

# LAS SOLUCIONES PLANTEADAS AL PROBLEMA HABITACIONAL

## Una visión sucinta

### 1 —LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE 1935 A 1972.

#### 1.1.—El aparecimiento de la falta de viviendas como problema.

La carencia de vivienda comenzó a ser considerada un problema que debía ser enfrentado por los organismos gubernamentales desde el año 1932, fecha en que fue creada la Junta Nacional de Defensa Social. En esa época, naturalmente, la urbanización estaba muy lejos de constituir un fenómeno de dimensiones apreciables como lo es hoy en día; sin embargo, dentro de las medidas que el gobierno del General Maximiliano Hernández Martínez tomó para enfrentar la crisis que tuvo su punto culminante el año 1932, se encontraba la construcción de viviendas baratas para personas de escasos recursos; la responsable de realizar esa tarea era la Junta.

Las 40 viviendas construidas en 1935 por Defensa Social constituyen su primera realización; <sup>1</sup> costaban un promedio de ₡ 1.793,88, dando una inversión total de ₡ 71.755,13. <sup>2</sup>

La política frente al beneficiario consistía en adjudicarle una vivienda ya construida, que él debía amortizar a largo plazo.

En 1942 la Junta de Defensa Social cambió su nombre por el de Mejoramiento Social, y siguió trabajando con mucha irregularidad hasta 1950. Entre 1935 y 1949 se construyeron 525 viviendas, cuyo valor promedio iba desde ₡ 1.789,02 hasta ₡ 10.416,80. Hay que hacer notar que durante los años 1939, 1942, 1945 y 1946 no se construyó ninguna vivienda de parte de Mejoramiento Social, y que su año más productivo fue el de 1949, cuando construyó 170 viviendas.

---

1.— Ver Cuadro N° 1 en el apéndice.

2.— El Colón salvadoreño se cotizaba en esa época a US. \$ 0.40, la misma tasa de cambio actual, lo que puede dar al menos una idea de su pérdida de valor adquisitivo.

El autor es graduado de Ingeniero Civil en la Universidad de El Salvador. Posteriormente obtuvo el grado de Licenciado en Ciencias Económicas de la Universidad de Lovaina, Bélgica. Ha sido profesor de Algebra Superior en la Facultad de Ciencias Químicas de la Universidad de El Salvador y actualmente es profesor del Departamento de Economía de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas y miembro del equipo investigador que en dicha Universidad realiza la evaluación de los programas de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.

El presente trabajo fue presentado como material informativo en el seminario que el equipo investigador realizó durante el mes de septiembre de 1973.

## **1.2.—Creación del IVU**

En 1950 el Gobierno dividió las secciones urbana y rural de Mejoramiento Social, dando nacimiento a dos instituciones de carácter autónomo: el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y el Instituto de Colonización Rural (ICR).

Fiel a la política populista que en esa época dominaba en el gobierno, los planes de vivienda recibieron un gran impulso con relación al volumen de construcción de la institución anterior, y solo en 1950 el IVU construyó 670 viviendas, es decir 145 más que en los 15 años anteriores.<sup>3</sup>

La solución de vivienda realizada por el IVU seguía siendo la de tipo unifamiliar, construida por el Instituto y adjudicada posteriormente al beneficiario, que se convertía en deudor a largo plazo del mismo Instituto. Las clases sociales beneficiadas eran los estratos obreros, medios-bajos, y medios, sin que se planteara aún la necesidad de enfrentar la problemática del tugurio o de la marginalidad.

En 1956 se comienza a experimentar con edificios multifamiliares de 4 pisos, construyéndose ese año 372 unidades habitacionales de ese tipo. En el período 1956-1972 el Instituto ha construido 6.608 unidades habitacionales tipo multifamiliar, destinadas a los sectores obrero y medio, que representan una inversión de ₡ 47.966.000,00 lo que significa el 40,4% de las viviendas y el 48,8% de la inversión en ese período.<sup>4</sup>

El sistema de ayuda mutua comienza a ser utilizado en 1964 en diversas soluciones habitacionales, tanto unifamiliares como multifamiliares. Al principio esta política de enfrentamiento al problema de construcción de viviendas no implica ningún proceso de organización de la comunidad, sino más bien una participación de cada familia en la construcción de su propia vivienda a fin de rebajar los costos financieros. En el caso de las multifamiliares, la organización de los beneficiarios se limitaba a la coordinación de sus esfuerzos en la construcción de un edificio que les pertenecería en común.<sup>5</sup>

## **1.3.—El comienzo de la organización de la comunidad ligada a la construcción de la vivienda.**

Hasta fecha muy reciente la labor del IVU no podía ser considerada, ni de manera parcial, una realización tendiente a solucionar el problema de las zonas marginales. Salvo las 1.366 cabañas construidas para los damnificados del terremoto de 1965 en San Salvador, su tarea ha estado dirigida a la solución del problema de vivienda de estratos de recursos bajos o medios, pero siempre en situación favorecida en relación a los habitantes de las numerosas "colonias marginales" de los principales centros urbanos del país. Las dificultades implicadas en un programa de este tipo lo convertían en una tarea prácticamente inabordable, amén de los naturales problemas políticos de una institución como el IVU en un medio como el salvadoreño.

---

3.— Viviendas comenzadas por Mejoramiento Social y completadas por el IVU.

4.— Cifras calculadas en base a los datos proporcionados en "Informe de la Vivienda al 31 de Diciembre de 1972", IVU. San Salvador, 1973. (mimeografiado).

5.— La construcción de multifamiliares por el sistema de ayuda mutua se ha limitado a 112 unidades habitacionales en el Centro Urbano José Simeón Cañas (Zacamil).

La erradicación de un tugurio formado luego de la invasión de terrenos de propiedad del IVU en la ciudad de Acajutla, es la que coloca a sus responsables frente a la necesidad de plantear una solución diferente a sus proyectos de vivienda "tipo mínimo", que no eran accesibles para los habitantes de ese tugurio. En vez de erradicar, lo que originaría conflictos políticos que el régimen quería evitar, se piensa en rehabilitar, en dar en el mismo sitio del asentamiento viviendas más adecuadas que permitan una vida más decente a los beneficiarios. La organización de la comunidad apareció como un paso previo necesario. El proyecto Acaxual surgió de esta reflexión, planteando una solución habitacional de desarrollo progresivo, que sigue en algunas líneas los mismos planteamientos de solución física que plantea la FUNDASAL, como lo veremos más adelante. <sup>6, 6a.</sup>

La experiencia de este proyecto, cuya realización se inicia en 1971, ha iluminado mucho la concepción teórica del plan de rehabilitación de tugurios que se incluye en el Plan de Desarrollo Económico y Social para los años 1973-1978 y cuyas características señalaremos en el capítulo siguiente.

#### 1.4.—El Plan Quinquenal 1968-1972 y la Vivienda.

De acuerdo a las estimaciones que sirven de base para la elaboración del Plan de Desarrollo Económico Social 1968-1972, el déficit de vivienda en El Salvador ascendía en 1968 a 150.000 unidades, por lo que se llega a afirmar "que cualquier meta realista puede parecer insuficiente". <sup>7</sup>

Para paliar ese problema, el Plan propone para el quinquenio mencionado la construcción de 17.913 viviendas, de las cuales 15.953 deberían corresponder a "viviendas de interés social" y 1960 a "viviendas de tipo medio". La construcción de las primeras es encargada al Instituto de Vivienda Urbana y quedando las otras a cargo del sistema de la Financiera Nacional de la Vivienda.

La realización del programa encargado al IVU estuvo muy lejos de alcanzar las metas propuestas, pues si bien el primer año se construyeron 1.426 de las 1.953 soluciones habitacionales proyectadas (73%), en lo que respecta al quinquenio completo el número de casas construidas fue de 4.711, o sea un poco menos del 30% de la cifra señalada por el plan. <sup>8</sup>

El Plan de Desarrollo contempla dos tipos de relación IVU-beneficiarios: la adjudicación de la solución habitacional ya terminada y la par-

---

6.— El Proyecto Acaxual tiene su origen en el inicio de erradicación de los "invasores" a fin de construir un complejo de viviendas tipo obrero destinadas a los trabajadores del sector industrial y del sector portuario de Acajutla. Las dificultades originadas por el intento de expulsión crearon una presión que obligó a buscar una solución diferente, que tomará en cuenta a quienes primeramente se pretendía expulsar. En la publicación del IVU, "Plan Piloto Acaxual" (Abril de 1972, mimeografiada) pueden encontrarse informaciones interesantes sobre este proyecto, que por la brevedad de este trabajo no podemos explicitar.

6a.— En este trabajo usamos las siglas FUNDASAL para identificar a la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, conocida comúnmente por "Vivienda Mínima".

7.— Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica. Plan de Desarrollo Económico Social 1968-1972, p. 131.

8.— A estas 4.711 hay que agregar 392 que al 31 de Diciembre de 1972 estaban en diversas etapas del proceso de construcción.

ticipación del usuario a través del plan llamado de ayuda mutua.<sup>9</sup> La tarea de solventar el problema habitacional se presenta así como un problema en que gravita toda la realidad de los sectores "marginados".

En este período, y fuera de los programas contemplados en el Plan Quinquenal, surge el Proyecto Acaxual, donde por primera vez se aplican técnicas de organización de la comunidad que lo convierten en algo más que la simple construcción de viviendas.

## **2.—LOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL PLAN DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL 1973-1977.**

2.1.—En el Plan Quinquenal 1973-1977 los proyectos de vivienda están primordialmente encaminados a la erradicación o rehabilitación de las zonas marginales, en especial aquellas de la zona metropolitana. Vamos a exponerlo con algún detalle (siempre que no contraríe la intención de brevedad que se tiene para la elaboración de este trabajo), tanto por los cambios de orientación que presenta con respecto a los planes anteriores, como por la importancia que el mismo plan adjudica a FUNDASAL, institución que queremos evaluar. Debemos indicar que las hipótesis de base que señala el plan sería interesante comprobarlas o no comprobarlas en el proceso de la investigación.

El incumplimiento de los proyectos presentados en los planes anteriores no nos disculpa de considerar y analizar la solución planteada por el último plan quinquenal.

### **2.2.—Concepción teórica del plan.**

#### **2.2.1.—Hipótesis de base del diagnóstico**

"...a causa de la migración excesiva de la población rural a los centros urbanos, se ha producido un alarmante déficit de servicios que en forma acelerada deteriora las condiciones de vida y el aspecto de las ciudades".<sup>10</sup> En esta frase los autores del programa de vivienda sintetizan su concepción del origen de la "marginalidad" en los grandes centros urbanos, y a todo lo largo de su diagnóstico, así como del planteo de soluciones, aparece en forma explícita o tácita la migración rural como el gran responsable de la aglomeración de sectores "marginados" alrededor de los grandes sectores urbanos.

De aquí a encontrar la descentralización de las actividades económicas como uno de los medios más "realistas" de impedir el agravamiento de la situación habitacional urbana no hay más que un paso fácilmente franqueable. Esta concepción no es ni de lejos una exclusividad de nuestro plan quinquenal, aunque hoy se encuentra puesta en tela de juicio por muchos estudiosos del problema.

Por otro lado, la falta de vivienda "no se puede concebir... sin tomar en cuenta la integración de las familias a la comunidad, pues si bien es cierto que dentro de los límites físicos de la vivienda es donde se desarrolla la actividad familiar, también es evidente que dicha actividad se

---

9.— Utilización del trabajo del mismo beneficiario para reducir los costos.

10.— Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica, Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977, Tomo III, Vol. II, p. 1.

proyecta a la comunidad”, dice el Ing. Oscar René Salegio (alto funcionario del IVU) al comentar el programa habitacional del Plan de Desarrollo 1973-1977. Y continua: “No es suficiente, pues, la solución habitacional si no se garantiza la creación de un adecuado marco de desarrollo social que contemple la organización comunitaria. En esta forma la vivienda será un instrumento valioso para lograr la readaptación social de las familias marginadas”.<sup>11</sup>

Estas dos hipótesis nos determinan la filosofía del plan: construir viviendas dentro de un amplio marco de desarrollo de las comunidades marginales, mientras se impide el surgimiento de nuevos asentamientos a través de la descentralización de las actividades económicas.

### **2.2.2.—Diagnóstico del problema habitacional.**

De acuerdo al Plan de Desarrollo en comento, sólo en el sector urbano del país (45% de la población total) existen 160.000 familias que carecen de vivienda. La causa fundamental de esta realidad es que este conjunto de familias “no está en capacidad de adquirir una vivienda a los precios que siempre han existido, tanto en la vivienda ofrecida por el sector público como por el privado, los cuales han sido excesivamente elevados con respecto a los bajos ingresos de aquellos estratos de población”.<sup>12</sup>

La causa de esta carencia de ingresos, afirma el Plan, se debe a la incapacidad de absorción de la mano de obra no calificada en las ciudades, primordialmente en San Salvador donde se concentra el 40.4% de la población urbana (18.5% de la población nacional).

Los factores que completan el cuadro de la problemática del programa habitacional son los siguientes:

- a) encarecimiento excesivo de la tierra,
- b) normas muy elevadas para la construcción de viviendas,
- c) escasez de crédito y elevado costo del existente,
- d) elevado costo de la mano de obra e insumos,
- e) falta de incentivo al capital privado.

### **2.2.3.—Política diseñada**

Dos son las grandes líneas que orientan la política a seguir frente al problema.

a) “Descentralización de las actividades productivas y administrativas, así como de la inversión pública... con el fin de equilibrar el movimiento migratorio que actualmente se concentra en la capital y otros centros de primer orden”.<sup>13</sup>

b) “En la zona metropolitana la política estatal estará dirigida a la rehabilitación de las zonas marginales y a la solución del grave problema del congestionamiento que sufre la ciudad capital”.<sup>14</sup>

---

11.— Salegio, O. R. Filosofía del Plan Habitacional 1973-1977 que realizará el Instituto de Vivienda Urbana, San Salvador, Marzo 1973 (mimeografiado).

12.— CONAPLAN. Op. cit., Tomo III, VII, p. 3.

13.— Idem, p. 2.

14.— Idem, p. 2.

Los medios principales que se han escogido son la organización de la comunidad, la capacitación laboral de los "marginados", la creación de nuevas fuentes de trabajo, la descentralización del desarrollo urbano, etc.

### 2.3.—Programa de realizaciones

El programa de realizaciones señala una tarea de construcción de vivienda destinada a los sectores marginales que deberá ser realizada por el IVU y FUNDASAL, así como la construcción de casas para otros estratos con participación del IVU, el sistema de la Financiera Nacional de la Vivienda y el resto del sector privado.<sup>15</sup>

#### 2.3.1.—Las metas a cumplir por el IVU en los sectores "marginados"

El plan del IVU para las zonas "marginales" contempla la construcción de 16.940 soluciones habitacionales dirigidas exclusivamente a personas de bajos recursos.

Esas unidades habitacionales se dividen en 4 tipos, cuyas características y número de soluciones de cada tipo están explicadas en el cuadro que mostramos a continuación.

CUADRO 2-1

#### Soluciones habitacionales Plan gubernativo

Tipo	Características	Costo medio	Costo máximo	Cantidad a producir
A	Lote con servicio 72 m <sup>2</sup> , servicio domiciliario de acueducto y alcantarillado, bloque sanitario editado por la entidad promotora.	¢ 1.500	¢ 2.000	RMSS - 1185 12 Dtos. - 1.000 P. de D. - 850 Rural - 1.200
B	Lote de 72 m <sup>2</sup> , 20 m <sup>2</sup> de construcción (auto-construcción o entidad ejecutora) que permite ampliación, servicios domiciliarios de acueductos y alcantarillados.	¢ 2.500	¢ 3.000	RMSS - 6.132 12 Dtos. - 1.388 P. de D. - 456 Rural - 494
C	Lote de 72 m <sup>2</sup> , 36 m <sup>2</sup> de construcción, con los servicios domiciliarios	¢ 3.500	¢ 4.000	RMSS - 2.000 12 Dtos. - 1.000 P. de D. - 388
D	Préstamos para rehabilitación		¢ 2.000	RMSS - 847

Abreviaturas: RMSS - Región metropolitana de San Salvador.  
12 Dtos. - Resto de las regiones urbanas del país, salvo las de la RMSS y los Polos de Desarrollo.  
P. de D. - Polos de Desarrollo: Sonsonate-Acajutla, Puerto El Triunfo, La Unión.  
Rural - Zapotitán, Cerrón Grande, Ateocoyo, San Juan-San Isidro.

FUENTES: Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977 y Salegio, O. R. Filosofía del Plan Habitacional 1973-1977, que realizará el IVU.

15.— Ver cuadro N° 2 en el Apéndice.

La distribución anual por regiones de la obra a realizar por el IVU la programan de la siguiente forma:

**CUADRO 2-2**  
**VIVIENDAS A CONSTRUIR POR EL IVU**

UBICACION	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
R. M. S. S.	1334	1800	2023	2460	2547	10.164
A. M. S. S.						2.541
Resto de la R. M.						(7.823)
Otras áreas urbanas y rurales						
A. 12 Departamentos	440	600	676	822	850	3.388
B. Polos de Desarrollo	230	300	333	410	421	1.394
C. Proyectos rurales	220	300	336	410	428	1.694
<b>TOTALES</b>	<b>2224</b>	<b>3000</b>	<b>3368</b>	<b>4102</b>	<b>4246</b>	<b>18.940</b>
%	13,1	17,1	19,9	24,2	25,1	100,0

FUENTES: Las mismas del Cuadro 2-1

Toda este programa supone una inversión calculada en 45,4 millones de colones, de los cuales corresponden 51,5 a la construcción de las unidades habitacionales y adquisición de terrenos, y el resto al equipamiento físico de los complejos de vivienda.

Esta inversión debe ser comparada con los ₡ 120,3 millones gastados en la construcción de las 19.265 viviendas construidas por el Estado hasta 1972, lo que nos da una idea del cambio de tipo de vivienda que se pretende construir.

El financiamiento de las soluciones habitacionales del IVU será realizado a través de un 66% de fondos provenientes de créditos, de los cuales el 50% corresponde a préstamos del exterior. Del 34% restante, 5,4 millones de colones provienen de fondos propios del IVU y 10,0 de las arcas nacionales.

**CUADRO 2-3**  
**Financiamiento de la construcción del Estado**  
**Inversión anual y fuente de financiamiento**  
(En millones de colones)

Fuente de Financiamiento	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL	%
A. Fondo General	0,8	1,0	1,0	1,2	1,4	5,4	12,0
B. Recursos propios	1,2	1,5	2,0	2,3	3,0	10,0	22,0
C. Préstamos Internos	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	15,0	33,0
D. Préstamos externos	2,0	3,0	3,0	4,0	3,0	15,0	33,0
<b>TOTALES</b>	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>	<b>9,0</b>	<b>11,0</b>	<b>11,4</b>	<b>45,4</b>	<b>100,0</b>

(Tomado del Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977).

### 2.3.3.—Participación del Sector privado

En el Plan Quinquenal no aparece desglosada la tarea a realizar por la iniciativa privada, sino simplemente aparecen las inversiones que estos sectores están supuestos a realizar durante el quinquenio, tal como puede apreciarse en el Cuadro 2-4.

CUADRO 2-4

#### INVERSION FINANCIERA DE SECTOR PRIVADO

Institución	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
F. N. V.	10,0	12,0	15,1	18,3	22,7	78,1
FUNDASAL	1,0	3,8	8,5	13,6	20,9	47,8
OTROS	12,0	12,5	13,0	13,5	14,0	65,0
TOTALES	23,0	28,3	36,6	45,4	57,6	190,9

(Tomado del Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-77).

### 2.3.4.—El caso de FUNDASAL

Como a FUNDASAL se le atribuye, de acuerdo a su propia naturaleza institucional, la construcción del mismo tipo de vivienda que contempla el plan del IVU, resulta interesante comparar las cifras de inversión atribuidas a ambas instituciones.

Durante todo el quinquenio, por ejemplo, la inversión de FUNDASAL se evalúa en 47,8 millones de colones, es decir, 2,4 millones más que la inversión atribuida al IVU, institución estatal. Pero si vemos la evolución que se supone tendrán las cifras de ambas instituciones, podemos observar que en 1973 la FUNDASAL aparece con 1/6 de la inversión del IVU, en tanto que en 1977 ella está supuesta a invertir 20 veces más que en 1973, y casi el doble de lo que deberá invertir el IVU.

Como vemos, en FUNDASAL se centra una gran esperanza para solucionar el problema de la vivienda. Mayores datos sobre la tarea de esta sociedad los veremos en la presentación de sus mismos ejecutivos. Solo nos resta decir que su tarea se agiganta si tomamos en cuenta, como el mismo Plan de Desarrollo lo hace, que su esfuerzo se realiza con una burocracia muy inferior a la de las instituciones estatales.

### BIBLIOGRAFIA

Murillo Salinas, J. M. — La Vivienda Mínima Urbana en El Salvador, Universidad de El Salvador, 1966 (tesis de grado).

Departamento Financiero y Contable del Instituto de Vivienda Urbana, Informe de la Vivienda al 31 de Diciembre de 1972, IVU, San Salvador, 1973 (mimeografiado).

Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica — Plan de Desarrollo Económico y Social 1968-1972, San Salvador, 1968 (Edición resumida).

Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica — Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977, San Salvador, 1972 (4 tomos).

Salegio, O. R. — Filosofía del Plan Habitacional 1973-1977 que realizará el IVU, San Salvador, Mayo de 1973 (mimeografiado).

# APENDICE

## CUADRO N° 1

### "INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA" VIVIENDAS CONSTRUIDAS DURANTE LOS AÑOS 1935-1972 (INCLUYENDO 392 UNIDADES EN PROCESO)

Años	N° de Viviendas	Costo Medio p/Vivienda	Viviendas	Costo Total
1935	60	₡ 1.793.88	₡	71.755.13
1936	62	2.738.68		169.798.39
1937	4	2.519.96		10.079.84
1938	28	1.789.02		50.092.44
1939	—	—		—
1940	59	3.057.34		180.383.00
1941	2	7.133.71		14.267.41
1942	—	—		—
1943	26	4.418.44		114.879.31
1944	37	4.897.75		181.216.85
1945	—	—		—
1946	—	—		—
1947	42	5.593.54		234.928.87
1948	55	10.416.80		572.923.90
1949	170	8.811.55		1.497.963.80
1950	570	4.403.37		2.950.256.11
1951	992	6.030.96		5.982.715.22
1952	525	6.049.96		3.176.228.91
1953	921	10.958.46		10.090.894.95
1954	190	6.282.72		1.193.716.08
1955	143	5.790.55		828.048.00
1956	628	7.199.59		4.506.945.95
1957	478	7.235.72		3.458.672.51
1958	583	9.756.24		5.687.888.84
1959	337	10.350.19		3.488.014.04
1960	324	9.852.71		3.192.277.11
1961	540	9.162.59		4.947.796.96
1962	500	9.068.04		4.534.020.73
1963	1.820	4.992.03		9.085.500.39
1964	.460	4.832.86		2.223.116.31
1965	1.876	5.416.92		10.162.147.37
1965 CABAÑAS	1.178	1.248.40		1.470.614.58
1966 "	188	2.026.29		380.943.74
1966	1.466	6.927.05		10.155.052.82
1967	864	7.033.83		6.077.232.00
1968	1.426	6.487.01		9.250.479.69
1969	1.391	5.156.02		7.172.030.06
1970	1.034	5.607.96		5.798.629.14
1971	208	6.579.20		1.368.473.60
1972	652	4.929.20		3.213.836.34
1972	392	5.167.86		2.025.800.00 (1)
	<b>20.309</b>			<b>₡ 125.619.620.39</b>

(1) PRESUPUESTO TOTAL

FUENTE: Informe de la Vivienda al 31 de Diciembre de 1972, I. V. U.

**CUADRO Nº 2**

**CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACION DEL  
COSTO DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES**

<b>Estratos Económicos</b>	<b>Sub-marginales</b>	<b>Marginales</b>	<b>Bajos</b>	<b>Medios</b>	<b>Medios Altos</b>	<b>Altos</b>
<b>Responsable</b>	<b>FNVM-IVU</b>	<b>FNVM-IVU</b>	<b>IVU</b>	<b>FNV-IVU</b>	<b>FNV</b>	<b>Empresa Privada</b>
<b>Nivel Mensual de Ingreso</b>	0 - 90	90 - 120	120 - 250	250 - 600	600 - 1.000	1.000 y más
<b>% Ingreso p/Pago Vivienda</b>	10	10	15	15	20	25
<b>Cuota Máxima posible</b>	0 - 9	9 - 12	18 - 37.5	37.5 - 90	129 - 200	200 y más
<b>Factor Costo Vivienda</b>	24	24	24	24	24	24
<b>Costo Máximo solución habitacional</b>	0 - 2.200	2.200 - 2.900	2.900 - 6.000	6.000 - 14.400	14.400 - 24.000	24.000 y más
<b>Costo Promedio Solución Propuesta</b>	1.500	2.500	3500			
<b>Cuota Mensual Solución Propuesta</b>	9	18	28			
<b>Plazo Amortización</b>	30	20	20			
<b>Tasa de Interés</b>	6	4	6			

**FUENTE:** Plan de Desarrollo Económico y Social 1973-1977, CONAPLAN.