23.0% y 15.8% respectivamente del total de la población del AMSS. Para 1981

5/ IGLESIAS M., EDGAR OSWALDO, "La Tierra y el Desarrollo -- Urbano: Situación Ocupacional", Ponencia Primer Congreso Nacional de Planificación, Agosto 1982, Pág. 3

6/ EDURES, Anexo I, "El Crecimiento de la Población", Cuadro 1A-1, Aumento Comparativo de la Población en El Salvador y el AMSS 1930-1985, Pág. 2.

tales asentamientos se han proliferado considerablemente.

1.3 4 - El Déficit Habitacional

Todos los fenómenos antes destacados repercuten en altas - cifras de necesidades de vivienda y déficit acumulado año con año, que unido a la limitada producción anual institucional de viviendas, vuelven cada vez más grave el problema habitacional de los salvadoreños.

Para 1980, se estimaba un déficit total acumulado de viviendas en el área urbana equivalente a 176,555 unidades y de - 384,910 en el área rural. 7/

En ese mismo año, el 87.9% del déficit registrado se estimó correspondía a familias cuyos niveles de ingreso mensual eran igual o inferior a ¢ 600.00. 8/

El comportamiento del déficit, en el período analizado, se presenta en forma completa en los Anexos N^o 3 y 4, observándose en ellos que la sola necesidad de vivienda generada por el incremento vegetativo de la población urbana -sin -- incluir las migraciones y demás variables influyentes- no - puede ser cubierta con la producción institucional de éstas, que según el Plan Trienal 1981/1983 Sector Vivienda, durante el período 1976/1980 fue de 5,073 unidades (promedio --- anual), cubriéndose con ello únicamente el 53% de la necesidad anual y el 47% restante pasa a engrosar paulatinamente

7/ MIPLAN, Plan Trienal 1981/83 Sector Vivienda (Borrador) Pág. 394.

8/ SANCHEZ MONROY, ALBA STELLA, "Estudio Financiero del --- IVU", Tesis Fc. Economía, Universidad Centroamericana Jose Simeón Cañas, 1981. Pág. 45.

el déficit acumulado justificando así la formación de los mercados informales representados por el crecimiento de las colonias ilegales, incremento de masones, proliferación de tugurios, etc.

Las cifras anteriores evidencian por sí mismas el grado alcanzado por la problemática habitacional, y resumen a grandes rasgos la información disponible sobre la misma.

1.4 - La Inflación

La inflación, se considera como un factor de deterioro en la producción de viviendas, por cuanto las tasas de inflación --medidas en términos de precios y/o salarios-- reducen las --capacidad financiera de las diversas instituciones que ----atienden este sector. Al mismo tiempo, las tasas de inflación afectan los ingresos de las personas, al reducir su --valor adquisitivo, provocando que el acceso al crédito de --un cada vez mayor número de familias sea considerablemente limitado.

2 - El Papel de la Vivienda en la Economía

2.1 - La Inversión en Vivienda

Generalmente la construcción de viviendas ha sido considerada como una inversión improductiva, reduciendo la posibilidad de destinar recursos de la economía hacia este sector. Y, debido a que los recursos materiales de tierra, mano de obra y capital son limitados, es necesario escoger una forma de distribuirlos entre aquellas actividades que generen --una mayor rentabilidad, prevaleciendo el criterio de la in--

versión en vivienda representa inmovilizar recursos por tratarse de un producto de elevado valor, que requiere grandes volúmenes de capital y cuya recuperación es lenta y a muy largo plazo, por lo que su atención ha sido limitada.

No obstante, debe tomarse en consideración, que la vivienda y su construcción además de su aspecto social, dado que proporciona entre otros beneficios, mayor estabilidad social, mejoramiento del medio ambiente y calidad de vida, etc., -- posee un carácter profundamente económico, ya que con este tipo de inversión se contribuye a la formación de capital -- de un país, se proporciona empleo directo e indirecto en -- las actividades de construcción y similares, constituyéndose en un medio de generación y redistribución de los ingresos, es un incentivo para el ahorro, aún en aquellos grupos familiares con ingresos reducidos; aumenta la demanda de materiales necesarios, derivándose en la activación de industrias proveedoras de éstos.

Por las características planteadas de la inversión en vivienda, es necesario analizar los aspectos más importantes derivados de la misma y así determinar el comportamiento presentado durante el período en estudio.

2.1.1 - Generación de Empleo

El sector construcción y dentro de éste el de vivienda, posee la característica de hacer un uso intensivo de mano de obra, contribuyendo a proporcionar ocupación directa a la población, especialmente la migrante a los centros urbanos. -- que no posee calificación para poder integrarse a cualquier tipo de actividad. Al mismo tiempo, este sector genera ocupación indirecta, tanto a la mano de obra utilizada en la --

fabricación de materiales de construcción como en actividades relacionadas. transporte, comercio, servicios, etc. -- Encontrándose todo este potencial de empleo, en dependencia directa de la tecnología utilizada. Según estudio de la -- OIT-PREALC, las construcciones habitacionales y otras edificaciones, presentan un componente de mano de obra de 25% a 35% en relación al monto de inversión 9/, lo que permite -- captar la importancia que como fuente de empleo directo --- posee este tipo de inversión.

Analizando el comportamiento del empleo global en el Sector Construcción --teniendo en cuenta que la construcción de --- viviendas ha sido uno de sus rubros más dinámicos-- a través de las cifras publicadas por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, de 1972 a 1976 el nivel de empleo registrado en este sector creció en un 240%, significando el 22.8% y -- el 19.8% del empleo no agrícola en 1975 y 1976 respectivamente. Mientras, la demanda de mano de obra para todas las actividades no agrícolas en 1978 alcanzó 254,389 trabajadores, la construcción en el mismo año absorbió el 14.6% del potencial del empleo con 37,198 asalariados. A partir de ese año y como resultado del inicio de las perturbaciones socio-políticas y el consecuente cierre de muchas empresas, el empleo total en este sector disminuyó en un 35.7% al registrar ----- 23,918 trabajadores en 1981 y representar solamente el 10.0% del empleo no agrícola total, con un nivel de absorción de -- ocupados inferior al de 1975, como se aprecia en el Anexo -- N° 5.

9/ OIT-PREALC, "Situación y Perspectivas del Empleo en El - Salvador", Tomo II, Chile, 1977, Pág. 352.

2.1.2 - Repercusión en las Industrias Productoras de Insumos

El efecto de una inversión destinada a la producción de vivienda sobre las industrias productoras de los insumos necesarios para las mismas, puede observarse a medida que se incrementa el volumen de dicha inversión, ya que son requeridas también mayores cantidades de insumos, que a su vez consumen otros bienes y servicios para su producción; de -- tal forma que la inversión original ocasiona una cadena de demandas sucesivas en todas las ramas económicas.

Afirmándose el hecho de que "... uno de los principales --- efectos indirectos del Sector Construcción es dar posibilidades de expansión a las industrias proveedoras de materiales de construcción... (y que)... este efecto hacia atrás - es importante.... en la medida que no se filtre al exterior a través de la importación de esos materiales..." 10/.

Cuantitativamente, la repercusión de las inversiones en vivienda sobre las industrias proveedoras de insumos es determinable a través de los respectivos Coeficientes de Incidencia (Ver Anexo N° 6). Estableciéndose que una inversión en vivienda, en términos relativos, incide sobre las industrias y actividades conexas en diferente cuantía, por ejemplo, en las industrias productoras de cemento y artículos derivados, el coeficiente de incidencia es de 10.8%; en las de grava, - arena y piedra para construcción representa el 2.3%; en las productoras de hierro y derivados el 6.2%, etc.

En la medida que estos materiales provengan de industrias - nacionales, así el fomento en las inversiones para vivienda,

10/ Op. Cit., Tomo I, Pág. 410.

provocará un efecto multiplicador sobre dichas industrias, -
dinamizándolas e incentivando la creación de nuevas indus---
trias y/o la expansión de las existentes, lo que en última -
instancia se reflejará sobre toda la economía, al generarse
fuentes de empleo, ingreso, etc.

2.1.3 - Formación de Capital Fijo

Las inversiones en la construcción y principalmente la de --
viviendas, constituyen un componente importante del proceso
de formación de capital de cualquier país.

La inversión en la construcción privada significó durante -
el período 1971-1981, en promedio, el 16.5% de la formación
de capital fijo, y la inversión en construcción de vivienda
representó el 11.4% de la misma, en promedio de 1972 a ---
1978 (Ver Anexo N° 7).

2.2 - La Participación del Sector Vivienda en el -- Producto Territorial Bruto (PTB)

La participación del Sector Construcción en el PTB, a precios
corrientes, se ha mantenido de 1972 a 1981 en un promedio --
del 3.9%. Hasta 1978 este sector observó una tendencia cre-
ciente al llegar a representar en dicho año el 5% del PTB; -
comenzando a reducirse a partir de ese año, llegando en 1981
al orden del 3.6%, colocándose en niveles inferiores a la --
participación registrada en 1974.

La construcción privada residencial durante el período -----
1972/1977 mantuvo su participación en el PTB entre 0.8% y -
1.0%; alcanzando en 1978 su mayor nivel al representar el --

1.4%. No obstante haberse iniciado la crisis general de la economía en 1979, tal indicador sólo disminuye a niveles de participación del 1.1%, como resultado probable de que en ese año se finalizaron proyectos habitacionales iniciados en los dos años anteriores. Y, es hasta 1980/1981 donde la crisis político-económica se ve reflejada en toda su magnitud, provocando una drástica reducción en dicha participación llegando a niveles del 0.5% y 0.7% respectivamente, que son los más bajos registrados en el período analizado (Ver Anexo N° 8).

Todo lo anterior permite apreciar que, no obstante las características de la inversión en vivienda planteadas en los acápites anteriores, este sector no ha presentado un comportamiento dinámico, ya que su participación promedio en el PTB ha sido, en el período analizado, del 0.9% y según estudios de las Naciones Unidas "...un nivel recomendado para la parte proporcional correspondiente a la vivienda es un coeficiente mínimo del 5% del Producto Nacional Bruto. Se ha calculado que si la proporción es menor que la indicada y la población aumenta a un ritmo rápido, la mayoría de los países tendrán que afrontar pronto una situación de vivienda que irá empeorando continuamente, lo que provoca la inquietud y alienación sociales, y esto, más pronto o más tarde, socavará la base política y económica del país para el desarrollo..." 11/.

11/ NACIONES UNIDAS, 'Directrices para una Política de --- Vivienda en los Países en Desarrollo', Nueva York, 1977, Pág. 19.

--

CAPITULO II - ANALISIS GLOBAL DE LA PROBLEMÁTICA DEL
FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA

1 - El Problema

La problemática del financiamiento al Sector Vivienda se encuentra directamente relacionada con los factores que caracterizan el subdesarrollo -como ya se ha mencionado- y especialmente, con los referidos a la escasez de ciertos factores productivos, entre los que se destaca, para los fines de este trabajo, la escasez de capitales. Aún cuando -----
"...esto no significa que se atribuya la problemática del subdesarrollo a la escasez de recursos financieros, pero si que consideremos que el capital es el factor productivo sobre el que más directamente se puede actuar para acelerar el crecimiento de la producción..." 1/

Derivado del planteamiento antes expuesto, se sostiene que el problema del financiamiento para la vivienda no puede ni debe analizarse aisladamente, ya que se encuentra inmerso dentro de dicha problemática general, como resultado de la deficiente distribución de los ingresos que conlleva. Lo que unido al acelerado crecimiento demográfico, el rápido proceso de urbanización, el déficit acumulado de viviendas, lo inadecuado y escaso de los recursos financieros disponibles a nivel general de la economía y principalmente para este sector, que requiere de inversiones en gran escala y a largo plazo. forman el marco en que gravita la problemática del funcionamiento de este sector.

1/ GIRON, SARBELIO ARMANDO, "La Relación entre el Mercado de Capitales y el Mercado de Valores", Mimeo Fac. de -- Ciencias Económicas, UES, Pág. 1.

2 - La Escasez de Capitales

Dentro de la panorámica antes planteada, es conveniente destacar dos características de las necesidades de capital para vivienda: "...La primera es que el volumen de capital necesario es grande y el período de capitalización largo. En segundo lugar...la índole misma del capital no permite que se obtenga un gran rendimiento anual..." 2/ lo que, lógicamente, provoca el acentuamiento del problema central del -- sector vivienda, por cuanto los recursos necesarios para su financiamiento se vuelven cada vez más escasos y de difícil obtención.

2.1 - Causas de la Escasez de Capitales

Se ha considerado entre las causas esenciales o más relevantes que propician la escasez de capitales para el sector -- vivienda, las siguientes. En primer lugar, la importancia que este bien reviste para la política económica sostenida por los diferentes gobiernos y su concordancia con la política financiera, lo que se vincula estrechamente con el papel que se le asigna a la vivienda en los planes de desarrollo, así como también otra causa directa es la existencia o inexistencia de un mercado de capitales suficientemente desarrollado, que permita la movilización de recursos en el -- largo plazo y su orientación hacia este sector. Y, unido -- a ello, el acelerado proceso de urbanización, que por sí -- solo constituye un fenómeno bastante grande que necesita -- igualmente grandes volúmenes de recursos para hacerle frente, lo que viene a acentuar aún más las presiones sobre los escasos recursos existentes. 3/

2/ NACIONES UNIDAS, Depto. Asuntos Económicos y Sociales, "Financiación de la Vivienda y los Servicios de la Comunidad en los ---- Países en Desarrollo", N.Y., 1968, Pág. 18.

3/ Causas ab traídas del planteamiento presentado por las Naciones -- Unidas en la obra antes citada.

2.1.1 - La Planificación Económica y La Vivienda

La Política económica, es conocida como el instrumento que permite al Estado participar en las distintas actividades - de una nación, priorizando los sectores económicos que de acuerdo a la estrategia de desarrollo adoptada, recibirán - una mayor atención. Esta política se ve concretizada en -- los Planes de Desarrollo, que son los que permiten dirigir y coordinar el desarrollo tanto económico como social de un país.

En El Salvador, la historia muestra que es a partir de ---- 1950, concretamente, cuando se vislumbran acciones dirigi-- das a la búsqueda de soluciones para el problema de la vi-- vienda -va en esa época bastante grave- mediante una parti-- cipación más directa del Estado a través de su política eco-- nómica; a pesar de ser hasta en la década de los 60's cuando dicha política es plasmada formalmente en 'planes', como resultado del surgimiento de la Planificación Económica y - su uso como instrumento de acción por parte de los gobiernos a nivel latinoamericano, que en el caso salvadoreño nace -- con la preparación del Plan Nacional de Desarrollo 1965-1969.

El Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social (MIPLAN), organismo encargado de la planificación económica en el país, ha elaborado durante el período en estudio, los siguientes planes: Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977 Plan Nacional de Bienestar para Todos 1978-1982 Plan Nacional de Emergencia 1980-1982; Plan Nacional de Emergencia 1980-1981 y Plan Trienal 1981-1983, incluyéndose en todos ellos a la vivienda, pero dicha inclusión puede catalogarse únicamente como formal. - A pesar que en los dos últimos, por presentar una estructuración diferente -en alguna medida resultante del cambio --

político registrado en 1979- es ubicada dentro de los Planes Sectoriales, otorgándole con ello una atención más particular pero siempre bajo el marco formal puesto que no deja de tratarse de una planificación eminentemente indicativa, que a pesar de reconocer la importancia del sector, en la práctica no se materializa, en vista de que no se han dictado políticas que transformen sustancialmente la línea tradicional del funcionamiento de este sector: principalmente en lo que se refiere al marco institucional de financiamiento y a la afluencia de un mayor volumen de recursos para el mismo, lo cual se comprueba en la baja participación mantenida por la construcción de viviendas en la conformación del PTB (Anexo N° 8).

Por consiguiente, y no obstante haberse reconocido y repetido en los diferentes planes la problemática habitacional del país, las crecientes cifras del déficit de viviendas, etc., identificadas sus causas así como medios propuestos de solución, puede afirmarse que ha prevalecido la idea de darle prioridad a los sectores que se ha considerado proporcionarían un mayor crecimiento económico a corto plazo, destinando así su atención y recursos hacia los sectores agropecuarios e Industrial, postergando las medidas concretas que -- podrían ayudar a disminuir el problema de este sector, siendo fácilmente comprobable al observar la base de sustentación de los planes elaborados en el decenio que se estudia 4/.

Teniendo en consideración los aspectos antes señalados, es posible destacar que la importancia asignada por la planificación económica a este sector en el transcurso del tiempo, ha sido el de considerarle como un problema social que de--

4/ Para mayor detalle ver: Objetivos y Políticas Generales de cada uno de los Planes citados, elaborados en el período en estudio.

bía relegarse a un segundo plano ante los considerados prioritarios en cada oportunidad, provocando y estimulando dicha situación el estrangulamiento financiero que padece el sector. Y, mientras los planificadores y políticos no cambien su mentalidad y otorguen a la vivienda el papel prioritario que le corresponde y se comience a estimular realmente la generación de inversiones en gran escala; que lleven a un crecimiento sostenido, que permita hacer frente al déficit acumulado y a futuras demandas, facilitando al mismo tiempo el acceso a este producto a todos los grupos sociales, especialmente a los hasta hoy marginados; se seguirá considerando a la Planificación Económica como otro de los elementos que contribuyen en la limitación para la solución del problema en este sector.

2.1.2 - El Mercado de Capitales

El capital financiero necesario para el financiamiento de las diferentes actividades productivas de un país, y procedente del ahorro de los sectores reconocidos como oferentes del mismo, debe ser canalizado por medio de intermediarios especializados como los bancos, compañías de seguros, bolsa de valores, financieras, etc., que en definitiva forman el conjunto de instituciones que manejan la oferta y demanda de fondos y valores de toda clase sin importar el plazo ni el uso a que se destinen comprendidas dentro del Mercado Financiero, que se divide en lo que se conoce como Mercado Monetario o de dinero, por comprender únicamente la oferta y demanda de fondos de corto plazo y el Mercado de Capitales, que es el especializado en atender la oferta y demanda de recursos de mediano y largo plazo, especialmente para fines productivos.

Por las características propias de los recursos necesarios para el financiamiento de la vivienda, esencialmente de largo plazo, interesa observar el comportamiento que ha tenido el Mercado de Capitales existente en el país. identificando dentro de éste, aquellas instituciones que demandan recursos financieros para orientarlos al sector vivienda y que forman la estructura financiera del sector, ya definida.

Así, para estudiar la formación y funcionamiento de un mercado de capitales, debe tomarse como punto de partida el Ahorro, puesto que es la fuente principal dentro de la oferta de recursos que maneja dicho mercado. 5/ Y, específicamente de la tasa de ahorro, dado que en última instancia es de ésta que depende el volumen de ahorro transferible. La tasa de ahorro de la economía, en el período en estudio, se presenta en el cuadro siguiente.

5/ La Oferta de recursos del Mercado de Capitales está --- compuesta por Ahorro Bruto del Sector Privado, Préstamos Netos del Sector Financiero, Crédito del Sector Público y Entrada Neta de Capital Privado Extranjero.

Cuadro N° 1

AHORRO PRIVADO INTERNO, TASAS Y SU RELACION CON EL INGRESO NACIONAL, 1972-1981

(En miles de colones y porcentaje)

AÑOS	AHORRO PRIVADO INTERNO (1)	TASA DE AHORRO (%) (2)	INGRESO NACIONAL (3)	RELACION 1/3 (%) (4)
1972	332,071		2,495,456	13.31
1973	333,349	0.38	2,877,933	11.58
1974	302,815	-9.16	3,385,187	8.94
1975	421,936	39.33	3,857,801	10.94
1976	733,789	73.91	4,896,763	14.98
1977*	1,053,838	43.61	5,977,803	17.63
1978**	1,083,942	2.86	6,583,609	16.46
1979	733,771	-32.30	7,347,347	9.98
1980***	864,954	17.88	7,804,400	11.08
1981**	456,892	-47.18	7,628,800	5.99

- * Por problemas en la fuente de datos, sólo se excluye el ahorro de las instituciones oficiales autónomas para Enero/Sept. 1977.
- ** No existen datos tabulados ni publicados para las Inst. autónomas.
- *** Sólo se excluye el ahorro de las instituciones oficiales autónomas para Enero/Abril de 1980.

FUENTE: Elaborado en base a datos publicados en Revistas Mensuales del BCR y Anexo N°10.

Para el período 1973/1981, la tasa de ahorro presentó un comportamiento sumamente variable, destacándose en cada uno de los años del período 1975/1978 incrementos considerables -debido entre otras causas, a la gran liquidez provocada -- por los altos precios del café en el Mercado Internacional- que oscilaron entre 40% y 70%, mientras que, antes y des---pués de ese período se tuvieron tasas muy bajas o negativas. De tal forma que el Ahorro privado interno como porcentaje del ingreso nacional, ha sido una proporción relativamente pequeña, significando en promedio, durante el decenio, el -12.09% del ingreso nacional, siendo relevante únicamente en 1977 (17.63%) debido a las causas ya apuntadas. Y, en 1981

Cuadro N° 2
 BANCOS COMERCIALES E HIPOTECARIO
 MONTOS DE CREDITOS OTORGADOS SEGUN PLAZO
 1978 - 1981

(En millones de colones y porcentaje)

PLAZO EN AÑOS	1978	%	1979	%	1980	%	1981	%
De 0 hasta 1	1,719.4	71.4	1,862.7	80.0	1,624.2	82.4	1,454.3	75.3
Más 1 " 2	350.9	14.6	252.1	10.8	118.7	6.0	153.9	8.0
2 " 3	106.6	4.4	74.0	3.2	87.4	4.5	126.7	6.6
3 " 4	68.8	2.9	35.1	1.5	43.8	2.2	89.2	4.6
4 " 5	37.9	1.6	35.3	1.5	36.1	1.8	53.5	2.8
5 " 10	80.5	3.3	38.8	1.7	30.3	1.6	14.0	0.7
10 " 15	30.3	1.3	16.7	0.7	15.5	0.8	13.8	0.7
Más de 15	0.8	--	8.1	0.3	0.6	--	--	--
No Especificados	12.4	0.5	6.7	0.3	14.5	0.7	26.1	1.3
TOTALES	2,407.8	100	2,329.6	100	1,970.7	100	1,931.6	100

FUENTE: Memorias BCR, 1980 y 1981

NOTA : Se toma únicamente el período 1978-1981, ya que para los años anteriores no existe la información clasificada según plazo, y se ha considerado 1978 como representativo del período 1972/78.

Se observa, que los montos de créditos otorgados por los Bancos Comerciales e Hipotecario, han estado orientados principalmente a conceder financiamiento para la agricultura y el comercio, que agrupa el crédito de corto plazo, representando en 1978 el 90.4% del total de créditos otorgados, mientras que el 7.85% del mismo, fue canalizado para el mediano plazo (3 a 10 años); y solamente un 1.3% se orientó al largo plazo (más de 10 años). Para el período 1979-1981, que se califica como coyuntural, por las condiciones excepcionales que le caracterizan, esta situación se deteriora aún más, y dichos porcentajes de participación en el crédito total, para el largo y mediano plazo, se reducen a 1.6% y 6.1% respectivamente; y por el contrario, el de corto plazo presenta un incremento, al acumular el 92.3% de dicho crédito.

Dado que la vivienda requiere de este tipo de financiamiento -largo plazo- y por las limitantes planteadas que caracterizan al Mercado de Capitales Nacional como incipiente o poco desarrollado, se afirma que los recursos necesarios para dicha actividad son escasos.

2.1.3 - Movilización y Canalización de Recursos

El volumen total de recursos financieros disponibles en la economía, en un período determinado, es canalizado por el conjunto de intermediarios financieros hacia aquellos sectores que se consideren prioritarios, de acuerdo a la estructura económica prevaleciente.

Así, en el Anexo N°11 se presentan los volúmenes de recursos movilizados por los Bancos Comerciales e Hipotecario, durante el período 1972-1981; mostrando hasta 1977 una tendencia alcista, con un monto para ese año de 2,440,249 miles de colones, provocado esencialmente, como ya se mencionó, por la liquidez inyectada en la economía como resultado del alza en los precios del café (1976-1977), extendiéndose tal efecto inclusive en el volumen movilizado en 1978; aún cuando ya en ese momento se conjugaban una serie de factores económicos (entre los que se destaca el cambio en el comportamiento de los precios del café) y políticos, que llevarían a una disminución continua de los volúmenes de recursos manejados por estas instituciones, llegando en 1981 a niveles similares a los de 1976, movilizándose únicamente 1,931,616 miles de colones.

En el mismo anexo, es posible determinar la canalización que se le ha dado a los volúmenes de recursos movilizados hacia los distintos sectores económicos. Así, en el -----

período de estudio, el comportamiento prevaeciente en --- cuanto a los montos totales otorgados, en promedio, ha estado dirigido a la atención de 5 sectores principalmente, que en conjunto absorben el 90.3% del financiamiento total otorgado, siendo éstos, según el orden, el sector comercio, agropecuario, industria manufacturera, otras actividades y construcción.

El sector comercio, ha absorbido en promedio, durante el período, el 42.28% del total de recursos el sector agropecuario el 25.21% del mismo total, la industria manufacturera el 13.36%; otras actividades retuvieron el 13.24% del -- monto total de recursos, esto a pesar de tratarse de un sec tor netamente no productivo, por cuanto incluye básicamente el refinanciamiento de actividades morosas, especialmente - las relacionadas con el sector agropecuario. De ahí que en conjunto este rubro "otras actividades" presente tendencia creciente en época de crisis, llegando en tales períodos a ser mayor incluso que el total absorbido por la industria - manufacturera.

Los recursos canalizados hacia el sector construcción, alcanzan en promedio el 5.21% del volumen total y dentro de éste el orientado específicamente a la vivienda, durante - el período, ha representado únicamente el 1.17% del monto total de recursos financieros disponibles y otorgados por los Bancos Comerciales e Hipotecario, y el 24.1% del total destinado al sector construcción.

Para apreciar, aproximadamente, el volumen de recursos que se canalizan para el financiamiento de la producción de -- viviendas, debe completarse el dato anterior de 234,966 mi les de colones, que durante los diez años han otorgado los Bancos Comerciales e Hipotecario, con la corriente de recuru

sos movilizados por las instituciones financieras no bancarias especializadas en el sector. Así, tomando a la FNV y las AAP como el sistema representativo de éstas, dado que es el que mayoritariamente ha atendido a la vivienda y que en el período analizado ha dirigido al financiamiento de -- corto plazo para producción 751,075 miles de colones (Ver - Anexo N°12), se determina el total de recursos que en conjuntc se ha canalizado hacia el sector por las distintas instituciones financieras, alcanzando la cifra de 986,041 miles de colones en los diez años; lo que representa en promedio, el 5.2% del crédito total movilizado por la economía; siendo un porcentaje ínfimo con respecto al volumen necesario para atender las necesidades de este sector.

2.1.4 - Los Recursos Financieros del Gobierno

"...Se ha afirmado que la escasez de capitales en los ----- países insuficientemente desarrollados se suele manifestar también en forma de escasez de los fondos de que dispone el Gobierno..." 6/.

Lo anterior permite retomar el problema común de los países en desarrollo, centrado en la existencia de una incapacidad de parte de los gobiernos, en cuanto a la captación de re-- cursos y su orientación hacia las diferentes actividades, - por lo que, ante esos reducidos fondos de que dispone para la realización de las inversiones necesarias tiene que ---- priorizar, restringiendo su atención a unos pocos sectores y marginando a otros, como el de la vivienda, con el fin de agilizar aquellos que considera estratégicos.

6/ NACIONES UNIDAS, "Financiación...", Op. cit., Pág. 14

La capacidad financiera del Gobierno, puede estimarse al -- comparar sus ingresos y gastos (corrientes y de capital), -- que para 1972-1981, mientras los ingresos totales se incrementaron en 4.4 veces, los gastos totales lo hicieron en -- 5.0 veces (Ver Anexo N°13). Pero, esta situación negativa en las finanzas del Gobierno, no refleja la orientación que a dichos gastos se le ha dado, lo que sí permitiría apreciar el volumen de recursos destinados a la vivienda. Por tanto, en el Anexo N°14 se ha determinado que la inversión pública en vivienda ha sido en promedio, de 1972 a 1978, el 6% del total invertido en dicho período. Tal inversión ha sido financiada con recursos provenientes del fondo general del -- Gobierno, con recursos propios y préstamos tanto internos -- como externos. Y, si se pretende medir la participación del Gobierno en el financiamiento de la vivienda, debe observar se el porcentaje de recursos que de su fondo general destina a este sector, que en promedio, representa únicamente el 0.8% de la inversión pública total.

Estas cifras demuestran la afirmación inicial en cuanto a -- la limitada participación del Gobierno en la canalización -- de recursos financieros para vivienda, como resultado de -- los también limitados recursos disponibles con que cuenta a nivel general, lo que afecta en gran medida el buen funcionamiento de este sector y viene a completar el marco general de elementos contribuyentes al problema del financiamiento de la vivienda.

2.2 - La Urbanización

Se ha considerado a la urbanización como otro de los aspectos que contribuyen al agravamiento de la ya crítica situación de las inversiones para vivienda y servicios conexos, que redundan en una demanda insatisfecha de capital crónica,

ya que si bien no es causal directa de los limitados recursos financieros que se destinan al sector, contribuye enormemente a desequilibrar la oferta y demanda de ellos.

En El Salvador, puede afirmarse que el proceso de urbanización experimentado, tiene en las migraciones internas a su factor dinámico. Así, de acuerdo a los censos de 1961, 1971 y estimaciones para 1981 elaborados por la Dirección General de Estadística y Censos, la población asentada en localidades de más de 20,000 habitantes 7/, ha variado del 17.7% de la población total del país en 1961 a 25.1% en 1981, denotando el alto índice de concentración de la población alcanzado en dichas zonas y en el país en general (Ver Anexo N° 15).

En este proceso, el AMSS ha absorbido mayormente los movimientos de población, de tal forma que, según el censo de población de 1961, el 14.03% del total de la población residía en ella, y para 1981, se estimó que este porcentaje fue de 16.73% (Ver Anexo N°16).

Estas cifras, evidencian la alta presión de la población por vivienda y servicios (agua potable, transporte, salud, educación, etc.) y consecuentemente sobre los recursos de que se dispone para satisfacer dichas necesidades; reflejándose concretamente en el creciente déficit habitacional y en la deficiencia imperante en los servicios conexos, deficiencia que se manifiesta al examinar los datos siguientes, relativos a tales servicios.

Así "...para 1981, el 67.7% de la población urbana es atendida con agua potable..." 8/ aún cuando tal atención en mu-
7/ Teniendo en cuenta el criterio cuantitativo, que fija un número de habitantes mínimo por localidad para identificar a la población urbana.

8/ ANDA, Boletín Estadístico #3, Of. Planificación, Unidad Estadística, 1981.

chos casos es mínima y hasta deficiente.

En cuanto al transporte urbano, es aceptado que "...representa un problema fundamental para la movilización de la población... existe en los centros urbanos siguientes: AMSS, Santa Ana, San Miguel, Sonsonate, Zacatecoluca y Ahuachapán ...más como un negocio o lucro para los propietarios, que como un servicio público para la población, puesto que la oferta no satisface a la demanda, en cuanto a generación de viajes, frecuencia de viajes y capacidad..." 9/

Igual deficiencia se observa en el área de salud, puesto que la infraestructura actual es insuficiente ante las necesidades de la población, existiendo para 1981 por cada 14,000 habitantes un centro asistencial.10/

Ante tal situación y en conjunto, la demanda de viviendas y servicios conexos, necesitan cada vez mayores volúmenes de recursos para su satisfacción, como consecuencia del fenómeno de la urbanización experimentado en el país.

2.3 - La Inflación

El proceso inflacionario, es otro de los elementos que contribuyen al deterioro del financiamiento que se canaliza al sector vivienda. Este proceso inflacionario puede determinarse a través de los precios implícitos en el producto, -- que permite observar el comportamiento presentado por el --

9/ MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, "Política Nacional de Desarrollo Urbano", 1981, Pág. 19.

10/ MIPLAN, Indicadores Económicos y Sociales.

PTB en el período analizado y las diferentes tasas de inflación experimentadas.

En el Anexo N°17, se presentan las tasas de inflación del PTB global y del PTB del Sector Construcción. En 1973, la tasa de inflación de este último fue de 18.1%, que en 1974 alcanza su máxima expresión al llegar a 32.9%.

Para los años 1979 y 1981, la tasa de inflación llegó a --- 12.0% y 17.0% respectivamente, con el consiguiente efecto - sobre las diferentes variables que a su vez inciden en el - financiamiento de este sector, al necesitarse cada vez mayores volúmenes de recursos para hacer frente a una producción similar a la de los años anteriores.

Así, si se comparan los índices de precios implícitos en el PTB global y en el correspondiente al sector construcción, ambos establecidos en base 1962. el aumento en los precios - del sector equivale a 251.0% mientras el global a 196.1%, -- significando una diferencia de 54.9%; tal fenómeno para el - sector construcción y especialmente para el de vivienda, se atribuye al comportamiento de los precios de los insumos --- principales, tales como materiales de construcción, mano de obra, etc., que en última instancia provocan aumento de precio en el producto terminado.

Asimismo, el proceso inflacionario no solamente influye en - la problemática general del financiamiento de la vivienda, a través de una menor producción motivada por la necesidad de mayores recursos para realizarla, sino también por el lado - del aumento en los precios de los insumos por la especula- ción propia de estos períodos y el deseo (precaución) de invertir en bienes duraderos, así como a través del deterioro en el poder adquisitivo de la población, al reducirle su ---

accesibilidad a la vivienda, pues las condiciones del financiamiento, vistas a través de las tasas de interés, se vuelven cada vez más duras, además de tener que destinar una mayor porción de sus ingresos para poder cubrir sus necesidades de alimentación principalmente.

3 - Otros Factores que Influyen en la Problemática

Para completar el análisis sobre la problemática del financiamiento al sector vivienda, una vez planteado el problema central -escasez de recursos- y expuestas sus principales causas, se hace necesario incluir aquellos elementos que, indirectamente, contribuyen al acentuamiento de la misma, - a través de su incidencia sobre el precio final del producto.

3.1 - Costo de la Tierra

Entre los factores que contribuyen a elevar el costo de las viviendas en los centros urbanos, y que vuelven cada vez -- más agudo el problema del financiamiento en el sector, se encuentra el aumento desmedido en el costo del terreno urbano. Existiendo varias causas explicativas de tal aumento, entre ellas, el crecimiento acelerado de los centros urbanos, que conlleva una mayor demanda de tierra urbana -limitada y no reproducible- que provoca un alza permanente en sus precios; y, el régimen de tenencia de la tierra prevaleciente. Esta situación de por sí dañina para el crecimiento del sector, se ve agravada por la "especulación" generada sobre todo en períodos inflacionarios, puesto que en períodos de crisis, la compra de activos tangibles es considerada como defensa: todo lo que trae como consecuencia la --

poca disponibilidad de terrenos urbanos y el elevado precio de los mismos. A esto debe agregarse los costos necesarios para adecuar estos terrenos al uso habitacional, es decir - su urbanización.

La influencia del costo del terreno urbanizado sobre el costo total de la vivienda, se expone en el Anexo N°18, al bignificar en promedio, durante el período 1972-1981, el 30.9% del costo total. Asimismo, puede observarse la evolución - del precio del terreno por metro cuadrado, al pasar de --- 21.06 colones en 1972 a 74.64 colones en 1981, mostrando un aumento de 53.58 colones, equivalente a un incremento de -- 354.41%.

Este ritmo creciente en el precio del terreno urbanizado - es más ilustrativo si se analiza en el AMSS, dividiéndola por zonas para establecer la diferencia de precio por ubi- cación (Ver Anexo N°19). Así, entre 1972 y 1979 el valor promedio de la tierra urbana por M² experimentó cambios --- significativos, principalmente en las zona 1 (Escalón), Zo- na 3 (Credisa) y Zona 5 (Centro) al incrementarse el precio en 4.4, 2.6 y 15.3 veces aproximadamente y según el orden - anterior; todo lo que denota, en términos generales, el al- za desproporcionada en el precio de este bien, que vuelve aún más crítico el financiamiento para el sector.

Toda esta problemática es resultado -en gran medida- de que el Estado no ha desempeñado su papel como agente regulador en este campo y no ha propiciado la existencia y puesta en práctica de una política de tierras urbanas que regule y - controle los precios de la tierra. Y, la ausencia del Es- tado en algo tan importante, ha provocado una serie de problemas socio-económicos como proliferación de zonas margi- nales, crecimiento urbano desordenado, deficiencia en el -

suministro de servicios básicos, etc. y principalmente ha -- permitido la elevación del costo del terreno y con ello la - consabida elevación del costo total de la vivienda.

3.2 - Costos de Construcción

Generalmente estos costos constituyen la parte medular de - los costos de producción de una vivienda, y se clasifican - en DIRECTOS e INDIRECTOS. Y. en base a esta división, se exponen a continuación.

3.2.1 - Costos Directos

a) MATERIALES

Dentro del costo total de construcción, los materiales re-- presentan aproximadamente el 42.3% 11/ derivándose de esta - participación la importancia de analizar su comportamiento en cuanto a precio. La tendencia presentada por estos pre-- cios, puede determinarse en base al Índice de Precios al -- por Mayor (Base 1972=100), tomando el índice de precios pa-- ra materiales de construcción en general, ya que no se pu-- blican estadísticas específicas para aquellos materiales - utilizados exclusivamente en la construcción de viviendas - (Ver Anexo N°20). Así, este índice ha mostrado una tenden-- cia creciente, experimentando un cambio equivalente a ---- 248.5% de 1972 a 1981; dándose su más alta tasa de crecimiento en 1974 al llegar a 32.2%. Este comportamiento es deri--

11/ HINDS, MANUEL E., "La Industria de la Construcción y la Situación Económica del País", CASALCO, Mayo 1979. Calculado en base al cuadro 2.4, Pág. 35.

vado. Por otras causas, de la tasa de inflación de esa época de la especulación generada por la misma, conllevando incrementos de demanda en inversiones tangibles -especialmente bienes inmuebles-, de la reducida oferta de estos materiales, originada en las escalas de producción existentes y de la falta de competencia efectiva. Todo lo que unido al creciente número de intermediarios que participan en este sector (que generalmente provocan incrementos en los costos de hasta un 30%), y a la falta de organización característica de esta industria, conforman el conjunto de elementos causantes de la tendencia alcista en los precios de estos materiales. 12/

Paralelamente, el problema del alza de precios se acentúa -al considerar el componente importado de tales materiales, que para el sector construcción durante el período 1970-1979, significó en promedio el 52.2% del total de insumos utilizados. 13/

Por todo lo anterior se puede concluir, que los materiales -al experimentar incrementos en sus costos- ejercen una gran influencia en el costo de construcción, provocando en consecuencia el encarecimiento de las viviendas.

b) MANO DE OBRA

Es el factor complementario de los costos de construcción, -

12/ Ver, ULLOA CAMPOS, FCO., 'Centro de Información para la Vivienda y el Desarrollo. Una nueva rama de actividades propuesta para la Financiera Nacional de la Vivienda'. San Salvador, Agosto 1975, Pag. 22.

13/ GRANADOS CHAVEZ, NERY, MEJIA CHAVEZ, JOSE S.; MARTINEZ - R., JOSE, "Importancia del Sector Construcción en la economía nacional.", Tesis Fac. Ciencias Económicas, UES, 1982, Pág. 5.

representando aproximadamente el 37.4% de los mismos. Y, al igual que los materiales, el costo de este factor, representado por los salarios devengados durante el período analizado, ha experimentado una tendencia alcista, y sus niveles siempre han sido superiores a los de las actividades manufactureras, servicios y comercio, de tal forma que entre 1970 y 1979 han crecido nominalmente en un 115.6% 14/. El aumento experimentado en estos salarios ha sido el resultado de las presiones ejercidas por los sindicatos existentes en el sector, que engloban a la casi totalidad de trabajadores del mismo, como consecuencia directa del alto costo de la vida; que de acuerdo al índice de precios al consumidor --- obrero, con base 1972, ha crecido en un 213.5%, 15/ lo que ubica a los salarios logrados por los trabajadores de este sector, en niveles de subsistencia. Por tal motivo, el incremento en el costo de la mano de obra, a pesar de influir en los costos de construcción, por sus características propias, es el único factor sobre el cual no se puede ni debe ejercer presión hacia su baja, a menos que paralelamente se tomen medidas económicas que mantengan el costo de vida --- acorde con el valor adquisitivo del salario del trabajador, permitiéndole niveles aceptables de vida.

En conjunto, los costos directos de construcción (materiales y mano de obra), son elementos contribuyentes a la problemática del sector, por cuanto a través de los aumentos que experimentan inciden en la elevación del costo de las viviendas, enfrentando a los usuarios finales ante la alternativa de no poseer vivienda o adquirirla a precios elevados que obligan a contar con mayores ingresos para poder --

14/ En el Anexo N°21 se observa este comportamiento, a través de los salarios establecidos por medio de los diferentes contratos colectivos y laudos arbitrales.

15/ MIPLAN, Indicadores Económicos y Sociales, Julio/Dis. - 1981, Pág. 40.

obtener el financiamiento necesario para su provisión.

3.2.2 - Costos Indirectos

a) NORMAS DE CONSTRUCCION

Otro factor importante que incide en el costo de la vivienda es la reglamentación existente para la construcción de las mismas, por lo que, reconociendo tal importancia, el primer paso formal por parte del Estado orientado a regular las actividades relacionadas con la construcción, es dado en 1951 con la creación de la Ley de Urbanismo y Construcción, que designaba al Ministerio de Obras Públicas, a través de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura (DUA), como ente rector encargado de diseñar e implementar los lineamientos generales sobre desarrollo urbano; siendo objeto al paso del tiempo, de varias revisiones y cambios que han incorporado funciones cada vez más específicas a tal organismo, convirtiéndose en el garante del cumplimiento de todas las disposiciones, requisitos y normas establecidas para las construcciones en general.

En 1973, ante la deficiencia en cuando a disposiciones acordes a la cambiante situación a regular, la ley de Urbanismo y Construcción es complementada con el Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos, y el Reglamento para Construcción en general, actualmente sujetos a revisión por lo que se opera paralelamente con disposiciones transitorias.

Específicamente, las regulaciones principales contenidas en dichos reglamentos están orientadas a normar. ubicación; superficie; dimensiones mínimas de espacios habitables, jardines, patios; distancias; calles; aceras; instalaciones nece

sarias, abastecimiento de servicios básicos, etc.; incluyen la determinación de destinar, en casos específicos cuando la dimensión de las urbanizaciones lo obligue, el 10% -- del área total a urbanizar para zonas verdes y 10 m² por vivienda proyectada, para escuela. 16/

A estas reglamentaciones se les ha criticado por considerarse obsoletas, principalmente por no adecuarse a la realidad socio-económica del país, más aún en el caso de la construcción de viviendas de interés social, ya que tradicionalmente ha recibido trato similar al aplicado a las construcciones de viviendas de mayor costo, redundando en incrementos adicionales en el costo de las urbanizaciones.

Ante esta realidad, en la regulación de las construcciones debe propiciarse un cambio, evitando entorpecer el desarrollo de unidades habitacionales accesibles, ya que no hacerlo se traduce en mayores costos. Y, volverlas caras significa la imposibilidad de adquirir vivienda para una gran mayoría de población o -como única alternativa- recurrir al mercado informal (colonias ilegales, tururios, etc.), lo que es contrario al espíritu de protección a esa población con que han sido creadas.

b) COSTOS FINANCIEROS

Dentro de la composición de los costos de producción de una vivienda, el costo financiero representa aproximadamente un

16/ DUA, Oficina conjunta de Permisos de Construcción, --- "Requisitos Mínimos que deben cumplir los Proyectos de Construcción para su aprobación", Enero/72; "Requisitos Mínimos que deben cumplir los Proyectos de Urbanización para su aprobación", Julio/73.

10% 17/ y su variación obedece a las condiciones de financiamiento para producción de viviendas que las instituciones financieras del sector mantengan, como resultado a su vez - de los costos en que incurren por la captación de sus recursos.

En el país, el Sistema de Ahorro y Préstamo ha financiado la mayor parte de la producción de viviendas y sus condiciones de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales en el período 1974-1981, han variado notablemente. Así, en lo referente a costos financieros -identificados -- con las tasas de interés- desde 1974 hasta 1977 se mantuvo una tasa de interés nominal del 11%, que en 1978 pasa a --- 14%, 18/ evidenciando la tendencia creciente que este costo ha sufrido.

Lo anterior confirma brevemente que los costos financieros, al experimentar alzas, contribuyen al elevamiento del costo de las viviendas; lo que va en detrimento de aquellos grupos sociales con capacidad de compra reducida.

c) COSTOS DE ADMINISTRACION

Los costos de administración, son aquellos en que se incurre para poder afrontar los gastos generados por servicios recibidos de ejecutivos y empleados de oficina, tanto en -- las empresas constructoras como en las instituciones que -- participan en el financiamiento de este producto. Y, al --

17/ FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA, "Estudio sobre los Efectos de un Programa de Inversión en Vivienda por -- ¢ 25,000,000.00", Apendice II, Mayo 1973, Pág. 103.

18/ Resoluciones de Junta Monetaria N°JD-13/74 del 26/03/74 y N°JM-16/78 del 11/09/78.

igual que todos los costos anteriores, incide sobre el costo total de construcción, estimándose que representan aproximadamente el 5.0% 19/ de dicho costo.

Sin embargo, en aquellas instituciones estatales que participan en este campo, generalmente se ha reconocido mayores costos de este tipo, por tratarse de instituciones cuyo objetivo fundamental no es el lucro así como por sus características extremadamente burocráticas.

3.3 - La Industria de la Construcción

La industria de la construcción, se encuentra formada por -- todas aquellas empresas que realizan actividades relacionadas con ella. Y, de acuerdo a la clasificación industrial internacional uniforme (CIIU), en el sector construcción se pueden identificar 4 subgrupos de actividad: SUBGRUPO I, -- Empresas de construcción de casas y edificios, SUBGRUPO II, Empresas constructoras de piscinas, canchas de deporte, etc., SUBGRUPO III, Empresas urbanizadoras de construcción y reparación de carreteras, calles, caminos y puentes, SUBGRUPO IV, Empresas constructoras de obras de abastecimiento de -- agua, alcantarillados y obras de ingeniería sanitaria.

Siguiendo el ordenamiento planteado en el Artículo "Concen-- tración de la actividad económica en el Sector Construcción", publicado en el Boletín de Ciencias Económicas y Sociales - de la Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas", 20/ -

19/ FNV, "Estudio sobre los Efectos... , Op. cit. Pág. 103.

20/ PLEITEZ, WILLIAN A., y otros, "Concentración de la Acti-- vidad Económica en el Sector Construcción", Boletín de Ciencias Económicas y Sociales, UCA, Julio/Agosto 1982, # 50-51, Pág. 344/349!

en el Anexo N°22. Estructura del Sector Construcción por --- subgrupos de actividad, puede medirse la importancia del Sub grupo I a través del valor de las obras de construcción realizadas. que en 1978 representaron el 58.9% del Valor Bruto de la Producción del sector en ese año, así como por el volu men de empleo generado, al absorber el 73.3% del personal -- total ocupado en el sector durante ese año.

De ahí que, la industria de la construcción y específicamen te la de viviendas, por las características presentadas en - cuanto al número de empresas que agrupa y el tipo de bien - que producen, puede clasificarse como un mercado oligopólico, que igual que el resto de actividades económicas, presenta - una alta concentración, con un número reducido de empresas - dominando la mayor parte de este mercado

Esta estructura se comprueba en el Anexo N°23. donde se --- clasifica las empresas constructoras del Subgrupo I, de --- acuerdo a su tamaño, en pequeñas, medianas y grandes, ubi-- cándose 17 (29.8%), 32 (56.1%) y 8 (14.0%) respectivamente.

Si se analizan separadamente, se determina que las 8 empre sas grandes ejecutaron el 46.9% del total de obras realiza das. generando un valor agregado de 55.2 millones de colo-- nes, que equivale al 49.6% del total para el sector en 1978, asimismo, se apropiaron de 45.0 millones de colones en con cepto de excedente neto significando el 55.0% del total pro ducido. Tales resultados contrastan con los de la pequeña empresa, al grado que, a pesar de representar el 29.8% del total de empresas, su participación en el valor agregado -- fue sólo de un 4.5%, reteniendo un excedente neto de 2.2 -- millones de colones que sólo representa el 4.8% comparado - con el de las grandes empresas.

Tales aspectos demuestran el predominio ejercido por unas pocas empresas sobre el funcionamiento de todo el sector. lo que repercute en acentuar su problemática puesto que esta estructura influye tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda. En el primer caso, al estar imponiendo altos precios a las viviendas que construyen, reteniendo a través de estos altas tasas de ganancias; y, por el lado de la demanda, al desequilibrar la distribución de los ingresos (concentración), lo cual amplía la brecha existente entre la necesidad de vivienda y la capacidad real de adquisición de la misma a los precios establecidos.

CAPITULO III - EVALUACION DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA
DEL SECTOR VIVIENDA

La Estructura Financiera del Sector Vivienda, definida para los fines de este estudio, está integrada por seis instituciones especializadas, que financian la producción (corto - plazo) y adquisición (largo plazo). Encontrándose dentro de las que financian la producción y/o adquisición, el sistema formado por la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP), Banco Hipotecario de El Salvador (B.H.), Instituto de Vivienda Urbana --- (IVU) y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda - Mínima (FSDVM). Y entre aquellas que únicamente atienden el financiamiento de largo plazo se ubican, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) e Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP)

1 - Caracterización

1.1 - Financiera Nacional de la Vivienda/Asociaciones de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP).

La FNV es una corporación de derecho público, autónoma, ---- creada el 13 de Marzo de 1963, con el objeto de facilitar, a través de las AAP, la adquisición, construcción, repara-- ción y mejoras a la vivienda, al mayor número posible de fa milias de bajos y medianos ingresos, así como al fomento y renovación de zonas urbanas para desarrollar programas de - vivienda.

Las AAP integran lo que se conoce como Sistema de Ahorro y

Préstamo de El Salvador siendo su principal finalidad la de captar el ahorro de los particulares y destinarlo al financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas. Estas Asociaciones, de acuerdo a su Ley, pueden constituirse como sociedades anónimas y/o mutualistas. Sin embargo, en el país ha prevalecido el primer tipo de organización.

Desde el inicio de sus operaciones, la FNV ha autorizado la creación de 8 diferentes Asociaciones de Ahorro y Préstamo, naciendo como instituciones financieras de carácter privado y duración indefinida; que a partir del 15 de Marzo de -- 1980, por Decreto N°158 de la Junta Revolucionaria de Go--- bierno de fecha 6 del mismo mes, son nacionalizadas.

1.2 - Banco Hipotecario de El Salvador

Es una institución organizada como sociedad anónima, creada por Decreto Extraordinario del 18 de Diciembre de 1934, teniendo por objeto principal efectuar préstamos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles, y emitir sus propias obligaciones en forma de cédulas, certificados u otros títulos.

Sus recursos han estado orientados básicamente al financiamiento de la agricultura, industria, infraestructura y la construcción y adquisición de viviendas.

1.3 - Instituto de Vivienda Urbana

Institución oficial autónoma creada el 29 de Diciembre de -- 1950, como resultado de la transformación de Mejoramiento -- Social -organismo que funcionó entre 1945 y 1950- en Institu- to de Colonización Rural (ICR) e Instituto de Vivienda Urba-

na (IVU). El objeto de creación de esta última institución, es el de fomentar la provisión de viviendas urbanas, higiénicas, cómodas y económicas para familias de medianos y escasos recursos.

1.4 - Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Es una institución privada sin fines de lucro, creada en Junio de 1970, con el objetivo de lograr el desarrollo integral de las comunidades de familias marginadas y de escasos recursos ocupando para ello sus programas habitacionales, mediante la dotación de unidades básicas, lotes con servicios, etc., por sus programas de auto-ayuda y de acción social.

1.5 - Fondo Social para la Vivienda

Institución crediticia, autónoma, instituida como un programa de desarrollo de la seguridad social, creada el 6 de junio de 1973. Y de acuerdo a su ley de creación, tiene como objetivo contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándole medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

1.6 - Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos

Entidad oficial autónoma creada el 24 de Octubre de 1975, - cuyo objeto es el manejo e inversión de sus recursos econó-

micos destinados al pago de prestaciones para la cobertura de los riesgos por invalidez, vejez y muerte, de los empleados civiles del sector público. Existiendo, para el logro de sus objetivos, reservas técnicas que se invierten de --- acuerdo a las disposiciones contenidas en su ley, la cual - establece que el 80% de éstas reservas se canalicen en ---- préstamos para vivienda y préstamos personales.

2 - Funcionamiento de la Estructura Financiera

Para poder determinar el funcionamiento de esta Estructura, es imprescindible analizar y cuantificar aquellos componentes más importantes de la misma, haciendo énfasis en los -- aspectos financieros relacionados con la obtención y canalización de los recursos movilizados, con el objeto de determinar su magnitud, origen y características de las fuentes, para posteriormente medir la atención dada a la vivienda de interés social.

2.1. - Los Recursos Financieros

2.1.1 - Fuente y Origen de los Recursos

Individualmente, las instituciones que conforman la estructura financiera del sector, han participado en el financiamiento del mismo durante el período 1972/1981, con diferentes volúmenes de recursos, provenientes de fuentes igualmente diversas, con su caracterización general detallada en el Anexo N^o 24; en el cual se observa en primer lugar, que el total de recursos con que contó el Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), fue de ¢ 1,745.2 millones de colones, siendo sus principales fuentes: la captación de ahorro volunta-

rio (34.42%) la recuperación de préstamos (41.42%), los -- préstamos externos (1.23%), las líneas de crédito del BCR - (14.95%) incorporándose en 1981 el producto de la coloca-- ción de los Bonos Nacionales de Vivienda (2.86%), como se - detalla en el Anexo 24.A. En cuanto al origen de los recur-- sos de este sistema, se determina que el componente externo ha sido mínimo (1.23%), equivalente a ¢ 21.5 millones de co-- lones obtenidos en el bienio 1980/1981 de los desembolsos - correspondientes a créditos escriturados con la AID (por un monto de ¢ 37.5 millones) y con el BCIE (¢ 16.1 millones).

El Banco Hipotecario de El Salvador (BH), manejó en ese mis-- mo período un total de ¢ 4,220.5 millones de colones (Ver - Anexo N° 24 B) provenientes principalmente de la recupera-- ción de préstamos (73.75%) 1/, depósitos (10.98%), títulos valores y cédulas hipotecarias (1.61%), préstamos del BCR (2.60%), y los intereses de la cartera y otros (11.06%). - De este total de recursos, dicha institución ha orientado a la construcción de viviendas un monto de ¢ 152.4 millones, que significan el 3.61% del total de recursos captados. -- Considerando que los recursos que financian esta actividad, provienen básicamente de dos fuentes: ingresos por cédulas hipotecarias y depósitos.

El Instituto de Vivienda Urbana (IVU) obtuvo un total de -- ¢ 192.7 millones de colones (Ver Anexo N° 24 C). siendo sus fuentes principales la recuperación de préstamos (26.91%), aportes del Gobierno de El Salvador (26.76%), subsidios y - subvenciones Gobierno de El Salvador (1.56%), préstamos in-- ternos (7.34%), y otros (37.43%).

1/ Referida a la cartera de préstamos del año anterior más los créditos otorgados en el año, menos la cartera de -- préstamos del mismo año ($CP_0 + Cr_1 - CP_1$).

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima -- (FSDVM), ha movilizade en el período 1972-1981 un monto --- aproximado de ¢ 82.6 millones (Ver Anexo N°24.D), presentando según las fuentes de obtención de esos recursos, la siguiente distribución: recursos propios, que se refiere a los ingresos por amortización y a créditos en materiales por parte de los adjudicatarios, con 7.32%; recursos provenientes de fuentes internas, formado por donativos y subsidios del Gobierno y préstamos internos, con el 30.74% y los provenientes de fuentes externas (préstamos y donaciones) con el --- 61.94%. Esta composición es reflejo del tipo de institución, ya que, por la clase de programas que desarrolla y los sectores a que se dirige, tiene en los donativos y préstamos externos relativamente blandos a sus fuentes básicas de financiamiento.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) ha manejado desde --- 1973 a 1981 ¢ 482.0 millones de colones (Anexo N°24.E), y su fuente básica de recursos la constituyen las cotizaciones -- obrero-patronales que representan el 69.33%, complementándose con los aportes del Gobierno, como capital de arranque, -- por ¢ 25.0 millones (5.19%), la recuperación de préstamos -- (3.19%), préstamos externos (1.29%) y otros (21.0%). Igual que la mayoría de instituciones del sector, ha tenido en el período un endeudamiento externo bastante bajo. como se observa en los datos anteriores, dado que dicha institución -- únicamente contrató en ese período un préstamo con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por ----- ¢ 25.0 millones, del cual solamente desembolsó, al final de 1981, ¢ 6.2 millones.

El Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), dispuso de 1976 a 1981 (Ver Anexo N° 24.F), de --- ¢ 233.0 millones -sin incluir el fideicomiso a favor del --

Estado por ¢ 30.0 millones, del cual a 1981 se habían obtenido ¢ 28.0 millones y cuyo destino es otorgar préstamos personales-; identificándose dentro de sus fuentes principales de financiamiento a las cotizaciones y aportaciones (83.17%) y otros, que incluye los productos de inversiones de ingresos corrientes y de reserva técnica, así como otros ingresos con el 16.83%. Esta institución ha canalizado al sector vivienda ¢ 107.1 millones durante el período 1976/1981, representando el 45.97% del total de recursos que manejó, considerando que tal monto esencialmente fue cubierto con ingresos percibidos por cotizaciones y aportaciones.

Finalmente, y después de haber examinado en forma institucional los volúmenes de recursos manejados por los distintos intermediarios, sus fuentes y el origen de los mismos, se presentan en forma resumida -para efectos de comparación- en el cuadro siguiente.

CUADRO N°3
PARTICIPACION INSTITUCIONAL Y ORIGEN DE LOS RECURSOS
GLOBALES DEL SECTOR VIVIENDA
1972-1981
(En miles colones)

INSTITUCION	RECURSOS INTERNOS	RECURSOS EXTERNOS	T O T A L	%
FNV/AAP	1,723,640.4	21,526.2	1,745,166.6	63.19
BCO. HIPOTECARIO*	152,379.8	--	152,379.8	5.52
IVU	192,703.0	--	192,703.0	6.98
FSDVM	31,437.3	51,158.0	82,595.3	2.99
F S V	475,714.2	6,249.8	481,964.0	17.45
INPEP*	107,085.2	--	107,085.2	3.87
T O T A L E S	2,582,959.9	78,934.0	2,761,893.9	100.00
% PARTICIPACION	97.14	2.86	100.00	

*Representa únicamente los recursos canalizados a vivienda.

FUENTE: Anexo N°24

Las cifras anteriores colocan al sistema FNV/AAP como el que mayoritariamente ha orientado recursos al sector. Este sistema junto con el FSV e INPEP agrupan el 84.51% del total de recursos, y constituyen las instituciones que por su capacidad financiera han determinado la línea preponderante de financiamiento para la vivienda. En contraste, la FSDVM que atiende a los sectores de bajos ingresos, ve limitada su participación, en tanto que únicamente ha poseído el 2.99% del total de recursos. Similar situación enfrenta el IVU, que tiene dentro de sus fuentes principales los aportes del Gobierno, con el 6.98% de los recursos totales.

Congruente con la política de endeudamiento externo conservadora mantenida por las autoridades monetarias, hasta 1979, la participación de esta fuente de financiamiento ha estado limitada al grado de representar escasamente el 2.86% del total de recursos, a través de la negociación y posterior obtención de los mismos a partir de 1980; a excepción de los préstamos externos de la FSDVM cuya participación ha sido mayor dentro del total de sus recursos, debido a que ha contado con esta fuente desde el inicio de sus operaciones.

El total de recursos movilizados por la estructura financiera del sector Vivienda, han sido clasificados según su fuente de procedencia, para determinar de manera preliminar el plazo de exigibilidad a que se sujetan dichos recursos, teniendo presente la necesidad de recursos de largo plazo enfrentada por este sector lo que se presenta en el cuadro siguiente.

C U A D R O N º 4
 RECURSOS INTERNOS DEL SECTOR VIVIENDA, POR INSTITUCION Y FUENTES PRINCIPALES
 1972 - 1981
 (En miles de colones)

INSTITUCION	DEPOSITOS	COTIZACIONES	TITULOS VALORES	SUBSIDIOS Y APORTES GOBIERNO	LINEAS DE CREDITO BCR	OTROS	T O T A L RECURSOS INTERNOS	T O T A L RECURSOS
FNV/AAP	600,615.2	-.-	50,000.0	-.-	260,864.1	812,161.1 ^{1/}	1,723,640.4	1,745,166.6
CO. HIPOTECARIO	84,363.0	-.-	68,016.8	-.-	-.-	-.-	152,379.8	152,379.8
I / U	-.-	-.-	-.-	54,565.9	-.-	138,137.1	192,703.0	192,703.0
I S D V M	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	31,437.3 ^{2/}	31,437.3	82,595.3
F S V	-.-	334,163.6	-.-	25,000.0	-.-	116,550.6	475,714.2	481,964.0
I M P E P	-.-	107,085.2 ^{3/}	-.-	-.-	-.-	-.-	107,085.2	107,085.2
T O T A L E S	684,978.2	441,248.8	118,016.8	79,565.9	260,864.1	1,098,286.1	2,682,959.9	2,761,893.9
% PARTICIPACION	24.80	15.98	4.27	2.88	9.44	39.77	97.14	100.0

Recuperación de préstamos y otros

Se refiere a los recursos propios (Amortización y otros) y los provenientes de fuentes internas (Donativos, Subsidios GOES y otros préstamos), no existiendo separadamente y en forma completa esta clasificación.

Se asume que el total de recursos destinados a vivienda, provienen de cotizaciones y aportaciones.

FUENTE: Anexo Nº 24

Los depósitos, que básicamente son de corto y mediano plazo y sujetos tradicionalmente a variables no manejadas por las instituciones, representan el 24.80% del total de recursos, incidiendo en la problemática del financiamiento ya mencionado por su dependencia de disponibilidades exigibles a muy corto plazo.

Las cotizaciones, otra de las fuentes principales, consideradas como ahorro reglamentado, ha cubierto en el período el 15.98% del total de recursos movilizados, ésta es una fuente estable en vista de su captación periódica y con devolución regulada. Esta característica vuelve a esta fuente como una de las más idóneas con que se cuenta.

El aporte proveniente de Títulos Valores y Cédulas Hipotecarias -entendidas éstas como fuentes básicas de financiamiento de largo plazo- ha estado reducido a un 4.27% derivado de el poco éxito que en este tipo de operaciones se ha tenido.

El Gobierno ha aportado y subsidiado el 2.88% de los recursos, corroborándose el planteamiento hecho en el capítulo anterior en cuanto a su participación marginal en la inversión en vivienda.

Por otra parte, la escasez de recursos de la índole que requiere la vivienda ha motivado que, ante los problemas enfrentados por el Sistema de Ahorro y Préstamo, el BCR interviniera con líneas de crédito especiales (temporal de carácter rotativo y de contingencia para problemas de ilíquidez) alcanzando el 9.44% de los recursos totales.

El resto de recursos internos agrupados bajo el rubro de --Otros, representa el 39.77% del total y ha provenido princi

palmente de la recuperación de préstamos -considerada como fuente secundaria, ya que resulta de la operatividad de tales instituciones-, de los préstamos internos, los intereses de cartera y depósitos, etc. El incluir dentro de esta composición a la recuperación de préstamos, generalmente -- préstamos de corto plazo de las AAP, determina la alta participación de este rubro en el total de recursos internos y globales.

2.1.2 - Condiciones de Financiamiento de los Recursos

2.1.2.1 - Costo de los Recursos

Debido a que la procedencia de los recursos es de diferentes fuentes, de igual manera presentan diferentes costos nominales cuya tendencia en el período se presenta a continuación:

CUADRO N° 5

COSTO NOMINAL DE LOS RECURSOS FINANCIEROS. POR INSTITUCION Y FUENTE

1974-1981

(En porcentaje)

FUENTE	INSTITUCION	FNV/AAP	B.H.	I V U	FSDVM	F S V	INPEP
1. DEPOSITOS							
Ahorro		6.5 a 9.5	5.0 a 8.5				
Plazo		11.0*	5.5 a 10.0				
2. COTIZACIONES						0.5	No incur- rre en cos- tos
3. TITULOS VALORES		11.5	7.0 a 11.0				
4. PRESTAMOS							
Internos		11.0	1.0 a 11.0	2.0 a 8.2	7.0		
			Según desti- no				
Externos		10.625 a 14.0			0.75 a 8.0	10.625	

* De 1980 a la fecha: Certificados de Ahorro a plazo (2 años)

FUENTE: Memorias Anuales BCR
Disposiciones de Junta Monetaria
IVU, Balance General Analítico e Informe de la Vivienda
Depto. Financiero: FSDVM, FSV e INPEP.

En la información anterior, se observa que los depósitos de ahorro, captados por las AAP y el Banco Hipotecario, han presentado variaciones significativas en cuanto a costo durante el período, al mantenerse de 1974 a 1977 en 6.5% y 5.0% respectivamente. A partir de 1978 dichos costos financieros pasan a 9.5% y 8.5% de acuerdo al orden anterior, manteniéndose la característica de ser más caros para las AAP, que destinan sus recursos exclusivamente al financia-

miento de la construcción y mayoritariamente de conjuntos habitacionales. mientras el Banco Hipotecario incurre en costos relativamente menores caracterizándose por orientar sus recursos marginalmente a la vivienda, ya que durante el período, dedicó al sector únicamente el 3.61% del total de recursos manejados.

Los depósitos a plazo, modalidad mantenida tradicionalmente por el sistema bancario, significaron para el Banco Hipotecario una fuente con un costo que osciló entre 5.5% y 10.0%, estableciendo en 1978 una tasa libre para depósitos con plazos mayores de un año. Las AAP, a partir de 1980 incorporan dentro de sus instrumentos de captación, los certificados de ahorro a plazo, a un costo del 11.0%. Sin embargo, debe recalcar que estos costos son únicamente nominales, por cuanto a ellos deberá agregarse una parte proporcional del encaje legal más una parte proporcional de las disponibilidades, para así reflejar los costos reales en que estas instituciones incurren.

Las cotizaciones, como fuente de recursos, son las que presentan los costos más bajos, y en el caso de el Fondo Social para la Vivienda, ha sido solamente del 0.5%, esto nominalmente, ya que realmente debe complementarse con el costo adicional que debe afrontar ante el ISSS y equivalente al 1.0% de comisión por costos de recaudación. El INPEP, por el mismo concepto, no incurre en costo alguno debido a la naturaleza de sus operaciones de seguridad social, y únicamente sus costos se limitan a los resultantes por sus operaciones.

En principio, puede deducirse que la situación presentada en cuanto a costos por las cotizaciones, contrasta notablemente con el costo de los depósitos de ahorro, así como el

resto de fuentes, repercutiendo institucionalmente en una disparidad de costos financieros que se traducen en deficiencias estructurales en la utilización de los recursos.

Los títulos valores emitidos por la FNV en 1980 y las cédulas hipotecarias del Banco Hipotecario, han presentado un comportamiento similar en cuanto a sus costos, siendo para 1981 del 11.5% y 11.0% en adelante (con tasa libre a partir de 1977) respectivamente. Demostrando que esta fuente tiene la característica de ser la más cara y al mismo tiempo la más idónea -por sus plazos de exigibilidad- para el financiamiento de la vivienda.

El costo de los préstamos internos (otorgados por intermedio de el BCR, Banco Hipotecario y Dirección General de Tesorería) para instituciones como la FNV/AAP ha sido del --- 11.0% en el período 1980/81; en el Banco Hipotecario ha oscilado entre el 1.0% y el 11.0%; para el IVU entre el 2.0% 8.20%; en la FSDVM dicho costo ha sido de 7.0% aproximadamente.

A los préstamos externos, como ya se mencionó, se ha recurrido hasta en años recientes, a excepción de la FSDVM que por su naturaleza posee en dicha fuente a su principal proveedor con costos que van del 0.75% al 8.0% (AID, BIRF/AIF). A partir de 1980, la FNV/AAP recibe préstamos del Banco --- Centroamericano de Integración Económica (BCIE) y la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID) con costos del - 10.625% y 14.0%. Y, en 1981, el Fondo Social para la Vi--- vivienda recibe del BCIE un préstamo a igual costo que el --- otorgado por este organismo a la FNV/AAP.

Indudablemente, los costos de los recursos externos son mucho más caros que los de fuentes internas. y en la medida que se dependa en mayor grado de tales fondos esta situación

repercutirá en un deterioro financiero de las instituciones que reciban dichos recursos, como también en el elevamiento de los precios de las viviendas financiadas con esos fondos.

2.1.2.2 - Otras Condiciones

Para completar la situación enfrentada por las diversas instituciones en la obtención de sus recursos, se reseñarán -- los principales aspectos que deben observarse para la obtención de financiamiento, especialmente los referidos a la exigibilidad del mismo.

En el caso de los recursos procedentes de depósitos de ahorro, su exigibilidad se considera inmediata, por cuanto es voluntario y generalmente no han existido limitaciones para la recuperación por parte de sus propietarios, considerándose se sujetos a las expectativas de los ahorrantes. Sin embargo, existen disposiciones de Ley que permiten a las instituciones regular esa entrega.

Los depósitos a plazo, como su nombre lo indica, se encuentran regulados de acuerdo a la forma de contratación. En el Banco Hipotecario dichos plazos han oscilado entre 30 días y 24 meses; y, a partir de 1980 las AAP establecen similar modalidad al introducir las cuentas de ahorro con aviso previo, programado y certificados de ahorro a plazo (2 años).

Las cotizaciones, para el caso del Fondo Social para la Vivienda, se devuelven por causales de invalidez, vejez y --- muerte, y se reintegrarán por antigüedad en el sistema al transcurrir cierto número de años, dependiendo de los estudios actuariales que para tal fin se realicen: en el INPEP,

dichos recursos son utilizados para cubrir los riesgos de sus asegurados y se devuelven como pago de las diferentes prestaciones que la institución proporciona.

Los títulos valores emitidos por la FNV (Bonos Nacionales de Vivienda) han sido colocados a un plazo de 10 años más 2 de gracia; y las cédulas hipotecarias del Banco Hipotecario, lo están a diferentes plazos que van desde 3 hasta -- más de 15 años.

Los préstamos, tanto internos como externos, presentan condiciones para su obtención diversas (Ver Anexo N°25), así para la FNV/AAP, los recursos internos otorgados por el -- BCR, a través de sus líneas especiales, han sido a un año plazo, igual que para el Banco Hipotecario. En cambio el IVU, obtuvo de la Dirección General de Tesorería tres préstamos a plazos de 22 y 25 años, todos con 5 años de gracia, sujetos a comisiones de compromiso equivalentes al 0.75% - del 1.0% anual. Y, la FSDVM internamente ha recibido finciamiento del Banco Hipotecario a 15 años plazo más de 2 de gracia.

En el caso de los recursos externos, los préstamos otorgados por la AID al sistema FNV/AAP y a la FSDVM han sido a 25 años plazo con 8 de gracia y 30 años plazo con 6 de gracia respectivamente.

El BCIE ha mantenido las mismas condiciones tanto para el sistema FNV/AAP como para el FSV, otorgando créditos a 20 años plazo con el 1.0% de comisión de servicio y el 1.25% de comisión de compromiso; además, por cada desembolso es necesario adquirir el 10% en certificados de inversión para vivienda.

En conclusión, es posible afirmar que las condiciones de obtención de financiamiento se han vuelto cada vez más duras, principalmente las de fuentes externas.

2.2 - Los Recursos Financieros de Largo Plazo

Como ya se demostró en el capítulo anterior, el funcionamiento del mercado de capitales en el país -donde se movilizan los recursos de largo plazo-, se encuentra insuficientemente desarrollado, provocando problemas de recursos, -- especialmente de este tipo -largo plazo- necesarios para la financiación de viviendas. Para la estructura financiera de la vivienda en El Salvador, tal situación se presenta en el cuadro de la página siguiente.

Durante el período en estudio, la participación de los recursos de largo plazo dentro del total de recursos movilizados, se limitó a ¢ 236.5 millones de colones, equivalentes a un 8.56% del total, que incluye la obtención de recursos mediante títulos valores de ¢ 118.0 millones, que representan el 49.90% de este último total; y el resto, de préstamos externos contratados con diferentes condiciones (50.10%). Estos recursos, son los que efectivamente el incipiente mercado de capitales nacional ha permitido orientar a los intermediarios que financian la vivienda.

En cuanto al resto de recursos se ha considerado a las cotizaciones como de mediano plazo, puesto que si bien puede regularse su exigibilidad -caso cotización FSV- deben retornar a los cotizantes, o como pago en forma de prestaciones -caso INPEP-, situación que proporciona alguna certidumbre en la utilización de estos fondos pero que se ven limitados en la medida que se cancelen dichas cotizaciones; estos recursos han representado el 15.98% del total.

CUADRO N° 6

RECURSOS FINANCIEROS PARA VIVIENDA SEGUN PLAZO E INSTITUCION

1972-1981

(En miles colones)

INSTITUCION	PLAZO		MEDIANO PLAZO	PRESTAMOS INT. Y EXT.	LARGO PLAZO		SUBSIDIOS Y APORTES GOBIERNO <u>1/</u>	TOTAL
	CORTO	PLAZO			TITULOS VALORES	SUB-TOTAL		
FINANCIERA	1,673,640.4 ^{2/}			21,526.2	50,000.0	71,526.2		1,745,166.6
BANCO HIPOTECARIO	84,363.0 ^{3/}				68,016.8	53,016.8		152,382.8
INSTITUCION	123,998.8 ^{4/}			14,138.3		14,138.3	54,565.9	192,735.3
FINANCIERA	6,043.3 ^{5/}			76,552.0 ^{6/}		76,552.0		82,594.3
FINANCIERA	116,550.6 ^{4/}		334,163.6 ^{7/}	6,249.8		6,249.8	25,000.0	481,963.8
INSTITUCION			107,085.2 ^{7/}					107,085.2
TOTALES	2,004,596.1		441,248.8	118,466.3	118,016.8	236,433.1	79,565.9	2,761,859.9
PARTICIPACION	72.58		15.98			3.56	2.88	100.0

1/ Se toman en cuenta para no variar los totales, pero no se incluyen dentro de la clasificación según plazo por no ser reembolsables.

2/ Depósitos, recuperación préstamos BCR y otros

3/ Depósitos

4/ Recuperación de préstamos y otros

5/ Aportaciones, créditos en materiales adjudicatarios

6/ Donativos, subsidios GOES, préstamos y donativos externos.

7/ Cotizaciones

FUENTE: Anexo N° 24

Finalmente, en el corto plazo, donde se agrupa el resto -- de fuentes, se encuentran los depósitos, las recuperacio-- nes de préstamos, los préstamos de corto plazo, etc. y -- han representado el 72.58% del monto total.

Estos aspectos vienen a dar validez a una de las hipótesis de la presente investigación, referente a que el "financiamiento para la vivienda no cuenta con los recursos necesarios a largo plazo para enfrentar el problema habitacional", por cuanto resalta el hecho de que el tipo de capital básico para la vivienda es de largo plazo y su participación -- dentro del total de recursos manejados por los intermedia-- rios financieros del sector, se ha demostrado es sumamente escasa, repercutiendo negativamente en un funcionamiento -- ineficiente de esta estructura, así como en su objetivo de atacar el problema habitacional del país. Lo que se comple-- ta al analizar conjuntamente la oferta, su caracterización y, la orientación que la inversión institucional ha tenido.

3 - Orientación de la Inversión Institucional

Para determinar la orientación de la inversión institucio-- nal, se partirá de la descripción y análisis de la producción de viviendas financiada por los diferentes intermediarios, durante el período de 1972 a 1981, y a través de la exposi-- ción de la forma en que esta producción ha sido desarrolla-- da.

Así la oferta de viviendas generada por las diferentes ins-- tituciones identificadas como productoras, se presenta en -- el cuadro siguiente:

CUADRO N^o. 7
 FINANCIAMIENTO INSTITUCIONAL PARA PRODUCCION DE VIVIENDA
 1972-1981
 (Montos en miles colones)

INSTITUCION	FNV/AAP	%	B.H.	%	I V U	%	FSDVM	%	TOTALES
CONCEPTO									
Viviendas producidas	47,819.0	69.19	3,910.0	5.66	7,864.0	11.38	9,515.0	13.77	69,108.0
Monto de Inversión ^{1/}	751,075.4	75.20	124,885.3	12.50	84,624.7	8.47	38,288.6	3.83	998.874.0

^{1/} Este total, para el caso de la FNV/AAP y Bco. Hipotecario, corresponde al financiamiento otorgado y no al valor total de las viviendas, por cuanto no es financiado el 100% de su valor.

FUENTE. Anexo No. 26.

Congruente con el volumen de recursos manejados, el sistema FNV/AAP ha financiado 47 313 viviendas (de las cuales -- 34,043 fueron finalizadas en el período y 13,776 se encontraban en proceso de construcción al 31 de Diciembre de -- 1981) equivalentes al 69.19% del total, mientras su inversión representó el 75.03% del total, en contraste, la FSDVM con el 3.83% de la inversión ha construido el 13.77% de -- las viviendas, como consecuencia de producir soluciones habitacionales de características mínimas y precios muy bajos. Igualmente el IVU, que si bien no produce viviendas de similar tipología a las de la FSDVM, invirtió el 8.47% y produjo 7,864 unidades. equivalentes al 11.38% del total, denotando la cada vez menor incidencia de su capacidad generadora de viviendas.

El Banco Hipotecario ha participado con el 12.50% de la inversión total, y si se considera los créditos otorgados para construcciones nuevas equivalentes a número de viviendas, sólo ha generado el 5.66% de las mismas.

Además de haberse demostrado la dificultad que el sector vivienda tiene para obtener recursos idóneos, es importante -- determinar como se promueve dicha producción y cuáles son -- las estrategias seguidas por las diferentes instituciones -- para solventar el problema habitacional.

En principio y por representar el mayor porcentaje no sólo de viviendas producidas sino de monto invertido, se describirá la estrategia mantenida por el sistema FNV/AAP, que -- concede créditos.

- a) Empresas constructoras, para urbanización y construcción de conjuntos de viviendas, a plazos no mayores de 3 --- años.

b) A sus ahorrantes para adquisición, construcción, con---servación, reparación o mejoramiento de viviendas, y cancelación de deudas originales por los mismos conceptos.

De éstos, el mayor rubro lo representa el financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales por parte de las AAP -organismos privados hasta 1980- que antes de -1973 venían produciendo viviendas a un ritmo de 657 viviendas por año. Sin embargo, a partir de 1974, año en que el Fondo Social para la Vivienda comienza a demandar viviendas para su financiamiento en el largo plazo. y con la creación del INPEP, que inicia el otorgamiento de créditos hipotecarios a sus asegurados a partir de 1978, este nivel de pro--ducción se acrecienta a 4,782 viviendas anuales financia--das y 3,404 viviendas anuales producidas, como resultado -de que las instituciones antes mencionadas, no obstante incorporar una nueva fuente de recursos para el sector, no -introducen nuevas estrategias de financiación y se adecúan al sistema existente, ya que básicamente adquieren, en forma directa o indirecta -comprando conjuntos habitacionales completos o proporcionando créditos a sus usuarios para que las adquirieran en ese mercado- las viviendas producidas por constructores privados, financiados en el corto plazo por las AAP, quienes otorgan hasta el 75% del crédito sobre el valor de los proyectos.

En el cuadro siguiente se presenta la mecánica de genera--ción de viviendas en proyectos mantenida por el sistema --FNV/AAP y la participación como demandantes de el FSV e --INPEP.

CUADRO N° 8

ADQUISICION DE VIVIENDAS POR EL FSV E INPEP DE LA PRODUCCION DEL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO

CONCEPTO Y PERIODO	N° VIVIENDAS	%
- Viviendas financiadas en Proyectos AAP. (1972-1981)	46,670	--
- Viviendas en proceso de construcción AAP. (Al 31 Dic. de 1981)	13,776	--
- Viviendas terminadas en proyectos AAP. (1972-1981)	32,894	100.0
- Viviendas adquiridas FSV, Programa Compra directa viviendas (1974-1981)	17,020	51.74
- Viviendas financiadas largo plazo AAP. (1972-1981)	14,443	43.91
- Viviendas adquiridas por el INPEP* (1978-1981)	1,431	4.35

* Compra de viviendas a terceros. 1978-1981 2,580, y por diferencia con el total de viviendas terminadas por las AAP, se estima la cantidad absorbida por esta institución.

FUENTE. FNV, Boletín diciembre 1981.
 Estadísticas FSV
 Memorias Anuales INPEP
 Anexo N° 27

Como se observa no ha habido modificación alguna en el financiamiento otorgado, sino una traslación de más recursos hacia un financiamiento convencional, debido a que la construcción en el país ha estado casi exclusivamente ejercida por el sector privado que se agrupa en la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción, organismo que históricamente ha definido, a través de su participación directa e indirecta en los órganos de dirección de las diferentes

instituciones, el destino de los fondos hacia el mantenimiento, como estrategia para atacar el déficit habitacional, de la producción de viviendas mayoritariamente para el consumo de los grupos de medios y altos ingresos y únicamente variando los precios de las unidades hacia abajo, cuando se pretende atender a los estratos de bajos ingresos, hasta donde los márgenes de utilidad sean atractivos, pero en detrimento de calidad, ubicación y características de los proyectos de viviendas.

Esta situación, en lo que se refiere a costos financieros, ha incidido en el precio de la vivienda, por cuanto se ha producido viviendas con recursos caros y financiamiento caro, mientras dicho producto se pretende orientar hacia estratos medios y bajos de la población. En el Anexo N° 28 se exponen las características del financiamiento de conjuntos habitacionales en cuanto a tasas de interés, que de 1974 a 1978 ha sido del 11.0% y de 1978 en adelante, 14.0%. Y, la producción generada con tales condiciones de financiamiento, se ha orientado indistintamente para el financiamiento de largo plazo, a través de las AAP; así como para atender la demanda de la población cotizante del FSV, mayoritariamente de bajos ingresos. Lo que paradójicamente significa un subsidio de parte de los demandantes de bajos ingresos -por absorber costos elevados correspondientes a otros estratos- hacia aquellos que cuentan con mayores posibilidades de financiamiento.

Unido a la anterior situación, puede apreciarse en el Anexo N° 29, que en el período 1971-1980 el 78.15% de las viviendas financiadas por el Sistema de Ahorro y Préstamo, fueron de precios menores a ¢ 25.000.00, absorbiendo el 53.90% del financiamiento demandando el FSV durante el período 1974-1980, viviendas de este tipo y con precios --

promedio de hasta ₡ 20 000.00 12,970 unidades que significaron el 48.83% de la producción del Sistema FNV/AAP.

En contraposición, el restante 21.85% de las viviendas absorbieron el 46.10% del financiamiento y su orientación al largo plazo es efectuada por las mismas AAP y a partir de 1978 se incorpora el INPEP como demandante de este tipo de viviendas, con precios unitarios de hasta 75,000.00.

El Banco Hipotecario, ha financiado conjuntos de vivienda y construcciones individuales. El financiamiento dirigido a empresas constructoras, se ha realizado a través del otorgamiento de crédito para la adquisición y urbanización de terrenos y, para la cancelación de deudas hipotecarias garantizadas con los mismos terrenos a urbanizar. Estos créditos son concedidos hasta por el 75% del valor del terreno ya urbanizado, a plazos de hasta 3 años y con límite de hasta un millón de colones y demás condiciones similares a las practicadas por el Sistema de Ahorro y Préstamo. Sus recursos han estado orientados de 1972 a 1981 al financiamiento de viviendas de diferente tipo. de tipo mínimo (con precios hasta ₡ 15.000.00 y ₡ 20.000.00) el 26.59% de las unidades, utilizando el 7.67% de los recursos totales dirigidos a esta actividad. de tipo medio (con precios toques de ₡ 40,000.00 y ₡ 50,000.00) el 34.71% del total de viviendas, con el 16.37% del total de recursos, el resto fue orientado a viviendas de tipo residencial (más de ₡ 50,000.00), que significaron el 38.70% de unidades y absorbieron el 75.96% del financiamiento de acuerdo a datos presentados en el Anexo N°30.

El Instituto de Vivienda Urbana, mediante su programa ordinario (Aportes del Gobierno) y de reinversión, ha participado en el mercado habitacional con una producción de -----

7,864 viviendas, dirigidas de acuerdo a sus objetivos, a los estratos de medianos y bajos ingresos. En el período el Instituto ha realizado su producción mediante diferentes sistemas, tales como por contrato, por administración y por ayuda mutua (Ver Anexo N° 31). El sistema por contrato, que se vuelve una fuente del dominio de constructores particulares y por ende limita los beneficios a la población que debe atender, es el que mayoritariamente se ha usado en el período, significando el 52.71% del total, mientras, el sistema de ayuda mutua solamente representó el 6.18% del mismo total, y fue practicado únicamente en los dos primeros años de la década, no obstante ser el sistema que más favorece a los grupos de ingresos mínimos, al permitirles aportar su trabajo como pago de prima y por tanto evitarles ese desembolso inicial para poder contar con una vivienda. Finalmente, la parte de la producción ejecutada mediante administración directa, ha representado el 41.11%.

Es importante mencionar, el programa especial realizado por el IVU al margen de su producción convencional, relativo a la implementación de lotes con servicios, detallado en el Anexo N° 32, ejecutado entre 1972 y 1978 y alcanzando 463 unidades con una inversión de ¢ 999 744.00 colones, realizados mediante el sistema de administración y que por sus características -costo promedio de ¢ 2,159.38- están dirigidos a la atención de grupos familiares de más bajos ingresos, pero que fuera suspendido, aún cuando en los últimos años de la década se comenzara a bosquejar el programa de Acceso al Bienestar Comunitario (ABC), también dirigido a grupos marginales de ingresos sumamente bajos.

La FSDVM ha contribuido a la producción de viviendas con diversos tipos de unidades, habiendo financiado lotes con

instalaciones, lotes con unidad básica, unidad sanitaria, unidad completa, apartamentos, etc. Toda su producción ha sido ejecutada por contrato y administración, en lo referente a terracería, urbanización y una parte mínima de la construcción, representando esta participación foránea el 20% aproximadamente del costo total, puesto que el restante 80% corresponde a la fase de ayuda mutua, entendida ésta como la parte de la construcción que realizan las familias participantes en los proyectos, mediante el trabajo en grupos. Uno de los objetos de esta participación es -- que sirva como pago inicial o prima, facilitando con ello el acceso a este tipo de unidades a los grupos con ingresos mínimos que son a los que esta institución dirige su atención, y que no son sujetos de crédito en ninguna otra institución.

3.1 - Vivienda de Interés Social

Para determinar la atención asignada a la vivienda de interés social, se ha identificado al IVU y al FSV, como las instituciones que atienden este tipo de vivienda, ya que de acuerdo a su legislación y a sus declaraciones oficiales, propician su generación. Y, mientras el IVU fue creado como una institución productora, el FSV surge como financiera -intermediario entre el Sistema FNV/AAP y sus cotizantes- y principal demandante de la producción de tal sistema.

La FSDVM, como ya se ha aclarado, es una institución que se caracteriza por atender únicamente a los sectores marginados como sujetos de crédito por los sistemas del resto de entidades financieras, donde el estrato de ingresos mínimos para los que se destina la vivienda de interés social,

es su último escalón, por lo que la producción de esta --- institución se ubica en aquellos estratos de ingresos marginales, pero que por su importante papel dentro de la solución habitacional de estos sectores, debe ser tomada en cuenta.

La participación institucional en el financiamiento de viviendas de interés social, se presenta en el cuadro de la página siguiente. Este tipo de vivienda -interés social- ha sido esencialmente financiado por el Sistema de Ahorro y Préstamo en el corto plazo, y por el FSV para adjudicar en el largo plazo, así como por el IVU, alcanzando en el período 1972-1981 la cifra de 25,510 unidades (47.08% del total) con un financiamiento de \$ 300.5 millones, equivalente a 39.31% del total, contrastando con lo observado en las viviendas para grupos de ingresos medios y altos, que aún cuando sólo representan el 35.36% de las unidades producidas, absorbieron el 55.68% de los recursos, evidenciándose que el financiamiento -en el período- ha sido limitado para atender el tipo de vivienda en cuestión. Y, más significativo es el hecho de que las instituciones consideradas como proveedoras de este tipo de solución habitacional -FSV e IVU- distraen, en muchos casos, sus recursos en la producción o adquisición de viviendas de mayores precios, respondiendo a presiones de grupos medios o para realizar inventarios de proyectos que no han podido vender en los sectores a que originalmente se dirigían y que se incluyen como viviendas de interés social por no contar con estadísticas específicas.

Institucionalmente la participación en la generación de -- viviendas de interés social, en cuanto a unidades producidas es la siguiente: FNV/AAP -a través del FSV- 17,020 --- (66.72%), IVU con 7,864 (30.83%) y Banco Hipotecario con -

CUADRO N° 9

PRODUCCION INSTITUCIONAL FINANCIADA SEGUN TIPO DE VIVIENDA

1972-1981

(Montos en miles de colones)

TIPO DE VIVIENDA SEGUN ESTRATOSOCIOECONOMICO	FNV/ AAP		BCO • HIPOTECARIO		I V U		FSDVM		TOTAL		' PAI ' CI N°	
	N°.	UNID. MONTO	N°.	UN. MONTO	N°.	UN. MONTO	N°.	UN. MONTO	N°.	UN. MONTO		
Ingresos								9,515	38,288.6	9,515	38,288.6	17
INTERES SOCIAL	17,020 ^{1/}	207,487.3 ^{2/}	626	8,423.6	7,864	84,624.7				25,510	300,535.6	47
Medios y Altos Ingresos	15,874	309,166.6	3,284	116,461.7						19,158	425,628.3	35
T O T A L E S	32,894 ^{3/}	516,653.9 ^{4/}	3,910	124,885.3	7,864	84,624.7	9,515	38,288.6	54,183	764,452.5	100	

1/ Compra directa del FSV, de 1974, a 1981, por un valor real de ₡ 276,649.7.

2/ Se descuenta el 25% del valor real cancelado por el FSV, para homogenizar con el precio de financiamiento FNV/AAP, que es aproximadamente el 75% del costo de los proyectos y que es el registrado en sus estadísticas.

3/ Se toman las viviendas terminadas en proyectos para hacer una evaluación más real.

4/ Estimado en base al precio promedio de las viviendas financiadas (₡15,706.63) en el período.

FUENTE. Cuadro No. 8 y Anexos No. 26, 27 y 30.

626 (2.45%), con similares porcentajes de participación en los recursos invertidos en tal producción, llegando a representar el 69.04%, 28.16% y 2.80% respectivamente.

3.2 - La Problemática de la Vivienda de Interés Social

En este trabajo, se ha definido a la vivienda de interés social, como la formalmente orientada a los sectores de población con ingresos similares al salario mínimo hasta dos veces éste, en vista de que la mayoría de trabajadores pertenecientes a dichos sectores se ubican en niveles de salarios similares o inferiores al tope del rango establecido. Así, si se observa los trabajadores cotizantes al FSV clasificados por estrato salarial, en el bienio 1980/1981, se comprueba fácilmente que, en promedio, el 63.65% de dicho universo devengaron ingresos menores a \$ 550.00 (Ver Anexo N° 33). Igualmente, si se examina para ese mismo período la distribución de los ingresos de los empleados civiles del sector público, incluyendo a los trabajadores por jornal, el 64.10% devengaron ingresos similares o menores a \$ 600.00 (Ver Anexo N° 34).

No obstante la ubicación mayoritaria de los trabajadores en los rangos descritos anteriormente, las instituciones mencionadas como proveedoras de financiamiento para vivienda de interés social, IVU y FSV, han mantenido una aceptación tácita de una producción con precios que, al mismo tiempo que sean rentables para el constructor privado, puedan ser accesibles a los usuarios a quienes dirigen sus programas. Lo cual cada vez más ha repercutido en un favorecimiento de sectores con mayores niveles de ingreso, obligando a los grupos familiares a quienes formalmente deben atender, al

igual que el resto de población que no es considerada sujeto de crédito, a recurrir al masón la colonia ilegal y el tugurio como solución habitacional.

Esta cada vez menor atención a los estratos con ingresos mínimos, puede determinarse si se examinan los precios históricos de las viviendas financiadas por el IVU y el FSV, en contraposición con el consumo familiar normativo mensual de una familia salvadoreña de 5 miembros.

Así, de acuerdo a investigación realizada por el Ministerio de Trabajo/OEA 2/ en El Salvador, para satisfacer el consumo mínimo una familia tipo de 5 miembros debería disponer de ¢ 862.29, a precios de 1979, cantidad superior en ----- 219.37% y 59.68% al salario mínimo vigente y dos veces éste, respectivamente.

Asimismo, para apreciar el deterioro en la posibilidad de solventar el problema habitacional de los grupos salariales ya definidos, se ha tomado el consumo normativo únicamente referido a la alimentación, vestuario, agua, luz y combustible, que para el año en mención era de ¢ 418.22 -- (48.50% del consumo normativo total), superior en 54.89% al salario mínimo vigente para las actividades Comercio e Industria Manufacturera (¢ 270.00) y equivalente al 77.44% - de ¢ 540.00 (dos veces el salario mínimo).

Por tanto, si se considera ¢ 418.22 (consumo normativo en alimentación, vestuario, agua luz y combustible) valedero para todo el período y se compara con las cuotas a pagar por los precios promedio de las viviendas de el IVU y FSV

2/ MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL/OEA, "Determinación del Consumo Mínimo en El Salvador", 1979.

(Ver Anexo N° 35).

Se observa que, en el caso del IVU, aquellos grupos familiares con ingresos igual al salario mínimo han tenido vedado su acceso a la producción de esta Institución, por cuanto su consumo normativo elemental supera en todos los casos el monto de sus ingresos. y, aún cuando el ingreso familiar proviene de los dos jefes de familias, las posibilidades de acceso a vivienda se amplían, pero su diferencial para otros gastos es tan limitado, que realmente y con mucha frecuencia se ven marginados de dichos programas, dado que dichos gastos elementales oscilan, en el período, entre 91.54% y 107.56% del total del salario mínimo devengado por tales grupos.

Para el caso del FSV, dicho problema se torna más grave, debido a que la relación anterior es superior al 100% en 5 años, de 8 que el Fondo ha financiado viviendas en el período estudiado.

Es necesario advertir que el consumo normativo considerado ha sido incluido parcialmente, puesto que no se han incorporado variables como el gasto en transporte, salud, diversión, etc, revalidándose la afirmación de que este estrato de población, no obstante ser mayoritario dentro del sector formal, no puede satisfacer su necesidad habitacional, ni lo hará en el futuro de mantenerse como hasta ahora la estrategia seguida por las instituciones mezcladas en la generación de vivienda de interés social.

Para completar el análisis del problema, y como ya se mencionará, la calidad y ubicación de proyectos de interés social ha desmejorado en extremo y en los Anexos N° 37 y 38 puede compararse la reducción continua de que han sido obje-

to el área de los lotes y de construcción tanto para el -IVU como para el FSV, situación que contrasta con los costos cada vez mayores. Esto repercute en una drástica reducción de los tamaños y características físicas, así como en la ubicación de este tipo de proyectos, que en la mayoría de los casos se asientan en tierras inapropiadas, lejanas a los centros de trabajo, etc., deviniendo en mayores costos económicos y sociales para los futuros usuarios.

En los últimos años, esta situación ha desembocado en altos inventarios de viviendas mantenidas por el FSV que al 31 de diciembre de 1980 ascendía a 1,290 viviendas por un valor de ¢ 28.1 millones de colones, y que en 1981 alcanza 2,957 viviendas por ¢ 54.7 millones (Ver Anexo N° 39).

Con el exámen anterior de la producción de viviendas y su orientación, así como de la problemática enfrentada por la vivienda de interés social, se ha confirmado que "el financiamiento para proyectos de vivienda se ha orientado mayoritariamente a satisfacer a los estratos de población que perciben medianos y altos ingresos, desatendiendo a los sectores de menores ingresos, que forman la mayoría de la población, y en los cuales se observa el mayor déficit de vivienda".

4 - Recursos Financieros para Adquisición de Vivienda

El volumen de recursos financieros orientados para la adquisición de vivienda -largo plazo- en el período 1972-1981, ha alcanzado la cifra de ¢ 984.7 millones de colones, otorgándose un promedio anual de ¢ 9.8 millones, que cubre ---- aproximadamente el financiamiento de 5,680 viviendas, aún -

cuando en los primeros cuatro años del período las unidades financiadas fueron inferiores y, a partir de 1976 se producen cambios hacia el alza, como consecuencia del estímulo inyectado por nuevas instituciones y políticas que vienen a incorporarse al sector.

Institucionalmente, el financiamiento otorgado para adquisición de viviendas, durante el período, ha registrado una participación orientada hacia la canalización de los recursos a determinados sectores de población. Así, el financiamiento destinado a la vivienda de interés social significó el 35.48% del financiamiento total, del cual el 26.89% fue proporcionado por el FSV y el 8.59% restante por el IVU. -- En cambio, el 60.63% restante del financiamiento total, se dirigió a la atención de viviendas para los estratos socioeconómicos de medianos y altos ingresos, a través de la --- FNV/AAP (38.81%), el INPEP (10.87%) y Banco Hipotecario --- (10.95%). Y, solamente el 3.89% del total fue destinado a los estratos de más bajos ingresos, por medio de la FSDVM

Para efectos de ilustración, esta situación se describe en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 10

FINANCIAMIENTO INSTITUCIONAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA

1972-1981
(Montos en miles colones)

INSTITUCION	FNV/AAP		B.H		I V U		FSDVM		F S V		IMPEP		TC
		%		%		%		%		%		%	
CONCEPTO													
No. Unidades	14,443	25.40	4,436	7.80	7,864	13.83	9,515	16.74	17,244	30.33	3,353	5.90	56
Monto de Inversión	382,076.7	38.81	107,875.5	10.95	84,624.7	8.59	38,288.6	3.89	264,782.3	26.89	107,085.1	10.87	84

FUENTE: ANEXO N° 36

4.1 - Condiciones de Financiamiento para la Adquisición de Vivienda

Las condiciones de financiamiento para la adquisición de -- viviendas mantenidas por las diferentes instituciones finan-- cieras del sector, expuestas en el Anexo N° 40, permiten de-- ducir que aquellas dedicadas a la atención de la población con mayores ingresos son, en primer lugar, la FNV/AAP y el -- Banco Hipotecario puesto que los niveles de ingreso que -- exigen de los posibles sujetos de crédito, las tasas de in-- terés sobre los créditos, el valor y primas de las viviendas que financian son elevados, además de que incorporan una -- serie de recargos que vienen a restringir el acceso al cré-- dito a gran parte de la población demandante. En similar -- situación se encuentra el INPEP, que atiende únicamente a -- sus cotizantes, manteniendo condiciones de financiamiento -- primordialmente para personas de medianos y altos ingresos, con un límite de crédito establecido de ¢ 75,000.00 y con -- tasas de interés que oscilan entre el 7.0% y 12.0%. Esta -- característica del INPEP. obliga a resaltar el hecho de que no ha tenido el cuidado de orientar su inversión a la mayo-- ría de su población cotizante, sino esencialmente a sus es-- tratos altos.

El IVU y el FSV, han dedicado su atención a sectores de me-- dianos y bajos ingresos, otorgando financiamiento para vi-- viviendas con valores relativamente bajos, con tasas de inte-- rés establecidas que oscilan entre el 4.0% y el 12.0%, y -- demás condiciones consideradas blandas.

La FSDVM, por las características ya conocidas, posee condi-- ciones de financiamiento diseñadas para cubrir sus objetivos de atender a aquellas personas, que por su nivel de ingresos y tipo de ocupación, no entran en la categoría necesaria ---

para poder optar a una vivienda en el resto de instituciones, propiciando un mayor acceso de estos sectores a través de su sistema de ayuda mutua, al permitirles cubrir la prima con su trabajo; concediendo plazos de amortización largos y cuotas que representan un pequeño porcentaje de sus ingresos, posibilitándoles subsanar sus necesidades básicas.

La dotación de crédito por los diferentes intermediarios financieros de la vivienda está condicionada al tipo de producto que se ha ofrecido en el mercado, por tanto, los sistemas de financiamiento existentes en las instituciones estudiadas, generalmente se han adecuado al tipo de vivienda que se ofrece en el mercado; marginando las condiciones económicas de los sectores usuarios y su necesidad de una solución habitacional. En tal sentido, dicha producción es la que determina los montos de crédito a otorgar y como consecuencia, los costos a cobrar por dichos créditos y los sujetos a quienes favorecer, variando tales condiciones en función de los costos de los recursos y del carácter de las diferentes instituciones.

Todo lo anterior ha provocado que en el período estudiado se haya mantenido un esquema de financiamiento inflexible para incorporar efectivamente a aquella parte de la población que percibe ingresos mínimos, confirmándose el hecho de que "el mercado de crédito destinado a la adquisición de vivienda ha estado restringido para los estratos de población de bajos ingresos y no ha sido sujeto de evaluación tendiente a incorporar a tales sectores de población".

5 - Situación de las Instituciones que Atienden el Sector

Las estrategias utilizadas por las diferentes instituciones

para resolver el problema habitacional, ha repercutido en múltiples deficiencias para atender a los sectores de bajos ingresos, así como en su capacidad operativa, restringiendo aún más las posibilidades de mejorar la accesibilidad de éstos estratos de población a los sistemas de financiamiento.

Para obtener una imagen real de la situación de las instituciones que financian la vivienda, se estudiarán los principales elementos que la han determinado.

Sin embargo debe aclararse, que debido a las diferencias existentes entre cada una de las instituciones participantes, así como por la importancia que dentro del sector han mantenido, se hará un examen institucional, poniendo mayor acento en el SAP, FSV e IVU, por ser las instituciones en que se ha registrado el mayor volumen de recursos movilizados y de inversión, determinando el comportamiento que ha tenido el sector.

5.1 - Sistema de Ahorro y Préstamo

Para conocer la situación del SAP se analizará para el período 1972/1981, su capacidad financiera, la característica de los ahorros, la tendencia de los préstamos. la moda registrada en su cartera y los inventarios inmovilizados.

5.1.1 - Capacidad Financiera

Mediante el examen de la disponibilidad de fondos y su aplicación (Anexo N° 41) puede determinarse dicho aspecto. Así, a partir de 1974 y como resultado del inicio de opera

ciones del FSV -que es el principal demandante de la producción del sistema-, los desembolsos por préstamos escriturados duplican su nivel con relación a 1973, siendo a partir de esa fecha crecientes hasta 1978, año en que se obtiene la mayor cifra del período (¢ 264,0 millones de colones). Y, paralelamente, los incrementos por depósitos que se venían registrando hasta 1977, sufren una contracción de 37.40% en 1978. Estos dos fenómenos obligan a una mayor asistencia financiera de la FNV a las AAP, que para ese año fue de ¢ 24.1 millones; y, asimismo, aprueba el inicio de la utilización de una línea permanente de crédito contingente del Banco -- Central de Reserva, para atender eventuales necesidades de financiamiento en el sistema, por situaciones temporales de illiquidez, que para ese mismo año fue de ¢ 50.0 millones. - No obstante dicha asistencia, los recursos de ese año fueron insuficientes para cubrir las aplicaciones, las cuales fueron superiores en ¢ 36.7 millones.

En 1979, dicha situación empeora y como consecuencia de -- las perturbaciones político-sociales agudizadas en ese año, se obtuvo un resultado negativo en los depósitos de -¢ 8¢ .5 millones. Y, consecuentemente, la asistencia financiera de la FNV fue 3.9 veces superior a la del año anterior, siendo de ¢ 94.4 millones, y dado que el ritmo de construcción fue aún elevado, al desembolsarse ¢ 212.0 millones, los recursos captados resultaron insuficientes en ¢ 64.9 millones. Todo lo que provocó que la línea permanente de crédito contingente otorgada por el BCR a la FNV, se elevara a ¢ 100.0 millones.

Para 1980 y 1981, el sistema continúa siendo incapaz de mantener por sí sólo el ritmo de construcción, y si bien se --- obtienen excedentes de recursos, éstos son inferiores a los créditos obtenidos de la FNV, la que a su vez autoriza la --

utilización de la Línea de Crédito Contingente del BCR, en 1980, de ₡ 200.0 millones. Asimismo, en ese mismo año se obtuvo una Línea de Crédito Temporal de Carácter Rotativo por ₡ 20.0 millones, destinada a financiar la construcción de viviendas cuyos precios de venta no sobrepasaran los --- ₡ 30,000.00 colones y que fueran adquiridas por cotizantes del FSV u otras instituciones del Estado.

5.1.2 - Características de los Ahorros

Además de la tendencia decreciente observada en los volúmenes de ahorro captado, es importante analizar la característica de esos ahorros, mostrados en el Anexo N°42, que al -- observarse permiten inferir la existencia de una gran debilidad o vulnerabilidad en el sistema. que lo hace enfrentar situaciones de iliquidez. Así, en 1979, mientras el número de ahorrantes registra el mayor incremento del período, los ahorros fueron negativos (-₡ 86.5 millones); lo que hace - suponer una estructura concentrada de ahorros en la que unos pocos ahorrantes pueden desequilibrar la situación financiera del sistema. Esto se repite en 1980, año en que se inicia el ahorro a plazos, y que a finales de 1981 registraba 78 ahorrantes con ₡ 18.3 millones.

5.1.3 - Estructura de los Préstamos

Como consecuencia de la volatilidad de los ahorros, el SAP se ha dedicado a financiar mayormente la oferta de viviendas. Así, en el período 1972/1981, mientras el otorgamiento de préstamos para la construcción de viviendas (Anexo N°26. A) fue de ₡ 751.1 millones (66.28%), el financiamiento para la adquisición de viviendas (Anexo N° 36.A) únicamente alcanzó los ₡ 382.1 millones (33.71%).

El análisis de esta situación se complementa si se observa la estructura de los Activos y Pasivos de las AAP (Ver Anexo N° 43), donde la cartera por préstamos hipotecarios a largo plazo ha ido perdiendo su significancia, mientras la cartera por préstamos para la construcción, a excepción de 1981, ha tenido tendencia creciente.

De tal estructura se obtiene que las AAP están financiando mayormente la oferta, mientras son cada vez menos capaces de financiar la adquisición.

Igualmente, mientras los depósitos significaron en 1972 el 68.19% del pasivo, en 1981 esta relación es de 70.38%. En contraste, la cartera de préstamos (corto y largo plazo) ha decrecido, siendo el 84.96% del activo en 1972 y 60.38% en 1981. De esto se deduce que la relación Préstamos/Ahorros tiende a deteriorarse, significando que el sistema, cada vez más, se desvía de su objetivo fundamental de dinamizar el financiamiento de la vivienda.

5.1.4 - Mora de Préstamos

Otro problema vinculado con la situación financiera de este sistema, y que repercute en el desarrollo futuro del mismo, es el relativo a la mora en que se encuentra parte de su -- cartera de préstamos.

En el Anexo N° 44 se consigna la información referente a dicha mora, la cual de 1978 a 1981 ha crecido 3.6 veces significando en 1978 el 3.6% de la cartera total y para 1981 - tal relación sube a 13.3%.

5.1.5 - Créditos Inmovilizados

Como resultado de financiar la producción de vivienda para sectores con demanda reducida, el SAP posee activos inmovilizados, resultantes de créditos otorgados para dicha producción, la cual en muchos casos no fue finalizada y cuando sí lo fue, enfrentó problemas en su comercialización. Representando a finales de 1981, y de acuerdo a estadísticas de la FNV, un monto congelado de ¢ 82.4 millones de colones, - provocando un considerable deterioro en la situación financiera del sistema, por cuanto sus activos no rentables son exageradamente altos.

5.2 - Fondo Social para la Vivienda

Para conocer las características sobresalientes de la situación financiera experimentada por esta institución durante el período, se analizan separadamente, su capacidad operativa, el crecimiento de sus inventarios de vivienda, la evolución de la mora y la influencia de los activos congelados por compra de terrenos.

5.2.1 - Capacidad Operativa

Este aspecto puede observarse en el Anexo N° 45, en el cual se destaca que dicha institución ha contado durante todo el período con altas disponibilidades, que hasta 1977 fueron - crecientes y alcanzaron niveles de ¢ 57.9 millones, que para finales de 1981 ascienden a ¢ 32.2 millones, tradicionalmente mantenidos, en su mayoría, en depósitos en el SAP, dado que desde el inicio de sus operaciones ha orientado sus recursos principalmente a la compra de conjuntos habitaciona-

les -financiados en el corto plazo por las AAP- para adjudicar a sus cotizantes, así también ha dedicado parte de sus recursos a la compra de terrenos para el desarrollo de proyectos de viviendas. Estos dos rubros principales de inversión, han absorbido en el período ¢ 325.3 millones, representando el 67.50% de los recursos manejados.

En ambos casos se han experimentado resultados negativos, en vista de que, por una parte, esta institución ha venido --- contando con inventarios de vivienda cada vez mayores y, en el caso de los terrenos adquiridos, por no ser adecuados casi en su totalidad para la realización de proyectos.

Esto ha dado como resultado que el FSV, para mantener niveles de inversión crecientes, iniciara la utilización de -- recursos externos, así como las gestiones de búsqueda por un mayor volumen de este tipo de recursos, el cual resulta sumamente caro en relación al bajo costo de las cotizaciones obrero-patronales, que constituyen su fuente básica de financiamiento.

5.2.2 - Inventarios de Vivienda

Estos inventarios, en los últimos años, han crecido desmedidamente, como resultado de la dificultad que existe cada -- vez más para la colocación de dichas viviendas, las cuales a partir de 1978 alcanzan niveles considerables, siendo de 1,979 viviendas por un valor de ¢ 34.1 millones; y, para -- 1981 registra su más alta cifra al alcanzar 2,957 unidades por ¢ 54.7 millones (Ver Anexo N° 39); provocando resultados negativos como consecuencia de mantener ociosa una considerable parte de sus activos.

5.2.3 - Compra de Terrcnos

A partir de 1974 y hasta 1979 el FSV orienta parte de sus recursos a la adquisición de terrenos para el desarrollo -- de proyectos habitacionales ascendiendo su valor al 31 de diciembre de 1981 a ¢ 47.6 millones. Sin embargo, en la -- compra de dichos terrenos se dieron situaciones de corrup-- ción, al grado que el valor real de los mismo, según el ca-- tastro nacional, no sobrepasa los ¢ 17.3 millones, siendo -- la diferencia entre este valúo y la cantidad pagada, una -- pérdida para la institución, como se refleja en su Balance -- de situación al 31 de diciembre de 1981.

5.2.4 - La Estructura de Activos y Pasivos

Al observar en el Arexo N° 46 la estructura de Activos y Pa-- sivos de esta institución, puede determinarse que la carte-- ra hipotecaria ha crecido muy paulatinamente, representando para 1981 el 58.53% del activo, y, contrariamente, las coti-- zaciones obrero-patronales significaron al final del mismo año el 80.91% del pasivo, deduciéndose que éstas últimas no han sido utilizadas eficientemente y de acuerdo a su objeti-- vo básico, como es la dotación de créditos manteniéndose -- una considerable parte de sus activos inmovilizados, dado -- que el rubro inversiones, que básicamente está constituido por los inventarios de vivienda, los terrenos adquiridos y gastos realizados en proyectos a desarrollar en dichas tie-- rras y cuya finalización es incierta, representan a 1981 el 19.78%. Y, si se agrega el 7.48% correspondiente al sobre-- valúo de terrenos, se tiene una cifra más cercana al monto real de activos inmovilizados, ascendiendo al 27.26% del -- mismo activo, cuyas implicaciones en la capacidad financie-- ra de esta institución es decisiva.

Paralelamente, debe considerarse la alta participación, -- dentro del pasivo, de las cotizaciones obrero-patronales, que en la medida que deban devolverse por la causal de invalidez, vejez y muerte, así como por antigüedad en el sistema, repercutirán en la certidumbre de las operaciones de esta institución, al crearse los estudios actuariales que regulen dicha devolución

5.2.5 - Mora de la Cartera

La evolución que ha tenido la mora de la cartera de préstamos, es otro de los aspectos que repercuten negativamente en la situación financiera de la institución (Ver Anexo --- N° 47), que para 1978 era de ¢ 1.1 millones y representaba el 1.24% de la cartera de préstamos (¢ 91.5 millones), volviendo aún más agudo este problema el hecho que el número de préstamos en esta situación era de 2.155 (27.39% de los préstamos vigentes). Para 1981, la mora asciende a ¢ 4.6 millones, equivalente al 1.95% de la cartera de préstamos de ese año (¢ 237.3 millones), con un nivel de préstamos en mora siempre alto, al ser 4,545 préstamos los morosos, que representaban el 26.35% del total.

5.3 - Institución de Vivienda Urbana

A pesar de que esta institución ha presentado una menor --- participación dentro de la Estructura Financiera del sector, se le ha otorgado un similar tratamiento a las anteriores, pero circunscrito al análisis de su capacidad financiera, - haciendo énfasis en los diferentes problemas que le provocan limitaciones para disponer de recursos y presentar niveles de inversión crecientes.

Este instituto, se ha caracterizado por presentar una capacidad operativa sumamente limitada, debido a la cada vez más inestable y restringida entrada de recursos que ha experimentado.

Esta situación se aprecia concretamente en el Estado de Origen y Aplicación de Fondos (Anexo N° 48) en el que se destaca en primer lugar, que los aportes provenientes del GOES a 1981 eran de niveles sólo superiores a los obtenidos en --- 1975, éste estancamiento se ha debido a la no existencia de parte del Gobierno, de un criterio positivo en cuanto a otorgar montos crecientes de recursos a este Instituto, de acuerdo a las también crecientes necesidades de la población que debe atender. Similar situación enfrenta con la amortización de los préstamos, la cual presenta una tendencia decreciente a partir de 1977, y, debido a esto, su significancia dentro del total de recursos obtenidos es cada vez menor, lo que - hace suponer la existencia de problemas de mora, la cual no puede ser analizada detalladamente, por el criterio existente en la mayoría de las instituciones de no proporcionar información de este tipo.

Por otra parte, al analizar la aplicación que ha dado a sus fondos, ésta refleja que, los gastos de administración registrados han resultado sumamente elevados en relación a -- los niveles de producción, significando en promedio el 14.99% del total de egresos en el período 1975-1981.

Asimismo, la amortización y pago de intereses por la deuda interna y externa ha absorbido en el mismo período el 8.75% de los gastos totales, y, a finales de 1981 esta deuda aún era considerable, representando el 16.73% del pasivo (Ver - Anexo N° 49).

De lo anterior se deriva el hecho de que mientras se mantenga esa estructura rígida y volumen de ingresos en el IVU, difícilmente se podrán desarrollar programas crecientes de inversión que permitan atender las crecientes necesidades habitacionales de las familias de bajos ingresos

Todo esto ha provocado la generación de problemas financieros en el IVU, así como su escasa participación en la solución al problema habitacional, aún cuando a partir de 1981 concedan una mayor importancia y corriente de recursos al desarrollo de lotes con servicios, presentando los saldos destinados a la atención de dicho programa ¢ 3.1 millones y ¢ 14.9 millones para 1980 y 1981 respectivamente, que en términos relativos significa un incremento entre esos años del 380.60% en tal asignación.

6 - La Actual Estructura Financiera y su Papel dentro de la Problemática Habitacional

La estructura financiera estudiada a través de sus principales variables económico-financieras, presenta además, como un todo, diversos problemas derivados de la organización --prevaliente que propicia un funcionamiento deficiente de ésta, agudizando la problemática existente en el sector, de finida dentro de su aspecto económico, a través de la elevación constante de los costos de los principales insumos de la vivienda, tales como. tierra, materiales de construcción, mano de obra, etc. y en el financiero, con la problemática en la obtención de recursos idóneos para la financiación de la vivienda, así como por sus costos y orientación selectiva.

Para medir el rol que el sistema financiero de la vivienda

ha desempeñado en la solución del problema habitacional, y comprobar que su organización y funcionamiento no está --- acorde con la problemática habitacional del país'. se hace necesario examinar los resultados obtenidos a la luz de --- aquellos aspectos cuantitativos y cualitativos que reflejan la gravedad de dicha problemática, para cuyo efecto se resu men en sus tres principales aspectos, como son: Las defi--- ciencias estructurales detectadas en la producción de vivien das, el mantenimiento de un sistema convencional de finan--- ciamiento que no ha permitido una incorporación sustancial de nuevos sujetos de crédito; y los diversos problemas ---- desencadenados de la descoordinación existente en todos los niveles, entre las instituciones que conforman el sistema - financiero de la vivienda.

6.1 - Deficiencias Estructurales en la Producción de Viviendas

La forma tradicional de enfocar el problema de vivienda, -- generalmente ha sido a través de la demanda teórica o nece- sidades de vivienda que año con año se generan en un país - (apreciación cuantitativa). Debido a ello, organismos como las Naciones Unidas, recomiendan que una alternativa para - enfrentar este problema en los países en desarrollo sea la de construir 10 unidades por cada mil habitantes, para mante ner estacionario el déficit que se registre al iniciar la - implementación de tal medida, que si bien es ideal, carece de realismo, por cuanto no se tienen los volúmenes de recur sos necesarios para su realización. Ante esta situación, - existe la posibilidad de hacer algo, si se propiciase un --- cambio en el uso y orientación de los recursos existentes; una nueva y mayor incorporación de recursos provenientes del perfeccionamiento de las fuentes tradicionales, así como ba- jo el marco de un cambio estructural general.

De acuerdo a proyecciones establecidas 3/, en el período --- 1972/1981, las necesidades de vivienda urbana acumuladas se elevarían a 157,835 unidades y como se comprobó al examinar la producción de vivienda por institución, para el mismo -- período, sólo se generaron 69,108 viviendas de tal forma - que únicamente se cubrió el 43.78% de las necesidades surgidas, esto sin incluir el déficit acumulado que al inicio de ese período se arrastraba.

Todo lo anterior denota ese gran desajuste entre oferta y de manda de viviendas, principalmente para los sectores de bajos ingresos, como ya fue demostrado así como muestra la - rigidez mantenida por la mayor parte de instituciones -especialmente aquellas que manejan los mayores volúmenes de recursos- al sostener una estrategia tradicionalista para enfrentar el problema y no dando lugar al desarrollo de --- otras alternativas, como las practicadas aún en pequeña escala, por las instituciones que tratan de ayudar a solventar el problema en los sectores de bajos ingresos, que parten de un enfoque básico relativo a que es la tenencia en - propiedad de la tierra y la dotación de los servicios básicos una de las respuestas más acordes a la realidad nacional, lo que no está refido con la generación de vivienda de interés social Siendo necesario para el logro real de los objetivos de generación de este tipo de vivienda, una modificación en la actitud mantenida de entregar totalmente su realización a sectores privados. cuya actividad es motivada reconocidamente por la obtención de lucro. Es decir, que - para su producción han prevalecido los criterios vigentes - para la atención de los sectores de altos ingresos. A esto

3/ SILVA ARGUELLO, MAURICIO, 'La Utilización de los Recursos Nacionales en el Sector Vivienda', Artículo Revista Tecnología y Ciencia 1 (1), 1979, Pág 5

debe agregarse. que en los últimos años, la política estatal en materia de vivienda se ha preocupado más que por buscar mecanismos innovadores que estimularan una mayor producción de vivienda para sectores de bajos ingresos sino por el establecimiento de organismos (FSV o IMPTEP) que pudieran realizar la producción de los sectores privados, que veían en ella una actividad lucrativa. diluyéndose el objetivo inicial de incorporar al mercado a más amplios sectores. Esto repercute negativamente en la solución de la problemática, por cuanto, además de que los recursos adecuados para la vivienda son escasos, su aplicación y orientación ha sido deficiente, a tal grado que, como se predijera, de mantenerse las características para la producción y adquisición de viviendas emprendidas por la mayoría de instituciones financieras del sector, al inicio de la década de los 80's se contaría con una sobreproducción para ciertos estratos, mientras en otros las necesidades se agudizarían, de tal forma que, si bien la coyuntura iniciada en 1979 ha influido, se contaría cada vez más con fuertes inventarios de vivienda que significan altos volúmenes de recursos ociosos o paralizados.

6.2 - Mantenimiento del Sistema Convencional de Financiamiento

Hasta 1981 las condiciones del financiamiento para la adquisición de viviendas han presentado una característica similar y rígida como las existentes desde la creación de los diferentes sistemas de financiamiento. Es decir, que aún no se ha producido una convergencia entre las instituciones, que han perpetuado las condiciones convencionales de financiamiento, y los sectores mayoritarios de la población; excluyendo, como generalmente se ha hecho, ya no sólo a los sectores que no están incorporados al mercado formal

de trabajo, sino también a los que, no obstante poseer un empleo permanente y percibir ingresos estables, no son considerados sujetos de crédito aun cuando nominalmente si lo sean para instituciones como IVU y FSV.

Tal situación ha llevado al acentuamiento de la división del mercado habitacional en lo que se conoce como mercado habitacional formal e informal.

Este último aspecto, fuera de los límites del presente estudio, identifica el desmejoramiento de los sectores mayoritarios de población, en cuanto a su acceso a los mecanismos convencionales de financiamiento, que para el caso de las condiciones vigentes mantenidas por las instituciones del sector, vuelven cada vez más difícil el acceso al mismo.

6.3 - La Coordinación Interinstitucional del Sistema Financiero de la Vivienda

A medida que el problema habitacional se ha ido agudizando, la política estatal ha estimulado la creación de diversas instituciones con el fin de buscarle solución al mismo. concretizándose tal acción con el surgimiento paulatino de éstas, pero debido a que su creación no fue planificada, no se ha dado una verdadera integración de las acciones a desarrollar por cada una de ellas derivando en una deficiencia general identificada no sólo a través del problema de los recursos, sino también en el funcionamiento independiente con esfuerzos aislados de todas ellas. por lo que, en definitiva, la solución del problema ha consistido en una yuxtaposición de instituciones que han complicado la problemática en lugar de atenuarla y por lo tanto, refleja la descoordinación prevaleciente entre las instituciones componen

tes del sistema que financía a la vivienda, no cumpliéndose los objetivos trazados tanto institucionalmente como a nivel nacional.

Esta situación de descoordinación que agudiza la problemática, se identifica a diversos niveles:

- a) A nivel Sectorial, por la ausencia de un organismo que regule y oriente las actividades del sector, a través de una política adecuada.

Tal falta de políticas, es motivada por el hecho de que los diferentes organismos creados para desempeñar ese papel, no han contado con el apoyo político necesario, que les permitiese implementar las políticas de vivienda diseñadas, por lo que su existencia no ha cumplido en sus correspondientes momentos, los objetivos básicos de su creación, y el último esfuerzo realizado en este sentido, ha sido la creación de la Sub-Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (SSVDU) en 1979, cuya incidencia en la problemática también ha sido incipiente.

- b) A nivel de Planificación, por las deficiencias metodológicas existentes en el diseño de los planes, tanto a nivel sectorial como institucional.

Por la existencia de una planificación eminentemente indicativa, no ha logrado fructificar por cuanto el sector privado, a través de las empresas constructoras, ha mantenido una hegemonía tanto en la dirección de los organismos oficiales de vivienda, como en el desarrollo de la mayor parte de la producción generada; significando que tanto a nivel general del sector como a nivel institucional, los planes no son considerados y se relegan como documentos secundarios, improvisados y de escasa aplicación.

Asimismo, la no participación de los sectores populares, en forma organizada, en el diseño de los diferentes planes, lleva a que éstos no incorporen sus criterios y aspiraciones, restándoles validez y viabilidad.

c) A nivel financiero institucional.

La actual estructuración del sistema financiero de la vivienda, ha derivado en múltiples deficiencias, v, en lo relativo a los recursos financieros, sobresale una marcada polarización en la utilización de los mismos por aquellas instituciones vinculadas con los sectores privados (FSV y FNV/AAP), limitando el aprovechamiento de dichos recursos por instituciones como el IVU y FSDVM, y, por consecuencia, restringiendo las soluciones habitacionales de los sectores de más bajos ingresos; lo que financieramente significa desperdicio de recursos en detrimento de una mayor generación de proyecto; así como disparidades de costos entre las diferentes instituciones, que al operar aisladamente no propician un eficaz sistema de financiamiento, en beneficio de la generación de más y adecuados proyectos de soluciones habitacionales para los sectores mayoritarios de la población.

CAPITULO IV - PERSPECTIVAS

Con la nacionalización del Sistema Bancario y Financiero del país, se forman expectativas positivas en cuanto al financiamiento de la vivienda, ya que se buscaba por medio de ella una reorientación de los recursos financieros que produjera una mayor eficiencia, equidad y contribución al crecimiento económico nacional, y, que coincidiera más con los objetivos y necesidades sociales de la mayoría de la población. - En tal sentido, el Sistema de Ahorro y Préstamo se proyectaba como un sistema de ahorro y préstamo en función social, que efectivizaría su razón de creación, es decir, la dotación de viviendas para un mayor número de familias de bajos y medianos ingresos. Así, inicialmente, se dio una modificación sustancial en la tipología de solución habitacional a financiar, proyectándose inclusive a familias pertenecientes al sector informal. Tales tipologías incluían préstamos para materiales, lotes con servicios y unidades básicas. Es decir, se perfilaba una reorientación de los recursos financieros del sistema hacia los sectores en los que se concentra la mayor demanda de vivienda, asimismo, se estaban modificando los requerimientos exigidos a las familias para poder ser consideradas sujetos de crédito dentro del SAP, - especialmente en lo referente a niveles de ingreso, estabilidad en los empleos y garantías. Y, sosteniendo como estrategia básica la construcción masiva de vivienda de bajo costo.

Si bien estos planteamientos buscaban una reorientación en la actuación mantenida por el sistema hasta el momento de la nacionalización, por la unión y dependencia de éste - con constructores del sector privado, tales metas no fueron más que formulismos, ya que no se alcanzaron en vista de -

que éstos sectores poseen un dominio absoluto sobre la producción de viviendas.

En tal sentido, y como se mantiene la estrategia de proporcionar vivienda a los sectores de bajos ingresos a través de la producción privada, cuyo afán de lucro es reconocido y primordial, los resultados han sido y serán negativos.

Todo lo anterior se destaca en el Anexo N° 50, comprobándose que el financiamiento para los sectores informales, a los que se asignaba el 19.79% del total de recursos, nunca se llevó a cabo y tales proyecciones quedaron únicamente en intenciones.

Por otra parte, la vivienda de bajo costo, que se había programado absorbería el 58.27% de los recursos, solamente lo hizo con el 3.47%, siendo la vivienda denominada de tipo popular, las que en términos de unidades generadas representaron el 63.88% y que básicamente son las viviendas que absorbe el FSV.

Esto demuestra que la orientación del financiamiento no ha variado sustancialmente, porque si bien la vivienda de tipo popular presenta una participación porcentual significativa, adolece de la problemática señalada para la vivienda de interés social, por cuanto, a pesar de existir unidades supuestamente generadas para la satisfacción de la demanda de estos estratos, sus costos son demasiado elevados para que éstos tengan un acceso real a ellos y, aquellos sectores que sí podrían optar por las mismas, no encuentran incentivo alguno, puesto que dicho tipo de vivienda cada vez presenta características más críticas en lo relativo a ubicación áreas y precio, lo que no está acorde con las aspiraciones de estos demandantes potenciales.

Otro aspecto relevante y de repercusión en el sistema financiero de la vivienda, fue la variación de que fueran objeto las tasas de interés a partir de Febrero de 1982, de tal forma que el costo para el financiamiento de proyectos pasó de 14.0% a 20.0% 1/, que si bien encarecían este financiamiento, no lo era en una magnitud considerable, por cuanto se eliminaba la comisión por control de la inversión que -- hasta ese momento se cargaba y que por sí sola era del -- 2.5% sobre el costo total de los proyectos, lo que hacía en algunos casos, a ese financiamiento de un mayor costo real que el puesto en práctica a partir de dicha fecha, y en -- cierta medida la disminución real del costo se lograba mediante la utilización de técnicas más eficientes que acortaran el período de ejecución de los proyectos (Ver Anexo - Nº 51), prueba de ello es el hecho que los representantes -- del sector privado de la construcción (CASALCO), no mantuvieran las presiones iniciadas al anuncio del decreto, así como también que, de acuerdo a cifras del SAP, para 1982 se hubiera otorgado el volumen más grande de préstamos para -- proyectos de construcción registrado históricamente, lo que a su vez fue fortalecido por el papel asignado al sector -- dentro del Plan de Reactivación Económica Nacional de ese -- momento; de tal forma que en ese año se aprobaron 152 proyectos conteniendo 13,303 unidades, cuyo valor ascendió a -- ¢ 274.6 millones de colones 2/. Por tanto, dichos niveles de producción llegarán a cifras extremadamente altas en relación al volumen de recursos que para el largo plazo dispone el mismo SAP y las diferentes instituciones de vivienda

Tal afirmación se comprueba al elaborar proyecciones para el corto y mediano plazo.

1/ Disposiciones de Junta Monetaria, Tasas Activas y Pasivas al usuario, aplicadas a partir del 1º de Febrero de 1982.
2/ FNV, Sección Estadísticas, 1982.

1 - Perspectivas de Corto y Mediano Plazo

El SAP, en el período 1982/1983, imprimió - por las causas antes mencionadas- un mayor dinamismo a la generación de -- viviendas, de tal forma que el otorgamiento de préstamos -- para su producción no consideró cual era la capacidad de -- absorción que los principales mecanismos financieros tendrían para el largo plazo, por lo que la oferta a generarse en el período 1982/1984, sobrepasará dicha capacidad, tal como se expone en el cuadro de la página siguiente:

El SAP, que financia la mayor parte de la producción de ---- viviendas del país, contará según sus estadísticas con ---- 35,459 viviendas, por valor de ¢ 767.6 millones de colones, total que incluye las viviendas que no se habían vendido al 31 de Diciembre de 1981, aquellas que se encontraban en proceso de construcción y los préstamos escriturados desde 1982 hasta Junio de 1983.

Si se considera la capacidad de financiación para el largo plazo de las mismas AAP, del FSV (Compra Directa de Vivien-da) y del INPEP, que en conjunto se estima absorberán ---- 25,024 viviendas aproximadamente, se contará a finales de 1984 con 10,435 viviendas por valor de ¢ 165.2 millones --- que no tendrán una demanda efectiva para el largo plazo, dado que los otros organismos, que en pequeña escala demandan viviendas de este sistema, no podrán variar sustancialmente esta cifra.

Esta situación no sólo afectará la liquidez del sistema, sino que repercutirá en todo ese período, en una drástica reducción de los niveles de empleo que se generan por dicha actividad, derivando en general en un estancamiento de la industria de la construcción.

CUADRO Nº 11
 PERSPECTIVAS DEL MERCADO HABITACIONAL A 1984

(Valores en miles colones)

AÑOS	PROYECTOS DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR LAS AAP		ADQUISICION DE VIVIENDAS FSV ^{1/}		FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZO AAP		FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZO INPEP		SUB-TOTAL		VIVIENDAS SIN FINANCIAMIENTO PARA EL LARGO PLAZO (1-5 = 6)	
	(1) Nº VIV.	VALOR	(2) Nº VIV.	VALOR	(3) Nº VIV.	VALOR	(4) Nº VIV.	VALOR	(2+3+4 = 5) Nº VIV.	VALOR	Nº VIV.	VALOR
81 ^{2/}	1,774	74,153.2 ^{3/}										
81 ^{4/}	13,776	290,980.0 ^{5/}										
82	13,303	274,612.0	5,917	105,098.6	1,581	57,446.4	1,378	44,900.0	8,876	207,445.0		
83	6,606 ^{6/}	127,848.6	7,490	131,963.4	1,350 ^{7/}	52,135.3	1,752	57,088.0 ^{8/}	10,592	241,186.7		
84			2,454	44,500.0	1,350 ^{7/}	52,135.3	1,752	57,088.0 ^{9/}	5,556	153,723.3		
TAL	35,459	767,593.8	15,861	281,562.0	4,281	161,717.0	4,882	159,076.0	25,024	602,355	10,435	165,2

o no incluye Programa de Compra Directa de Viviendas
 viviendas por vender al 31 de Diciembre de 1981.
 considerando un precio promedio de ₡ 41,800.00 de las viviendas financiadas para el largo plazo por las AAP en ese año.
 viviendas en proceso al 31 de Diciembre de 1981
 en base al precio promedio de los préstamos escriturados para construcción de vivienda en ese año.
 al 31 de junio de 1983
 promedio 1981/1982
 de acuerdo al Plan Trienal de Inversión 1981/1983
 sumiendo igual ritmo de financiamiento
 FUENTE: FMV, Boletín Informativo; Estadísticas CASALCO; Depto. Financiero FSV y Memorias INPEP.

Esta illiquidez, derivada de la crisis tanto a nivel insti--
tucional como nacional, manifiesta desde el bienio 1979/-
1980, se ha tratado de superar a través del uso de financia
miento externo y asistencia financiera de la FNV, pero por
las condiciones en que se obtiene el primero, cada vez más
dañinas, a costos superiores a los correspondientes a otros
tipos de fuente, no es recomendable su uso en proporciones
significativas y, de mantenerse tal tendencia en circunstanci
as similares, en lugar de ser solución se volverá agravante,
en el corto plazo, de la problemática.

Por tal razón y dentro del contexto planteado, no sólo se -
estará restringiendo la generación de vivienda para secto--
res de bajos ingresos, sino que inclusive para aquellos usuari
os tradicionales con capacidad reconocida. Dándose en de-
finitiva una gran contradicción creciente déficit habitacional
versus inventarios de viviendas.

Todo este problema se ve agravado por la situación interna
que enfrentan las instituciones del sector. referido a cré
ditos inmovilizados, inventarios sin realizar, limitada ca
pacidad financiera para incrementar sustancialmente sus --
operaciones, crecimiento desmedido de la mora, etc.

Así, el SAP, a finales de 1982 y de acuerdo a sus estadís-
ticas, tenía un stock de viviendas sin vender por un va---
lor aproximado de ¢ 82.0 millones de colones, lo que provoca
una seria limitación en el flujo de recursos necesarios
para la agilización del sistema, al mantener una inmovilizaci
ón de activos no rentables Unido a esto, y como conse--
cuencia de lo anterior, el sistema enfrenta altos niveles -
de mora, que para fines del mismo año alcanzaba la cifra --
de ¢ 94.7 millones, equivalentes al 13.97% del saldo de la
cartera (¢ 677.3 millones).

El FSV, según cifras oficiales, enfrenta problemas similares, al registrar en los últimos años un incremento sustancial en el nivel de mora, que en 1982 alcanza $\text{C} 12.6$ millones de colones, equivalentes al 3.46% de la cartera de ese año --- ($\text{C} 364.6$ millones), siendo más grave el hecho de que son -- 9,603 préstamos los que se encuentran en esa situación, y -- que representan el 40.76% del total de préstamos vigentes a esa fecha (23,564 préstamos). Asimismo, persisten los problemas de altos inventarios de vivienda, los cuales se vuelven cada vez más difíciles de colocar, alcanzando en 1982 ni veles de 2,719 viviendas por un valor de $\text{C} 49.4$ millones; y trascendiendo negativamente en su capacidad operativa y en su objetivo de satisfacer la necesidad habitacional de una mayor parte de sus cotizantes.

Paradójicamente, toda esta problemática resalta el hecho de que mientras se poseen altos volúmenes de recursos inmovili zados por deficiencias operativas, se haya tenido que recurrir a una mayor asistencia financiera por parte de la FNV a las AAP, así como a buscar fuentes externas de financiamiento, que como ya se resaltó anteriormente, se caracterizan por sus altos costos y condiciones duras.

Ante toda esta situación de iliquidez del Sistema Financiero de la Vivienda y el estancamiento previsto en la producción, se trata -por parte de las Autoridades Monetarias- de inyectar dinamismo al sector mediante un cambio hacia la baja en las tasas de interés mantenidas (Activas y Pasivas) desde - Febrero de 1982, estableciéndose a empresas constructoras - el financiamiento para proyectos al 15.0% más una comisión del 2.5% 3/.

3/ Disposiciones de Junta Monetaria del 1^o de Marzo de 1984, con vigencia para las AAP, a partir del 1^o de Mayo de 1984.

Si bien esta baja en el costo del financiamiento para la -- construcción, busca incentivar las inversiones para reactivar al sector, los efectos positivos inmediatos esperados no se darán debido a la situación imperante en el sector, caracterizada por la existencia de problemas financieros institucionales de considerable magnitud, el mantenimiento de activos inmovilizados Inventarios de vivienda y producción generada en el corto plazo sin posibilidades inmediatas de colocación en el largo plazo.

A esto debe agregarse, las expectativas de realizar una devaluación, ante los problemas enfrentados en las Reservas, cuyo primer paso es la formalización del funcionamiento del Mercado Paralelo en 1982. Tal modificación en la Política Cambiaria, influye de diferente manera en la problemática -- del financiamiento de la vivienda. Así, ésta tendería a -- recrudecer el proceso inflacionario y los efectos colaterales del mismo. incidiendo en los costos de producción de -- vivienda como consecuencia del alto componente importado de los materiales de construcción --aún cuando esta situación -- comienza a percibirse en el momento de oficializarse el mercado paralelo, afectando las importaciones de dichos mate--riales.

Al mismo tiempo, dicha medida afectaría la situación financiera de los intermediarios, que en los últimos años han recurrido al financiamiento externo como fuente de recursos, dado que una devaluación aumenta el monto de la deuda externa en términos de moneda nacional. elevando los pagos por -- concepto de intereses como de amortización de capital.

Todos los efectos derivados de una devaluación, en última -- instancia repercutirán negativamente en las posibilidades -- de acceso a vivienda de la mayoría de población con bajos --

ingresos, a través del elevamiento del precio de las viviendas, del costo del financiamiento, etc., ya que los incrementos originales son trasladados íntegramente al consumidor por lo que éste carga con el peso de la revaluación.

2 - Perspectivas de Largo Plazo

De mantenerse el enfoque tradicional e intacta la importancia de los distintos agentes que participen en el proceso de desarrollo para la solución del problema habitacional, y de no modificarse la actual estructura financiera del sector vivienda, que -como se ha demostrado- ha sido incapaz de darle una solución real al problema, el efecto de dicha estructura sobre la problemática será insignificante, en vista de que las cifras de las diferentes variables que intervienen en este fenómeno, a finales del presente siglo, se estima serán alarmantes, así, si se retoman proyecciones sobre la población urbana para el año 2000, ésta alcanzará la cifra de 3,947,600 habitantes, que al mismo año acumularían un déficit urbano de 466,600 viviendas 4/. Lo que en términos financieros significaría una necesidad de aproximadamente ₡ 8,741.4 millones de colones para su realización, esto considerando un precio promedio por metro cuadrado construido de ₡ 375.26 y de ₡ 74.64 por metro cuadrado de terreno urbanizado 5/, a precios de 1981, sin considerar cambios en la política cambiaria, con un área estimada de construcción y terreno de 36.0 m² y 70.0 m² por vivienda respectivamente; es decir, que deberá contarse anualmente con una disponibilidad de ₡ 437.1 millones aproximadamente para cubrir tal déficit, cifra excesivamente superior al volumen de inversión institucional mantenido durante el período 1972/1981, que solamente ha sido de ₡ 99.0 millones anuales. Por lo que, de no modificarse tal actitud y de no renovarse la búsqueda

4/ "Diagnóstico, Pronóstico y Política Habitacional 1971-1981", Comité Interinstitucional IVU, ICR, FNV, CONAPLAN, OEA y ONU.

5/ Ver Anexo N° 18.

queda y puesta en práctica de diferentes estrategias para resolver el problema, así como del desarrollo de fuentes -- idóneas de recursos estables para el sector, el problema -- habitacional estará imposibilitado de superarse.

Esta grave situación, circunscrita únicamente al problema de dotación de viviendas, debe analizarse a la luz de los - diferentes elementos con que se relaciona, es decir, ubicar se en el universo en que se desarrolla, como son las necesi dades de servicios conexos que requieren los conjuntos ha-- bitacionales. Habiéndose ya reconocido que el equipamiento de la infraestructura básica necesita para su implementación, cantidades sumamente altas de recursos, esto es, todos aque- llos aspectos inherentes al desarrollo urbano y su problemá tica, que vienen a acentuar todavía más la crítica situación de disponibilidad de recursos para el sector.

CAPITULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 1 - Conclusiones
 - 1.1 - La Construcción de viviendas, a pesar de ser una actividad económica generadora de empleo, dinamizadora de industrias relacionadas, etc., ha presentado durante la década una escasa orientación de recursos, resultando éstos insuficientes con relación a la demanda existente.
 - 1.2 - El problema del financiamiento de la vivienda, se agrava por la escasa prioridad otorgada a ésta en los planes de desarrollo, la existencia de un mercado de capitales insuficientemente desarrollado, que imposibilita la movilización y orientación de recursos en el largo plazo, y la incidencia de fenómenos como la urbanización e inflación.
 - 1.3 - Existe una escasez determinada de recursos para el financiamiento de la vivienda, acentuada en el largo plazo por la falta de mecanismos financieros adecuados.
 - 1.4 - Como resultado de la inexistencia de un mecanismo de coordinación financiera que establezca un racional ordenamiento de la Estructura Financiera del Sector Vivienda, y por provenir los recursos financieros de diferentes fuentes tales como: depósitos de ahorro, cotizaciones, títulos valores, aportes y subsidios - del GOES, préstamos del BCR, complementados con --- préstamos externos, aquellas instituciones cuyas --- fuentes básicas son los depósitos y las cotizaciones,

han marcado una notable preponderancia formándose una polarización de instituciones que mantienen hegemonía en el sector, siendo éstas el SAP, FSV e INPEP, que en conjunto manejaron el 84.51% del total de recursos durante el periodo.

- 1.5 - Se ha registrado la existencia de una notable disparidad entre los costos financieros de los recursos internos, dándose una discrepancia entre los costos en que incurren aquellas instituciones cuya fuente básica son los depósitos que se caracterizan por ser los más caros y en los que se sustenta la mayor parte del financiamiento orientado a la construcción. mientras otros, como el caso de las cotizaciones, presentan costos sumamente bajos.
- 1.6 - La participación de los recursos externos, dentro del total de recursos manejados por esta Estructura Financiera, ha sido insignificante y básicamente obtenidos a partir de 1980, representando en el período el 2.86% de los recursos totales.
- 1.7 - Los recursos obtenidos de fuentes externas, presentan condiciones de financiamiento desventajosas ante los captados internamente, repercutiendo en un deterioro financiero de las instituciones del sector que recurren a su uso.
- 1.8 - Dada la escasa capacidad del Gobierno para captar recursos suficientes y transferirlos a todos los sectores económicos, éste no ha participado dinámica y sustancialmente en la inversión para vivienda, participando durante el período únicamente con el 2.88% de los recursos totales del sector, denotando la atención marginal que concede al mismo.

- 1.9 - La escasez de recursos financieros de largo plazo - para el financiamiento de la vivienda, se manifiesta al representar éste tipo de recursos únicamente el 8.56% del total registrado en la década de estudio, proviniendo esencialmente de la colocación de títulos valores y préstamos externos.
- 1.10 - El mercado de la vivienda se ha caracterizado por presentar una demanda cuantitativamente alta, concentrada en los sectores de población de bajos ingresos, y por tanto con una capacidad adquisitiva para su compra limitada, por lo que tal demanda potencial, sólo se concreta en una pequeña proporción. Y, paralelamente, la oferta generada ha tenido a orientarse mayoritariamente a sectores de medianos y altos ingresos, desatendiendo aún más a los sectores de bajos ingresos, a los que se ha tratado de atender con la vivienda de interés social y en los que se observa el mayor déficit.
- 1.11 - El financiamiento para proyectos de vivienda ha sido influenciado negativamente por los problemas de captación de depósitos (Ahorros), ya que ha sido mayoritariamente otorgado por el SAP, cuya fuente básica de recursos son los mismos.
- 1.12 - La producción de vivienda de interés social, ha sido financiada básicamente por el sistema FNV/AAP/FSV, IVU y marginalmente por el Banco Hipotecario, con un volumen de recursos equivalente al 39.31% del total de financiamiento otorgado en el período, presentando una atención inferior a la observada para las viviendas de sectores de medianos y altos ingresos, que absorbieron el 55.68% del mismo financiamiento.

- 1.13 - La vivienda de interés social al haberse puesto su realización en manos de productores privados, cumple cada vez menos su objetivo de satisfacer la demanda de la población con ingresos mínimos, derivado de que su tratamiento general, en términos de financiamiento, normas, etc., ha presentado similares características que el otorgado al tipo de vivienda que se orienta a sectores de más altos ingresos.
- 1.14 - El financiamiento para la adquisición de vivienda, ha mantenido un esquema inflexible para absorber a aquella parte de la población que percibe ingresos mínimos, confirmando el hecho que el mercado del crédito para este fin ha estado restringido para dichos estratos y no ha sido sujeto de evaluación.
- 1.15 - La atención de largo plazo dada a la vivienda, durante la década, se ha caracterizado por destinar a soluciones habitacionales consideradas de interés social, el 35.48% del total de recursos destinados a la adquisición de viviendas. Mientras, se canalizó el 60.63% del mismo total hacia vivienda para estratos socio-económicos de altos ingresos.
- 1.16 - Ante la situación crítica que padece el sector, en cuanto escasez de recursos, se da una contradicción de fondo, ya que a pesar de ser insuficientes tienen una mala orientación estimulándose la generación de viviendas de alto precio hacia un mercado ficticio, que deriva en la acumulación de inventarios de vivienda, algunas abandonadas en su proceso de construcción y otras ya terminadas, pero en ambos casos con posibilidades escasas de realización y con la consiguiente congelación de fondos; mientras en sectores mayoritarios de población, el déficit se acentúa cada vez más

1.17 - La ausencia de un organismo con poder político, --- así como la falta de una planificación adecuada y - la descoordinación financiera ha provocado que la actual organización de la estructura financiera --- tenga un funcionamiento deficiente, al experimentar un desperdicio de esfuerzos y recursos, que vienen a agudizar la problemática habitacional existente por cuanto se detecta deficiencias estructurales - en la producción de viviendas que no permiten cubrir las necesidades anuales generadas, como resultado de la estrategia seguida para atacar dicho problema, unido al mantenimiento de un sistema convencional de financiamiento que no ha ampliado sustancialmente el universo de sujetos de crédito, durante la década.

2 - Recomendaciones

Los resultados obtenidos en la presente investigación, permiten confirmar el hecho de que el financiamiento es el aspecto de mayor incidencia en la búsqueda de la solución al problema de la vivienda, existiendo una Estructura Financiera de la Vivienda cuyas instituciones que la conforman se han caracterizado por actuar aisladamente -duplicando esfuerzos y acentuando el problema de recursos del sector- -- por lo que ésta se ha vuelto inoperante para enfrentar dicho problema.

Ante esta situación, generada por la ausencia de una efectiva y real coordinación financiera entre dichas instituciones, así como por la insuficiente y deficiente distribución de los recursos manejados hacia los diferentes estratos poblacionales que demandan vivienda se ha considerado imposter-

gable proponer una nueva Estructura, que mejore la funcionalidad de dicho sistema, que garantice un mejor aprovechamiento de los recursos existentes, la búsqueda y desarrollo de nuevas fuentes, así como una mayor capacidad de ejecución y puesta en práctica, de acuerdo a las características que presente la demanda.

Específicamente, la propuesta se ha concretizado en la estructuración de un Sistema Financiero de la Vivienda basado en la centralización de las instituciones que participan en el sector, bajo un ente financiero rector y coordinador de las actividades del mismo; que en materia monetaria, crediticia, cambiaria y financiera se sujetará al normamiento establecido por el máximo organismo en este campo. Y, a su vez, estará regido por los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda vigente en su momento.

De esta manera, el nuevo organismo rector regulará la producción de diferentes tipos de vivienda, para los cuales establecerá diferentes condiciones de financiamiento, primado el criterio de financiamiento caro para vivienda de altos precios y financiamiento barato para las viviendas de bajo precio; logrando con ello el financiamiento en el largo plazo de un mayor número de soluciones habitacionales, cuyas características en cuanto a precio, tipo, ubicación, etc. dependan de la demanda que las diferentes instituciones determinen previamente, respondiendo con ello a la asignación de responsabilidades en cuanto a los sectores a atender que la Política de Vivienda indique.

La estructuración sugerida, podría establecerse siguiendo un ordenamiento general, de acuerdo al siguiente criterio:

INSTITUCIONES

SECTORES

FSDVM	Más bajos ingresos
IVU, FSV	Bajos ingresos
AAP, INPEP, B.H.	Medios ingresos
Bcos. Comerciales e Hipotecario, Compañías de Seguro, etc.	Altos ingresos

2.1 - Definición del Ente Rector

De acuerdo a la actual estructuración del Sistema Financiero de la Vivienda, la institución que, por su larga experiencia como rectora del Sistema de Ahorro y Préstamo, cuenta con los requisitos mínimos para desempeñar tal papel es la Financiera Nacional de la Vivienda, que para actuar a nivel de todo el sector podría transformarse en el BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

El Banco Nacional de la Vivienda, sería el organismo responsable de la dirección, coordinación y buen funcionamiento del conjunto de instituciones financieras que participan en el sector; el cual a través de los mecanismos e instrumentos adecuados aseguraría la operatividad del Sistema Financiero del sector.

Con esta premisa, se establecen a continuación los objetivos y funciones básicas del Banco Nacional de la Vivienda.

2.1.1 - Objetivos

1. Coordinar las acciones financieras de las instituciones del sector.

2. Propiciar la incorporación de nuevas fuentes de recursos y el perfeccionamiento de los instrumentos de captación existentes. Especialmente en cuanto a estimular la operación de un Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo.
3. Ampliar la cobertura de funcionamiento de las instituciones captadoras de recursos.
4. Establecer un ordenamiento institucional del sector, de acuerdo a los estratos que atenderán y en cuanto a plazos, tasas y demás condiciones de financiamiento: de tal forma que las familias de bajos ingresos gocen de un trato preferencial, que se verá traducido en menores costos según el valor de las soluciones habitacionales que se les destinen.
5. Fomentar el desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas.
6. Asegurar la liquidez del sistema, con un flujo adecuado de fondos para el financiamiento del sector.
7. Fomentar o apoyar financieramente las actividades relacionadas con la construcción de viviendas, principalmente las referidas a la investigación técnico-científica.
8. Estimular las industrias nacionales de materiales de construcción y conexas.

2.1.2 - Funciones Básicas

1. Regular las operaciones activas y pasivas de las instituciones del sector.

2. Captación de recursos.
 - a) Manejar el encaje de las AAP.
 - b) Percibir las reservas del FSV e LNPEP
 - c) Emisión y colocación de títulos valores
 - d) Mercado Secundario de Hipotecas
 - e) Aportes otorgados por el Gobierno
 - f) Líneas crédito del BCR
 - g) Préstamos internos y externos
 - h) Otros.

3. Promover, orientar y administrar los recursos prove---nientes del exterior.

4. Otorgar asistencia financiera a las diferentes institu--ciones de acuerdo a la producción generada y estratos - que presenten mayor demanda.

5. Obtener líneas de financiamiento del Banco Central de - Reserva.

6. Fomentar las operaciones del Mercado de Capitales, me--diante la dinamización de las inversiones en títulos va--lores, y el estímulo al Mercado Secundario de Hipotecas que lo vuelva más operativo e imprima mayor fluidez a - los recursos colocados en el largo plazo por las distin--tas instituciones.

7. Fomentar las instituciones o actividades relacionadas, para el cumplimiento de sus objetivos.

A P E N D I C E

1 - CONCEPTUALIZACION UTILIZADA

1. VIVIENDA

Es el medio o estructura material que el hombre emplea para cobijarse, sus dependencias. Pero, este concepto debe entenderse en toda su magnitud, ya que la vivienda es algo más que una armazón física, puesto que abarca todos los servicios, instalaciones comunales y demás dispositivos necesarios o convenientes para el bienestar social y la salud física y mental del individuo y la familia.

2. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Son todas aquellas soluciones habitacionales con características específicas, dirigidas a satisfacer formalmente la demanda de los grupos familiares cuyos ingresos sean al menos el salario mínimo o dos veces éste.

3. SISTEMA FINANCIERO DE EL SALVADOR

Es el integrado por:

- a) El Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR),
- b) Las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares;
- c) Las instituciones. Banco Hipotecario de El Salvador (BH), Banco de Fomento Agropecuario (BFA), Federación de Cajas de Crédito (FEDECREDITO), Instituto Nacional del Café (INCAFE), Instituto Nacional del Azúcar (INAZUCAR) Fondo Social para la vivienda (FSV), Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) y demás instituciones oficiales de crédito.

- ch) La Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) y otras - entidades afiliadas a su sistema;
- d) Las instituciones de Seguros y Fianza;
- e) Las Cajas Cooperativas afiliadas al Sistema de --- Crédito Rural
- f) Las Sociedades y Asociaciones Cooperativas que habitualmente dediquen sus actividades total o par-- cialmente a las operaciones reguladas por la Ley - de creación de la Junta Monetaria.

4. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL SECTOR VIVIENDA

Conjunto de instituciones financieras que movilizan recursos a través de diferentes mecanismos para la inversión en producción y/o adquisición de vivienda, siendo éstas Banco Hipotecario de El Salvador (BH), Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP), Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituto Nacional de Pensiones de los Emplea-- dos Públicos (INPEP). Así como también el Instituto - de Vivienda Urbana (IVU) y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FSDVM)

5. POLITICA ECONOMICA

La Política Económica gubernamental se refiere a las -- acciones prácticas desarrolladas por el Gobierno, con - el fin de condicionar, demarcar y conducir el sistema - económico hacia la consecución de uno o más objetivos - políticamente establecidos.

6. POLITICA MONETARIA

Es la parte de la Política Financiera que tiene por objeto la promoción, captación y canalización de recursos por los intermediarios financieros especialmente por el

Sistema Bancario. En este sentido la Política Monetaria incluye todas las medidas que toman las Autoridades monetarias para mantener el flujo nominal o financiero a un nivel que sea compatible con el volumen real de los bienes y servicios que se tranzan en el mercado.

7. POLÍTICA FISCAL

Es la parte de la Política Financiera que se refiere a la obtención y utilización de los recursos de capital - que el sector público necesita para influir en el funcionamiento del sistema económico, de manera que la población alcance el máximo bienestar posible es decir, que incluye todas las acciones gubernamentales que --- afectan directa o indirectamente la situación económica del sector privado, como son la tributación, las regulaciones aduaneras y arancelarias, la tasación de los servicios públicos, el uso del crédito del Banco Central, la deuda interna con el sector privado, la deuda externa la seguridad social el consumo y la inversión pública, etc.

8. MERCADO DE CAPITALES

Es el sector de instituciones e instrumentos del mercado financiero que se ha especializado en atender la --- oferta y demanda de recursos de mediano y largo plazo, especialmente para fines productivos; además de proporcionar capital de inversión, está generalmente aceptado que debe satisfacer la demanda de capital de operación o de trabajo de las empresas. De un modo u otro, la -- característica principal del mercado de capital es que solamente proporciona financiamiento para actividades - productivas, dándole especial atención a la demanda de recursos para nuevas inversiones y que sus instrumentos tienen una liquidez menor que las del mercado monetario.

9. MERCADO DE HIPOTECAS

Las transacciones financieras en que participan personas o instituciones y que dan como resultado la creación de créditos hipotecarios, generan el Mercado Secundario de Hipotecas que es donde se registra la venta o cesión de uno o más créditos hipotecarios, del valor monetario de los mismos, o de un porcentaje de interés específico de ellos, hecha a un tercero denominado inversionista por la entidad que generó el crédito, mediante el pago de un precio determinado. Por tanto, el Mercado Secundario de Hipotecas es el encargado de liberar a las instituciones que tienen una cartera de cierta magnitud, permitiendo el contacto entre el que tiene la hipoteca y el inversionista, con el objetivo de convertir una parte de la cartera de créditos en recursos líquidos

10. DESARROLLO URBANO

Es el proceso por el cual se determina la relación del espacio territorial con el individuo y sus necesidades de alimentación, trabajo, educación, vivienda, salud, etc. Es el nivel de ocupación de las áreas territoriales sujeto éste, a factores sociales, económicos, políticos y técnicos.

11.. URBANIZACION

En su concepto económico, es considerada una concentración geográfica de la población y las actividades económicas, concentración que puede o no ir acompañada de urbanismo, en el sentido de la creación de una cuantía mínima de servicios típicos de una urbe...de cualquier forma, la urbanización debe ser concebida como la creciente proporción de la población nacional, regional o local, que se concentra en aglomeraciones, y como parte de cambios profundos de tipo social y cultural.

12. INFLACION

Es el fenómeno económico que se manifiesta a través de una reducción en el poder adquisitivo del dinero a causa de una elevación de los precios. En esencia, una baja en el valor del dinero debido al alza de precios, cuando la demanda monetaria global supera al valor de los bienes y servicios corrientemente disponibles para la venta, sujetando a la economía a una presión expansiva.

13. SECTOR FORMAL E INFORMAL

13.1 - Sector Formal

Es el integrado por organismos, empresas o instituciones que efectúan programas habitacionales apegados a las normas y reglamentos que regulan este tipo de obras.

13.2 - Sector Informal

Es el conjunto de soluciones habitacionales fuera de las normas básicas del DUA. Es decir, la producción de vivienda en forma espontánea, ignorando las reglamentaciones y especificaciones legales, tales como: las colonias ilegales, mesones, tugurios y campamentos.

13.2.1 - Colonia Ilegal

Parcelación de terrenos suburbanos hechas fuera del control del Municipio y la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (Reglamentos de Urbanismo y Construcción). Carecen de servicios urbanos e infraestructura y equipamiento (agua, alcantarillado, calles, escuela, par-

ques, etc.).

Siendo por tanto, una litización de terrenos únicamente con fines especulativos sin preocuparse de dotarlos de los servicios necesarios.

13.2.2 - Mesones

Conjuntos de habitaciones dadas en alquiler con espacios insuficientes y mal estado físico de sus construcciones. Los inquilinos hacen uso común de servicios sanitarios, lavaderos, baños, cocinas y pasillos. --- Existen condiciones deplorables de hacinamiento e insalubridad. Su ubicación es muy buena, en relación a su proximidad al centro de las ciudades.

13.2.3 - Tugurios

Son asentamientos humanos sin título legal en condiciones precarias de salubridad. Las viviendas han sido construidas con materiales de desechos lámina, madera, cartón, etc. No cuentan con servicios de agua ni alcantarillado, y menos con calles de acceso apropiadas. Se encuentran ubicadas en terrenos propiedad del Estado o propiedad privada, en muchos casos en condiciones peligrosas, en la orilla de ríos, quebradas y caminos. Algunos pueden ser susceptibles de mejoramiento.

13.2.4 - Campamentos

Conjuntos habitacionales contruidos con materiales provisionales (madera y lámina) por instituciones oficiales para albergar a las familias damnificadas por el terremoto de San Salvador en 1965, son habitadas

hasta el presente en condiciones deficitarias de ser--
vicios públicos y hacinamiento

2. LISTADO DE CUADROS

<u>Cuadro N°</u>		<u>Página N°</u>
1	'Ahorro Privado Interno: Tasas y su relación con el Ingreso Nacional, 1972-1981'	21
2	'Bancos Comerciales e Hipotecario. Montos de Créditos Otorgados según Plazo, 1978-1981'	23
3	Participación Institucional y Origen de los Recursos globales del Sector Vivienda, 1972-1981	48
4	Recursos Internos del Sector Vivienda, por Institución y Fuentes principales, 1972-1981'.	50
5	"Costo Nominal de los Recursos Financieros, por Institución y fuente, - 1974-1981"	53
6	"Recursos Financieros para Vivienda según plazo e Institución, 1972-1981"	59
7	"Financiamiento Institucional para Producción de Vivienda 1972-1981".	61
8	"Adquisición de Viviendas por el - FSV e INPEP de la producción del Sistema de Ahorro y Préstamo"	64
9	Producción Institucional financiada según tipo de vivienda, 1972-1981"	70
10	"Financiamiento Institucional para Adquisición de Vivienda, 1972-1981".	76
11	'Perspectivas del Mercado Habitacional a 1984'	99

3. LISTADO DE ANEXOS

Anexo Nº

- 1 "Número de Familias por tramos de Ingreso Familiar"
- 2 "El Salvador: Proyecciones de población, por área, 1972-1981."
- 3 "El Salvador: Población Urbana, Necesidad de Vivienda y Déficit, 1976-1980."
- 4 "Necesidades de Vivienda según Estratos de Ingresos."
- 5 "El Salvador: El Empleo en el Sector Construcción y las Actividades no Agrícolas, 1973-1981".
- 6 "Coeficientes de Incidencia de las Inversiones en - Construcción sobre Industrias y Actividades conexas, 1976-1979".
- 7 "Participación del Sector Construcción y el Sub-Sector Residencial en la Formación de Capital Fijo, --- 1972-1981".
- 8 "Participación del Sector Construcción Pública y Privada y la Construcción de Vivienda Privada (Residenciales) en el Producto Territorial Bruto, 1972-1981".
- 9 "Sistema Bancario de El Salvador: Depósitos y Títulos Valores, 1972-1981".
- 10 "El Ahorro y el Producto Nacional Bruto, 1972-1981".
- 11 "Destino del Crédito concedido por los Bancos Comerciales e Hipotecario, 1972-1981. Montos Otorgados".
- 11.A "Destino del Crédito concedido por los Bancos Comerciales e Hipotecario, 1972-1981. Estructura Porcentual".
- 11.B "Participación de la Construcción en el Crédito otorgado por los Bancos Comerciales e Hipotecario, 1972-1981".
- 12 "Crédito otorgado para Construcción de Viviendas por los Bancos Comerciales e Hipotecario y la Financiera Nacional de la Vivienda (AHP), 1972-1981".

Anexo N^o

- 13 "Ingresos y Egresos del Gobierno Central, 1972-1981".
- 14 "Participación del Gobierno Central e Instituciones Autónomas en la Inversión en Vivienda, 1972-1981".
- 15 "El Salvador: Localidades con más de 20,000 habitantes".
- 16 "Crecimiento de la Población en el Área Metropolitana de San Salvador, 1961-1981".
- 17 "Tasas de Inflación: Global y Sector Construcción 1972-1981".
- 18 "El Costo del Terreno Urbano y el Costo Total de Construcción, 1972-1981. Construcciones Terminadas del Sector Privado (Edificios Residenciales)".
- 19 "Valor promedio del M² de tierra en el Área Metropolitana de San Salvador, 1972-1979".
- 20 "Índice de Precios al por Mayor para Materiales de Construcción. 1972-1981".
- 21 "Los Salarios en la Industria de la Construcción y su Participación en el Costo de Construcción, 1970-1979".
- 22 "Estructura del Sector Construcción por Subgrupo de Actividad, 1978".
- 23 "Composición del Subgrupo de Empresas de Construcción de Casas y Edificios según tamaño, 1978".
- 24 "Fuente y Origen de los Recursos Financieros Movilizados por las Instituciones del Sector Vivienda, 1972-1981".
- 24.A "Recursos Financieros del Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), 1972-1981".
- 24.B "Banco Hipotecario de El Salvador, Recursos Financieros 1972-1981".
- 24.C "Instituto de Vivienda Urbana. Origen de los Fondos, 1972-1981".
- 24.D "Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, Recursos Financieros Movilizados, 1972-1981".

Anexo N^o

- 24.E "Fondo Social para la Vivienda, Recursos Financieros, 1973-1981".
- 24.F "Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos, Recursos Financieros, 1976-1981".
- 25 "Condiciones de Otorgamiento para Préstamos Internos y Externos, según Organismo de procedencia e Institución de Destino".
- 26 "Producción e Inversión Institucional en Vivienda, 1972-1981".
- 26.A "Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), Financiamiento para Construcción de conjuntos habitacionales y viviendas individuales, 1972-1981".
- 26.B "Banco Hipotecario de El Salvador, Créditos otorgados - para la construcción de vivienda y sus precios promedios, 1972-1981".
- 26.C "Instituto de Vivienda Urbana, Viviendas construídas, - Inversión, Costo Total y precio promedio, 1972-1981".
- 26.D "Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, Producción de Viviendas, Inversión y Precios, 1972-1981".
- 27 "Fondo Social para la Vivienda, Compra de Viviendas, 1974-1981".
- 28 "Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), Condiciones de Financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales, 1974-1981".
- 29 "Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), Viviendas financiadas por rangos de precios, valor y monto de crédito otorgado, 1971-1980".
- 30 "Banco Hipotecario, Financiamiento para construcción de viviendas según rango de precio, 1974-1981".
- 31 "Instituto de Vivienda Urbana, Sistemas empleados en la construcción de viviendas, 1972-1981".
- 32 "Instituto de Vivienda Urbana, Lotes con Servicios terminados de 1972-1981, Programa Ordinario".
- 33 "Fondo Social para la Vivienda, Trabajadores cotizantes clasificados por estrato salarial, 1978-1981".

anexo Nº

2

- 34 "Clasificación de Plazas de ley de salarios por sueldo mensual de la Administración Pública, 1976-1981".
- 35 "Comparación del Ingreso Familiar con el consumo normativo en alimentación, vestuario, agua, luz, combustible y la cuota en vivienda del IVU y FSV, 1972-1981".
- 36 "Financiamiento Institucional para adquisición de viviendas, 1972-1981".
- 36.A "Sistema de Ahorro y Préstamo (FNV/AAP), Créditos de largo plazo para Adquisición de viviendas, 1972-1981".
- 36.B "Fondo Social para la Vivienda, Créditos otorgados para adquisición, construcción y RAM de viviendas, 1974-1981".
- 36.C "Instituto de Pensiones para los Empleados Públicos, -- Préstamos Hipotecarios aprobados, 1978-1981".
- 37 "Instituto de Vivienda Urbana, Evolución de los costos y Areas de las viviendas tipo mínimo construidas, 1972-1981".
- 38 "Fondo Social para la Vivienda, Evolución de los costos y Areas promedio de las viviendas de dos dormitorios - financiadas, 1974-1981".
- 39 "Fondo Social para la Vivienda, Inventarios de vivienda al final de cada año, 1974-1981".
- 40 "Condiciones de financiamiento para Adquisición de Viviendas por Institución, 1972-1981".
- 41 "Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Disponibilidad de Fondos y su Aplicación, 1972-1981".
- 42 "Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Movimiento de los Ahorros, 1972-1981".
- 43 "Asociaciones de ahorro y Préstamo, Activos y Pasivos - al final de cada año, 1972-1981".
- 44 "Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Mora de la Cartera de Préstamos, 1978-1981".
- 45 "Fondo Social para la Vivienda, Flujo de Caja 1973-1981".

Anexo N°

- 46 "Fondo Social para la Vivienda, Activos y Pasivos al final de cada año, 1973-1981".
- 47 "Fondo Social para la Vivienda, Evolución de la Mora de la Cartera Hipotecaria, 1978-1981".
- 48 "Instituto de Vivienda Urbana, Estado de Origen y Aplicación de Fondos, 1975-1981".
- 49 "Instituto de Vivienda Urbana, Activos y Pasivos al final de cada año: 1972-1981".
- 50 "Proyectos Financiados por el Sistema de Ahorro y Préstamo en 1982".
- 51 "Comparación de las condiciones de Financiamiento mantenidas por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la construcción de Viviendas".

A N E X O S

ANEXO N° 1

NUMERO DE FAMILIAS POR TRAMOS DE INGRESO FAMILIAR

NIVELES INGRESO		Menos ¢100.-	¢100 a ¢199	¢200 a ¢299	¢300 a ¢599	¢600 a ¢999	¢1,000
N° FAMILIAS							
N° de Familias (U-R)	850,007	159,066	213,640	145,438	196,500	74,069	61,294
N° de Familias URBANAS	389,744	32,870	62,104	67,150	115,310	57,987	54,323
PORCENTAJE	100%	8.43%	15.93%	17.23%	29.59%	14.83%	13.94%
N° de Familias RURALES	460,263	126,196	151,536	78,288	81,190	16,082	6,971

FUENTE Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social
 Unidad de Estudios Muestrales
 Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples I
 1978

ANEXO N° 2

EL SALVADOR: PROYECCIONES DE POBLACION, POR AREA, 1972-1981

Al 30 de Junio de cada año

(En miles de habitantes)

AÑOS	POBLACION TOTAL	POBLACION URBANA	%	POBLACION RURAL	%
1972	3,598.3	1,478.7	41.09	2,119.6	58.91
1973	3,703.4	1,527.3	41.24	2,176.1	58.76
1974	3,811.9	1,577.0	41.37	2,234.9	58.63
1975	3,924.1	1,628.0	41.49	2,296.1	58.51
1976	4,039.9	1,680.4	41.60	2,359.5	58.40
1977	4,159.4	1,734.1	41.69	2,425.3	58.31
1978	4,282.6	1,789.0	41.77	2,493.6	58.23
1979	4,409.4	1,845.2	41.85	2,564.2	58.15
1980	4,539.5	1,902.5	41.91	2,637.0	58.09
1981	4,672.9	1,961.2	41.96	2,711.7	58.04

FUENTE: M I P L A N
Indicadores Económicos y Sociales
Enero-Julio, 1980.

EL SALVADOR - REPUBLICA URUGUAYA, NECESIDADES DE VIVIENDA Y DEFICIT

19 5-1985

N O	PAIS DE ORIGEN DE LA FUENTE DE FINANCIACION	POBLACION (MILES)	MILES DE VIVIENDAS DE VIVIENDAS	VALOR TOTAL DE LOS COSTOS	MILES DE VIVIENDAS DE VIVIENDAS		DEFICIT TOTAL (MILES)
					DE VIVIENDAS	DE VIVIENDAS	
17	1,130	52.4	10,275	11,147	1,291	1,130	
17	1,130	52.7	10,427	11,585	1,400	1,130	
17	1,130	52.9	11,600	17,916	4,100	1,130	
17	1,130	50.0	10,912	979	104	1,130	
20	1,130	57.5	11,125	18,075	4,451	1,130	

1. Fuente: MEXICO (1, 2, 3)

1. ESTADÍSTICO DEL CENSO DE LA POBLACION Y VIVIENDAS, REPUBLICA URUGUAYA 1978-1982.
2. Otras informaciones estadísticas.
3. Fuente: en base a ESTADÍSTICAS DE VIVIENDAS.

FOUR - MEXICO, INTERNATIONAL SECTOR VIVIENDA
 PAY QUINQUENAL 1978-1982.

ANEXO N° 4

NECESIDADES DE VIVIENDA SEGUN ESTRATOS DE INGRESO

FAMILIAS CON INGRESOS	DEFICIT DE VIVIENDA 1976	INCREMENTO NECESIDAD VIVIENDA 1971-1980	TOTAL NECESARIO DE VIVIENDA A 1980	%	% ACUMULADO
Marginal De 0 - \$100.-	29,812	23,960	53,772	18.7	18.7
Bajo De \$100 - \$250.-	67,921	57,081	125,002	43.4	62.1
Medio De \$250 - \$600 -	30,512	98,753	74,351	25.3	87.9
Medio Alto De \$600 - \$1,000	2,121	7,747	9,908	3.5	91.4
Alto De \$1,000 - más	10,573	14,094	24,667	8.6	100.0
T O T A L	146,759	140,941	287,700	100.0	100.0

FUENTE: SANCHEZ MONROY, ALBA STELLA
 "Estudio Financiero del IVU"
 Tesis Fac. Economía
 Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

EL SALVADOR. EL EMPLEO EN EL SECTOR DE CONSTRUCCION Y LAS ACTIVIDADES
NO AGRICOLAS, 1973 - 1981

A Ñ O S	EMPLEO TOTAL EN TODAS LAS ACTIVIDADES NO AGRICOLAS	SECTOR CONSTRUCCION	% PARTICIPACION S CONSTRUCCION
1973	111,714	12,511	10.9
1974	124,255	16,089	13.0
1975	111,320	27,625	22.8
1976	217,539	42,964	19.8
1977	215,463	27,000	12.2
1978	174,301	27,178	14.6
1979	249,467	3,639	13.5
1980	246,574	26,192	10.9
1981	238,107	23,916	10.0

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Previsión Social
Depto. Planificación
"Estadísticas del Trabajo"
Varios años.

EXPO N° 0

COEFICIENTES DE INCIDENCIA DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCION
SOBRE INDUSTRIA Y ACTIVIDADES CONEXAS
4-6-1979

C O N C E P T O	COEFICIENTE DE INCIDENCIA*
Construcción de viviendas	0.2
Puertas y ventanas de vidrio y aluminio	3.3
Barras y varillas de aluminio	-.-
Ladrillos, tubos, postes y tanques de cemento	2.5
Barras y varillas de hierro	6.2
Productos de asbesto cemento	4.4
Conductores eléctricos	1.3
Ladrillo de obra y tejas de barro	4.7
Pinturas, barnices y lacas	1.1
Grava	1.2
Arena	0.9
Piedra para construcción	0.2
Cemento en bolsa sector privado	3.9
Transporte por camión (Gral)	0.8
Comercio mayorista	1.8
Bienes intermedios no comercializados	6.2
Vehículos de carga pick-up y camiones	0.4
Maquinaria y equipo (promedio)	1.8
Combustibles y lubricantes (usuario)	-.-
Electricidad (Cae s - usuarios)	- -
Impuestos a la importación	0.1
Divisas	9.0
Salarios a la mano de obra no calificada, Sector formal de la economía, excluido Agricultura	11.4
Salarios a la mano de obra calificada	23.2
Excedente neto de explotación después de Impuestos directos, incluido intereses	14.7
Impuestos directos	0.3
Impuestos indirectos netos de subsidios	0.4
T O T A L	100.0

* por construcción de viviendas.

FUENTE. VIEYTEZ, ATILIO

"Importancia del Financiamiento al Sector Vivienda"

Segundo Simposium Nacional de la Vivienda, Julio, 1982

ANEXO N° 7

LA PARTICIPACION DEL SECTOR CONSTRUCCION Y EL SUBSECTOR RESIDENCIAL
EN LA FORMACION DE CAPITAL FIJO
1972 - 1981

En miles de colones - precios corrientes

AÑOS	FORMACION DE CAPITAL FIJO	CONSTRUCCION PRIVADA	%	RESIDENCIAL	%
1972	474.223	84.666	17.9	62.728	13.2
1973	521.050	94.545	18.1	66.175	12.7
1974	718.476	133.195	18.5	88.179	12.3
1975	1.030.566	120.930	11.7	82.790	8.0
1976	1.145.364	145.778	12.7	103.657	9.0
1977	1.520.545	208.939	13.7	152.719	10.0
1978	1.790.098	329.000	18.4	261.661	14.6
1979	1.598.876	329.045	20.6	n.d	-
1980	1.109.400	187.700	16.9	n.d	-
1981	1.148.700	252.700	22.0	n.d	-

FUENTE: BANCO CENTRAL DE RESERVA
Revistas Mensuales
Varios Años

ANEXO N° 8

PARTICIPACION DEL SECTOR CONSTRUCCION PUBLICA Y PRIVADA
Y LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA PRIVADA (RESIDENCIALES)

EN EL PRODUCTO TERRITORIAL BRUTO
1972-1981

En miles de colones - precios corrientes

AÑOS	P T B	CONSTRUCCION PUB. Y PRIV.	%	CONSTRUCCION PRIVADA RES.	%
1972	2,881,915	102,093	3.5	28,303	1.0
1973	3,331,611	104,023	3.1	29,857	0.9
1974	3,943,574	146,417	3.7	40,030	1.0
1975	4,477,687	219,372	4.9	37,339	0.8
1976	5,705,879	216,273	3.8	46,731	0.8
1977	7,167,055	327,260	4.6	68,811	1.0
1978*	7,692,157	382,372	5.0	106,523	1.4
1979*	8,618,172	366,800	4.2	96,355	1.1
1980*	8,943,600	277,800	3.1	44,492	0.5
1981*	8,785,700	320,800	3.6	61,500	0.7

* Cifras revisadas

FUENTE: BANCO CENTRAL DE RESERVA
Revistas Mensuales
Varios años.

A N E X O N º 9
 SISTEMA BANCARIO DE EL SALVADOR: DEPOSITOS Y TITULOS VALORES, 1972 - 1981
 (En miles de colones)

AÑOS	DE AHORRO		D E P O S I T O S				CEDULAS HIPOTECARIAS, CERTIFIC., BONOS		T I T U L O S V A L O R E S		T O T A L	
	SALDO	VARIACION	A PLAZO SALDO	VARIACION	T O T A L SALDO	VARIACION	SALDO	VARIACION	TITULOS CAPITAL SALDO	VARIACION	SALDO	VAR
1972	176.335		240.710		417.045		107.518		12.680		120.198	
1973	199.297	22.962	291.374	50.664	490.671	73.626	107.687	169	13.408	728	121.095	
1974	251.143	51.846	306.710	15.336	557.853	67.182	120.448	12.761	14.315	907	134.763	1
1975	318.852	67.709	384.653	77.943	703.505	145.652	99.951	-20.497	16.766	2.451	116.717	-10
1976	415.639	96.787	435.963	51.310	851.602	148.097	103.188	3.237	20.091	3.325	123.279	6
1977	505.465	89.826	507.317	71.354	1.012.782	161.180	196.691	93.503	23.831	3.740	220.522	97
1978	575.767	70.302	575.489	68.172	1.151.256	138.474	202.359	5.668	27.898	4.067	230.257	9
1979	593.263	17.496	529.858	-45.641	1.123.121	-28.145	212.505	10.146	30.596	2.698	243.101	12
1980	642.791	49.528	490.843	-39.015	1.133.634	10.513	160.912	-51.593	29.313	-1.283	190.225	-52
1981	787.304	144.513	604.797	113.954	1.392.101	258.467	176.982	16.070	28.116	-1.197	205.098	14

fuente. Revistas mensuales Banco Central de Reserva, varios años.

ANEXO N° 10

EL AHORRO Y EL PRODUCTO NACIONAL BRUTO

1972 - 1981

(En miles colones)

AÑOS	INVERSION IN- TERNA BRUTA (1)	AHORRO EXTERNO*	AHORRO INTERNO (1-2) = (3)	AHORRO SECTOR PUBLICO (4)	AHORRO PRIVA- DO INTERNO (3-4) = (5)	PNB (6)	RELACI 2/6
1972	408,169	-31,527	439,696	107,625	332,071	2,855,210	-1.1
1973	609,036	104,083	504,953	171,604	333,349	3,294,016	3.1
1974	892,215	338,926	553,289	250,474	302,815	3,890,664	8.7
1975	990,485	229,407	761,078	339,142	421,936	4,409,048	5.2
1976	1,119,516	-59,004	1,178,520	444,731	733,789	5,688,831	-1.0
1977	1,672,695	-76,056	1,754,751	700,913	1,053,838	7,094,805	-1.0
1978	2,005,698	714,481	1,291,217	207,275	1,083,942	7,561,845	9.3
1979	1,435,873	-53,555	1,489,433	755,662	733,771	8,558,369	-0.6
1980	806,400	-76,486	972,886	107,932	864,954	8,816,100	-0.9
1981(P)	1,083,000	626,108	456,892	-78,626	456,892	8,653,100	7.2

(P) = Preliminar

* = Saldo cta. capital balanza de pagos (SKBP) ó saldo cta. corriente con signo contrario -(SCBP)

FUENTE: Elaborado en base a datos Revistas mensuales BCR, varios años

Partiendo de: $I = S_1 + S_2$, (Inversión = Ahorro interno + ahorro externo); con $S_x = SKBP$; $S_1 = I - S_x$

ANEXO N° 11

DESTINO DEL CREDITO CONCEDIDO POR LOS BANCOS COMERCIALES E HIPOTECARIO, 1972/1981

MONTOS OTORGADOS - En miles de colones

AÑOS	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
AGROPECUARIO	191,484	272,960	352,963	351,533	500,326	655,568	585,913	563,498	505,436	554,436
MINAS Y CANTERAS	964	383	1,614	855	1,402	1,547	1,005	969	1,258	2,000
INDUSTRIA MANUFACTURERA	90,471	130,606	180,981	198,253	240,482	320,410	324,386	296,598	197,219	191,000
CONSTRUCCION	42,047	59,670	76,623	79,921	104,266	136,278	172,796	143,207	76,789	57,000
DE VIVIENDAS	9,130	16,375	24,950	19,462	22,954	38,130	47,632	33,347	13,975	9,000
ELECTRICIDAD, GAS, AGUA Y SERV. SANIT.	644	1,400	1,086	4,651	2,675	2,435	2,261	1,453	698	2,000
COMERCIO	372,184	572,981	680,414	637,954	774,694	1,001,254	986,595	1,000,931	787,075	594,000
TRANSPORTE, ALMACENAJE Y COMUNICACIONES	3,060	3,587	5,734	6,721	5,967	9,623	4,836	5,688	3,216	2,000
SERVICIOS	6,394	8,902	11,873	15,928	24,428	45,156	37,275	81,383	22,282	30,000
OTRAS ACTIVIDADES	108,595	139,669	134,179	183,406	137,451	267,978	292,725	235,862	376,759	300,000
T O T A L	815,843	1,190,158	1,445,467	1,479,222	1,791,691	2,440,249	2,407,792	2,329,589	1,970,732	1,931,000

FUENTE: Revistas mensuales BCR, varios números y años.

ANEXO N° 11.A

DESTINO DEL CREDITO CONCEDIDO POR LOS BANCOS COMERCIALES E IPCO CARIO, 1972/1981

ESTRUCTURA PORCENTUAL

SECTORES DE DESTINO	A Ñ O S									
	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
1. Agropecuario	23.4	23.0	24.4	23.8	27.9	26.9	24.3	24.2	25.7	28.7
2. Minas y canteras	0.1	-	0.1	0.1	0.1	0.1	-	0.1	0.1	0.1
3. Industria Manufacturera	11.1	11.0	12.5	13.4	13.4	13.1	13.5	12.7	10.0	9.9
4. Construcción	5.2	5.0	5.3	5.4	5.8	5.6	7.2	6.1	3.9	3.0
1. Viviendas *	1.1	1.4	1.7	1.3	1.3	1.6	2.0	1.4	0.7	0.5
5. Electricidad, gas, agua y servicios sanitarios	0.1	0.1	0.1	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	-	0.1
6. Comercio	45.6	48.1	47.1	43.1	43.2	41.0	41.0	43.0	39.9	30.8
7. Transporte, almacenaje y comunicaciones	0.4	0.3	0.4	0.5	0.3	0.4	0.2	0.2	0.2	0.1
8. Servicios	0.8	0.8	0.8	1.1	1.4	1.8	1.5	3.5	1.1	1.6
9. Otras Actividades	13.3	11.7	9.3	12.3	7.7	11.0	12.2	10.1	19.1	25.7
T O T A L	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* Se excluye de la sumatoria total por ya estar agregado dentro del rubro construcción.

FUENTE: Anexo N° 11

ANEXO Nº 11.B

PARTICIPACION DE LA CONSTRUCCION EN EL CREDITO OTORGADO POR LOS BANCOS COMERCIALES
E HIPOTECARIO, 1972-1981

(En miles de colones y porcentajes)

AÑOS	CREDITO TOTAL		CREDITO SECTOR CONSTRUCC.		CREDITO CONSTRUCCION DE VIVIENDAS		
	Montos	%	Montos	% CREDITO TOTAL	Montos	% CREDITO TOTAL	% CREDITO S. CONST
1972	815.843	100	42.047	5.2	9.150	1.1	21.7
1973	1.190.158	100	59.670	5.0	16.375	1.4	27.4
1974	1.445.467	100	76.623	5.3	24.950	1.7	32.6
1975	1.479.222	100	79.921	5.4	19.462	1.3	24.4
1976	1.791.691	100	104.266	5.8	22.954	1.3	22.0
1977	2.440.249	100	136.278	5.6	38.130	1.6	28.0
1978	2.407.792	100	172.796	7.2	47.632	2.0	27.6
1979	2.329.589	100	143.207	6.1	33.347	1.4	23.3
1980	1.970.732	100	76.789	3.9	13.975	0.7	18.2
1981	1.931.556	100	57.553	3.0	9.011	0.5	15.7

FUENTE: Anexo 11 y 11.A

ANEXO N° 12

CREDITO OTORGADO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR LOS BANCOS COMERCIALES
E HIPOTECARIO Y LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
1972 - 1981 En miles de colones

AÑOS	FNV FINANCIAMIENTO DE CORTO PLAZO	BCOS.COMERCIALES E HIPOTECARIO CREDITO CONCEDIDO PARA VIVIENDA	TOTAL CREDITO PARA VIVIENDA	CREDITO TOTAL - OTORGADO POR EL SISTEMA FINAN- CIERO	% RELACION ENTE CREDITO PARA VIV.Y CREDITO TOTAL DEL SIS
1972	17.925	9.130	27.055	333.768	3.2
1973	30.712	16.375	47.087	1.220.870	3.8
1974	55.890	24.950	80.840	1.501.357	5.4
1975	77.065	19.462	96.527	1.556.287	6.2
1976	60.814	22.954	83.768	1.852.505	4.5
1977	114.885	38.130	153.015	2.555.134	6.0
1978	110.388	47.632	158.020	2.513.130	6.3
1979	54.754	33.347	88.101	2.384.343	3.7
1980	89.317	13.975	103.292	2.060.049	5.0
1981	139.325	9.011	148.336	2.070.941	7.2
T O T A L	751.075	234.966	986.041	18.553.434	Md= 5.2

* Incluye crédito total otorgado por los Bancos Comerciales e Hipotecario y la FNV (AAP)

FUENTE: Revistas mensuales BCR, varios números y Memorias FNV varios años.

ANEXO N° 13
 INGRESOS Y GASTOS DEL GOBIERNO CENTRAL
 1972-1981
 (En miles de colones)

Años	INGRESOS CORRIENTES Y DE CAPITAL, PERCIBIDOS Y DEVENGADOS	GASTOS CORRIENTES Y DE INVERSION
1972	392,260	383,710
1973	468,769	449,961
1974	596,723	594,504
1975	762,032	709,609
1976	987,551	1,028,077
1977	1,252,935	1,241,942
1978	1,181,184	1,334,645
1979	1,541,016	1,453,346
1980	1,377,928	1,645,131
1981	1,740,425	1,918,815

FUENTE: MIPLAN, Indicadores Económicos y Sociales, varios años

ANEXO N° 14

PARTICIPACION DEL GOBIERNO CENTRAL E INSTITUCIONES AUTONOMAS EN LA INVERSION
EN VIVIENDA, 1972 - 1981
(En miles de colones)

AÑOS	INVERSION FISICA Y FINANCIERA INST. DE VIVIENDA* (1)	FUENTES DE FINANCIAMIENTO						TOTAL INVERSION PUBLICA FISICA Y FINANCIERA (9)	% 2/9	
		SECTOR INTERNO				SECTOR EXTERNO				
		FONDO GENERAL (2)	RECURSOS PROPIOS (3)	PRESTAMOS (4)	SUB-TOTAL (5)	PRESTAMOS (6)	DONATIVOS (7)			SUB-TOTAL (8)
1972	3,228.3							153,304.8		
1973	8,418.9	643.2	6,998.2	777.5	8,418.9	.-	.-	200,774.6	0.3	
1974	15,765.4	1,178.1	14,587.3	.-	15,765.4	.-	.-	406,195.2	0.3	
1975	28,584.4	1,777.7	25,681.5	1,125.2	28,588.4	.-	.-	455,034.6	0.4	
1976	43,981.3	6,976.7	36,761.6	243.0	43,981.3	.-	.-	539,100.2	1.3	
1977	53,817.5	9,682.3	40,922.7	3,212.5	53,817.5	.-	.-	641,229.7	1.5	
1978	63,531.1	9,620.4	49,383.4	4,527.3	63,531.1	.-	.-	708,183.5	1.4	
1979	176,476.2	nd	nd	nd	nd	.-	.-	950,186.0		
1980	164,360.0	"	"	"	"			1,125,748.0		
1981	220,087.6	9,415.3	203,402.1	1,020.4	213,837.8	6,249.8	.-	6,249.8	1,067,075.8	0.9

Incluye: FUNDASAL, IVU, FNV y FSV

FUENTE: Elaborado en base a datos tomados de la sección Finanzas Públicas, Indicadores Económicos y Sociales varios Años, MIPLAN.

ANEXO 15

EL SALVADOR: LOCALIDADES CON MAS DE 20,000 HABITANTES

1961-1981

CENSOS	Nº DE CIUDADES CON MAS DE 20,000 HABS.	Nº DE HAB. (1)	TOTAL POBLACION (2)	% 1/2
1961	6	443,397	2,510,984	17.7
1971	10	729,930	3,554,648	20.5
1981*	17	1,152,318	4,586,544	25.1

* Estimación a Julio de 1981.

FUENTE: Dirección General de Estadística y Censos

ANEXO 1

PERCENTAJE DE POBLACION URBANA EN EL AREA
METROPOLITANA DE SAN SALVADOR
1961-1971
(en miles de habitantes)

MUNICIPIO	POBLACION URBANA		
	1961	1971	1981*
Antiguo Cuscatlán	1,565	5,009	8,008
Nueva San Salvador	27,059	36,440	48,597
Ayutuxtepeque	1,280	5,845	9,298
Cuscatancingo	8,331	18,797	25,510
Ilopango	1,671	19,073	26,512
Mejicanos	14,731	55,567	63,397
San Marcos	6,073	23,042	32,798
San Salvador	255,144	335,930	429,609
Soyapango	11,991	22,197	35,430
Delgado	24,160	43,469	50,964
TOTAL	352,291	514,967	767,513
RELACION PROPORCIONAL CON POBLACION TOTAL	14.01	15.83	16.73

* Estimación al 1° de julio de 1981.

FUENTE: Dirección General de Estadística y Censos

ANEXO N° 17

TASAS DE INFLACION: GLOBAL Y SECTOR CONSTRUCCION
 1972 - 1981
 Base 1962=100

AÑOS	PTB Ps. constant.	IPI *	TASA DE INFLACION GLOBAL	PTB SECTOR CONSTRUCCION Ps. corrientes	% Variac.	PTB SECTOR CONSTRUCCION Ps. constantes	% Variac.	IPI*	TASA INFLAC CONSTR
1972	2.645.909	108.9		102.093		93.855		108.8	
1973	2.779.817	119.9	10.1	104.023	1.9	80.941	-13.75	123.5	18.
1974	2.958.400	133.3	11.2	146.417	40.8	85.722	5.9	170.8	32.
1975	3.122.857	143.4	7.6	219.372	49.8	127.984	49.3	171.4	0.
1976	3.246.886	175.7	22.5	216.373	-1.4	115.933	-9.41	186.5	8.
1977	3.443.864	208.1	18.4	327.260	51.3	157.145	35.5	208.3	11.
1978	3.664.271	209.9	0.9	382.372	16.8	165.243	5.2	231.4	11.
1979	3.601.636	239.3	14.0	366.800	-4.1	141.513	-14.4	259.2	12.
1980	3.279.000	272.8	14.0	277.800	-24.3	92.600	-34.6	300.0	15.
1981	2.967.400	296.1	8.5	320.800	15.5	91.400	-1.3	351.0	17.

* IPI = Índice de precios implícitos

FUENTE: Revistas mensuales BCR, varios números

ANEXO N° 18

EL COSTO TERRENO URBANO Y EL COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION, 1972-1981
 CONSTRUCCIONES TERMINADAS DEL SECTOR PRIVADO
 (EDIFICIOS RESIDENCIALES)

Valor en miles de colones - extensión en metros cuadrados

CONCEPTO \ AÑOS	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
Area total (M ²)	678.977	766.948	606.583	554.188	395.390	799.268	615.967	770.034	399.319	421.6
VALOR TOTAL	42,905.0	54,462.2	58,478.8	68,292.3	48,549.2	122,060.2	125,383.0	163,998.0	86,608.6	99,0
DE CONSTRUCCION	28,600.9	36,334.8	41,271.6	48,879.7	35,612.9	85,972.1	87,444.4	115,776.1	59,954.6	67,56
DE TERRENO	14,304.1	18,127.4	17,207.2	19,412.6	12,936.3	36,088.1	37,938.6	48,221.9	26,654.0	31,44
% COSTO TERRENO	33.33	33.28	29.42	28.43	26.65	29.57	30.26	29.40	30.78	31
PROMEDIO VALOR COLONES/M ² CONSTRUIDO	117.52	137.69	168.03	199.12	205.81	252.88	319.05	337.89	353.58	375
PROMEDIO VALOR COLONES/M ² TERRENO	21.06	23.63	28.36	35.02	32.72	45.15	61.59	62.62	66.74	74

FUENTE: MIPLAN, Indicadores Económicos y Sociales, varios años.

ANEXO N° 19

VALOR PROMEDIO DEL M² DE TIERRA EN EL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, 1972-1979

En colones

AÑOS	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	TOTAL
1972	32 17	21.88	-.-	33.13	22.88	9.16	23 84
1973	11.10	24.25	16 00	16.00	70 00	5 15	23 75
1974	20 63	-.-	22.00	46 28	-.-	15 50	-.-
1975	33 55	41 67	21.50	40.95	-.-	16 04	51.56
1976	40.89	26.25	22.00	40.90	198 87	13.19	57.02
1977	97.00	-.-	18.00	48.34	-.-	23 68	36 10
1978	88 08	106.67	20 53	75.13	290.00	16 32	96 98
1979	141 46	-.-	40 83	110 82	350.00	37 72	90 45

INCLUYEN:

ZONA 1 : Colonias El Mirador, Lomas Verdes, Escalón, Arcadia, Miramonte, Carmita, Yumuri, Toluca, Centro Amé-
Libertad, Las Rosas, Sta. Teresa, Bernal, El Refugio, San José, Isidro Menéndez, Palomo, El Roble, Victoria, Rpto. Miralvalle, Urb. La Esperanza, San Ernesto, Guerrero, Universitaria, Col. Layco y Ma La Bolsa.

ZONA 2 : Colonias Las Mercedes, Sta. Eugenia, Rodezno, Magaña, Mugdan, El Bosque, San Judas, La Rábida, Guate San Joaquín, El Hogar, La Campiña, Panamá, Monpegón, Lourdes, C.U. Atlacatl, Campamento Policía Hda San Miguelito y su respectiva zona marginal a orillas del acelhuate.

ZONA 3 : Colonias Molina, El Paraíso, El Carmen, Militar, América, Manzano, Buena Vista, la Chacra, Quiñonez Mayo, Sta. Carlota, Miraflores, Davidson, Morazán, San Martín, C.U. Amatepec, Ciudad Credisa, Bo. S. cinto, Col. Esmeralda, Menjívar, etc.

ZONA 4 : Colonias Ferrocarril, Dolores, Vista Hermosa, Santa Ursula, 10 de Sept, Málaga, Providencia, Sta. (na, Dina, Luz, Floresta, Bloom, Flor Blanca, Peralta, Roma, Avila, San Fco, Sultana, Jardines de Gu pe, San Benito, Las Palmas, Campestre, Costa Rica, Santa Clara, Nicaragua, Cucumacayán, 3 de Mayo, l zación Olivares, Las Mercedes, La Mascota, Los Angeles, Estadio, C U. IVU y Monserrat, El Manguito.

ZONA 5 : Area que circunda el centro de la ciudad.

ZONA 6 : Cubre la periferia del área metropolitana de San Salvador

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Previsión Social, "La Relación Laboral en la Industria de la Construcción de 1980" pág. 6/8, 30

ANEXO N° 20

INDICE DE PRECIOS AL POR MAYOR PARA MATERIALES DE CONSTRUCCION

1972-1981

Base 1972=100

AÑOS	INDICE DE PRECIOS MATERIALES DE CONS- TRUCCION	TASA DE CRECIMIENTO
1972	100.0	
1973	120.1	20.1
1974	158.8	32.2
1975	168.6	6.2
1976	183.0	8.5
1977	213.7	16.8
1978	227.7	6.6
1979	257.8	13.2
1980	309.8	20.2
1981	348.5	12.5

FUENTE: MIPLAN
Indicadores Económicos y Sociales
Varios años.

ANEXO N° 21

LOS SALARIOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y SU PARTICIPACION EN
EL COSTO DE CONSTRUCCION, 1970-1979

(En colones y porcentaje)

AÑO	SALARIOS POR DIA		PARTICIPACION DE LA MANO DE OBRA EN EL COSTO DE CONSTRUCCION
	TRABAJADOR CALIFICADO	TRABAJADOR NO CALIFICADO	
1970	6.40	4.70	31.0
1971	7.20	5.50	33.0
1972	8.00	6.40	-
1973	8.00	6.40	-
1974	9.54	6.62	41.0
1975	9.54	6.62	-
1976	9.54	6.62	47.0
1977	9.54	6.62	-
1978	12.00	7.50	49.0
1979	13.80	8.70	-
			37.4

FUENTE: MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL

"La Relación laboral en la Industria de la Construcción del Area Metropolitana de San Salvador", 1980, Pág. 22

LACAYO MEYER, NELLY EVA M., "Oferta Formal Institucional de Vivienda", Tesis Fac. Economía, Universidad Centroamericana José Simeón Cañas.

ANEXO N° 22

ESTRUCTURA DEL SECTOR CONSTRUCCION POR SUBGRUPO DE ACTIVIDAD, 1979.

(valores en miles colones)

SUBGRUPO ACTIVIDAD	EMPRESAS	PERSONAL OCUPADO	VALOR OBRAS CONSTRUCCION	VALOR AGREGADO	REMUNERACIONES	DEPRECIACION	EXCED
S. grupo I	57	7,168	166,769	113,460	57,260	1,110	81
S. grupo II	4	197	3,350	2,677	377	42	2
S. grupo III	11	2,087	105,018	82,957	15,700	8,269	60
S. grupo IV	4	417	7,867	6,114	7,857	211	3
TOTAL	76	9,779	283,019	205,306	17,174	9,929	146

FUENTE: Pineda, William A. y otros, "Concentración de la Actividad Económica en el Sector Construcción" Boletín de Ciencias Económicas y Sociales, Julio/Agosto 1982, # 50-51, Págs. 344/349 Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

Dirección General de Estadística y Censos
Censos Económicos 1979
Sector Construcción,

ANEXO N° 23

COMPOSICIÓN DEL SUBGRUPO DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS Y EDIFICIOS
SEGUN TAMAÑO, 1978

Categoría	TAMAÑO SEGUN ESCALA DE VALOR DE LAS OBRAS (En millones)		TOTAL	GFALES
	10,000-1,000,000	1,000,000-5,000,000 y más		
Todas las empresas	8,430	1,000	9,430	160,000
Empresas de construcción de edificios	5,456	1,000	6,456	112,300
Empresas de viviendas	2,973	1,000	3,973	30,000
Empresas de otros tipos	134	1,000	1,134	1,700
Total	8,430	1,000	9,430	160,000
Valor agregado en el proceso de construcción	1,625	1,080	2,705	1,300
Expendido en el proceso de construcción	1,080	1,080	2,160	1,300

El presente informe fue elaborado por el Departamento de Estadística y Censos, "Censos Económicos 1979", Sector Construcción.

FUENTE: Instituto General de Estadística y Censos, "Censos Económicos 1979", Sector Construcción.

ANEXO N° 24

FUENTE Y ORIGEN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS MOVILIZADOS POR LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR VIVIENDA

1972 - 1981

(En miles de colones)

INSTITUCION	ORIGEN FUENTE	R E C U R S O S I N T E R N O S									R E C U R S O S E X T E R N O S		T O T		
		DEPOSITOS	COTIZACIONES	TITULOS VALORES Y CEDULAS HIPOTECARIAS	APORTES GOBIERNO	RECUPERACION PRESTAMOS	LINEAS DE CREDITO BCR	SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES DEL GOBIERNO	PRESTAMOS INTERNOS	OTROS	SUB-TOTAL	PRESTAMOS EXTERNOS		SUB-TOTAL	
1	FNV AAP	600,615 2		50,000 0 ^{1/}		722,850 8	260 864 1				89,310 3	1,723,640 4	21,526 2	21,526 2	1,745,
2	BANCO HIPOTECARIO	84,363 0		68,016 8								152,379 8			152,
3	I V U				51,563 3	51,864 9		3,002 6	14,138 3		72,133 9	192,703 0			192,
4	FSDVM										31,437 3 ^{3/}	31,437 3	51,158 0	51,158 0	82,
5	FNV (1973/81)		334,16 6		25,000 0	15,367 2					101,183 4	475,714 2	6,249 8	6,249 8	481,
6	IMPEP (1976/81)		107,185 2 ^{4/}									107,085 2			107,
T O T A L E S		684,978 2	441,248 8	118,016 8	76,563 3	790,082 9	260,864 1	3,002 6	14,138 3	294,064 9	2,682,959 9	78,934 0	78,934 0	2,761,	

1. Bonos Nacionales de Vivienda

Del volumen total de recursos movilizados por esta institución (24,220,504 2) durante el periodo, solamente canalizo para vivienda el 1%, considerandose como este basica los ingresos por titulos valores y una parte de sus depositos.

2. Incluye recursos propios (Amortizacion y Otros) y los provenientes de fuentes internas (Donativos, Subsidios GOES y Otros y estafetas), por no existir clasificacion separada de los mismos se considera que el monto de recursos orientados para vivienda en esta institucion durante el periodo 1976/81, proviene esencialmente de las cotizaciones y aportaciones recibidas.

FUENTE Anexo N° 24 A al 24 F

ANEXO N° 24 A

RECURSOS FINANCIEROS DEL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO (FNV/AAP)

1972 - 1981

(En miles colones)

FUENTE	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	TOTALES
Incremento Ahorros ^{1/}	22,805 9	24,577 3	37,309 9	89,559 6	101,071 7	108,799 3	75,739 7	-86,492 1	40,560 6	100,191 2	600,615 .
Pecuperación Préstamos	3,350 7	4,163 8	6,003 0	7,844 6	10,407 1	106,649 8	135,749 6	137,157 6	120,947 9	180,576 7	722,850 8
Préstamos BCR							6,800 0	85,521 0	141,669 4	26,873 7	260,864
Préstamos externos									12,467 0	9,059 2	21,526 8
Venta Valores (BIIV)										50,000 0	50,000 0
Créditos FNV ^{2/}		1,000 0	7,200 0	1,725 0	300 0	- -	24,122 0	94,396 8	172,002 9	82,255 0	383,001
Otros ^{3/}	4,053 5	3,626 5	3,376 8	4,933 9	6,550 1	13,020 9	9,575 7	10,958 9	18,395 0	14,818 0	89,310
T O T A L E S	30,210 1	42,367 6	46,689 7	102,338 1	118,028 9	228,470 0	227,865 0	233,637 5	334,040 9	381,518 8	1,745,166 8

^{1/} A este rubro se le ha deducido los depósitos efectuados por el Fondo Social para la Vivienda e INPEP durante el período, para evitar duplicar ascendiendo el total descontado a 276,791 0 miles de colones

^{2/} Con el fin de no duplicar recursos, los créditos de la FNV a las AAP no se suman al total de recursos, y solamente se dejan indicados para efectos de comparación

^{3/} Incluye, FNV Existencia inicial, renta de activos y otros ingresos, otros ingresos corrientes, reintegro refuerzo al fondo de liquidez
AAP Nuevos aportes de capital y superávit

FUENTE: Memorias anuales de la Financiera Nacional de la Vivienda, 1972 - 1981

ANEXO II° 24 B
 BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR
 RECURSOS FINANCIEROS
 1972 - 1981
 (En miles colones)

FUENTE	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	TOTALES
1 Depósitos	14,424 1	34,800 5	27,938 8	11,650 5	67,429 8	117,827 6	52,591 6	75,332 7	40,306 5	21,164 3	463,466 4
2 Cédulas Hipotecarias	2,010 8	1,791 7	6,505 4	-358 3	-298 0	2,312 3	18,502 5	8,670 4	13,189 7	15,690 3	68,016 8
3 Préstamos	5,031 2	-5,159 0	-2,686 8	3,122 2	-6,613 2	-9,439 9	53,339 5	-35,575 2	60,443 0	47,372 1	109,833 9
B C R	5,308 4	-4,859 3	-2,346 1	3,495 5	-6,222 7	-7,307 5	44,589 5	-36,825 2	68,568 0	49,247 1	113,647 7
Inst Extranjeras	-277 2	-299 7	-340 7	-373 3	-390 5	-2,132 4	8,750 0	1,250 0	-9,125 0	-1,875 0	-3,813 8
4 Recuperación Préstamos ^{1/}	135,208 8	199,035 5	235,435 5	270,442.1	297,085.8	398,840 6	489,984.7	355,195.8	390,903.3	340,396 6	3,112,528 7
5 Otros ^{2/}	19,351 2	20,892 3	24,632 3	29,329 5	30,592 9	37,969 4	51,051 3	66,861 6	88,387 5	97,690 4	466,758 4
T O T A L E S	176,026 1	251,361 0	291,825 2	314,186 0	388,197 3	547,510 0	665,469 6	470,485 3	593,230 0	522,313 7	4,220,604 2
											152,379 8

NOTA Por falta de información adecuada se presentan los saldos netos de las principales fuentes de recursos al 30 de Junio de cada año, ya que reflejan en forma aproximada los volúmenes de recursos manejados

^{1/} Calculada así Cartera de Préstamos del año anterior + créditos concedidos en el año - Cartera de Préstamos del año

^{2/} Incluye productos de operación y no de operación (básicamente intereses)

^{3/} Total de recursos financieros orientados al sector vivienda

FUENTE Balances Consolidados al 30 de Junio de cada año
 MEMORIAS ANUALES, 1972/1981

ANEXO N° 24 C
 INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA
 ORIGEN DE LOS FONDOS
 1972-1981
 (En miles colones)

FUENTE	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	TOTALES	
1 Recuperación Préstamos (Amortización capital arrendatarios contra los de venta)	3,212 3	137 2	595 8	5,240 6	5,924 5	8,810 3	7,169 5	6,420 7	7,356 0	6,998 0	51,864 9	26
2 Aportes Gobierno de El Salvador	495 4	800 0	3,000 0	2,500 0	4,100 0	13,100 0	12,007 2	6,660 0	5,400 0	3,500 7	51,563 3	26
3 Subsidios y Subvencio- nes GOES	200 0	200 0	- -	- -	937 0	200 0	370 0	519 7	389 0	186 9	3,002 6	1
4 Préstamos Internos	- -	- -	- -	- -	1,000 0	- -	4,527 3	2,728 3	42 3	5,840 4	14,138 3	7
Direc Gral Tesorería	- -	- -	- -	- -	1,000 0		4,527 3	2,728 3	34 0	277 9		
FNV										5,562 5		
FSDVM									8 3			
5 Otros ^{1/}	4,254 2	4,033 9	4,861 6	6,096 9	6,084 6	10,472 0	7,235 9	10,066 7	9,878 0	9,150 1	72,133 9	37
T O T A L E S	3,161 9	5,171 1	8,457 4	13,837 5	18,046 1	32,582 3	31,309 9	26,395 4	23,065.3	25,676 1	192,703 0	100

^{1/} Incluye Renta sobre inmuebles, otros productos, cuotas arrendatarios sin liquidar, deudores varios, venta terrenos, aporte municipalidades, otros ingresos, otros aportes programas ordinarios e ingresos por cuenta ajena

FUENTE IVU, Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1972-1981

ANEXO N° 24.D

FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA
 RECURSOS FINANCIEROS MOVILIZADOS
 1972-1981
 (En miles colones)

FUENTE	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981*	TOTALES
Propias <u>1/</u>	64.8	166.5	495.0	675 0	100 0	179 0	634 0	1,123.0	1,426 0	1,180 0	6,043.3
Externas <u>2/</u>	332.4	449.1	820 0	1,077.5	1,004.0	4,182 0	5,999.0	4,860 0	2,983.0	3,687 0	25,394.0
Externas <u>3/</u>	1,626.1	1,031.0	745 0	2,337.5	3,362 0	3,286 0	7,314 0	9,000 0	12,074 0	9,882 4	51,158 0
TOTALES	2,023.3	1,646 6	2,060 0	4,090 0	4,966 0	7,647.0	13,947.0	14,983.0	16,483 0	14,749.4	82,595.3

Por no disponer de otros datos, se toma la Inversión proyectada para este año en su Plan Sectorial

Incluye. Ingresos por amortización y créditos en materiales por parte de los adjudicatarios.
 Donativos, Subsidios GOES y otros préstamos.
 Agrupa Donaciones y Préstamos externos.

FUENTE: Memorias Anuales, 1972-1973.
 Anexo 1a del Reporte N° 1401a. El Salvador-Banco Mundial, Abril 1977
 Plan Sectorial de la FSDVM para el período 1981-83.

ANEXO N° 24 E

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 RECURSOS FINANCIEROS
 1973-1981
 (En miles colones)

FUENTE	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	TOTALES
Contribuciones	6,160.5	21,992.5	26,724.2	32,817.8	39,726.4	46,289.1	52,776.7	51,177.4	56,499.0	334,163.6
Préstamos Externos	--	--	--	--	--	--	--	--	6,249.8	6,249.8
Recuperación Prést.	--	13.6	182.9	616.8	1,026.5	1,561.1	2,476.2	3,929.7	5,560.4	15,367.2
Aporte del Gobierno	2,500.0	--	5,000.0	5,000.0	7,500.0	5,000.0	--	--	--	25,000.0
Otros ^{1/}	36.8	1,293.2	4,650.7	6,121.7	9,442.4	18,650.5	18,765.2	19,851.3	22,371.6	101,183.4
T O T A L E S	8,697.3	23,299.3	36,557.8	44,556.3	57,695.3	71,500.7	74,018.1	74,958.4	90,680.8	481,964.0

Incluye. Intereses bancarios, Intereses Cartera, Fondos ajenos en custodia y Otros

FUENTE FSV, Informes Departamento Financiero
 Flujo de Caja 1973-1981.

ANEXO N° 24.F

INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS
 RECURSOS FINANCIEROS
 1976-1981
 (En miles colones)

FUENTE	1976	1977	1978	1979	1980	1981	SUB-TOTAL	TOTALES
Cotizaciones Empleados	7,004.1	9,065.5	31,661.7 ^{1/}	17,686.4	23,127.2	23,986.2	112,531.1	
Aportaciones	6,953.1	9,113.1	-.-	17,781.7	23,120.6	23,949.8	<u>80,918.3</u>	193,449.4
Gobierno Central	-.-	5,184.3	-.-	12,506.6	16,290.0	16,327.1		
Inst. Oficiales Autónomas	-.-	3,491.7	-.-	4,670.9	6,079.0	6,805.7		
Municipios	-.-	437.1	-.-	604.3	751.6	817.1		
Otros	561.7	1,351.0	3,458.0	7,330.8	11,054.4	15,391.7		39,147.6
Prod. Inversiones								
Ingresos corrientes	472.5	448.5	1,003.8	1,447.1	1,873.2	1,961.6	7,206.7	
Prod. Inversiones								
Reserva Técnica	-.-	900.6	1,910.9	5,782.4	9,158.8	13,362.2	31,114.9	
Rentabilidad Préstamos	-.-	-.-	13.6	877.7	3,555.1	6,846.3		
Hipotecarios.								
Otras Inversiones	-.-	-.-	1,897.3	4,904.7	5,603.7	6,515.9		
Otros Ingresos	89.2	1.9	543.3	101.3	22.4	67.9	<u>826.0</u>	
TOTALES	14,518.9	19,529.6	35,119.7	42,798.9	57,302.2	63,327.7		232,597.0 ^{2/}

^{1/} Para este año el dato no fué pormenorizado, por lo que incluye cotizaciones y aportaciones.

^{2/} Se refiere al total de recursos movilizados por el INPEP, de los cuales canalizó hacia vivienda \$107,085.2 (46.0

FUENTE: Memorias Anuales, 1976-1981.

CONDICIONES DE OTORGAMIENTO PARA PRESTAMOS INTERNO Y EXTERNOS
SEGUN ORGANISMO DE PROCEDENCIA E INSTITUCION DE DESTINO

DESTINO DEL CREDITO	FNV/AAP		ECO. HIPOTECARIO		IVU			FSDVM			FSV			
	PLAZO	TASA INT	PERIODO GRA	PLAZO	TASA INT	PLAZO	TASA INT	PER DE GRACIA	CONSIGNA	PLAZO	TASA INT	PER DE GRACIA	PLAZO	TASA INT
	(Años)		(Años)	(Años)		(Años)		(Años)		(Años)		(Años)	(Años)	
01														
02		11.0			11.0									
03						22 a 25								
04	25	14.0	6							25	10.625			
05	20	10.625											20	10.625
06										30	6.75	6		
07										30	6.0	5		

* compromiso sobre el 100% anual.

ORIGEN: FNV/AAP, Depto. Planificación
 ECO HIPOTECARIO, Depto. de Estudios Económicos
 IVU, Balance General Analítico e Informe de la Vivienda 1972/73
 FSV, FSDVM, Departamentos Financieros.

A N E X O N° 26

PRODUCCION E INVERSION INSTITUCIONAL EN VIVIENDA

1972 - 1981

(En miles de colones)

AÑOS	FNV / INAP ^{1/}		BANCO HIPOTECARIO ^{2/}		I V U		F S D V M		T O T A	
	Nº VIV.	VALOR	Nº VIV.	VALOR	Nº VIV.	VALOR ^{3/}	Nº VIV.	VALOR	Nº VIV.	
1972	1.363	17.925.1	690	6.787.0	652	3.213.8	132	289.4	2.837	2
73	2.576	30.711.8	866	8.227.0	792	4.218.8	62	133.0	4.306	4
74	5.182	55.889.8	410	10.373.6	734	4.313.7	563	1.007.8	6.889	7
75	5.516	77.065.0	307	9.278.6	762	7.119.2	702	1.580.7	7.287	9
76	3.246	60.813.8	266	8.357.7	968	10.721.8	986	2.600.0	5.466	8
77	5.286	114.885.5	383	18.189.9	1.022	11.360.5	1.753	5.754.1	8.444	15
78	3.885	110.388.3	417	20.275.4	902	13.905.4	433	1.336.8	5.637	14
79	3.407	54.754.1	333	29.529.9	960	12.561.7	652	2.879.4	5.352	9
1980	7.782	69.316.8	195	8.825.0	148	3.057.8	1.332	7.958.0	9.457	10
81	9.566	139.325.2	43	5.041.2	924	14.152.0	2.900 ^{4/}	14.749.4	13.433	17
TAL	47.619	751.075.4	3.910	124.885.3	7.864	84.624.7	9.515	38.288.6	69.108	99

Estamos escriturados para construcción de proyectos de vivienda (46.670 unidades) e individuales (1.149 unidades); viviendas terminadas en el período = 32.894; en 1976.

han tomado los créditos concedidos para construcción de viviendas como unidades de vivienda y de estos únicamente los destinados a construcción de viviendas nuevas, excluyendo aquellos para reparación y/o mejoras.

Se toma el valor total (costo) ya que no hay ganancias y no la inversión porque ésta incluye otros gastos.

Se tomó de las metas proyectadas del Plan Trienal 1981/83 Sector vivienda

tomado del Programa de Inversión 1981/83, Plan Sectorial Trienal de la FSDVM 1981/83

Ver anexos 26.A, 26.B, 26.C e información combinada de la FSDVM

ANEXO N° 26 A

SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO (FNV/AAP)

FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y VIVIENDAS INDIVIDUALES

1972 - 1981

(En colones)

A Ñ O S	TOTAL VIVIENDAS	%	VALOR TOTAL VIVIENDAS	%	MONTO TOTAL CREDITOS	%	PRECIO PROMED	
							MINIMO	MAXI
1972	1,363	2.9	25,762,600	2.4	17,925,100	2.4	6,700.00	25,000.00
1973	2,586	5.4	42,069,600	3.9	30,711,800	4.1	6,900.00	25,000.00
1974	5,182	10.8	82,225,100	7.5	55,889,800	7.4	10,300.00	40,000.00
1975	5,516	11.5	111,083,400	10.2	77,065,000	10.3	8,800.00	40,000.00
1976	3,246	6.8	80,266,800	7.4	60,813,800	8.1	9,900.00	50,000.00
1977	5,286	11.1	153,880,400	14.2	114,885,500	15.3	8,800.00	120,000.00
1978	3,885	8.1	153,470,300	14.1	110,388,300	14.7	13,700.00	120,000.00
1979	3,407	7.1	89,445,900	8.2	54,754,100	7.3	17,000.00	120,000.00
1980	7,782	16.3	146,607,000	13.5	89,316,800	11.9	10,000.00	71,400.00
1981	9,566	20.0	202,137,500	18.6	139,325,200	18.5	10,000.00	75,000.00
TOTALES	47,819	100.0	1,086,948,600	100.0	751,075,400	100.0		

FUENTE: FNV, Boletín Informativo N° VIII, Agosto 1982,
Memoria 1981,
Sección Estadísticas.

ANEXO N° 26.B

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR

CREDITOS OTORGADOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y SUS PRECIOS PROMEDIO

1972 - 1981

(En colones)

EJERCICIO	CONSTRUCCION *		PRECIO PROMEDIO	
	N°	MONTO	MINIMO	MAXIMO
1971 - 1972	690	6,787,080.05	15,000 00	120,000 00
1972 - 1973	866	8,226,992.29	15,000.00	120,000.00
1973 - 1974	1,104	12,501,995.50	15,000.00	120,000.00
1974 - 1975	917	11,260,558 65	15,000.00	120,000.00
1975 - 1976	1,065	11,107,617.88	15,000 00	120,000 00
1976 - 1977	1,399	22,687,348.64	15,000 00	120,000 00
1977 - 1978	1,678	26,178,222.51	20,000.00	150,000.00
1978 - 1979	1,166	34,049,790 93	20,000 00	150,000 00
1979 - 1980	987	13,306,248.55	20,000 00	150,000.00
1980 - 1981	275	6,273,937 27	20,000 00	150,000 00
T O T A L E S	10,147	152,379,792 10		

* Incluye crédito para construcción de viviendas nuevas y para reparación de viviendas usadas.

FUENTE: Memorias Anuales, 1971/1981.

ANEXO N° 26.C

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA
 VIVIENDAS CONSTRUIDAS, INVERSION, COSTO TOTAL Y PRECIO PROMEDIO
 1972 - 1981
 (En colones)

A Ñ O S	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	MONTO INVERSION	COSTO TOTAL VIVIENDAS*	PRECIO PROMEDIO
1972	652	4,101,871.77	3,213,836.34	4,929.20
1973	792	5,586,312.93	4,218,813.00	5,326.78
1974	734	5,773,968.10	4,313,693.00	5,876.97
1975	762	5,441,450.67	7,119,162.00	9,342.73
1976	968	12,073,708.24	10,721,783.84	11,076.22
1977	1,022	16,439,882.70	11,360,539.64	11,115.99
1978	902	15,390,916.35	13,905,397.60	15,416.18
1979	960	9,797,533.97	12,561,747.21 ^{p/}	13,085.15
1980	148	14,101,186.82	3,057,828.00	20,661.00
1981	924	19,098,325.61	14,152,000.00	15,316.02
TOTALES	7,864	107,805,157.16	84,624,800.63	

* Incluye Area Básica y Adicional.

p/ Provisional

FUENTE. Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1972 a 1981.

ANEXO N° 26.D

FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA
 PRODUCCION DE VIVIENDAS, INVERSION Y PRECIOS
 1972-1981

A Ñ O S	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	VALOR (En miles colones)	PRECIO PROMEDIO (En colones)
1972	132	289 4	2,192 00
1973	62	133.0	2,145 00
1974	563	1,007 8	1,790 00
1975	702	1,580.7	2,252 00
1976	986	2,600.0	2,637.00
1977	1,753	5,754.1	3,282 00
1978	433	1,336.8	3,087 00
1979	652	2,879.4	4,416 00
1980	1,332	7,958.0	5,974 00
1981	2,900	14,749.4	5,086 00
TOTALES	9,515	38,288 6	

FUENTE. Depto. Financiero FSDVM
 Memorias Anuales
 Plan Sectorial 1981/83

ANEXO N° 27

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 COMPTA DE VIVIENDAS
 1974-1981

AÑOS	Nº DE VIVIENDAS	M O N T O (En miles colones)
1974	59	722.5
1975	1,587	18,147.4
1976	1,860	22,451.1
1977	1,331	18,032.7
1978	3,236	52,613.5
1979	2,867	56,281.3
1980	2,030	39,426.1
1981	4,050	68,975.1
TOTALES	17.020	276,649.7

FUENTE: Depto. Financiero FSV
 Memorias Anuales, 1972-1981

ANEXO Nº 28

SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO (FNV/AAP)

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES *
1974-1981

P E R I O D O	TASA DE INTERESES ANUAL %	DERECHOS POR VALUO	DERECHOS DE SUPERVISION	COMISION DE COMPRA ISC	RECARGOS POR MORA
1974 - 1977	11.0	1% sobre el valor tasado del inmueble	1% sobre el valor tasado del proyecto por una sola vez.	1% anual sobre saldos no desembolsados.	2% anual sobre saldos en mora
1978 - 1981	14.0	1% sobre el valor tasado del inmueble.	2.1/2% sobre el valor tasado del proyecto por una sola vez.	1% anual sobre saldos no desembolsados.	2% anual sobre saldos en mora

*Viviendas, edificaciones, urbanizaciones y obras de servicio.

FUENTE: Disposiciones de Junta Monetaria.

ANEXO N° 29

SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO (FNV/AAP)

VIVIENDAS FINANCIADAS POR RANGOS DE PRECIOS, VALOR Y MONTO DE CREDITO OTORGADO

1971-1980

(En miles colones)

PRECIO CORRIENTE DE LAS VIVIENDAS	N° PROYECTOS	%	N° UNIDADES	%	VALOR PROYEC-TOS	%	MONTO CREDI-TOS	%
De menos de ¢10,000.00	19	2.47	3,899	9.60	32,481.0	3.66	24,291.5	3.9
De ¢10,000 a ¢25,000 ^{1/}	443	57.61	27,830	68.55	446,227.0	50.29	304,957.1	49.9
De ¢25,000 a ¢50,000 ^{2/}	204	26.53	5,893	14.52	196,127.3	22.11	129,229.9	21.1
De ¢50,000 a ¢75,000	69	8.97	1,384	3.41	80,597.9	9.08	57,961.8	9.4
De ¢75,000 a ¢125,000 ^{3/}	34	4.42	1,593	3.92	131,813.1	14.86	94,463.9	15.4
T O T A L E S	769	100.0	40,599	100.0	887,246.3	100.0	610,904.2	100.0

^{1/} Precio tope válido hasta Mayo de 1974, para vivienda unifamiliar.

^{2/} Precio tope válido hasta Julio de 1976.

^{3/} Precio tope para apartamento en condominio.

FUENTE: FNV, Depto de Planificación.

ANEXO N° 30
 BANCO HIPOTECARIO
 FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SEGUN RANGO DE PRECIO
 1974 - 1981 ^{1/}
 (en miles de colones)

TIPO DE VIVIENDA	1974		1975		1976		1977		1978 ^{2/}		1979		1980		1981		TOTAL		PART N°
	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	N°	VALOR	
Mínimo	104	1,075.8	55	358.4	69	662.3	112	752.1	119	493.4	89	374.3	59	1,440.1	19	3,267.2	626	8,423.6	26.
Medio de 0 a ₡40.000	203	4,480.6	161	3,446.2	105	1,494.0	100	2,323.3	100	2,563.7	94	2,069.6	46	1,024.8	8	588.6	817	17,990.8	34.
Residencial 0 a ₡80.000	94	4,485.3	76	4,788.1	68	5,027.4	87	4,955.5	97	7,547.6	70	4,091.7	48	3,513.4	10	589.6	550	34,998.6	23.
0 a ₡120.000	7	249.5	15	685.9	21	978.6	50	6,525.3	51	5,095.8	40	13,767.9	28	1,532.9	2	205.7	214	29,041.6	9.
₡120.000	2	82.4	-	-	2	180.0	33	3,583.7	49	4,566.9	39	9,186.4	14	1,313.8	4	890.1	143	19,303.3	6.
de Recreo					1	15.4	1	50.0	1	8.0	1	40.0		-		-	4	113.4	0.
TOTAL ^{3/}	410	10,373.6	307	9,278.6	266	8,357.7	383	18,189.9	417	20,275.4	333	29,529.9	195	8,825.0	43	5,041.2	2,354	109,871.3	100.

Para el período 74-81 por no encontrarse información homogénea para 1972 y 1973

Partir de este año el tipo Mínimo sube hasta ₡ 20,000, Medio ₡ 20,000 - ₡50,000, Residencial ₡50,000 - ₡100,000, ₡100,000 - ₡150,000 y más de ₡150,000

Incluye financ. por viviendas usadas ni para reparación y/o mejoras de las mismas

MEMORIAS ANUALES.

ANEXO N° 31

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

SISTEMAS EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

1972-1981

AÑOS	CONTRATO	ADMINISTRACION	AYUDA MUTUA	T O T A L
1972	268	-	384	652
1973	690 <u>1/</u>	-	102	792
1974	634	100	-	734
1975	462	300 <u>2/</u>	-	762
1976	400	568	-	968
1977	240	782	-	1,022
1978	472	430	-	902
1979	297	663	-	960
1980	148	-	-	148
1981	534	390	-	924
T O T A L	4,145	3,253	486	7,864
PARTICIPACION (%)	52.71	41.11	6.18	100.0

1/ Incluye 10 casas iniciadas por Contrato y concluidas por Admón.

2/ Incluye 186 casas iniciadas por contrato y concluidas por Admón.

FUENTE: Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1972/1981

ANEXO N° 32

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

LOTES CON SERVICIOS TERMINADOS POR ADMINISTRACION, DE 1972-1981

PROGRAMA ORDINARIO

(En colones)

AÑO DE CONSTRUCCION	UBICACION	PARCIALES		TOTALES		COSTO UNITARIO PROMEDIO
		N° LOTES	COSTO	UNIDADES	COSTO	
1972	Axacual, Acajutla, I Etapa			93	158,912.0	1,708.73
1973	Axacual, Acajutla, II Etapa	135	355,678.0			-.-
	La Fosa, San Salvador.	62	90,046.0			-.-
	Tutunichapa, San Salvador.	94	184,896.0	291	630,620.0	2,167.08
1974	Puerto El Triunfo, Usulután			25	34,835.0	1,393.40
1975 ^{1/}	Axacual, Acajutla III Etapa			23 ^{2/}	46,869.0	2,037.78
1978	Tutunichapa N° 3			31	128,558.0	4,147.03
T O T A L E S				463	999,794.0	2,159.38

^{1/} En este año dicho proyecto se realizó por contrato y administración.

^{2/} Originalmente se contruyeron 110 lotes con servicios, utilizando 87 para construcción de viviendas en los años posteriores.

FUENTE: Balance General Analítico e Informe de la Vivienda 1981.-

ANEXO N° 33

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

TRABAJADORES COTIZANTES CLASIFICADOS POR ESTUPO SALARIAL*

1978 - 1981

AÑOS	1978		1979		1980		1981	
	TRABAJADORES	%	TRABAJADORES	%	TRABAJADORES	%	TRABAJADORES	%
hasta ₡200 00 ^{1/}	22,930	15.8	22,507	42.3	10,652	18.8	27,518	16
de ₡200 a ₡250 00	127,600	67.5	99,375	42.6	71,902	44.1	78,177	47.5
de ₡250 a ₡750.00	9,963	5.3	26,931	11.5	42,826	26.2	38,329	23.7
de ₡750 y más	21,471	11.4	8,306	3.6	17,836	10.9	19,485	11.9
TOTALES	188,964	100.0	233,119	100.0	163,216	100.0	164,069	100.0

30 de Junio de cada año

En 1978 y 1979, este tope salarial era de ₡200 00 y ₡250 00 respectivamente, de acuerdo al salario mínimo vigente en dichos años (₡6 10 v ₡8.00 respect) para el AMSS en las Actividades Manufactura y Servicios, que a partir de 1980 pasa a ₡11.00 para las mismas actividades económicas.

FUENTE: Informática ISSS.

ANEXO Nº 34

CLASIFICACION DE PLAZAS DE LEY DE SALARIOS POR SUELDO MENSUAL DE LA ADMINISTRACION PUBLICA*
1976-1981

S (MENSUAL Tonnes)	1976		1977		1978		1979		1980 ^{a/}		1981 ^{b/}	
	Nº PLAZAS	% ACUMULADO	Nº PLAZAS	% ACUMULADO	Nº PLAZAS	% ACUMULADO	Nº PLAZAS	% ACUMULADO	Nº PLAZAS	% ACUMULADO	Nº PLAZAS	% ACUMULADO
100	247	0.41	217	0.33	217	0.30	227	0.31	-	-	-	-
200	7,495	12.76	2,579	4.24	1,754	2.76	1,752	2.69	129	0.18	9	0
300	14,627	36.86	15,056	27.10	11,400	18.75	11,142	17.81	384	0.71	26	0
400	19,287	68.65	17,558	53.76	17,662	43.52	19,064	43.68	17,516	24.71	6,410	8
500	8,622	82.86	17,411	80.19	18,820	69.92	18,738	69.11	11,258	40.23	12,214	25
600	4,496	90.27	5,089	87.92	8,640	82.04	9,308	81.74	9,783	53.67	13,430	43
700	1,707	93.08	2,662	91.96	4,179	87.90	4,411	87.73	10,088	67.53	14,364	63
800	595	94.06	1,060	93.57	2,178	90.96	2,446	91.05	8,203	78.80	7,331	73
900	642	95.12	419	94.21	783	92.06	873	92.23	7,104	88.56	9,529	86
1000	630	96.18	738	95.33	759	93.13	769	93.27	2,767	92.36	3,939	91
más	2,331	100.0	3,078	100.0	4,904	100.0	4,958	100.0	5,568	100.0	6,166	100
TOTAL	60,679		65,867		71,296		73,688		72,800		73,418	

Incluye Gobierno Central e Instituciones Autónomas

Se incluyeron 33629 trabajadores por jornal con salario mensual promedio de ₡93.00

Se incluyeron 29627 trabajadores por jornal con salario mensual promedio de ₡ 253.00

ANEXO N° 3E

COMPARACION DEL INGRESO FAMILIAR CON EL CONSUMO NORMATIVO EN ALIMENTACION,
VESTUARIO, AGUA, LUZ, COMBUSTIBLE Y LA CUOTA EN VIVIENDA DEL
IVU Y FSV, DE 1972/1981

(Valores en colones)

AÑOS	INGRESO FAMILIAR ^{1/} (1)	CONSUMO NORMATIVO ^{2/} (2)	I V U			% COMPARACION (4 - 1)	F S V			CC
			PRECIO PROMEDIO	CUOTA ^{3/} (3)	TOTAL (2+3 = 4)		PRECIO PROMEDIO	CUOTA ^{4/} (5)	TOTAL (2+5 = 6)	
1972	∅ 96 00 a ∅ 210 00	162 64	4,929 20	31 28	193 92	92 34				
1973	"123 00 a " 270 00	209 09	5,326 78	34 35	243 44	90 16				
1974	"154.50 a " 330 00	255 55	5,876 97	37 89	293 44	88 92	12,246 00	94 94	350 49	
1975	"186 00 a " 390 00	302 02	9,342 73	60 24	362 26	92.88	11,435 00	88 66	390 68	
1976	"186 00 a " 390 00	302 02	8,530 73	55 00	357 02	91 54	12,070 00	64 57	366 59	
			14,690 81	94 72	396 74	101 73				
1977	"210 00 a " 432 00	334 54	9,594 12	61 86	396.40	91 76	14,123 00	85 09	419 63	
			14,994 62	96 68	431.22	99 82				
1978	"210 00 a " 432 00	334 54	10,218 45	65 89	400 43	92 69	16,258 00	97 95	432 49	
			20,047 29	129 26	463 80	107 36				
1979	"270.00 a " 540 00	418.22	12,538 27	80 84	499 06	92 42	19,631 00	176 42	594 64	
			20,741.58	133 74	551.96	102 21				
1980	"330 00 a " 660 00	511 10	18,578 28	119 79	630 89	95 59	19,421 00	163.20	674 30	
			25,000 00	161 20	672.30	101 86				
1981	"330.00 a " 660 00	511.10	13,870.65	89.44	600 54	90 99	17,031 00	142 59	653.69	
			25,000 00	161 20	672 30	101 86				

1/ Se refiere a 1 a 2 veces el salario mínimo vigente en cada año para las actividades Comercio e Industrias Manufactureras, en el AMSS

2/ Relativo únicamente a Alimentación, vestuario, agua, luz y combustible y equivalente a ∅418 22 (48 50% de ∅862 29 considerado como consumo normativo familiar mensual en El Salvador para 1979)

3/ Se ha considerado con el 6 0% de interés (Factor=7,1643), por ser la tasa preponderante, aunque fué mayor en los últimos años, y a un plazo de 20 años

4/ De acuerdo a las tablas de descuento del FSV

FUENTE: MIPLAN, Indicadores Económicos y Sociales, varios años; Ministerio de Trabajo/OEA, "Determinación del Consumo Mínimo en El Salvador Anexos N° 27 y 37.

ANEXO N° 36
 FINANCIAMIENTO INSTITUCIONAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS 1972-1981
 (en miles colones)

AÑO	FNV/AAP		BCO. HIPOTECARIO ^{1/}		I V U ^{2/}		FSDVM ^{3/}		F S V ^{5/}		I N P E P ^{5/}		T O T A L	
	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION	N° UNID.	INVERSION
1972	562	10,291.5	380	5,083.0	652	3,213.8	132	289.4					1726	18,877.7
1973	1416	20,561.7	369	4,925.8	792	4,218.8	62	133.0					2639	29,839.3
1974	1150	16,314.3	552	7,724.0	734	4,313.7	563	1,007.8	230	2,190.4			3229	31,550.2
1975	1644	30,512.8	268	4,776.1	762	7,119.2	702	1,580.7	1516	16,627.2			4892	60,616.0
1976	1268	30,352.0	342	6,276.9	968	10,721.8	986	2,600.0	2008	23,820.1			5572	73,770.8
1977	3118	83,968.0	553	11,437.9	1022	11,360.5	1753	5,754.1	2239	27,735.1			8685	140,255.6
1978	2312	79,310.8	654	15,389.8	902	13,905.4	433	1,336.8	1876	25,370.9	206	4,319.4	6383	139,633.1
1979	1352	50,074.8	592	21,328.7	960	12,561.7	652	2,879.4	3583	62,722.6	970	28,778.5	8109	178,345.7
1980	501	21,622.6	381	15,241.2	148	3,057.8	1332	7,958.0	2870	53,859.8	1078	36,123.3	6310	137,862.7
1981	1120	39,068.2	345	15,692.1	924	14,152.0	2900 ^{4/}	14,749.4 ^{4/}	2922	52,456.2	1099	37,863.9	9310	173,981.8
TOTAL	14443	382,076.7	4436	107,875.5	7864	84,624.7	9515	38,288.6	17244	264,782.3	3353	107,085.1	56855	984,732.9

Financiamiento casas nuevas y usadas

Se incluye producción bajo el supuesto que todo se ha canalizado al largo plazo, aún cuando solo se escrituraron 2765 créditos por la colocación del producto: venta a plazos, en alquiler y en arrendamiento con promesa de venta

Se toma la producción como sinónimo de viviendas adjudicadas para el largo plazo

Proyección

Incluye viviendas propias, de terceros, construcción, remodelación, ampliación y mejoras

ANEXO N° 36.A

SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO (FNV/AAP)

CREDITOS A LARGO PLAZO PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS

1972 - 1981

(En colones)

A Ñ O S	N° DE CREDITOS	%	MONTO CREDITOS	%
1972	562	3.9	10,291,500.00	2.7
1973	1,416	9.8	20,561,700.00	5.4
1974	1,150	8.0	16,314,300.00	4.3
1975	1,644	11.4	30,512,800.00	8.0
1976	1,268	8.8	30,352,000.00	7.9
1977	3,118	21.6	83,968,000.00	22.0
1978	2,312	16.0	79,310,800.00	20.8
1979	1,352	9.4	50,074,800.00	13.1
1980	501	3.4	21,622,600.00	5.6
1981	1,120	7.7	39,068,200.00	10.2
T O T A L E S	14,443	100.0	382,076,700.00	100.0

ANEXO N.º 2

FONDO SOCIAL PARA EL DESARROLLO
 CREDITOS OTORGADOS PARA ADQUISICION DE TERREO Y RAJ DE VIVIENDAS
 1974 - 1981
 (En millones)

AÑO	TOTALES		COMPRAS DIRECTAS		COMPRAS INDIRECTAS		CONSTRUCCION		TOTAL	
	No. VIV.	VALOR ₡	No. VIV.	VALOR ₡	No. VIV.	VALOR ₡	No. VIV.	VALOR ₡	No. VIV.	VALOR ₡
1974	100	2,199,370.30	100	251,000.00	000	1,916,373.30	2	20,000.00	-	-
1975	1,515	16,607,222.41	973	10,700,631.20	541	5,906,610.66	22	225,400.55	-	-
1976	2,079	23,820,107.59	1,726	20,609,103.13	253	2,372,754.46	24	238,220.00	-	-
1977	2,219	27,705,076.63	1,828	22,631,630.63	391	2,365,546.00	11	137,900.00	-	-
1978	1,076	25,070,850.55	1,593	21,510,345.20	243	3,274,085.35	17	231,350.00	17	1,510
1979	3,513	62,722,644.34	3,221	56,135,928.76	293	5,755,595.58	33	547,320.00	36	273,8
1980	2,570	53,859,806.50	2,610	49,217,555.59	166	3,549,086.81	22	414,169.10	52	373,9
1981	2,922	52,455,158.49	2,393 ^{1/2}	42,231,675.43	470	9,497,009.06	21	402,366.00	23	325,1
TOTAL	17,244	264,712,269.81	14,364	223,028,899.94	7,885	33,103,611.22	152	2,216,785.65	143	1,102,9

1/ Incluye 153 viviendas adjudicadas con Documento Precario valoradas en ₡ 2,652,810.40

2/ Rehabilitación, Ampliación y Mejoras.

DEPARTAMENTO FINANCIERO FSV.

ANEXO N° 36.C

INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS

PRESTAMOS HIPOTECARIOS APROBADOS

1978 - 1981

(En colones)

AÑOS	VIVIENDA INPEP		COMPRAS A TERCEROS		CONSTRUCCION		AMPLIACION O REPARACION		T O T A L	
	N°	MONTO	N°	MONTO	N°	MONTO	N°	MONTO	N°	MONTO
1978	157	3,260,380	40	829,050	5	170,000	4	60,000	206	4,319,430
1979	376	10,301,162	530	16,995,879	45	1,270,500	19	211,000	970	28,778,540
1980	-	-	993	33,947,238	69	1,991,590	16	184,500	1,078	36,123,328
1981	-	-	1,017	35,849,170	56	1,661,918	26	352,845	1,099	37,863,903
TOTALES	533	13,561,542	2,580	87,621,337	175	5,094,008	65	808,345	3,353	107,085,232

FUENTE. Depto. Planificación INPEP.

ANEXO N° 37

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

EVOLUCION DE LOS COSTOS Y AREAS DE LAS VIVIENDAS TIPO MINIMO CONSTRUIDAS
1972-1981

U S	AREA DEL LOTE POR VIVIENDA M ²	AREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA M ²	COSTO DE CONS- TRUCCION C/M ² - (₡)	VALOR DEL TE- RRENO C/M ² - (₡)	COSTO URBANI- ZACION M ² - (₡)	ADICION Y OTROS RECARGOS POR VIVIENDA - (₡)	COSTO TOT/ POR VIVIE/ (₡)
72	110.21	39.84	71.12	5.72	8.87	436.05	4,929.20
73	119.06	36.96	74.65	4.78	10.89	701.81	5,326.78
74	92.94	37.85	86.04	5.72	11.90	982.52	5,876.97
75	121.24	40.93	108.90	10.38	15.45	1,754.97	9,342.70
76	117.46	40.59	123.68	4.42	15.30	1,175.40	8,530.73
77	117.34	42.03	143.27	5.37	12.58	1,466.89	9,594.12
78	130.89	36.94	161.84	4.36	13.84	1,858.92	10,218.45
79	94.16	37.37	163.41	11.30	34.28	2,139.21	12,538.27
80	110.30	43.14	201.13	14.85	30.96	4,849.01	18,578.28
81	59.68	26.82	273.91	5.03	59.20	2,689.16	13,870.65

FUENTE: IVU, Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1981.-

ANEXO N° 38

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 EVOLUCION DE LOS COSTOS Y AREAS PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS DE DOS DORMITORIOS FINANCIADAS
 1974-1981

A Ñ O S	AREA PROMEDIO DEL LOTE - V ²	PRECIO PROMEDIO POR V ² URBANIZADA (₡)	AREA PROMEDIO DE CONSTRUCCION M ²	COSTO PROMEDIO DE M ² CONSTRUIDO (₡)
1974	117.06	18.33	46.00	157.83
1975	167.38	21.22	46.60	167.74
1976	151.19	21.00	45.66	174.67
1977	163.57	24.83	46.50	221.80
1978	150.23	27.33	46.15	258.33
1979	148.39	32.97	42.77	293.52
1980	128.93	44.23	39.57	336.67
1981	109.93	55.49	38.25	290.41

FUENTE: FSV, División Planificación.

ANEXO N° 39

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 INVENTARIOS DE VIVIENDA AL FINAL DE CADA AÑO
 1974-1981

AÑOS	Nº DE VIVIENDAS	VALOR (EN MILLES COLONES)	INCREMENTO ANUAL INVENTARIOS VIVIEND.
1974	27	315.3	-
1975	643	7,541.5	2,281.5
1976	783	9,238.1	21.8
1977	318	4,412.5	-59.4
1978	1,979	34,092.3	522.3
1979	1,645	34,116.9	-16.9
1980	1,290	28,101.4	-21.6
1981	2,957	54,741.0	129.2

FUENTE: Depto. Contabilidad FSV.

ANEXO N° 40
CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS, POR INSTITUCION
1972 - 1981

INSTITUCION	SECTOR QUE ATIENDE	MONTO (%)	LIMITE CREDITO (₡)	TASA DE INTERES (%)	CUOTA/% INGRESO (%)	PLAZO (Años)	NIVELES INGRESO (₡)	PRIMA (%)	INTERES MORA (%)	COMISIONES ^{1/} (%)	GARANTIA	OTROS	TITULO SEI
FNV/AAP	Particulares	95-90-85 ^{2/}	75,000.0	10,5-11,5 12.0 ^{3/}	25	15-25	2.1/2 veces el ingreso familiar (600 ó +)	5-10-15	2.0	1.0	1a. Hip.	Primas Seguro Cta Ah. Impuest.	
		90	40,000.00	13-14	25	15-20	4.1/2 veces la cuota asignada	10	2.0	1-2.1/2	1a. Hip.		
B.H.	Particulares	75-80	120,000.00	9.5-10.5 y 12.0 ^{4/}	25-30	10-15	600 ó más	20-25	2.0		Hipoteca	Impuest.	
		90	150,000.00	16-18.5 ^{5/}	Variable ^{5/}	20	Idem	10	2.0		Hipoteca	Idem	
IVU	Empleados	90	20,000.00	6-7 ^{6/}	20	25-30	400-600 ^{7/}	10	2.0		Arrendam.	Impuest.	
		90-95	25,000.00	7-12	30	20-25	600 ó más	10 - 5	2.0		C/promesa de venta		
FSDVM	Clase baja	95	6,000.00	4-6	10	20	200-400	5			Idem		
		95	8,000.00	6-6.4	17	20	300-500	5	2.0		Idem		
FSV	Cotizantes privados	100	20,000.00	4-7 ^{8/}	Variable hasta 20%	20	500-700 ^{9/}	Ninguna ^{10/}	2.0		Hipoteca		
		100	30,000.00	4-10	30	25	Idem	Idem	2.0		Idem		
INPEP	Cotizantes públicos	90-95	75,000.00	7-12 ^{11/}	30	20		10-15	2.0		Hipoteca		

De compromiso y de valuación, supervisión sobre el monto del crédito
Para adquisición, const., conservación y rep. cuando el plazo sea menor de 20 y 25 años respectivamente.

Según crédito que no exceda de 33%

Según Reglamento IVU, de ₡200 a ₡600 -

Según Reglamento FSV, desde ₡85.00 hasta ₡700.00

^{2/} Para 1^os ₡35,000.00, 2dos. ₡25,000.00 y siguientes ₡15,000.00 r

^{4/} En viv. de hasta ₡50,000.00, hasta ₡120,000.00 y más de ₡120,00

^{6/} Para viv. de hasta ₡6,000.00 y más de ₡6,000.00 respectivamente

^{8/} En viv. hasta ₡8,000.00 y en exceso de ₡8,000.00 resp.

^{10/} Hasta ₡15,000.00, de ₡15,000 a ₡20,000.00 lo que exceda.

^{11/} Regimen Administrativo 7-9-11% para ₡15,000, 30,000 y más 30,00
Regimen docente, 8,10,12% para ₡15,000, ₡30,000 y más ₡30,000 r

FUENTE EDURES, CASALCO, FSV y FNV/AAP.

ANEXO N° 41

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
 DISPONIBILIDAD DE FONDOS Y SU APLICACION
 1972-1981
 (En miles colones)

A Ñ O S	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	
<u>RECURSOS</u>										
Incremento de Ahorros	22,805 9	32,958 8	46,778 6	100,782 1	114,191 9	120,931 1	75,739 7	-86,492 1	63,026 8	101
Recuperación de Préstamos	3,350 7	4,163 8	6,003 0	7,844 6	10,407 1	106,649 8	135,749 6	137,157 6	120,947 9	181
Nuevos Aportes de Capital										
Superavit	583.0	2,020.1	1,599 7	3,288 3	1,360.6	11,236.8	7,181 2	6,767 8	803.3	
Créditos de la FNV	- -	1,000.0	7,200 0	1,725.0	300 0	- -	24,122 0	94,396 8	172,003 0	8
T O T A L	26,739.6	40,142.7	61,581.3	113,640 0	126,259 6	238,817.7	242,792.5	151,830 1	356,781 0	36
<u>APLICACION</u>										
Reembolsos por préstamos escriturados	15,370 3	23,806 9	50,066 1	73,533 7	97,539 3	214,975 5	263,966 8	212,032 0	126,717 6	22
Amortización créditos FNV	7,219.5	6,330 6	1,944 0	7,033 3	2,449 3	3,170 8	15,485 9	4,664 8	183,160 6	6
Excedentes de recursos	4,149 8	10,005 2	9,571 2	33,073.0	26,271 0	20,671.4	-36,660 2	-64,866 7	46,902 8	7
T O T A L	26,739 6	40,142.7	61,581.3	113,640 0	126,259.6	238,817.7	242,792.5	151,830.1	356,781 0	36

FUENTE Memorias Anuales, 1972-1981.-

ANEXO N° 42
 ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
 MOVIMIENTO DE LOS AHORROS
 1972-1981
 (Valores en miles colones)

AÑO	A H O R R A N T E S				A H O R R O S				TOT. AHOR
	CORRIENTES		A PLAZO		CORRIENTES		A PLAZO		Precio
	TOTAL	AUMENTO	TOTAL	AUMENTO	SALDOS	INCREMENTOS	SALDOS	INCREMENT.	Corrien
1972	10,453	14,202			62,096.6	22,805.9			22,805.9
1973	67,375	19,422			95,055.4	32,958.8			32,958.8
1974	92,997	25,122			141,834.0	46,778.6			46,778.6
1975	133,233	40,236			242,616.1	100,782.1			100,782.1
1976	174,336	41,103			356,808.0	114,191.9			114,191.9
1977	206,535	32,199			477,739.2	120,931.2			120,931.2
1978	266,452	53,917			553,478.9	75,739.7			75,739.7
1979	321,483	61,031			466,986.8	-86,492.1			-86,492.1
1980	349,407	27,924	73	-	514,013.6	47,026.8	16,000.0	-	63,026.8
1981	398,784	49,377	78	5	611,946.1	97,932.5	18,258.7	2,258.7	100,191.4

FUENTE: Financiera Nacional de la Vivienda, Boletín Informativo Diciembre 1981; Anexo N° 20

ANEXO N° 43
ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
ACTIVOS Y PASIVOS AL FINAL DE CADA AÑO
1972-1981
(En miles colones)

AÑOS	A C T I V O S										T O T A L
	Efectivo y Bancos	%	Préstamos Hipotecarios a Largo Plazo	%	Préstamos Hipotecarios const vivienda, Urb y Loc comerc.	%	Préstamos Garantías Ahorros y diversas	%	Otras Cuentas	%	
1972	11,762	12.92	60,995	66.98	16,377	17.98	365	0.40	1,561	1.71	91,060
1973	20,793	15.88	76,884	58.73	28,545	21.81	556	0.42	4,128	3.15	130,906
1974	26,648	13.47	87,696	44.33	69,639	35.21	815	0.41	13,010	6.58	197,808
1975	70,034	22.28	111,476	35.46	104,742	33.32	3,409	1.08	24,677	7.85	314,338
1976	118,447	27.69	133,336	31.16	127,525	29.81	9,622	2.25	38,891	9.09	427,821
1977	120,642	18.89	211,016	33.03	186,749	29.23	23,419	3.67	96,949	15.18	638,775
1978	81,878	11.03	286,413	38.58	234,652	31.61	24,207	3.26	115,230	15.52	742,380
1979	51,224	6.92	327,950	44.31	237,608	32.10	19,085	2.58	104,291	14.09	740,158
1980	66,552	8.12	322,414	39.33	278,256	33.95	10,495	1.28	141,996	17.32	819,713
1981	118,304	13.21	334,846	37.40	205,769	22.98	9,897	1.11	226,481	25.30	895,297

AÑOS	P A S I V O S										T O T A L
	Ahorros Corrientes	%	Ahorros a Plazo	%	Adelantos y Préstamos de la FNV	%	Capital, Reserva y Sup	%	Otras Cuentas	%	
1972	62,097	68.19			16,816	18.47	5,266	5.78	6,881	7.56	91,060
1973	95,055	72.61			11,486	8.77	7,686	5.87	16,679	12.74	130,906
1974	141,834	71.70			16,742	8.46	9,173	4.64	30,059	15.20	197,808
1975	242,616	77.18			11,433	3.64	15,600	4.96	44,689	14.22	314,338
1976	356,808	83.40			9,284	2.17	17,415	4.07	44,314	10.36	427,821
1977	477,739	74.79			6,113	0.96	19,528	3.06	135,395	21.19	638,775
1978	553,479	74.55			14,749	1.99	26,171	3.53	147,981	19.93	742,380
1979	466,987	63.09			104,505	14.12	35,380	4.78	133,286	18.01	740,158
1980	514,014	62.71	16,000	1.95	93,325	11.39	40,943	4.99	155,431	18.96	819,713
1981	611,946	68.35	18,259	2.04	110,287	12.32	46,071	5.15	108,734	12.14	895,297

FUENTE: Financiera Nacional de la Vivienda, Memorias Anuales 1972-1981.

ANEXO N° 44

ASOCIACIONES DE AHOorro Y PRESTAMO

MORA DE LA CARTERA DE PRESTAMOS

1978-1981

(En miles colones)

A Ñ O S	CARTERA TOTAL	M O R A	MORA DE LA CARTERA (%)
1978	545,272.0	20,170.5	3.69
1979	584,643.0	19,067.4	3.26
1980	611,165.0	31,095.7	5.09
1981	550,512.0	73,287.0	13.31

* Incluye saldos de préstamos hipotecarios a largo plazo; préstamos hipotecarios para construcción de viviendas, urbanizaciones y locales comerciales; préstamos con garantías de ahorro y diversas.

FUENTE: Financiera Nacional de la Vivienda,
Boletín Informativo Diciembre 1981.

ANEXO N° 45
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
FLUJO DE CAJA, 1973-1981
(En miles colones)

AÑOS	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	
INGRESOS									
Responsabilidades	-	8,384.5	26,231.8	30,315.1	43,871.4	57,883.4	30,636.0	22,986.9	30
Cotizaciones	6,160.5	21,992.5	26,724.2	32,817.8	39,726.4	46,289.1	52,776.6	51,177.4	50
Intereses bancarios	36.8	1,040.6	1,653.2	2,266.5	3,201.3	3,479.3	2,605.1	2,672.5	
Intereses cartera	-	30.0	627.7	1,797.5	3,027.7	4,606.7	7,095.4	10,487.8	1
Préstamos externos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Recuperación préstamos	-	13.6	182.9	616.8	1,026.5	1,561.1	2,476.2	3,929.7	
Bonos ajenos en custodia	-	-	301.0	257.7	306.3	1,416.5	6,573.6	6,179.7	
Depositos del Gobierno	2,500.0	-	5,000.0	5,000.0	7,500.0	5,000.0	-	-	
Otros	-	222.6	2,068.8	1,800.0	2,907.1	9,148.0	2,490.9	508.3	
TOTALES	8,697.3	31,683.8	62,789.6	74,871.4	101,566.7	129,384.1	104,653.8	97,942.3	12
EGRESOS									
Amortización									
Compra de viviendas	-	722.5	18,147.4	22,453.5	18,038.7	52,613.5	56,281.3	39,426.5	6
Proyectos propios	-	738.0	4,809.5	4,183.4	8,339.4	3,767.8	4,443.2	2,239.9	
Financiamiento habitacional	-	1,828.3	874.4	1,007.6	5,103.4	3,944.5	6,069.5	4,817.8	1
Bonos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Préstamos	-	594.4	6,259.3	-	7,167.9	32,036.2	2,516.6	-	
Financiamiento									
Gastos de Administración	312.8	1,537.6	2,037.1	2,849.2	4,428.2	5,420.6	6,756.5	8,061.4	
Intereses sobre préstamos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comisión de servicio	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comisión de compromiso	-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización cotizaciones	-	31.2	175.5	256.0	333.7	555.4	641.7	1,260.0	
Amortización préstamos externos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bonos ajenos en custodia	-	-	171.3	250.3	272.0	410.1	4,958.4	3,909.5	
TOTALES	312.8	5,452.0	32,474.5	31,000.0	43,683.3	98,748.1	81,667.2	59,715.1	9

FUENTE: FSV, Depto. Contabilidad.

ANEXO N° 46
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ACTIVOS Y PASIVOS AL FINAL DE CADA AÑO 1973-1981
(En miles colones)

AÑOS	A C T I V O S															
	Disponi- bilidad	%	Activos Diferidos	%	Inver- siones	%	Préstamos y Desc *	%	Bs muebles e Inmuebles	%	Otros Activos	%	Déficit Ej Ant	%	Déficit	%
1973	8,382	96 77	-	-	-	-	-	97	1 12	39	0 45	-	-	144	1 66	8,662
1974	26,232	59 55	-	-	1,871	4 25	2,170	236	0 54	13,077	29 69	144	0 32	320	0 72	44,050
1975	30,315	33 74	-	-	14,566	16 21	18,566	349	0 39	25,577	28 47	465	0 52	-	-	89,838
1976	43,672	40 90	-	-	15,185	14 16	41,647	1,461	1 36	4,713	4 39	379	0 35	-	-	107,257
1977	57,884	36 62	-	-	23,700	14 99	68,057	1,780	1 13	6,664	4 21	-	-	-	-	158,085
1978	30,636	14 22	-	-	80,406	37 33	91,518	1,899	0 88	10,942	5 08	-	-	-	-	215,401
1979	22,987	8 37	-	-	81,747	29 76	151,623	2,190	0 80	16,096	5 86	-	-	-	-	274,643
1980	38,227	11 25	-	-	75,684	22 28	196,408	2,212	0 65	27,147	7 99	-	-	-	-	339,678
1981	32,215	7 95	30,306	7 48	80,204	19 78	237,283	2,081	0 51	23,294	5 75	-	-	-	-	405,383

AÑOS	P A S I V O S												
	Cotizaciones Obrero-Patro- nales	%	Obligaciones con el exte- rior	%	Otros Pas_i- vos	%	Capital	%	Reservas	%	Superavit	%	TOTAL
1973	6,161	71 13	-	-	1	0 01	2,500	28 86	-	-	-	-	8,662
1974	28,110	63 81	-	-	13,440	30 51	2,500	5 68	-	-	-	-	44,050
1975	58,936	65 60	-	-	23,316	25 95	7,500	8 35	-	-	86	0 10	89,838
1976	91,415	85 23	-	-	2,251	2 10	12,500	11 65	-	-	1,091	1 02	107,257
1977	132,078	83 55	-	-	2,374	1 50	20,000	12 65	712	0 45	2,921	1 85	158,085
1978	178,721	82 97	-	-	4,965	2 30	25,000	11 61	3,633	1.69	3,082	1 43	215,401
1979	230,760	84 02	-	-	8,300	3 02	25,000	9 10	6,715	2 44	3,868	1 41	274,643
1980	288,076	84 81	-	-	9,240	2 72	25,000	7 36	10,583	3 11	6,779	2 00	339,678
1981	342,918	84 59	181	0 04	12,247	3 03	25,000	6 17	17,362	4 28	7,675	1 89	405,383

* Cartera Hipotecaria

FUENTE: Memorias anuales FSV, Balances Generales al 31 de Diciembre de cada año, 1973-1981 -

ANEXO Nº 47

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

EVOLUCION DE LA MORA DE LA CARTERA HIPOTECARIA

1978-1981

(En miles colones)

AÑOS	CARTERA DE PRESTAMOS	MORA *	%	Nº CREDITOS VIGENTES	Nº CREDITOS EN MORA	%
1978	91,518.0	1,131.3	1.24	7,869	2,155	27.39
1979	151,623.2	1,671.7	1.10	11,452	2,357	20.58
1980	196,408.0	3,509.4	1.79	14,322	-	-
1981	237,283.0	4,635.9	1.95	17,244	4,545	26.36

* Incluye capital e intereses

FUENTE: Depto. Contabilidad FSV.

ANEXO N° 48

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS
1975-1981
(En miles colones)

OS	CAJA Y BANCOS	O R I G I N										T O T A L		
		AMORTIZACION CAPITAL	%	APORTES GOES	%	SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES GOES	%	INTERESES Y OTROS PRODUCTOS	%	PRESTAMOS INTERNOS	%			
	4,454 2	5,240 6	37 87	2,500 0	18 07	-		6,096 9	44 06	-		13,837 5		
	7,025 4	5,924 5	32 83	4,100 0	22 72	937 0	5 19	6,084 6	33 72	1,000 0	5 54	18,046 1		
	2,816 5	8,810 3	27 04	13,100 0	40 21	200 0	0.61	10,472 0	32 14	-		32,582 3		
	7,114 8	7,169 5	22 90	12,007 2	38.35	370 0	1 18	7,235 9	23 11	4,527 3	14 46	31,309 9		
	9,401 6	6,420 7	24 32	6,660 0	25 23	519 7	1 97	10,066.7	38 14	2,728 3	10 34	26,395 4		
	15,024 4	7,356 0	31 89	5,400 0	23 41	388 9	1 69	9,878 1	42 83	42 3	0 18	23,065 3		
	11,891 6	6,997 9	27 36	3,500 0	13 68	186 9	0 73	9,050.9	35 39	5,840 4	22 84	25,576 1		
P	CAJA Y BANCOS	A P L I C A C I O N										T O T		
		OBRAS EN PROCESO	%	GASTOS ADMON.	%	DEUDA EXTERNA	%	DEUDA INTERNA	%	TERRENOS	%		OTROS	%
	7,025 4	3,584 5	31.82	2,153 6	19 11	1,591 7	14 13	202 8	1 80	-		3,733 7	33 14	11,266
	2,816 5	9,487 9	42 63	2,780 6	12.49	1,585 2	7 12	300 0	1 35	1,839 8	8 27	6,261 5	28 14	22,254
	7,114 8	10,936 6	38 67	3,250 7	11.49	1,578 7	5.58	1,175 0	4 15	3,719 7	13 15	7,623 3	26 95	28,284
	9,401 6	9,472 5	32 64	3,413 6	11 76	1,573 6	5 42	231.9	0 80	8,509 6	29.32	5,821 9	20 06	29,02
	15,024 4	8,393 9	40 41	3,829 0	18 43	1,567 5	7 55	176 2	0 85	2,944 1	14 17	3,862 0	18 59	20,774
	11,891 6	14,120 7	53 90	4,291 8	16.38	1,558 6	5 95	111 9	0.43	27.7	0.10	6,087 4	23 24	26,198
	11,877 7	15,262 0	59 64	3,897 6	15 23	1,551 7	6 06	10 4	0.04	-		4,868 4	19.02	25,590

FUENTE: IVU, Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1975/1981.-

ANEXO N° 49

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA
 ACTIVOS Y PASIVOS AL FINAL DE CADA AÑO 1972-1981
 (En miles colones)

AÑOS	A C T I V O														F I J O	TRANSI TORIO	OTROS ACRIVOS	
	DISPONIBLE	%	C I R C U L A N T E										Vivienda y lotes con ss	%				
			Vivienda Venta a Plazos	%	Vivienda Alquiler	%	Vivienda en construcción	%	Terrenos	%	Misceláneos	%						
1972	5,962	5 93	60,843	60 52	16,079	15 99	4,501	4 48	6,190	6 16	1,415	1 41	-		4,042	1,503	-	11
1973	4,612	4 56	62,026	61 32	15,935	15 75	5,038	4 98	6,474	6 40	1,555	1 54	-		4,006	1,499	-	11
1974	4,454	4 13	58,082	53 91	15,795	14 66	6,775	6 29	6,408	5 95	2,273	2 11	4,739	4 40	3,972	1,349	3,889	11
1975	7,025	6 32	58,616	52 72	15,648	14 07	5,385	4 84	5,804	5 22	1,854	1 67	7,891	7 10	3,971	1,340	3,658	1
1976	2,816	2 40	63,928	54 49	15,500	13 21	7,465	6 36	7,120	6 07	2,672	2 27	8,686	7 40	4,185	1,299	3,658	1
1977	7,115	5 28	74,158	55 04	15,512	11 51	13,054	9 69	9,275	6 88	3,281	2 44	3,585	2 66	4,333	763	3,658	1
1978	9,402	6 08	76,810	49 67	15,417	9 97	15,593	10 08	12,041	7 79	6,974	4 51	9,271	5 99	4,707	851	3,586	1
1979	15,024	9 30	80,097	49 60	15,234	9 43	13,699	8 48	12,118	7 50	9,195	5 69	6,181	3 84	5,051	1,301	3,586	1
1980	11,892	7 05	79,554	47 19	14,973	8 88	26,265	15 58	12,351	7 33	10,556	6 26	3,082	1 83	4,796	1,535	3,586	1
1981	11,878	6 55	77,680	42 83	14,166	7 81	32,263	17 79	11,854	6 54	9,366	5 16	14,869	8 20	4,661	1,054	3,586	1
AÑOS	P A S I V O											CAPITAL Y RVAS	%	T O T				
	CIRCULANTE	%	DEUDA EXTERNA	%	DEUDA INTERNA	%	TRANSITORIO	%										
1972	752	0 75	26,866	26 72	4,639	4 61	1,329	1 32	66,949	66 60	100,5							
1973	322	0 32	25,785	25 49	4,852	4 80	614	0 61	69,572	68 78	101,1							
1974	640	0 59	24,690	22 92	2,413	2 24	1,277	1 18	78,716	73 06	107,7							
1975	185	0 17	23,578	21 20	1,601	1 44	993	0 89	84,835	76 30	111,1							
1976	650	0 55	22,451	19 13	1,688	1 44	997	0 85	91,543	78 03	117,3							
1977	5,350	3 97	21,308	15 81	353	0 26	434	0 32	107,289	79 64	134,7							
1978	5,073	3 28	20,149	13 02	4,730	3 06	680	0 44	124,020	80 20	154,6							
1979	1,020	0 63	19,137	11 85	7,305	4 52	443	0 27	133,581	82 73	161,4							
1980	2,117	1 26	17,780	10 54	7,603	4 51	392	0 23	140,698	83 46	168,5							
1981	2,152	1 19	16,570	9 14	13,766	7 59	1,501	0 83	147,388	81 25	181,3							

FUENTE Balance General Analítico e Informe de la Vivienda, 1972/1981 -

ANEXO N° 50

PROYECTOS FINANCIADOS POR EL SISTEMA DE
AHORRO Y PRESTAMO EN 1982.

CONCEPTO	PRESUPUESTADO			REAL		
	N° Créditos	Millones ¢	Valor Promedio créditos	Vivien- das fi- nancia- das	Millones ¢	Valor Promedio
1. Préstamos de materiales	4,125	10.2	2,473			
2. Lotes con ser- vicio	3,700	21.1	5,703			
3. Unidades bás_i cas	3,000	21.0	7,000			
4. Viviendas de bajo costo	11,000	154.0	14,000	829	9.4	11,339
5. Viviendas tipo popular	1,300	26.0	20,000	8,203	140.0	17,067
6. Viviendas tipo intermedio	625	18.4	29,440	3,758	118.6	31,559
7. Viviendas tipo medio alto	250	13.5	54,000	51	3.2	62,745
8. Viviendas tipo alto	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
TOTAL	24,000	264.2	11,008	12,841	271.2	21,120

FUENTE: CASALCO.

ANEXO N° 51

COMPARACION DE LAS CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO MANTENIDAS POR LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

DURACION DEL PROYECTO <u>1/</u> (Meses)	MONTO HIPOTETICO DEL FINANCIAMIENTO <u>2/</u> 75% del valor del proyecto	CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO HASTA ENERO DE 1982 <u>3/</u>			CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ACTUALES		DIFERENCIA (1 - 2)
		TASA DE INTERES 14% sobre saldos	SUPERVISION 2.5% sobre valor proyecto	T O T A L (1)	TASA DE INTERES 20.0% sobre saldos (2)		
8	100 0	6 72	3 33	10 05	9 61	0 44	
9	100 0	7.44	3 33	10 77	10.64	0 13	
10	100 0	8.35	3.33	11 68	11 93	(0 25)	
11	100 0	8 51	3 33	11 84	12.72	(0 88)	
12	100.0	9 64	3.33	12 97	13 77	(0 80)	
13	100 0	10 36	3 33	13 69	14.81	(1 12)	
14	100 0	11 10	3 33	14 43	15.85	(1 42)	
15	100 0	11 83	3.33	15 16	16.89	(1 73)	

1/ Se incluyen 2 meses de trámites

2/ Valor del Proyecto Q133 3 y considerando un financiamiento hipotético de Q 100.0

3/ No se incluye comisión por valuó (1.0% sobre el costo del proyecto), comisión por compromiso (1 0% sobre saldos por retirar), ni seguros (4.35% sobre valor del avance de la obra), por mantenerse inalterados en ambos casos.

FUENTE: Elaborado en base a las Disposiciones de Junta Monetaria del 07/01/82.

BIBLIOGRAFIA

1. AGUILAR MONTEVERDE, ALONSO
"La Dependencia Estructural"
Mimeo Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de El Salvador, 1979.
2. ADMINISTRACION NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS (ANAD)
Boletín Estadístico Nº 3
Oficina de Planificación, Unidad Estadística, 1981.
3. AREVALO M., SAMUEL AMILCAR
"El Mercado Secundario de Hipotecas, como fuente de Financiamiento Interno y Externo".
Ponencia, Segundo Simposium Nacional de la Vivienda.
San Salvador, Julio de 1982.
4. BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR
Sección de Cuentas Nacionales
"Construcción de Viviendas Urbanas en El Salvador durante los años de 1977 y 1978".
San Salvador, Julio de 1980.
5. BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR
Memorias Anuales 1972/1981.
6. BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR
Revistas mensuales, varios números y años.
7. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR
Ley y Estatutos.
8. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR
Memorias anuales, Ejercicios 1971/1972 a 1980/1981.
9. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR
Revistas trimestrales, varios números y años.
10. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR
Boletín Nº 14
Divulgación de Leyes de la República
"Ley de Creación de la Junta Monetaria"
Septiembre, 1973.

11. BIGUER DE MENENDEZ, ANGEL
"Análisis Coyuntural de la Economía Salvadoreña 1979-1980".
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1981.
12. BRAND, SALVADOR OSWALDO
"Diccionario de las Ciencias Económicas y Administrativas"
San Salvador, 1978.
13. CÁMARA SALVADOREÑA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
Comité de Vivienda
"Análisis de la Industria de la Construcción en el campo de
la Vivienda en El Salvador, durante 1982".
San Salvador, Marzo 1983.
14. CEA CAMPOS, JORGE ANTONIO
"Análisis Financiero en el otorgamiento del crédito por las
Instituciones Financieras en El Salvador".
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1974.
15. CONFERENCIA CENTROAMERICANA PERMANENTE DE VIVIENDA Y DESA--
RROLLO URBANO (COPVIDU)
"El Recurso tierra y su incidencia en el Desarrollo Urbano
y Habitacional"
Ponencia Oficial de Guatemala a la VIII COPVIDU, Noviembre -
1980.
16. CONFERENCIA CENTROAMERICANA PERMANENTE DE VIVIENDA Y DESA--
RROLLO URBANO (COPVIDU)
"El Desarrollo Urbano y la participación popular"
Ponencia oficial de El Salvador a la VIII COPVIDU, Nov.1980.
17. CONFERENCIA CENTROAMERICANA PERMANENTE DE VIVIENDA Y DESA--
RROLLO URBANO (COPVIDU)
"Lineamientos para una Política de Vivienda y Desarrollo Ur-
bano en El Salvador".
Ponencia oficial de El Salvador a la IX COPVIDU, Diciembre -
1981.
18. CONFERENCIA CENTROAMERICANA PERMANENTE DE VIVIENDA Y DESA--
RROLLO URBANO (COPVIDU)
"La Coordinación Institucional, elemento clave para el desa-
rrollo de los Asentamientos Humanos".
Ponencia oficial de El Salvador a la X COPVIDU, Julio 1983.
19. C U D I
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas
"La Economía Salvadoreña 1981-1982"
San Salvador, 1982.

20. DERAS BARILLAS, CARLOS MANUEL
"El Mercado Habitacional en El Salvador".
Ponencia, Tema 3: Financiamiento y Mercadeo de la Vivienda,
Segundo Simposium Nacional de la Vivienda,
San Salvador, Julio 1982.
21. DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y ARQUITECTURA (DUA)
"Requisitos mínimos que deben cumplir los Proyectos de Construcción y Urbanización".
Oficina Conjunta de Permisos de Construcción
Enero 1972 y Julio 1973.
22. ESTUDIO DE DESARROLLO URBANO Y REGIONAL (EDURES)
Proyecto ELS/73/008
Memorandum Sumario de la Fase I
"Instituciones Financieras en los Ramos de Vivienda e Infraestructura"
San Salvador, Marzo 1977.
23. ESTUDIO DE DESARROLLO URBANO Y REGIONAL (EDURES)
Documento N° 3, Informe Inicial de la Fase I
"Rehabilitación de Asentamientos Marginales"
Noviembre 1976.
24. FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
"La Industria de la Construcción como generadora de empleo"
"La Industria de la Construcción y su comportamiento ante -
la Inflación"
"La inversión en la Industria de la Construcción, una Inversión Productiva"
Exposición de la CUSALCO
Boletín N° 155, 1981.
25. FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
"La Nacionalización del Sistema de Ahorro y Préstamo. Caso:
El Salvador"
Exposición de la FNV
Boletín N° 155, 1981.
26. FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
"El papel que el Fondo Social para la Vivienda desempeña en
el desarrollo Económico y Social en El Salvador"
Exposición del FSV
Boletín N° 155, 1981.
27. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
Leyes y Reglamentos de la FNV y las LUP.
28. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
Boletines Informativos, varios números y años.

29. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
Memorias anuales 1972/1981.
30. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
"El Sistema de Ahorro y Préstamo en El Salvador"
San Salvador, 1978.
31. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA (FNV)
"Infraestructura del Sistema Financiero en el Sector Vivienda"
Ponencia, Tema 3: Financiamiento y Mercadeo de la Vivienda,
Segundo Simposium Nacional de la Vivienda.
San Salvador, Julio 1982.
32. FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Ley y Reglamento.
33. FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Memorias Anuales 1973/1981.
34. FMI-BID-CEMLA
Biblioteca Financiera
"Banca Central y Política Monetaria"
Vol. V, México, Mayo 1979.
35. FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA
(FSDVM)
Memorias Anuales 1972/1981.
36. FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA
(FSDVM)
"Plan Sectorial Trienal 1981-1983".
37. GIRON, SARBELIO ARMANDO
"El Mercado de Capitales en El Salvador"
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de El Salvador.
38. GRANADOS CH., NERY R.; MEJÍA P., JOSE SEBASTIÁN y MARTINEZ
R., JOSE HERNÁN.
"Importancia del Sector Construcción en la Economía Nacional,
1970-1979".
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de El Salvador, 1982.
39. HARTH DENEKE, A. y OTROS
"Diagnóstico, Pronóstico y Política Habitacional de El Salvador,
1970/1980".
San Salvador, 1971.
40. HARTH DENEKE, ALBERTO y LUNA, CARLOS BENJAMIN
"Los tres mercados informales o populares de vivienda urba-

na en El Salvador"

Revista Interamericana de Planificación, Vol. XIV, Nº 54
México, Junio 1980.

41. HINDS, MANUEL E.
"La Industria de la Construcción y la Situación Económica -
del País".
Casalco, San Salvador, Mayo 1979.
42. HURTADO, VICTOR HUGO
"Control del Exceso de Liquidez en El Salvador"
Publicaciones BCR, Junio 1977.
43. IGLESIAS M., EDGAR OSWALDO
"La Tierra y el Desarrollo Urbano: Situación Ocupacional".
Ponencia, Panel Foro Nº II, Dcto. Nº 1
Primer Congreso Nacional de Planificación
Agosto, 1982.
44. INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA (IVU)
Ley y Reglamento.
45. INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA (IVU)
Informe de la Vivienda y Balance General Analítico, varios
años.
46. INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)
Boletín Informativo y Revista Vivienda, varios números y --
años.
47. INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS -
(INPEP)
Ley y Reglamento.
48. INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS -
(INPEP)
Memorias Anuales, varios años.
49. MACAYO MEYER, NELLY EVA M.
"La Oferta Formal Institucional de Vivienda"
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Centro-mericana José Simeón Cañas, 1981.
50. LOPEZ CALERO, GILBERTO SALVADOR
"Análisis Financiero del Sistema de Ahorro y Préstamo de El
Salvador en base a Indices Estandar".
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1981.
51. LOPEZ, MARGARITA IRIS y GONZALEZ, REBECA B. DE
"Análisis Cualitativo de la Vivienda"
Ponencia, Tema 3: Financiamiento y Mercadeo de la Vivienda
Segundo Simposium Nacional de la Vivienda,
San Salvador, Julio 1982.

52. MARTINEZ, EDIN DE JESUS
 "Importancia del Análisis de los Problemas Demográficos al formular la Política Nacional de Vivienda"
 Ponencia, Segundo Simposium Nacional de la Vivienda
 Julio 1982.
53. MARTINEZ OSEGUEDA, MARIO A. y RAMIREZ, EMILIA JOSEFINA
 "Análisis de la adecuación de la Legislación de Urbanismo y Construcción a la realidad socio-económica del País".
 Ponencia, Segundo Simposium Nacional de la Vivienda,
 Julio 1982.
54. MINISTERIO DE ECONOMIA
 Dirección General de Estadística y Censos.
 Anuarios y Boletines Estadísticos
 Varios Tomos y años.
55. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS (MOP)
 "Política Nacional de Vivienda"
 Borrador, Febrero 1982.
56. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS (MOP)
 "Política Nacional de Desarrollo Urbano"
 Marzo 1981.
57. MINISTERIO DE PLANIFICACION Y COORDINACION DEL DESARROLLO -
 ECONOMICO Y SOCIAL (MIPLAN)
 "Financiamiento Interno y Externo para la Vivienda"
 Ponencia, Segundo Simposium Nacional de la Vivienda
 San Salvador, Julio 1982.
58. MINISTERIO DE PLANIFICACION Y COORDINACION DEL DESARROLLO
 ECONOMICO Y SOCIAL (MIPLAN)
 Planes de Desarrollo Económico y Social: 1968/1972; 1973/1977
 Plan Nacional de Bienestar para Todos 1978/1982.
 Plan Nacional de Emergencia 1980/1981.
 Plan de Emergencia, Programa de Vivienda 1980/81
 Plan Trienal 1981/1983.
 Plan Trienal, Sector Vivienda 1981/1983.
59. MINISTERIO DE PLANIFICACION Y COORDINACION DEL DESARROLLO
 ECONOMICO Y SOCIAL (MIPLAN)
 Dirección de Planificación y Evaluación
 "Indicadores Económicos y Sociales"
 Varios años.
60. MINISTERIO DE PLANIFICACION Y COORDINACION DEL DESARROLLO -
 ECONOMICO Y SOCIAL (MIPLAN)
 Unidad de Población y Recursos Humanos, Fondo Naciones Uni-
 das para actividades de Población.
 "Estudio de Población/El Salvador"
 Tomo I, Diciembre 1979.

61. MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL
Departamento de Planificación
"Estadísticas del Trabajo"
Varios años.
62. MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL
"La Relación Laboral de la Industria de la Construcción en
el Area Metropolitana de San Salvador"
1980.
63. MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL
Depto. de Planificación
"Salarios Mínimos decretados en El Salvador, 1961/1979"
Enero 1980.
64. MURILLO SALINAS, JOSE MANUEL
"Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano formula-
da en 1981"
Ponencia, Segundo Simposium Nacional de la Vivienda,
San Salvador, Julio 1982.
65. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Estudio Mundial de la Vivienda, 1974. Exposición general
del estado de la vivienda, la construcción y la planifica-
ción en los asentamientos humanos".
Nueva York, 1977.
66. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Directrices para una Política de Vivienda en los países --
en desarrollo"
Nueva York, 1977.
67. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Financiación de la Vivienda y los Servicios de la Comunidad
en los Países en Desarrollo"
Nueva York, 1968.
68. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Financiamiento no Convencional de Viviendas para familias
de bajos Ingresos"
Nueva York, 1978.
69. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Los Efectos Sociales de la Vivienda: Objetivos, Normas, In-
dicadores Sociales y Participación Popular"
Nueva York, 1977.

70. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Marco Económico para la Planificación de Inversiones en V
vivienda e Infraestructura Urbana"
Nueva York, 1973.
71. NACIONES UNIDAS
Depto. de Asuntos Económicos y Sociales
"Políticas de tierras urbanas y Medidas de Control del uso
de la tierra".
VOL. IV, América Latina
Nueva York, 1973.
72. OIT/PREALC
"Situación y Perspectivas del Empleo en El Salvador"
Tomos I y II
Chile, 1977.
73. PARCERO LOPEZ, JOSE
"Tenencia de la tierra, Asentamientos Humanos y Desarrollo
Urbano"
Revista Vivienda, Vol. 5, Nº 1
México, Enero/Febrero 1980.
74. ROMEUF, JEAN
"Diccionario de Ciencias Económicas"
Editorial Labor, S.A.
España 1966.
75. ROSSETTI, JOSE PASCHONAL
"Introducción a la Economía. Un enfoque Latinoamericano"
Harle Editores, S.A.
México, 1979.
76. SALLEGIO, OSCAR RENE, Ing.
"La Vivienda Rural en El Salvador"
Ponencia, IV Congreso Nacional de Ingeniería
Agosto, 1978.
77. SANCHEZ MONROY, ALBA STELLA
"Estudio Financiero del IVU"
Tesis, Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1981.
78. SELDON, ARTHUR y PENNANCE, F.G.
"Diccionario de Economía, Una exposición alfabética de con-
ceptos económicos y su aplicación"
Oikos-Tau, S. A. Ediciones
España, 1968.
79. SERAROLS, JUAN
"El Estado y las Políticas de tierra urbana en El Salvador"
Panel Foro Nº II, Dcto. Nº 3
Primer Congreso Nacional de Planificación
San Salvador, Agosto 1982.

80. SILVA ARGUELLO, MAURICIO
"La utilización de los recursos nacionales en el Sector Vivienda"
Ponencia, Primer Simposium de Ingeniería, Marzo 1978.
Revista Tecnología y Ciencia 1(1), 1979.
81. ULLOA CAMPOS, FRANCISCO A.
"Centro de Información par la Vivienda y el Desarrollo. --
Una nueva rama de actividades propuesta para la Financiera
Nacional de la Vivienda"
San Salvador, Agosto 1975.
82. UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS
"Boletín de Ciencias Económicas y Sociales"
Varios números y años.
83. UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS
"Estudios Económicos Centroamericanos - Revista ECA"
Varios números y años.
84. VIEYTEZ, ATILIO
"Importancia del Financiamiento al Sector Vivienda"
Ponencia, Tema 3: Financiamiento y Mercadeo de la Vivienda
Segundo Simposium Nacional de la Vivienda,
San Salvador, Julio 1982.