

2012

Estrato Socio Económico Medio



Análisis de tendencias en materia de vivienda, y una propuesta de lineamientos para su atención.

Dirección de Vivienda y
Asentamientos
Humanos

Ministerio de Vivienda y Asentamientos
Humanos

Abril 2012

Créditos

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

DDIS

Mg. Jenny Liberoff Nemirovsky. Jefa

Mg. Rebeca Saborío Morales.

Licda. Yelba Munguía Páiz.

DATV

Ing. Eduardo Morales Quirós. Jefe

Ing. Ruy Lorz Ulloa.

Arq. Christian Escobar Barquero.

Índice General

I. INTRODUCCIÓN.....	5
II. JUSTIFICACIÓN.....	5
III. ALCANCES	6
IV. OBJETIVOS	7
a. Objetivo General.....	7
b. Objetivos Específicos	7
V. MARCO CONCEPTUAL	8
VI. METODOLOGÍA.....	10
VII. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN PARA EL CANTÓN DE MONTES DE OCA.	12
VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	23
IX. PROPUESTA DE LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA ATENCIÓN DEL ESTRATO SOCIOECONÓMICO MEDIO COSTARRICENSE.....	26
X. BIBLIOGRAFÍA.....	31

Índice de Tablas

Tabla N°1: Rango de ingresos del ESM, según estrato medio bajo, medio-medio y medio alto.....	10
Tabla N°2: Características de viviendas tipo VCO3, VCO4 y VCO5, según Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, Cantón Montes de Oca.	12
Tabla N°3: Clasificación de la tipología de viviendas según ESM.....	14
Tabla N°4: Distribución de viviendas por Distrito y Barrio, según valor del metro cuadrado, el área total, los metros de frente y el tipo residencial, Cantón Montes de Oca.....	15
Tabla N° 5: Tipo de vivienda predominante por distrito, según números absolutos y relativos de concentración.	17
Tabla N° 6: Valor total de la construcción, por tipología de vivienda, según costo promedio en colones, por metro cuadrado, para el año 2007.	18
Tabla N° 7: Valor total de la construcción, por tipología de vivienda, según costo promedio en colones, por metro cuadrado, para el año 2012.	18
Tabla N°8: Distribución porcentual del Estrato Socioeconómico Medio, según cantidad de hogares de los Distritos del Cantón de Montes de Oca.	20

I. Introducción

El presente documento constituye la segunda parte de la investigación sobre el estrato socio económico medio costarricense, el cual reúne datos que brindan información específica para conocer las condiciones de vida de este grupo de la población, particularmente en materia de vivienda.

Los datos recopilados y analizados, permiten establecer tendencias en:

- el comportamiento del mercado inmobiliario,
- las características específicas de las viviendas consideradas de estrato medio,
- la distribución espacial de las viviendas, según estrato,
- las relaciones entre características de las viviendas y los costos en los materiales de construcción.

Estas tendencias, en su conjunto, permiten determinar un panorama general de las condiciones de vida a las que probablemente podrían aspirar y acceder los hogares que se consideran dentro de este estrato. A partir de esto, se pueden establecer algunos lineamientos que orienten la atención de este grupo de la población en materia de vivienda y asentamientos humanos, considerando la disponibilidad y acceso a los recursos económicos tanto del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como el Sistema Bancario Nacional.

II. Justificación

Según los datos cuantitativos generados durante el año 2011, de la distribución porcentual de los grupos ocupacionales que definen el estrato socioeconómico medio, el cantón de Montes de Oca de la provincia de San José, es el que tiene la mayor concentración de dicho estrato a nivel nacional.

Para efectos de darle continuidad a los parámetros definidos en la investigación, estos grupos se seguirán denominando al 1 Estrato Socioeconómico Medio – Alto (ESM-A), al 2 Estrato Socioeconómico Medio – Medio (ESM-M), y al 3 Estrato Socioeconómico Medio – Bajo (ESM-B).

A nivel porcentual, el 53% de los hogares de este cantón se ubican en dicha categoría de análisis, siendo la distribución interna del 16% en ESM-A, un 47% en ESM-M, y un 38% en ESM-B. Este primer análisis permitió evidenciar que el mayor peso está en el estrato ESM-M, que corresponde a los hogares cuyo jefe se ubica en las *Ocupaciones de Nivel Técnico y Profesional Medio*.

Con estas condiciones, se decidió llevar a cabo una segunda etapa cualitativa en dicho cantón, con el fin de profundizar en aspectos relacionados con sus condiciones de vida en materia de vivienda; lo anterior permitiría definir algunas tendencias para conocer el estilo de vida del estrato medio, con lo que se facilitaría la generación de políticas, lineamientos o directrices para atender la demanda de vivienda de este sector de la población.

III. Alcances

Debido a la naturaleza de este estudio, se ha considerado importante utilizar información de fuentes secundarias que permitan analizar datos del cantón de Montes de Oca, facilitando de esta manera la determinación de tendencias para el ESM, con el fin de proponer lineamientos generales para su atención.

Por tanto, el estudio se limita a los datos recopilados por la Municipalidad de Montes de Oca en el año 2008, y que responden al modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda, diseñado para determinar el valor de estos bienes para efectos del cobro tributario en el caso de las municipalidades (Ley 7509 y sus reformas). Asimismo, los datos de costos que fue posible obtener, se actualizaron a partir de la publicación del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el primer semestre del año 2012, en lo correspondiente al “*Índice de Precios de la Construcción*”.

Es importante aclarar que es posible que en el cantón existan otras tipologías de vivienda, sin embargo la metodología utilizada por el Municipio muestra los casos con mayor porcentaje de presencia en la zona, por lo que al utilizar el concepto de “zonas homogéneas”, se corre el riesgo de invisibilizar otros tipos de edificación. Debido a lo anterior cuando se hace el análisis correspondiente a los estratos de interés en este documento y su respectiva ubicación en el territorio, no se garantiza que en las zonas exista únicamente representatividad del estrato en cuestión.

IV. Objetivos

a. Objetivo General

Caracterizar las condiciones de vida de un segmento de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense, por medio del análisis de información del cantón de Montes de Oca, con el fin de contar con insumos generales para la elaboración de una propuesta para atender este segmento de la población en materia de vivienda y asentamientos humanos.

b. Objetivos Específicos

1. Localizar la población objetivo dentro del cantón, a partir de la distribución espacial de las viviendas a nivel de distrito y barrio, de acuerdo a la tipología predominante establecida por la Municipalidad, con el fin de caracterizar dicha población en materia de vivienda.
2. Determinar una tendencia en materia de costos y accesibilidad para el estrato socioeconómico medio, por medio del análisis de las tipologías de vivienda predominantes en el cantón, según sus características y costos.
3. Generar una propuesta de lineamientos generales, que contengan los insumos de las investigaciones realizadas, para la atención de las necesidades de vivienda del estrato socioeconómico medio.

V. Marco Conceptual

Se hace necesario, profundizar en el tema de las condiciones de vida y las necesidades particulares del estrato socioeconómico medio costarricense, aspecto que conforma el componente cualitativo de la caracterización del estrato de interés; que permite definir las tendencias en cuanto a tipología y accesibilidad en materia de vivienda, para dicho estrato, complementando la caracterización cuantitativa realizada en el año 2011.

Ante esto, se presenta un marco conceptual que orienta el desarrollo de este proceso, que parte de la oportunidad de construir tipologías de estilo de vida a partir de las tendencias encontradas en la muestra del cantón de Montes de Oca.

a. Cultura urbana. Representaciones sociales de los estratos medios sobre la vivienda y la ciudad.

La propuesta metodológica de construcción de una tipología de estilos de vida y nivel de consumo, parte del análisis de las autorepresentaciones de los habitantes, a partir de las cuales se perciben tipos biográficos que poseen diferentes horizontes de experiencia espacial y patrones de socialización.

A partir del desarrollo teórico de Bourdieu¹ en el tema de la construcción social del gusto, el concepto “*mercado de la casa*” permite analizar las percepciones en torno al barrio, zona, tipo de casa y ambientación teniendo en cuenta las relaciones que se establecen a partir del *habitus* y los capitales en juego (económico, social, cultural y simbólico).

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el mercado se construye a partir de construcciones simbólicas, las cuales organizan el valor de la casa, los barrios, las zonas y las ciudades, así como el estatus que éstas representan, el cual define la posición social que un individuo ocupa dentro de una sociedad o dentro de un grupo de allegados.

La publicidad moviliza palabras o imágenes que hacen resurgir experiencias en torno a “la casa” que son “*comunes y singulares, triviales y únicas*”. Comunes por la tradición cultural de la que forman parte (relación estructural del espacio interior de la casa o la relación entre espacio doméstico y público), únicas por formar parte de la historia personal. La relación entre clase media, publicidad y espacio doméstico se superpone al desarrollo de la sociedad de consumo. Como explica

¹ Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires, Manantial. 2001.

Sánchez², la sociedad de consumo ha intervenido en el espacio privado modelando sus conductas y aspiraciones, y uno de los ejes fundamentales del espacio privado lo constituye la vivienda.

En este sentido, se ve cómo al referirse al “*mercado de la casa*” se trascienden los límites del espacio meramente privado –la vivienda, el hogar- para incluir el entorno y su ubicación geográfica. Dicha inclusión, asociada a la publicidad y la oferta comercial, apela a la distinción de una mejor calidad de vida en las familias, considerando los espacios privados y públicos y los diferentes niveles de interacción social dentro de éstos.

Esta distinción influye sobre las decisiones a tomar, en cuanto a ubicación y características de la vivienda a construir o a comprar, en los diferentes ciclos de vida de las personas o familias. También inciden las variables que se le haya otorgado con mayor peso para definir su propia calidad de vida; donde las mismas juegan un papel sumamente importante en la toma de decisiones y en las formas en que estas acciones inciden en el estatus posible a ocupar en la sociedad.

Esto también influye en las ideas de gustos y preferencias que se asocian a un estrato socioeconómico determinado, atravesado por la cultura y el contexto donde se ubica. En este sentido, la casa, el barrio, sus características, son expresiones de la distinción que una persona pretenda asignarle a su estilo de vida.

Dicha expresión de distinción, puede ser la real o la deseada, dado que está condicionada no sólo por las variables ya mencionadas, sino por el ingreso económico neto que tenga la persona o la familia que esté aspirando a un determinado estilo de vida. Es importante considerar que en ocasiones la aspiración a determinado estilo de vida, está también influida por las demandas de la sociedad, la oferta del mercado y, como ya se mencionó, la publicidad, que van moldeando una imagen ideal de estilo de vida, que no precisamente es compatible con las condiciones socioeconómicas y las posibilidades reales del mercado de acceso a dicha aspiración.

2 Sánchez, S.I. “*Los medios, la sociedad de consumo y el surgimiento del hogar moderno en Buenos Aires entre 1920 y 1930*”. Medios de comunicación. 10 enfoques. Buenos Aires: Fundación El Libro. 2002.

VI. Metodología

A partir del proceso cuantitativo del año 2011, se determinó la concentración y distribución por distrito del estrato socioeconómico medio, según las variables seleccionadas.

Según dicho documento, se considera estrato socio económico medio los grupos ocupacionales mayores 1, 2 y 3, dado el ingreso promedio reportado, lo que corresponde al rango de estratos del 2.5 al 7.5 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Partiendo de esta clasificación, se tiene que corresponde a ingresos entre ₡359.008 y ₡1.256.528, según los datos de la Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples (EHPM), los 3 primeros grupos mayores a saber, están integrados por personas o jefes de hogar que ostentan Ocupaciones de Nivel Directivo de la Administración Pública y de las Empresas Privadas, Ocupaciones de Nivel Profesional, y Ocupaciones de Nivel Técnico y Profesional Medio; los cuales tienen ingresos promedios por hogar de ₡1.081.287, ₡721.353 y ₡447.493.

La siguiente tabla resume los rangos de ingreso por estrato

Tabla N°1: Rango de ingresos del ESM, según estrato medio bajo, medio-medio y medio alto.

Rangos	De	A
Estrato Medio Bajo	359.008	448.760
Estrato Medio-Medio	448.761	807.768
Estrato Medio Alto	807.769	1.256.528

Fuente: elaboración propia, con datos del documento **Estrato socioeconómico medio. Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense.** DVAH – MIVAH, 2011-2012.

Sin embargo, con la información disponible al año de consulta, a saber, el Censo del año 2000 y la Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples (EHPM) del año 2009, no fue posible conocer detalles de las condiciones de vida en los cantones, a nivel de distrito y barrio en materia de vivienda.

Con el fin de conocer dichas condiciones, se seleccionó el cantón Montes de Oca de la provincia de San José, por ser el cantón con mayor concentración porcentual de estrato medio, con el fin de recopilar, sistematizar y analizar información de fuentes secundarias, que permitan determinar las tendencias en materia de vivienda.

Estrato Socioeconómico Medio: análisis de tendencias y una propuesta de lineamientos.

Con el fin de lograr la localización del estrato de interés, a lo interno del cantón, a nivel de distrito y barrio, se utilizó el “*Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca*”³; facilitado por el departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad. Dicho mapa contiene una matriz informativa que permite conocer datos por barrio según su ubicación en los distritos correspondientes, tales como Valor ¢ /m^2 , Área del lote, Frente del lote, Tipo Residencial predominante, Tipo Comercial predominante, entre otros.

Dicha información corresponde al “*Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva*”⁴, el cual establece la *Descripción y Valor de las Construcciones, Instalaciones y Obras Complementarias*, y en el caso específico de las viviendas se establecen tipos de viviendas de concreto, de madera y otros tipos.

Estas tipologías tienen su propia codificación, y para efectos de este estudio se consideró que las vivienda que corresponden al estrato socioeconómico medio son las de concreto tipo 3, 4 y 5, que tienen la siguiente codificación: VCO3, VCO4 y VCO5. Dicha tipología considera variables como vida útil, estructura, paredes, estructura de techos, cubierta, cielos, piso, baños y otros; que parten principalmente del tipo y calidad de materiales y acabados utilizados en las viviendas.

En el estudio de interés, se parte del principio que los acabados y características de dichas viviendas, son un indicador del rango de ingresos del hogar, y las tipologías seleccionadas corresponden al rango establecido en el estudio del MIVAH del año 2011, y por tanto los valores reportados para dichas tipologías, corresponderían al ESM tal como se define en el presente documento.

A partir de estos datos y de su revisión se elaboraron tablas resumen con los datos de los barrios que cumplen con dichos criterios, y que fueron la guía para el análisis posterior.

Dichas tipologías, permitieron además, establecer costos aproximados de la construcción, con el fin de analizar el acceso que tienen los hogares que conforman el ESM a una solución habitacional determinada, que permita generar tendencias sobre la tipología que pueden acceder dichos hogares, considerando las características predominantes en el mercado, así como las condiciones de financiamiento existentes.

³ Ministerio de Hacienda. Dirección General de Tributación. División Órgano de Normalización Técnica. Municipalidad de Montes de Oca. Año 2008.

⁴ Ministerio de Hacienda. Dirección General de Tributación. División Órgano de Normalización Técnica. Diciembre 2007.

VII. Análisis de información para el cantón de Montes de Oca.

Como se mencionó en el apartado metodológico, a partir del *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca*, se tomaron los barrios que presentaban una vivienda tipo predominante en las categorías VCO3, VCO4 y VCO5.

La información de dichas tipologías es la siguiente:

Tabla N°2: Características de viviendas tipo VCO3, VCO4 y VCO5, según Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas, Cantón Montes de Oca.

Características	Tipo		
	Tipo VC03	Tipo VC04	Tipo VC05
Vida Útil	50 años	60 años	60 años
Estructura	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, Paneles estructurales con poliestireno.	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno.	Mampostería integral, prefabricado, perfiles metálicos, paneles estructurales con poliestireno.
Paredes	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, repello quemado y revestimiento.	Bloques de concreto, paneles estructurales con poliestireno, fibrocemento o baldosas prefabricadas, paneles de yeso (gypsum), repello fino enmasillado.	Bloques de concreto, baldosas prefabricadas o paneles estructurales con poliestireno, Dens Glass, láminas de fibrocemento tipo durock, paneles de yeso (gypsum)*, repello fino y enmasillado.
Estructura de techos	Cerchas de madera.	Cerchas de perfiles metálicos.	Cerchas de perfiles metálicos.
Cubierta	Laminas de hierro galvanizado onduladas # 28, canoas y bajantes de hierro galvanizado o PVC.	Láminas onduladas de hierro galvanizado # 26, canoas y bajantes hierro galvanizado tipo pecho paloma o PVC.	Teja de hierro galvanizado o de concreto, lámina estructural de hierro galvanizado esmaltado o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado con diseño pecho paloma o PVC.
Cielos	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum) o similar.	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum) o similar.	Láminas de fibrocemento, paneles de yeso (gypsum) o similar.
Pisos	Terrazo, cerámica de regular calidad o similar.	Cerámica de mediana calidad, terrazo o similar.	Cerámica de mediana calidad, madera laminada de mediana calidad.
Baños	Dos baños normales.	Dos baños buenos	Dos baños y medio

Características	Tipo		
	Tipo VC03	Tipo VC04	Tipo VC05
Otros	Mueble de cocina económico. Closets con puertas en caobilla o similar. Ventanales con marco de aluminio anodinado. Puertas principales de tablero de caobilla y puertas internas con tableros de fibra de madera aglomerada o similar. Cochera sencilla para un vehículo.	Mueble de cocina bueno. Closets con puertas tipo celosía de laurel o similar. Puertas principal, trasera de tablero de caobilla o similar, puertas interiores con tableros de fibra de madera conglomerada o similar. Cochera con acabados sencillos para uno o dos vehículos. Fachada con diseños sencillos.	buenos. Muebles de cocina bueno. Ventanería con marcos de aluminio color bronce y vidrios color bronce o similar. Closets de melamina o similar con puertas tipo celosía de PVC o similar. Puerta principal de tablero de laurel, con marcos de 0.10 m y guarnición, puertas interiores de madera o melamina termoformada. Residencias en una o dos plantas. Cochera para uno o dos vehículos, con acabados sencillos. Diseño en fachada, ventanas y techos.

Fuente: elaboración propia, con base al *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca* de la Municipalidad de Montes de Oca, y el *Manual De Valores Base Unitarios Por Tipología Constructiva*, Ministerio De Hacienda Dirección General De Tributación Órgano De Normalización Técnica, 2007.

Considerando las tipologías anteriormente señaladas, y en aras de establecer las diferencias entre cada una de ellas de acuerdo con los acabados en la construcción, se realizan las siguientes consideraciones.

1. Es importante considerar que no es lo mismo la construcción en mampostería integral y confinada (por vigas – columnas) que utilizando un sistema prefabricado, porque el primer sistema de construcción cuenta con un costo mayor que el segundo, debido a los tiempos de construcción y facilidades de ensamble, además de mano de la obra.
2. Con respecto a la cubierta, se tiene que en la vivienda de mayor costo se utilizan materiales de mejor acabados y calibre de lámina (Láminas esmaltadas onduladas de hierro galvanizado Calibre# 26), a diferencia de las viviendas de menor costo cuyos acabados son más económicos (Láminas de hierro galvanizado onduladas Calibre # 28).
3. Así mismo en referencia al tema anterior, el material de la estructura de las cerchas de las cubiertas varía. En el caso de viviendas económicas, se tiene por ejemplo la utilización de estructura de madera para las cerchas, este factor abarata su precio, en cambio en el caso de viviendas de mayor valor, se utiliza estructura de perfiles metálicos, encareciendo su

Estrato Socioeconómico Medio: análisis de tendencias y una propuesta de lineamientos.

construcción debido a la especialización de los obreros, el tiempo de ensamble y el costo de los materiales.

4. Otros de los factores que influyen en el costo de las viviendas, son el tamaño de los terrenos y su ubicación, con respecto a los centros de población.
5. Tomando en cuenta las características de cada tipología, los hogares que elijan estos tipos deben considerar básicamente el ingreso familiar disponible en relación al costo unitario de cada tipología, de acuerdo con los acabados definidos en el *Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva*, herramienta que orienta un modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT), este modelo está diseñado para determinar el valor de estos bienes para efectos tributarios (ley 7509 y sus reformas), en el caso de las municipalidades. Además para efectos de las valoraciones realizadas por la Dirección General de Tributación; este instrumento se convierte en una referencia de valor.

A pesar de lo anterior la decisión del tipo de materiales presentes en la solución habitacional seleccionada, ya sea mediante construcción de vivienda o compra de vivienda existente estará determinada no solo por los gustos y preferencias del hogar sino por la variable económica sujeta a su capacidad de pago.

Dadas las anteriores características se consideró la relación del tipo de materiales, el valor del metro cuadrado, y los acabados como tal, como una aproximación al estilo de vida e ingreso de la población de interés. Por lo tanto, la relación tipología de vivienda y estrato de interés, es la que se indica en la siguiente tabla:

Tabla N°3: Clasificación de la tipología de viviendas según ESM.

Tipología	Estrato Medio correspondiente
Tipo VC03	ESM – B
Tipo VC04	ESM – M
Tipo VC05	ESM – A

Fuente: elaboración propia, con base a los datos de las tablas 1 y 2.

Al localizar dentro del Mapa de Valores los barrios en donde el tipo predominante de vivienda es alguna de las tres tipologías seleccionadas, se tiene la siguiente tabla resumen, según distrito y barrio:

Tabla N°4: Distribución de viviendas por Distrito y Barrio, según valor del metro cuadrado, el área total, los metros de frente y el tipo residencial, Cantón Montes de Oca.

Distrito	Barrio	Valor €/m ²	Área	Frente	Tipo Residencial
San Pedro	Fuentes - Azaleas	€80.000	170	10	VCO3
San Pedro	Roosevelt - Granja	€140.000	300	10	VCO4
San Pedro	Granja – Retiro	€120.000	290	12	VCO4
San Pedro	Yoses Sur	€130.000	330	13	VCO4
San Pedro	Yoses	€135.000	420	13	VCO5
San Pedro	Dent Norte	€140.000	360	12	VCO5
San Pedro	Dent Noreste	€140.000	220	18	VCO5
San Pedro	Vargas Araya	€75.000	140	13	VCO3
San Pedro	Carkená	€85.000	280	10	VCO4
San Pedro	Alhambra - Pradera	€80.000	130	8	VCO3
San Pedro	Lourdes - Monterrey	€85.000	180	8	VCO3
San Pedro	Cedral - Periodistas	€100.000	210	8	VCO5
San Pedro	Granadilla - Calle Cubillo	€65.000	200	10	VCO3
San Pedro	Pinares	€85.000	200	8	VCO4
San Pedro	Collados - Palí	€85.000	310	12	VCO4
San Pedro	Calle Siles	€75.000	240	11	VCO3
Mercedes	Profesores - Buenos Aires	€100.000	350	12	VCO4
Mercedes	Dent Norte	€140.000	360	12	VCO5
Mercedes	Alma Mater	€60.000	290	10	VCO3
Sabanilla	El Rodeo	€70.000	140	8	VCO3
Sabanilla	Luciana	€65.000	100	7	VCO3
Sabanilla	Monteilama	€70.000	300	12	VCO4
Sabanilla	Españolita	€65.000	110	6	VCO3
Sabanilla	Maravilla - Villa Del Este	€80.000	180	10	VCO3
Sabanilla	Tulín - Marsella	€85.000	160	8	VCO3
Sabanilla	Calle La Unión	€65.000	240	10	VCO3
Sabanilla	San Marino -Arboledas	€80.000	170	8	VCO3
Sabanilla	Rosales	€80.000	340	12	VCO4
Sabanilla	Alma Mater	€60.000	290	10	VCO3
Sabanilla	Paso Real -Málaga	€70.000	120	8	VCO3
San Rafael	Alameda -Maruz	€95.000	240	11	VCO5
San Rafael	Rural San Rafael	€30.000	1400	26	VCO3

Distrito	Barrio	Valor €/m ²	Área	Frente	Tipo Residencial
San Rafael	Apacibles Valle -Jaules	€70.000	480	16	VCO4
San Rafael	Parque Del Este -Calle Rivera	€90.000	220	10	VCO4
San Rafael	Calle Justo Hernández	€65.000	380	14	VCO4

Fuente: elaboración propia, con base a los datos contenidos en el *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca* de la Municipalidad de Montes de Oca, año 2008, y a los criterios de estratificación, definidos en el presente documento.

Es importante considerar que la metodología utilizada para determinar en dicho mapa la tipología predominante, implica que se considere únicamente un tipo de vivienda. Lo anterior no excluye la existencia de otras tipologías en la misma zona, sin embargo implica que se dejen por fuera otros tipos de vivienda que pudiesen estar presentes en las diferentes zonas, pero cuya presencia no sea significativa dentro del total de viviendas⁵.

A pesar de lo anteriormente mencionado, como se observa en la tabla N^o4, construida con datos del año 2008, con respecto al ESM-B la mayor concentración de viviendas se da en el distrito Sabanilla, con lotes promedio valorados aproximadamente en €71.000 el m²; con áreas de 290 a 110 m²; seguido por San Pedro, en donde los valores promedio de los lotes por metro cuadrado oscila en los € 76.000 el m² aproximadamente; con áreas entre los 240 y 130 m².

Actualizando estos valores con el Índice de precios al consumidor publicado por el INEC para el año 2012⁶, se tiene que para el distrito de Sabanilla el valor unitario de los lotes sería de € 94.302 el m², en el caso de San Pedro el valor unitario por lote sería de €100.943 el m².

En el caso del ESM-M, la mayor concentración se da en San Rafael, con lotes con costo promedio aproximadamente de €75.000 el m², con áreas de 220 a 480 m²; seguido por San Pedro con lotes con un valor promedio de €107.500 el m², con áreas entre 200 y 330 m².

Actualizando estos valores para el año 2012, se tiene que para el distrito de San Rafael el valor unitario de los lotes sería de € 99.615 el m², en el caso de San Pedro el valor unitario por lote sería de €142.782 el m².

⁵ Vale señalar que dicha dificultad metodológica ha sido señalada y discutida en diferentes foros, por parte de algunas Municipalidades que han manifestado las limitaciones de las zonas homogéneas, ya que esto afecta la recaudación de impuestos. Por ejemplo, no les permite cobrar impuestos particularizados, según la realidad de otras propiedades de mayor o menor costo, dado que deben pagar los tributos acorde a la tipología predominante. Situación que afecta tanto a la Municipalidad como a los/las residentes del cantón.

⁶ Página virtual, Instituto Nacional Estadística y Censos, Índice de precios al consumidor.

En el caso del ESM-A, el distrito con mayor concentración es San Pedro, con lotes que tienen un costo promedio de ₡128.750, con áreas de 210 a 420 m²; seguido de los distritos de Mercedes, donde el costo promedio de los lotes es de ₡160.000 el m², con un área de 360m²; y de San Rafael, con lotes con un costo promedio de ₡95.000 el m² y un área de 240 m². Particularmente en el caso de este último distrito, está catalogado como zona rural, por lo que según lo señalado en el mapa de valores por zonas homogéneas, existe una diferencia en cuanto al costo y tamaño del lote.

Actualizando estos valores para el año 2012, se tiene que para el distrito de San Pedro el valor unitario de los lotes sería de ₡ 171.006 el m², en el caso de San Rafael el valor unitario por lote sería de ₡126.179 el m² y finalmente para Mercedes el valor unitario por lote sería de ₡212.512 el m².

A manera de resumen, considerando los datos obtenidos del *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca*, se presenta en la tabla número 5, los porcentajes por tipo de vivienda por distrito, según estrato de interés (en correspondencia con la Tabla N°3: Clasificación de la tipología de viviendas según ESM).

Tabla N° 5: Tipo de vivienda predominante por distrito, según números absolutos y relativos de concentración.

Distrito	Vivienda tipo predominante						Total de viviendas según barrios
	ESM-B		ESM-M		ESM-A		
	VCO3	Porcentaje	VCO4	Porcentaje	VCO5	Porcentaje	
San Pedro	6	37,5	6	37,5	4	25	16
Mercedes	1	33,3	1	33,3	1	33,3	3
Sabanilla	9	90	1	10	0	0	10
San Rafael	1	20	3	60	1	20	5

Fuente: elaboración propia, con base a los datos contenidos en el *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca* de la Municipalidad de Montes de Oca, año 2008, y a los criterios de estratificación, definidos en el presente documento.

Como complemento a la información anteriormente presentada es necesario realizar un análisis de las tipologías de vivienda seleccionadas, por costo de los materiales de construcción, a partir del costo por metro cuadrado, y determinando un rango de metros cuadrados promedio por tipología⁷. Este análisis se presenta en la siguiente tabla resumen.

⁷ Este rango se establece con el criterio profesional de la DVAH, considerando los metros cuadrados de la vivienda de interés social y la oferta actual del mercado para estas tipologías, para el año 2012.

Tabla N° 6: Valor total de la construcción, por tipología de vivienda, según costo promedio en colones, por metro cuadrado, para el año 2007.

Tipología de vivienda	Valor unitario por metro cuadrado.	Rango de metros cuadrados	Costo Vivienda, mínimo metros cuadrados.	Costo Vivienda, máximo metros cuadrados.	Costo vivienda, promedio metros cuadrados.
VC03	160.000	80 a 89	12.800.000	14.240.000	13.600.000
VC04	195.000	90 a 100	17.550.000	19.500.000	18.525.000
VC05	220.000	101 a 120	22.220.000	26.400.000	24.420.000

Fuente: elaboración propia, con datos del "Manual De Valores Base Unitarios Por Tipología Constructiva", Ministerio De Hacienda Dirección General De Tributación Órgano De Normalización Técnica, 2007.

Considerando una actualización de dichos valores, para el año 2012, según el Índice de Precios de la Construcción del INEC⁸, se tiene la siguiente variación en los costos, para las mismas tipologías de la tabla anterior.

Tabla N° 7: Valor total de la construcción, por tipología de vivienda, según costo promedio en colones, por metro cuadrado, para el año 2012.

Tipología de vivienda	Valor unitario por metro cuadrado.	Rango de metros cuadrados	Costo Vivienda, mínimo metros cuadrados.	Costo Vivienda, máximo metros cuadrados.	Costo vivienda, promedio metros cuadrados.
VC03	160.000	80 a 89	17.280.000	19.224.000	18.360.000
VC04	195.000	90 a 100	23.692.500	26.325.000	25.008.750
VC05	220.000	101 a 120	29.997.000	35.640.000	32.967.000

Fuente: elaboración propia, con datos del "Índice de Precios de la Construcción. Año 2012".

Si se analizan y comparan ambas tablas, se observa que se mantiene la misma relación entre los costos totales de la construcción para cada tipología.

Es importante considerar que los costos de construcción, al variar por cantidad de metros cuadrados construidos, implica que los hogares que opten por comprar o construir una vivienda con las características de cada tipología, sopesen los recursos económicos con los que cuentan (lote propio, ahorros, ingresos de más de un miembro/a de la familia, negocios adicionales, por ejemplo), así como su capacidad real de endeudamiento.

⁸ Pagina Virtual, INEC; "Índice de Precios de la Construcción. Año 2012.

Estrato Socioeconómico Medio: análisis de tendencias y una propuesta de lineamientos.

Tal como se ha mencionado en este documento, cada hogar desarrolla su propio concepto de tipo de vivienda deseada, a partir de sus aspiraciones y concepciones de calidad de vida, por lo que en algunos casos las tipologías citadas no necesariamente coinciden con sus posibilidades reales de acceso, debido a los costos asociados.

En este sentido, los hogares podrían optar por menos metros cuadrados de construcción, considerando acabados más cercanos a un ideal de “vivienda para clase media”. También, dependiendo de la ubicación de la vivienda y el tamaño del lote se variará el costo total de la solución, por lo tanto es otro aspecto que influye en la decisión de la tipología de vivienda y la cantidad de metros cuadrados, que podría ampliar o reducir la posibilidad de acceder a la vivienda ideal.

Es precisamente en este análisis, donde se puede visibilizar que la variable económica, por medio del ingreso, es la que está determinando a qué tipo de solución habitacional puede acceder el Estrato Socioeconómico Medio. De ahí, que este grupo de la población continúa manifestando su disconformidad sobre lo que ofrece el mercado para solventar sus necesidades, dado que lo que tiene peso es únicamente la variable económica en la oferta inmobiliaria y cómo se mueve la oferta y la demanda.

Además, los intereses económicos de los actores asociados a la construcción de vivienda, han incrementado el costo de las soluciones y por tanto, la vivienda considerada como un bien que satisface no sólo la necesidad de albergue, sino otros aspectos del desarrollo humano de calidad, ha perdido el “valor agregado” al considerar la vivienda como un bien de lujo.

Para complementar el análisis anterior, es importante retomar la distribución porcentual del ESM en cada distrito del cantón de Montes de Oca, según la caracterización del estudio realizado por el MIVAH, en el año 2011, al que ya se ha hecho mención; dado que es de interés para este estudio poder establecer comparaciones que permitan definir tendencias para el Estrato Socioeconómico Medio (ESM).

La siguiente tabla, presenta dicha distribución.

Tabla N°8: Distribución porcentual del Estrato Socioeconómico Medio, según cantidad de hogares de los Distritos del Cantón de Montes de Oca.

Distrito	ESM-B	ESM-M	ESM-A	Total del ESM, dentro del distrito.	Del total de hogares del cantón
San Pedro	8,58	25,32	21,68	55,58	29,68
Sabanilla	8,64	28,01	19,97	56,62	12,48
Mercedes	9,54	28,80	16,27	54,62	5,62
San Rafael	5,36	14,59	15,48	35,43	5,05

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo del año 2000, a partir de los criterios definidos en el documento "Estrato Socioeconómico Medio. Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense." DVAH – MIVAH 2011.

Si bien, las unidades de medición utilizadas para la elaboración de las tablas N°7 y N°8 son diferentes (en un caso se consideraron los hogares, y en el otro las viviendas), y los datos se refieren a información recopilada en los años 2000 y 2008, respectivamente, las variables no se pueden relacionar entre sí, lo cual no permite un análisis comparativo directo. No obstante, es posible generar, a partir de la distribución porcentual de estos datos por estrato, algunas hipótesis que orienten un análisis de las tendencias en materia del ESM en el cantón de Montes de Oca.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado, dicha comparación es útil para ilustrar la situación actual del estrato de interés, en cuanto a la relación ingreso y tipología de vivienda.

En el caso del distrito de Sabanilla, por tipología de vivienda no existen datos para el ESM-A, mientras que considerando los datos por hogar sí hay un porcentaje ubicado en dicho estrato. En el caso del distrito San Rafael, el mayor porcentaje de viviendas por tipología se ubica en el ESM-M, no obstante la mayoría de los hogares que habitan dicho distrito están ubicados en el ESM-A.

Considerando el caso de San Pedro, en dicho distrito la mayoría de los hogares están concentrados en los ESM-M y ESM-A, a diferencia de la concentración de las viviendas por tipología, las cuales se ubican en las categorías V03 y V04, las mismas para efectos de este estudio, corresponderían a los estratos ESM-B y ESM-M respectivamente. Para el caso de Mercedes, la tipología de vivienda está distribuida de igual manera para los tres estratos, mientras que por concentración de hogares predomina el ESM-M, siendo además el porcentaje de hogares de ESM-B poco representativo.

Estas condiciones en los cuatro distritos, podrían estar relacionadas con el hecho de que el ingreso por hogar, que es la variable utilizada en la Tabla N°8 para ubicar los hogares en una categoría determinada, no garantiza que éstos tengan acceso a una vivienda que esté considerada dentro de la tipología definida para el mismo estrato.

Esta situación, está relacionada con las aspiraciones y estilos de vida de un estrato determinado, que como se ha demostrado en otras investigaciones ya citadas, no siempre coincide con lo que se puede acceder desde el punto de vista económico. Este imaginario se construye socialmente, por medio de la socialización, la cultura, la educación, entre otros, dichas variables influyen en la forma de ver el mundo y cómo las personas que conforman los estratos definen su calidad de vida.

Al considerar la relación de los ingresos y la capacidad real de endeudamiento, los hogares deben tomar en cuenta el monto del crédito al que tienen acceso en el sistema bancario para la adquisición de una vivienda, en contra posición a la oferta del mercado inmobiliario. Es en ese momento, cuando las personas que componen dichos hogares, deben tomar una decisión que considere el monto real al que tienen acceso así como sus gustos, preferencias y aspiraciones, lo que determinará tanto la ubicación, como las características de la vivienda .

Lo anteriormente expuesto permite generar algunas consideraciones que podrían explicar no sólo lo que sucede en los distritos del cantón de Montes de Oca, sino que también podría permitir inferir que estas mismas condiciones se presenten en los demás cantones del país, en cuanto al estrato de interés.

Las principales consideraciones podrían dividirse en grandes temas, a saber:

- Tenencia de la vivienda:
 - Alquiler de una vivienda, por no tener capacidad de endeudamiento para adquirir una, aunque no reúna las condiciones deseadas.
 - Alquiler de una vivienda, por reunir las condiciones deseadas, pero ser más accesible el monto del alquiler que el pago de un crédito.
 - Tenencia de una vivienda propia con características diferentes a las deseadas, pero con un costo accesible.

- Ubicación de la vivienda:
 - La vivienda reúne las características deseadas, pero se ubica geográficamente en lugar distinto al idealizado.
 - La vivienda no reúne las características deseadas, pero se ubica geográficamente en el lugar esperado.

- **Apariencia estética:**
 - La vivienda reúne todas las características estéticas deseadas, y se ajusta a su capacidad de endeudamiento.
 - La vivienda reúne parcialmente las características estéticas deseadas, y se ajusta a su capacidad de endeudamiento.
 - La vivienda no reúne las características estéticas deseadas, pero se ajusta a su capacidad de endeudamiento.

Estas variables están relacionadas entre sí, e influyen a la hora de tomar decisiones para adquirir una vivienda propia. Asimismo, la oferta del mercado inmobiliario no suele adaptarse a los escenarios reales de los hogares del estrato socioeconómico medio, a partir de sus gustos y aspiraciones y su capacidad de endeudamiento, por lo que los hogares deben ajustar sus expectativas a dicha oferta, o bien optar por alternativas de alquiler, permanecer en sus hogares de origen o compartir la vivienda con otros hogares.

VIII. Conclusiones y Recomendaciones.

A partir del análisis realizado en el documento del MIVAH del año 2011, así como el presente documento, se ha evidenciado que el estrato socioeconómico medio (ESM), tal como ha sido definido, representa a un amplio sector de la población costarricense, que posee algunas características que lo diferencian de otros sectores de la población (nivel educativo, ocupación, ciclo de vida del hogar, lugar de residencia, por ejemplo); lo anterior incide en la forma en que se construyen las expectativas de este grupo poblacional en materia de vivienda, y en cómo la oferta actual no permite que se concilien los gustos con las posibilidades financieras reales de los hogares.

En este sentido, también se ha mostrado que la variable económica es la que posee mayor incidencia en la forma en que se construyen y recopilan datos asociados al ESM, así como la de mayor peso para la toma de decisiones para el desarrollo de una oferta, acorde a sus necesidades, en materia de vivienda.

Esta variable también incide en el proceso que debe seguir un hogar para contar con una vivienda propia, ya que es el aspecto económico el que determina el tipo de solución que efectivamente puede tener, dados los costos asociados a la construcción y al valor del lote de acuerdo a la ubicación geográfica del mismo.

Sin embargo, esta no es la única variable que se debe considerar, ya que como se mencionó en este documento y en el del año 2011, las variables sociales juegan un papel importante para el acceso a una vivienda, debido a la forma en cómo se moldean las aspiraciones del ESM y lo que este grupo poblacional espera que sea su solución de vivienda. Estas variables se contraponen a la oferta del mercado, dado que debido a sus características limitan sus posibilidades de acceso, debido a la concordancia de lo ofrecido con lo deseado respecto a ubicación, acabados, tamaño, por ejemplo.

Considerando lo anterior, se concluye:

1. Así como no se puede desligar el ingreso económico de la capacidad de pago de un hogar, no se pueden obviar las variables sociales que construyen el estilo de vida del ESM, a la hora de acceder a una vivienda según lo que se aspira. Además, dependiendo de este estilo de vida construido, y por tanto de los gustos y preferencias, los hogares pueden optar por alquilar una vivienda o decidir contar con una vivienda propia, ya sea construyendo o comprando una vivienda existente; aunque esta decisión signifique no cumplir completamente sus expectativas.

2. Históricamente en Costa Rica el proceso de socialización ha construido dentro del imaginario colectivo, que la tenencia de una vivienda propia se asocia a un mejoramiento en las condiciones de vida, vinculado a un posible incremento en el ingreso económico del hogar, mejorando además la privacidad, y evidenciando logros obtenidos. Si bien es cierto, el tema de la tenencia de la vivienda no fue considerado como una variable de análisis directamente en este estudio, la misma surge como una necesidad implícita para este estrato, y esto se demuestra a nivel estatal en los esfuerzos realizados por legislar y atender específicamente a este sector de la población, dado que se muestra como una necesidad el contar con una vivienda propia adecuada a sus expectativas.
3. El tema del “significado cultural” de la vivienda, es un aspecto que debe ser desarrollado como eje de investigación, dado que es de valor agregado contar con un espacio que contemple las expectativas y características particulares de los hogares. Dentro de la vivienda, no sólo hay un techo y abrigo para habitar, sino que es un espacio de desarrollo individual y familiar, en tanto espacio para la integración grupal y el fortalecimiento de habilidades y destrezas de las personas que conforman el hogar. Esta consideración implica una solución de vivienda que contemple las características y necesidades particulares de cada núcleo familiar, no sólo a nivel de costos, sino de diseño y ubicación; por tanto es de vital importancia que la oferta se adecúe a estas condiciones, no sólo a nivel de las opciones dentro del SFNV por medio de subsidios parciales, sino a nivel de la empresa privada y el acceso a través de créditos ordinarios.
4. Se hace necesario una revisión de los aspectos legales y económicos que rigen la oferta de vivienda en el país, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad de los hogares que conforman el ESM a una solución de vivienda. Dentro de las opciones a analizar están:
 - a. Análisis de los productos financieros existentes en relación a los que realmente tienen acceso los hogares, según las condiciones y requisitos definidos por el Sistema Financiero Nacional, que consideran ingresos económicos en ocasiones más altos que los que en realidad reciben mensualmente los ESM.
 - b. Revisión de los mecanismos de acceso al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) por parte del ESM, desde el cual se pueden promover opciones para subsidios parciales o créditos bajo condiciones favorables. Si bien es necesario mejorar los productos financieros que el SFNV ofrece a una parte de este sector de la población, también es importante generar procesos de divulgación de la oferta y las formas de acceso, que permita trascender el concepto de que el SFNV únicamente atiende a la población de más escasos recursos.

5. En necesario pensar en que el Estado estructure o promueva un mecanismo dirigido al sector privado tanto en lo relacionado con la oferta crediticia como la constructiva que facilite la creación o mejora en las condiciones de acceso a vivienda ya existentes del ESM.

IX. Propuesta de lineamientos generales para la atención del Estrato Socioeconómico Medio Costarricense.

A partir de las investigaciones realizadas por la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH en el tema Estratos Socioeconómicos Medios (ESM) y como resultado del análisis realizado en los mismos, se presenta la siguiente propuesta de lineamientos generales, dirigidos a diferentes actores que participan en la definición y ejecución de la legislación en materia de vivienda y asentamientos humanos, con el fin de coadyuvar en la toma de decisiones en materia de atención de este grupo de la población.

Lineamientos Generales para la atención del Estrato Socioeconómico Medio Costarricense, en materia de vivienda.

Considerando:

- Que de acuerdo con la investigación realizada por el MIVAH, en el año 2011, se tiene que en la composición interna del Estrato Socioeconómico Medio Costarricense (ESM), están presentes 3 grupos, a saber, Estrato Socioeconómico Medio Bajo (ESM – B), Medio-Medio (ESM – M), y Medio Alto (ESM – A).
- Que dentro de dicho Estrato, el grupo de hogares que conforman el ESM – B, representan la mayoría de hogares, y al ser este el de menor ingreso, implica una mayor dificultad de acceder a una vivienda propia.
- Que la oferta del mercado, de acuerdo con el análisis de las investigaciones realizadas por el MIVAH, no se adecúa a las necesidades de calidad de vida de los hogares ni a las condiciones económicas en relación con su capacidad de endeudamiento; por lo que no hay opciones que satisfagan las condiciones financieras, ni los gustos y preferencias de las viviendas y su ubicación.
- Que los flujos migratorios que se presentan en algunos cantones del país, tal como se ha mostrado en investigaciones analizadas por el MIVAH, implican un análisis local de su influencia sobre la dinámica de la oferta y la demanda de vivienda en las diferentes zonas del cantón.
- Que los cantones con mayor concentración de hogares de ESM, comparten condiciones de desarrollo urbano semejantes, asociado a la densidad poblacional, presencia de servicios, oferta inmobiliaria, y un desarrollo comercial importante, también relacionado al poder adquisitivo de la población.
- Que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), históricamente, se ha enfocado en la atención de poblaciones en condición de pobreza y

vulnerabilidad, por lo que el ESM ha quedado relegado en la distribución de los fondos del SFNV, a la luz de las prioridades establecidas.

- Que según legislación aprobada en el año 2011, se mejoraron algunas condiciones para el acceso a productos financieros con fondos del SFNV, atendiendo de esta manera una demanda específica; no obstante esta legislación no cubre todos los rangos del ESM.
- Que a partir de las conclusiones de las investigaciones del MIVAH, a pesar de lo anterior, se hace necesario una revisión de los aspectos legales y económicos que rigen la oferta de vivienda en el país, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad de los hogares que conforman el ESM a una solución de vivienda.
- Que según se ha evidenciado en otras investigaciones realizadas por el MIVAH, los altos costos asociados a los trámites de los proyectos o de las soluciones individuales de vivienda, los tiempos de análisis y respuesta en los trámites correspondientes, las condiciones de crédito poco accesibles para las familias de ingresos medios, los gastos legales y de cierre, inciden negativamente en el acceso a vivienda por parte del ESM.
- Que según el análisis cuantitativo realizado en la investigación del MIVAH, del año 2011, se evidencia la necesidad de desarrollar programas o acciones específicas para atender la situación de deterioro del parque habitacional dentro del ESM.
- Que a pesar de que el ingreso económico de los hogares, así como su capacidad de pago, tienen un peso importante para el acceso a vivienda propia, no se pueden obviar las variables sociales que construyen el estilo de vida del ESM, y por tanto de los gustos y preferencias, lo que influye en las decisiones que estos hogares deben tomar para poder acceder a vivienda propia.

Por tanto, el MIVAH emite lo siguiente:
Lineamientos Generales para la atención del Estrato Socioeconómico Medio Costarricense, en materia de vivienda.

1. El MIVAH coordinará con los Gobiernos Locales, la posibilidad de que éstos instauren un mecanismo de información dirigido a la ciudadanía sobre la oferta local de terrenos aptos para construir, según lo establecido en sus Planes Reguladores.

2. El MIVAH coordinará con los Gobiernos Locales y las Entidades Autorizadas presentes en la zona, para que se creen los espacios de información a la ciudadanía, sobre las condiciones financieras que se ofrecen para los hogares del ESM, de acuerdo a los recursos locales existentes.

3. El MIVAH coordinará con los Gobiernos Locales, de acuerdo a los recursos existentes, para generar bases de referencia de hogares de ESM con necesidad de vivienda a nivel local, que eventualmente puedan conformar un grupo de interés para el desarrollo habitacional en el cantón.

3.1 En este sentido, los Gobiernos Locales podrán generar espacios de diálogo entre los hogares y las posibles empresas desarrolladoras interesadas, con el propósito de conocer las expectativas de los hogares y la viabilidad para las empresas de desarrollar el proyecto que satisfaga las necesidades de ambas partes.

3.2. En la medida de lo posible, los Gobiernos Locales caracterizarán a la potencial población beneficiaria (considerando necesidades particulares: condición de género, discapacidad, etnia, entre otros) que permita contar con un perfil más específico que oriente las posibles soluciones.

4. Para cumplir con lo anterior, se recomienda a los Gobiernos Locales desarrollar estrategias para incentivar a las empresas desarrolladoras a invertir en la zona, por medio de la construcción de viviendas para ESM, ya sea de proyectos o de soluciones individuales.

5. El MIVAH promoverá espacios de diálogo y coordinación con representantes del Sistema Financiero Nacional, con el fin de analizar opciones para mejorar o simplificar algunos de los trámites y requisitos asociados a la adquisición de vivienda, o bien crear nuevos mecanismos o productos más accesibles a este estrato.; como por ejemplo plazos de respuesta, exoneración o disminución en los gastos administrativos, flexibilidad en los plazos, exoneración o disminución en los gastos de formalización, reducción y ampliación de vigencia en los documentos que se solicitan, velar porque se cumpla la Ley sobre Simplificación de Trámites Administrativos (Decreto N° 368 5/10/99), entre otros. Asimismo se podría incluir

en este análisis, la posibilidad de ofrecer productos financieros alternativos para otros tipos de hogares, tales como los unipersonales o núcleos atípicos

6. El MIVAH coordinará con las instancias involucradas, el desarrollo de acciones interinstitucionales e intersectoriales, para promover la creación de propuestas alternativas para el desarrollo de soluciones de vivienda acordes con las necesidades y expectativas del ESM. Dichas propuestas considerarán, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales y acabados internos y externos de la vivienda
- Tipologías constructivas de la vivienda
- Distribución interna de la vivienda
- Las necesidades especiales de la población, en caso de ser necesario
- Posibilidad de ampliación de la vivienda
- Ubicación y accesibilidad a servicios desde la vivienda
- Diseño de sitio del lugar donde se ubica la vivienda
- Tipo de desarrollo urbanístico
- Redes de infraestructura
- Costo de la solución habitacional, en relación a los ingresos reales de los hogares de ESM

7. El MIVAH gestionará los mecanismos o instancias necesarias para que se analicen los productos financieros ofrecidos en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la atención del problema de vivienda del ESM; y se generen las acciones correctivas que se consideren necesarias.

8. Los hogares del ESM, que opten por soluciones de vivienda financiadas con fondos del SFNV, ya sea por medio de subsidios parciales o totales, podrán utilizar los siguientes aspectos, como referencia para su solución:

8.1. Los hogares que apliquen para dichas soluciones, deberán cumplir con los requisitos establecidos por el SFNV.

8.2. Para definir el área de construcción para las viviendas de ESM, se considerará, al menos, la cantidad de miembros del hogar y la ubicación de la vivienda. También se deberá considerar la presencia en el hogar de alguna persona con necesidades especiales.

8.4. El costo de dicha solución, no deberá superar el monto fijado anualmente para las viviendas consideradas de interés social, que para abril de 2012 está estipulado en $\text{C}52.547.000$.

8.5. El diseño arquitectónico de las viviendas, deberá considerar las necesidades particulares de los hogares, así como de la zona en que se ubica, las características ambientales, entre otras, sin dejar de lado el aspecto financiero.

Estrato Socioeconómico Medio: análisis de tendencias y una propuesta de lineamientos.

8.6. Cuando se trate de proyectos de vivienda para ESM, se deberá considerar la accesibilidad al sitio, así como las redes de infraestructura y servicios para dichos hogares.

8.7. Cuando se trate de proyectos de vivienda para ESM, se deberá contar con un perfil de la población meta, que permita determinar las características sociales, culturales y particulares de dicha población.

8.8. Cualquier solución de vivienda, ya sea individual o en proyecto, deberá cumplir con la legislación vigente en la materia correspondiente.

X. Bibliografía

Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires, Manantial. 2001.

Ministerio De Hacienda Dirección General De Tributación Órgano De Normalización Técnica “*Manual De Valores Base Unitarios Por Tipología Constructiva*”, 2007.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, “*Estrato Socioeconómico Medio. Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense.*” 2011

Municipalidad de Montes de Oca, *Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 15 Montes de Oca*, 2008

Sánchez, S.I. “*Los medios, la sociedad de consumo y el surgimiento del hogar moderno en Buenos Aires entre 1920 y 1930*”. *Medios de comunicación. 10 enfoques*. Buenos Aires: Fundación El Libro. 2002.

Páginas web:

www.inec.go.cr Estadísticas económicas: Índice de precios al consumidor, Índice de precios de la construcción.