

NACIONES UNIDAS (ST/ECCLA/CONF.15/S/2)



CONSEJO
ECONOMICO
SOCIAL



GENERAL

E/CN.12/715/Rev.1
20 de agosto de 1965

ORIGINAL: ESPAÑOL

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA

INFORME DE LA GIRA DE ESTUDIO Y SEMINARIO SOBRE
ORGANIZACION Y FUNCIONES DE LOS ORGANISMOS
NACIONALES ENCARGADOS DE LA EJECUCION DE
LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

INDICE

	<u>Párrafos</u>	
<u>Introducción</u>	1- 13	1
I. <u>Gira de estudios a Dinamarca, Noruega y Suecia</u>	14- 17	3
1. Política de vivienda en los países escandinavos	18- 29	3
2. Instituciones relacionadas con la vivienda	30- 36	6
3. Funciones principales de los organismos nacionales de vivienda	37- 50	7
a) Formulación de la política de vivienda	38	7
b) Coordinación intersectorial	39	7
c) Planificación física y regional y política de terrenos urbanos	40	8
d) Diseños y construcción de viviendas (proyectos)	41	8
e) Ayuda para la autoconstrucción	42	8
f) Cooperativas de vivienda	43	8
g) Empresas municipales sin fines de lucro	44	8
h) Investigación	45	9
i) Estadística	46	9
j) Financiamiento de la vivienda	47- 50	9
4. Comparación con América Latina	51- 69	11
II. <u>Seminario sobre organización y funciones de los organismos nacionales de vivienda</u>	70-182	14
1. Política y programas de vivienda	71- 79	14
2. Programación del sector vivienda y coordinación intersectorial	80- 87	16
3. Planificación física y regional	88- 91	17
4. Política de terrenos urbanos	92- 97	18
5. Vivienda rural	98-101	19
6. Criterios para la preparación de proyectos de construcción de viviendas	102-105	20
7. Construcción por esfuerzo propio	106-111	21
8. Prefabricación	112-116	22
9. Cooperativas de vivienda	117-120	23
10. Investigación	121-123	23
11. Estadística	124-126	24
12. Administración de servicios de la vivienda	127-129	24
13. Financiamiento	130-131	25
a) Acción del sector público	132-133	25
b) Acción del sector privado	134-138	26
c) Mecanismos financieros	139-148	27
d) Recursos externos para el financiamiento de la vivienda	149-151	30
e) Conclusiones	152-157	30
14. Industria de la construcción	158-167	31

	<u>Párrafos</u>	<u>Páginas</u>
15. Estructura administrativa de los servicios nacionales de vivienda	168-169	33
16. Funciones de las Naciones Unidas, de las comisiones económicas regionales y de otros organismos en materia de vivienda	170-182	33
Anexo I. Lista de participantes, observadores y personal de la secretaría		39
Anexo II. Lista de documentos		45

INFORME PROVISIONAL DE LA
GIRA DE ESTUDIO Y SEMINARIO SOBRE
ORGANIZACION Y FUNCIONES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES
ENCARGADOS DE LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Introducción

1. En diciembre de 1961, la Asamblea General de las Naciones Unidas designó el decenio en curso como Decenio de las Naciones Unidas para el Desarrollo, durante el cual los Estados Miembros y sus pueblos deben intensificar y mancomunar sus esfuerzos por reducir y eliminar las enfermedades, el hambre y la pobreza que todavía afectan a dos tercios de la humanidad. El objetivo principal es alcanzar una tasa mínima de crecimiento de 5 por ciento por año en el ingreso de los países en desarrollo. En el amplio campo de las actividades propuestas en este sentido a los Estados Miembros por el Secretario General de las Naciones Unidas, se subraya la necesidad de promover y ampliar los programas de vivienda y desarrollo urbano en las regiones menos desarrolladas del mundo. Refiriéndose al Africa, Asia y América Latina, el Secretario General, señaló que "habría que construir todos los años de 19 a 24 millones de viviendas durante la totalidad del decenio de 1960 a 1970 para eliminar la escasez actual en el espacio de treinta años, y dar alojamiento al incremento de población e ir sustituyendo las viviendas ruinosas".

2. Con ocasión del Seminario Latinoamericano sobre Estadística y Programas de Vivienda, realizado en Copenhague, en septiembre de 1962, la Secretaría de la CEPAL estimó que la necesidad mínima anual de nuevas viviendas en América Latina era, en 1960, de aproximadamente 1 140 000 unidades, de las cuales unas 785 000 deberían construirse anualmente en el sector urbano y alrededor de 355 000 en las zonas rurales. Sin embargo, las estadísticas disponibles indican que en esta región la producción de viviendas en los últimos años no ha alcanzado a cubrir ni siquiera las necesidades mínimas originadas por el crecimiento de población, la migración interna y las necesidades de reposición, a pesar de contarse desde 1961 con ingentes recursos externos para su financiamiento.

3. Reconociendo que los gobiernos deben ejercer una influencia preponderante sobre la solución del problema habitacional en sus respectivos países y que esta influencia deberá ejercitarse básicamente a través de los organismos nacionales de vivienda, las Naciones Unidas, en colaboración con el Gobierno de Dinamarca organizaron una gira de estudios y seminario a los países escandinavos, sobre organización y funciones de los organismos nacionales encargados de la ejecución de los programas de vivienda, de cuyos resultados se da cuenta a la Comisión en este informe.

4. El propósito fue estudiar la organización y funciones de los organismos nacionales de vivienda en Dinamarca, Noruega y Suecia y la posible aplicación de la experiencia recogida en esos países en América Latina. Esta reunión fue organizada en cumplimiento de un aspecto del programa de trabajo acordado por la CEPAL en su décimo período de sesiones para el período 1963-1964, 1/y se

desarrolló del 30 de agosto al 19 de septiembre de 1964 en Copenhague (Dinamarca), Oslo (Noruega) y Estocolmo (Suecia).

5. La gira de estudios y Seminario fue organizada por las Naciones Unidas (CEPAL, Subdirección de Vivienda, Construcción y Planificación de la Dirección de Asuntos Sociales de las Naciones Unidas y Dirección de Asistencia Técnica) y el Gobierno de Dinamarca, y fue financiada mediante una contribución especial de dicho gobierno al Programa Ampliado de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas.

6. Participaron en este proyecto 26 funcionarios de 18 países latinoamericanos: 16 pertenecían a institutos nacionales de vivienda y oficinas de planificación económica; 3 eran directores de bancos de la vivienda o entidades semejantes, y el resto pertenecía a cámaras de la construcción y otras instituciones directamente relacionadas con el problema habitacional. Participaron representantes de los siguientes países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Jamaica, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Trinidad y Tabago, y Uruguay. 2/

7. Además el Banco Interamericano de Desarrollo, la Organización Mundial de la Salud y los gobiernos del Brasil y de la República Dominicana, enviaron observadores.

8. El Anexo II contiene una lista de los documentos de trabajo y referencia que se prepararon especialmente para la gira de estudios y el seminario. La secretaria de la CEPAL preparó el estudio titulado Situación habitacional, política y programa de vivienda en América Latina, 1960-63 (ST/ECLA/CONF.16/L.1) y un informe sobre Fondos asignados en 1963 a vivienda en América Latina por organismos regionales e internacionales y programas de asistencia bilateral (ST/ECLA/CONF.16/L.2).

9. La Subdirección de Vivienda, Construcción y Planificación de la Dirección de Asuntos Sociales de las Naciones Unidas preparó un informe sobre la Función de las Naciones Unidas, las Comisiones Económicas Regionales y otros organismos regionales en materia de vivienda (ST/ECLA/CONF.16/L.3).

10. Los gobiernos de los países escandinavos contribuyeron con tres documentos preparados especialmente para la reunión sobre el tema: La vivienda en Dinamarca, La vivienda en Noruega y La vivienda en Suecia.

11. Los participantes a su vez prepararon informes sobre la organización institucional para la vivienda en los siguientes países: Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Perú, Trinidad y Tabago, República Dominicana y Uruguay.

12. Las instituciones visitadas durante la gira de estudios distribuyeron abundante material bibliográfico relacionado con los temas discutidos durante las visitas.

2/ Véase el Anexo I, que contiene la nómina completa de participantes y observadores.

13. Finalmente los relatores, tanto de los tres grupos que visitaron Dinamarca, Noruega y Suecia como de las secciones del Seminario, prepararon informes que han servido de base para la preparación de este informe general.

I. GIRA DE ESTUDIOS A DINAMARCA, NORUEGA Y SUECIA

14. La gira de estudios a los tres países escandinavos se efectuó del 1º al 11 de septiembre. Para este propósito, participantes y observadores se dividieron en tres grupos que estuvieron dirigidos como sigue: en Dinamarca por los señores Einer Engberg, Jefe de Sección, Ministerio de la Vivienda de Dinamarca y Carlos Leonidas Acevedo, Asesor Regional de Naciones Unidas en Financiación de Vivienda; en Noruega, por los señores Odwar Hedlund, Director, Dirección de la Vivienda de Noruega y Tadeusz Brzoza, de la Subdirección de Vivienda, Construcción y Planificación de las Naciones Unidas; y en Suecia, por los señores Just Gustavsson, Jefe de Sección, Junta Nacional de la Vivienda de Suecia y Octavio Gabello, Asesor Regional en Programación de la Vivienda de Naciones Unidas. Además en cada grupo se designó un relator, recayendo esta responsabilidad sobre los señores Fausto Zelaya (Nicaragua) en Dinamarca, José Arosemena (Panamá) en Noruega y Humberto Pacheco (Costa Rica) en Suecia.

15. Durante la gira de estudios los participantes tuvieron oportunidad de imponerse de las siguientes materias: objetivos, instrumentos e instituciones relacionados con la política y los programas de vivienda en los países visitados; organización y funciones de los organismos nacionales de vivienda; funciones de las municipalidades en relación con los programas de vivienda; organización de las instituciones financieras y análisis del mercado de créditos para la vivienda; organización de las cooperativas y asociaciones de cooperativas de vivienda; organización de las instituciones de vivienda sin fines de lucro; organización y funciones de las entidades nacionales y locales relacionadas con la planificación física y el desarrollo urbano; organización y funciones de las instituciones relacionadas con la investigación de materiales, diseño y construcción de viviendas; y organización para la producción de viviendas.

16. En relación con cada uno de los temas indicados se visitaron instituciones, se asistió a conferencias y se organizaron discusiones de mesa redonda en las que se confrontó la información recibida de las entidades escandinavas con la situación existente y perspectivas futuras en América Latina.

17. Cada uno de los grupos preparó un informe que fue considerado como documento de trabajo en el seminario que tuvo lugar del 12 al 19 de septiembre, al regreso de los tres grupos a Copenhague. A continuación se presentan las principales observaciones hechas durante la gira de estudios.

1. Política de vivienda en los países escandinavos

18. Conviene tener presente algunas características de los países visitados al estudiar su política y programas de vivienda. Los tres países son relativamente pequeños en cuanto a población y con un alto grado de urbanización;

/culturalmente muy

culturalmente muy evolucionados; con elevada expectativa de vida, superior a los 70 años; bajas tasas de natalidad, mortalidad y crecimiento natural de población; ingreso medio por habitante - alrededor de 2 000 dólares en Suecia - muy elevado; muy amplia distribución de ingresos; y una tasa elevada de desarrollo económico. En los tres países se ha observado un muy apreciable movimiento migratorio interno hacia los centros urbanos lo cual ha contribuido a crear un problema de escasez de viviendas, especialmente en Suecia.

19. En los tres países visitados los gobiernos han asumido la responsabilidad de orientar la producción anual de viviendas, estableciendo cual debe ser el volumen adecuado de producción y promoviendo la construcción de viviendas que las características de la situación económica y social en esos países hacen necesarias.

20. Para formular y ejecutar la política nacional de vivienda se han establecido organismos nacionales; un Ministerio de la Vivienda en Dinamarca, una Junta Nacional de la Vivienda en Suecia y un Banco y una Dirección de Vivienda en Noruega, y se adoptan planes anuales de construcción residencial para los cuales los gobiernos destinan fondos en sus presupuestos con los cuales conceden préstamos y garantías para una proporción muy apreciable del total de viviendas que se construye en cada país.

21. Al reconocer, después de la última guerra, la posición clave de la vivienda en la economía nacional, se ha visto la necesidad de integrar la política de habitación en la política económica general. En los tres países se asigna alta prioridad a la construcción de viviendas; sin embargo ha sido necesario restringir las metas de producción anual, en comparación a lo que habría sido deseable desde un punto de vista político y social, en vista de las limitaciones impuestas por el comercio exterior y la escasez de mano de obra y de terrenos urbanizados.

22. Los instrumentos más importantes para la ejecución de la política de vivienda han sido las medidas crediticias, el pago de subsidios y los controles de edificación, fundamentados a su vez en una muy amplia y eficaz información estadística y en los resultados de una diversificada investigación científica y tecnológica sobre la vivienda, la construcción y sus materiales.

23. Las características principales de la política de habitación en la post-guerra, en comparación con el período prebélico (que se caracterizó por medidas parciales), es que el gobierno - en los tres países - ha asumido la responsabilidad de promover la construcción de un cierto número de viviendas por año, y de obtener un mejoramiento general de las condiciones de vida en materia de habitación.

24. Es así como la política de vivienda persigue en los tres países, por lo menos cinco objetivos básicos, a saber: a) asegurar la construcción de un cierto número de viviendas, determinado año a año por el Parlamento en base a una propuesta de los organismos nacionales de vivienda (en el caso de Suecia

/85 000 viviendas

85 000 viviendas en 1964); b) estimular la construcción de viviendas más amplias y de mejor calidad que las existentes (por ejemplo, en Noruega aumentar en promedio de "dos cuartos y cocina" a "tres cuartos y cocina"); c) propiciar el máximo aumento de la productividad en la construcción residencial fomentando la prefabricación (en Dinamarca, el programa de 1960 fijó 5 000-6 000 el número de viviendas a construir según el método de prefabricación, es decir, alrededor del 15 por ciento de la producción total); d) estimular la construcción de viviendas para la población "de más bajos recursos" y e) asegurar - mediante subsidios - condiciones de habitación satisfactorias a las familias de bajos recursos o con muchos hijos y a los jubilados y otros grupos especiales (ancianos, estudiantes, etc.).

25. En lo que respecta a propiedad de la vivienda, los principios adoptados en los tres países difieren considerablemente. Sin embargo, en todos ellos, la ayuda estatal favorece a los inversionistas que construyen viviendas para su propio uso, sean éstos particulares o miembros de cooperativas. Por eso los inversionistas que construyen para alquilar o vender tienen relativamente poca importancia en el conjunto de la producción anual de viviendas. Sin embargo, su importancia ha crecido en Dinamarca en los últimos años.

26. En los tres países existe un estricto control de alquileres. La escasez de viviendas después de la guerra, así como la política de precios y salarios y la circunstancia de que en los países escandinavos no se trate de estimular la inversión en vivienda para alquiler, han reforzado la necesidad de mantener el control de alquileres, rubro que, por otra parte puede ejercer una fuerte influencia sobre el costo de la vida.

27. A pesar de que los países escandinavos han alcanzado un muy alto nivel de ingresos, en particular Suecia, los gobiernos han visto la necesidad de regular la construcción de viviendas, ayudando a los sectores de la población de más bajos ingresos mediante subsidios, promoviendo una forma de competencia entre empresas privadas y organizaciones sin fines de lucro y regulando el precio de la tierra mediante la adquisición masiva de terrenos urbanos y el arrendamiento de los terrenos de propiedad pública. Además, los gobiernos han debido orientar y regular el mercado de capital especialmente mediante la organización y dirección de la banca hipotecaria.

28. Así por ejemplo, el gobierno de Suecia por conducto de la Junta Nacional de la Vivienda, ha concedido durante los últimos años terceras hipotecas para alrededor del 93 por ciento de las viviendas construidas; en Noruega el Banco Nacional de la Vivienda y el Banco de la Pequeña Propiedad han financiado alrededor de 70 por ciento de las viviendas construidas en la postguerra. En Dinamarca cerca del 63 por ciento de las viviendas construidas en 1961 recibieron alguna subvención estatal. Las terceras hipotecas representaron en Suecia entre un 25 y un 35 por ciento del valor de las propiedades.

29. Llamó también poderosamente la atención el hecho de que a pesar del alto grado de industrialización de la construcción, el número de viviendas construidas por los propios interesados, tanto en Suecia como en Noruega, pero particularmente en este último país (actuando como "constructor responsable" y aportando mano de obra) sea muy considerable en ambos países.

2. Instituciones relacionadas con la vivienda

30. En el sector público hay cuatro tipos de instituciones que tienen principal ingerencia en la política y programas de vivienda: a) los organismos centrales de vivienda al nivel nacional (el Ministerio de la Vivienda en Dinamarca, la Junta Nacional de la Vivienda en Suecia, y la Dirección de Vivienda y el Banco de la Vivienda en Noruega); b) los bancos centrales de vivienda, e hipotecarios, las cajas de pensiones y los bancos postales, instituciones que contribuyen en forma importante al financiamiento de la vivienda. Podría considerarse que los bancos hipotecarios son instituciones semipúblicas por cuanto, pese a su autonomía, sus directivas son designadas por los gobiernos y operan con respaldo y garantías estatales; c) los organismos provinciales de vivienda, que en el caso de Suecia reciben el nombre de "juntas provinciales" y d) las municipalidades, las cuales no obstante ser organismos autónomos, tienen la obligación de colaborar en la ejecución de los planes habitacionales sirviendo como entidades intermediarias para los fines de obtención de préstamos estatales.

31. En los países escandinavos, las municipalidades tienen la responsabilidad exclusiva de la planificación física y por lo tanto el control sobre el uso de los terrenos urbanos, por lo cual tienen gran importancia en la ejecución de los programas de vivienda.

32. Además tienen otras funciones propias en relación con la ejecución de los programas de construcción residencial. En los países escandinavos se han establecido instituciones municipales sin fines de lucro las cuales constituyen en efecto empresas constructoras de viviendas organizadas por las municipalidades. Estas empresas pueden ser solamente inversionistas o pueden también construir por cuenta propia. Su producción es apreciable. En Suecia construyeron en 1963, 28 000 de las 81 000 unidades habilitadas en todo el país.

33. En el sector privado se reconocen tres grandes clases de inversionistas en el campo habitacional: las cooperativas (sin fines de lucro), las empresas privadas y los individuos que construyen por cuenta propia. Llama la atención el aporte relativamente pequeño de los inversionistas privados. Así por ejemplo, en Suecia en 1963 sólo 13 000 de 81 000 viviendas fueron construidas por empresas privadas con sus propias inversiones.

34. Existen otras instituciones que tienen íntima relación con los organismos de vivienda. Se trata de los organismos que al nivel nacional y municipal se ocupan de la planificación física y regional y de los que se dedican a la investigación científica tanto de la vivienda como de la construcción y sus materiales.

35. En los tres países visitados la planificación física, es decir, la preparación de planos reguladores y otros tipos de planes que determinan la expansión futura de ciudades y reglamentan el uso de los terrenos urbanos ha sido encomendada a las municipalidades. Existen también organismos que asesoran a las municipalidades en esta tarea y que funcionan en los niveles provincial y nacional. Los instrumentos principales de que se valen las

/autoridades municipales

autoridades municipales para el cumplimiento de los planos son dos: la adquisición masiva de terrenos, los cuales son posteriormente entregados en arrendamiento a los interesados por plazos que fluctúan entre los 20 y los 100 años, y la aplicación de los códigos de construcción que implican dar autorización para toda clase de construcciones y supervigilar su construcción. A este respecto, existen diferencias importantes entre los tres países visitados. En Dinamarca la función nacional de la planificación física ha sido encomendada al Ministerio de la Vivienda. En Suecia existe un organismo autónomo al nivel nacional con delegaciones provinciales denominado "Junta Sueca de Construcción y Planificación", y en Noruega no existe un organismo nacional encargado de la planificación física y esta función es cumplida solamente por las municipalidades principales.

36. A pesar de la amplitud de los servicios de planificación física en Suecia la lentitud de estos trabajos constituye un factor limitativo del programa de vivienda. Aunque las municipalidades cuentan con recursos propios (15-20 por ciento de impuesto sobre los ingresos de los residentes), muchas no tienen una organización adecuada para resolver satisfactoriamente los problemas de planificación urbana. Por otra parte, los límites municipales constituyen un obstáculo para ciertos tipos de planificación física, por ejemplo, vías de comunicación.

3. Funciones principales de los organismos nacionales de vivienda

37. A continuación se enumeran las funciones principales relacionadas con la política y programas de vivienda que se cumplen en los tres países sea por intervención del organismo de la vivienda o por organismos estrechamente relacionados con el plan habitacional.

a) Formulación de la política de vivienda

38. En los tres países corresponde al organismo nacional de vivienda proponer anualmente al Parlamento por conducto de las autoridades respectivas un plan que se sintetiza alrededor de una meta de construcción anual.

b) Coordinación intersectorial

39. Esta función corresponde a diversos organismos en cada uno de los países; en Dinamarca, a un Comité de Planificación Económica en el cual tiene representación el Ministerio de la Vivienda; en Suecia, la coordinación intersectorial se refiere especialmente a los dos factores principales de embotellamiento; mano de obra y los terrenos urbanos. La disponibilidad de terrenos urbanos es investigada por la propia Junta de la Vivienda por consultas a las municipalidades, que deben preparar un plan quinquenal rotativo de construcción de viviendas. Con respecto a la disponibilidad de mano de obra, la coordinación está en manos de la Junta Nacional del Mercado de Trabajo. Otras formas de coordinación intersectorial, en particular en lo que respecta a existencia de materiales y equipos, son investigadas por la propia Junta Nacional de la Vivienda por conducto de su Sección de Planificación. En Noruega la responsabilidad de la coordinación intersectorial recae sobre la Dirección de Planificación Regional del Ministerio de Asuntos Municipales y Laborales.

/c) Planificación

c) Planificación física y regional y política de terrenos urbanos

40. Corresponden fundamentalmente a las municipalidades. Sin embargo, en Dinamarca y Suecia existen también servicios estatales de planificación física con funciones normativas y de asesoría en los niveles provinciales y nacionales.

d) Diseño y construcción de viviendas (proyectos)

41. Los organismos nacionales de vivienda determinan las normas que deben cumplir las viviendas a fin de que puedan optar a los préstamos y otras formas de ayuda pública. Existen en los tres países organismos nacionales encargados de vigilar el cumplimiento de las normas establecidas en los códigos nacionales de construcción, tarea que es delegada en el nivel local a los organismos municipales. La preparación de proyectos en conformidad con las normas fijadas, tanto por los organismos de la construcción como por los organismos de vivienda, corresponde a los inversionistas (que pueden ser empresas privadas, empresas municipales sin fines de lucro, o cooperativas). Naturalmente que los inversionistas emplean para estos propósitos los servicios de proyectistas y constructores.

e) Ayuda para la autoconstrucción

42. En los tres países existen diversas formas de ayuda para la autoconstrucción. En Dinamarca se preparan planes tipo para casas pequeñas (de uno o dos pisos), con especificaciones completas que se venden a los interesados. En Suecia hay servicios especiales de asistencia técnica para la autoconstrucción en las municipalidades de Estocolmo y Götemborg. En Noruega existe un servicio de bastante amplitud que atiende esta función tanto al nivel nacional como provincial.

f) Cooperativas de vivienda

43. En los tres países se han formado asociaciones nacionales de cooperativas que colaboran activamente en la ejecución del plan nacional de habitación y participan incluso en su formulación. Las cooperativas de vivienda producen (como inversionistas) entre un 25 y 35 por ciento de las unidades residenciales construidas anualmente en esos países. En Suecia las cooperativas son dueñas y administran una proporción muy importante del total de viviendas existentes. Algunas cooperativas construyen por cuenta propia y la asociación de cooperativas tiene empresas subsidiarias de producción de materiales y equipos para la construcción así como de equipos para el hogar (refrigeradores, cocinas, etc.).

g) Empresas municipales sin fines de lucro

44. Las municipalidades han formado en los tres países, pero en mayor extensión en Suecia, empresas municipales sin fines de lucro que construyen, como inversionistas o directamente viviendas que después son entregadas en arriendo. Estas empresas están agrupadas en una asociación nacional o federación que les presta asistencia técnica y que maneja ciertos asuntos que no todas las empresas municipales pueden atender en razón de su volumen de operación.

/h) Investigación

h) Investigación

45. En los tres países se desarrollan amplias actividades de investigación relacionadas con diversas materias, sobre todo las siguientes: costos y tasación de viviendas; diseño; métodos de construcción, especialmente prefabricación; características y usos de materiales básicos de construcción y estandarización de materiales y elementos. La investigación en tan diversos campos se efectúa en diversos organismos. Las instituciones estatales de vivienda promueven, estimulan, coordinan y subvencionan la investigación efectuada en otras instituciones; tanto en Suecia como en Dinamarca existen institutos estatales autónomos de investigación sobre la construcción. Las grandes empresas productoras de materiales básicos de construcción (cemento, madera, acero) y de elementos prefabricados mantienen sus propios centros o institutos de investigación. Existen asimismo centros de la construcción que son organismos privados que difunden información sobre materiales y elementos de la construcción que se ofrecen en los mercados de los respectivos países.

i) Estadística

46. En los tres países los organismos habitacionales tienen la responsabilidad de recoger y publicar estadísticas sobre la producción de viviendas, financiamiento y precios. Se asigna enorme importancia a la obtención de estadísticas fidedignas y por la confianza que merecen sirven de base para decisiones de la mayor importancia y trascendencia en el campo de la política de vivienda. Así por ejemplo, los préstamos que el gobierno hace para el 93 por ciento de las viviendas en Suecia se basan en una estimación del costo de las edificaciones determinado por la Junta Nacional de la Vivienda al cual se llega mediante un procedimiento establecido sobre la base de una prolongada experiencia estadística.

j) Financiamiento de la vivienda

47. La función de financiamiento es compartida por los sectores público y privado. En los tres países se conceden los siguientes tipos de créditos: a) de corto plazo o interino, durante el período de la construcción, principalmente a través de los bancos comerciales; b) préstamos a largo plazo en primera y segunda hipotecas, concedidos en Dinamarca y Suecia por los bancos de ahorro, las compañías de seguro, los bancos hipotecarios y los bancos postales y en Noruega por los dos bancos estatales de vivienda y pequeña propiedad; no existen organismos reaseguradores, pero los bancos hipotecarios oficiales tienen respaldo y garantía estatales, y c) préstamos a largo plazo en tercera hipoteca otorgados por los organismos nacionales de vivienda por intermedio de sus delegaciones provinciales y sirviendo las municipalidades como canales intermediarios. En el cuadro 1 se indica, para el caso de Suecia, los plazos, intereses y porcentajes que corresponden a las primera, segunda y tercera hipotecas según el tipo de inversionista. Con pequeñas variaciones la situación es semejante en Dinamarca y Noruega.

Cuadro 1

SUECIA: FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO DE LA VIVIENDA

	Plazo (años)	Interés (por ciento)	Inversorista ^{a/}		
			Sector público ^{b/}	Cooperativas	Empresas y particulares
(Porcientos)					
Inversión directa	-	-	0	5	15
III hipoteca	30	4	30	25	15
II hipoteca	30 - 40	6.35 ^{c/}	10	10	10
I hipoteca	más de 30 ^{d/}	5.85 ^{e/}	60	60	60

a/ Porcentajes con respecto a la tasación oficial.

b/ Principalmente empresas municipales sin fines de lucro.

c/ Mediante subsidio es rebajado a 5.25 por ciento.

d/ No se paga amortización durante los primeros 30 años.

e/ Mediante subsidios es rebajado a 5.72 por ciento.

48. En Suecia alrededor del 60 por ciento del costo total de las viviendas es financiado por primera y segunda hipotecas del mercado de capital y alrededor del 30 por ciento es financiado por tercera hipoteca, que proviene en parte del presupuesto estatal y en parte de préstamos estatales con emisión de bonos en el mercado de capital. Sólo alrededor del 10 por ciento del costo total determinado según el costo oficial de construcción por la Junta Nacional de la Vivienda, es financiado directamente por el inversorista, quien además debe financiar un sobre costo, que podría representar hasta un 15 por ciento y que equivale a la diferencia entre el costo o precio de venta en el mercado y el costo oficial fijado por el gobierno.

49. Los directores latinoamericanos de bancos e institutos de vivienda que participaron en la gira de estudios tuvieron oportunidad de imponerse de las materias expuestas anteriormente y discutir aspectos especiales con las autoridades de los países visitados. De la información obtenida surgieron una serie de sugerencias sobre posibles aplicaciones de la experiencia escandinava en los países latinoamericanos que fueron discutidas en el seminario que se desarrolló en Copenhague, al término de la gira de estudios.

50. Información más detallada sobre la política, programas e instituciones de vivienda en los países visitados se puede consultar en los documentos informativos La vivienda en Dinamarca, La vivienda en Noruega y La vivienda en Suecia (véase Anexo II), así como en los informes provisionales de la gira de estudios preparados separadamente por los tres grupos, que están en proceso de revisión.

4. Comparación con América Latina

51. Los participantes en los tres grupos confrontaron la situación expuesta anteriormente con la de sus respectivos países e hicieron notar que pese a las enormes diferencias entre las estructuras económicas y sociales de los países escandinavos y latinoamericanos, hay aspectos de la política de aquéllos que podrían ser aplicables en éstos. Así, por ejemplo, se señaló que en los países latinoamericanos se vienen tomando medidas en materia de vivienda desde principios de siglo y se ha dictado mucha legislación al respecto, pero no se encuentran políticas coordinadas como las que existen en los países escandinavos y en muchos casos no se ha intentado aún formular una política definida al respecto. Sin embargo, en la mayoría de los países de la región hay planes nacionales de inversión pública en viviendas y se están haciendo esfuerzos por formular programas nacionales integrados dentro de los planes generales de desarrollo económico y social.

52. El grupo que participó en la gira de estudios en Dinamarca destacó que en ningún país de América Latina se cuenta con un conjunto de instrumentos jurídicos, administrativos y financieros semejante al que bajo la égida del Ministerio de la Vivienda de ese país permite ejecutar en Dinamarca la política habitacional mediante un plan armónico de trabajos en materia de vivienda. Si bien en todos los países latinoamericanos existen institutos encargados del problema de la vivienda las soluciones adoptadas han sido generalmente de carácter parcial, unos se refieren a aspectos de planificación, otros a la parte administrativa y los más a aspectos puramente financieros, pero falta un conjunto armónico de medidas que comprenda la política gubernamental, un programa de trabajos, labores de investigación y coordinación y mecanismos jurídicos y financieros para su ejecución.

53. Asimismo se indicó la ausencia de organismos centrales dotados de suficiente autoridad y jerarquía para dirigir y ejecutar toda la política gubernamental relacionada con el sector vivienda y de la necesaria vinculación entre los ministerios, institutos, organismos y bancos que abordan diversos aspectos del problema.

54. Se observó que el movimiento de formación de cooperativas de vivienda en América Latina ha tenido caracteres muy peculiares, habiendo ganado en importancia sólo recientemente.

55. Los participantes señalaron que en América Latina no hay instituciones inversionistas o constructoras sin fines de lucro como las que se encuentran en Suecia y que tienen tanta importancia en la producción anual de viviendas en este país.

56. Se subrayó también la debilidad de la acción de las municipalidades en el campo de la vivienda aun en aquellos países que tienen una tradición de gobiernos locales fuertes.

57. Dado el elevado ingreso medio por habitante y la adecuada distribución del ingreso en los países escandinavos, es posible en ellos formular programas sobre la base de que todas las familias pueden pagar cuotas de amortización por adquisición de casas o el pago de alquileres de viviendas de muy alto estándar. En América Latina, en cambio, es forzoso reconocer que hay un grupo apreciable de familias en todos los países cuyos ingresos no les permitirá pagar los servicios de viviendas que cumplan con los estándares fijados como materia de política habitacional. En consecuencia, es preciso admitir que en América Latina una proporción importante de la población habrá de seguir viviendo en ranchos, casas a medio terminar y otras clases de viviendas que en los países escandinavos son inaceptables.

58. Por otra parte son muchos los países que en América Latina pasan por un período inflacionario prolongado que impide el normal funcionamiento de la banca hipotecaria aun cuando se ha tratado de resolver este problema por el establecimiento de sistemas de ahorro y préstamo reajustables.

59. Otra diferencia de carácter fundamental es que en tanto que en los países escandinavos no se hace uso en la actualidad de recursos externos para el financiamiento de la vivienda en América Latina ese elemento es de fundamental importancia en el momento actual.

60. No obstante las diferencias anotadas, se consideró que los resultados de la gira de estudios fueron altamente positivos y que, a la luz de ellos y de la propia experiencia de lo acontecido hasta el presente en América Latina, puede mejorarse, y es necesario mejorar, la situación existente en lo que se refiere a definición de políticas y sistemas y mecanismos administrativos y financieros.

61. No es posible hacer planteamientos de carácter general para América Latina, pero lo que sí es indudable es que se requiere el establecimiento de políticas y programas con metas bien definidas, y de mecanismos financieros y administrativos eficaces en todos los países de la región.

62. Es posible que, de acuerdo con las modalidades de cada país, sea objeto de discusión la conveniencia de establecer un Ministerio de Vivienda, siguiendo el modelo de Dinamarca; pero es manifiesta la necesidad de contar en América Latina con un órgano que tenga a su cargo la responsabilidad del problema y las medidas tendientes a solucionarlo, respetando en aquellos casos en que las modalidades constitucionales de los países así lo exijan, la autonomía de ciertos órganos de carácter administrativo y financiero, como los relativos a la planificación e investigación, las municipalidades, los bancos, los sistemas de ahorro y préstamo y las asociaciones no lucrativas, pero todo ello dentro de un plan debidamente coordinado, en que se establezcan leyes, reglamentos y disposiciones complementarias que delimiten los campos de acción.

63. La política unitaria que sigue Dinamarca en materia de patrones habitacionales tendiente a borrar diferencias sociales entre los usuarios de las viviendas fue muy bien acogida, pero se reconocen las dificultades de su aplicación inmediata en América Latina, donde las desigualdades sociales muy acentuadas obligan a patrones habitacionales diferentes. Sin embargo, fue un incentivo para el grupo en el sentido de que, hasta donde ello sea factible, debe estimularse la integración de los diversos grupos sociales mediante la ejecución de proyectos de vivienda.

64. Se comprende la imposibilidad en la presente etapa de la evolución socioeconómica de los países latinoamericanos, de establecer mecanismos de financiamiento de la vivienda similares a los de los países escandinavos. En primer término, fue una sorpresa ver cómo se ha hecho tanto en vivienda en Dinamarca con una inversión de un 2.5 a un 3.5 por ciento del producto nacional bruto. Algunos países latinoamericanos invierten más, habiéndose llegado en algunos de ellos a 6 y 7 por ciento, con resultados evidentemente precarios en términos comparativos. Por otra parte, la estabilidad política y económica del país, con un índice inflacionario de un 4 por ciento, ha permitido la existencia de un mercado de valores y un sistema hipotecario muy avanzados. Evidentemente, por las razones anteriores, no podría hacerse descansar el financiamiento de la vivienda en América Latina sobre las mismas bases. Pero ello obliga, con mayor razón, a estimular la acción de los gobiernos, para que se creen los sistemas compensatorios, determinando políticas fiscales y creando mecanismos que hagan factible una mayor creación y captación del ahorro nacional para sus inversiones en vivienda. En tal sentido habrá que vigorizar los sistemas de ahorro y préstamo y conceder gran importancia a los mecanismos que permitan la utilización combinada de los recursos humanos y financieros, como las asociaciones no lucrativas, las cooperativas, y los programas de autoconstrucción, siempre, por supuesto, que se cuente con una eficaz organización y la asesoría técnica indispensables.

65. Se destacó, asimismo, la necesidad de una política permanente en la materia, y que los órganos de vivienda y sus funcionarios y técnicos tengan la estabilidad necesaria para programar a plazos razonables.

66. La reducción de los costos de producción de viviendas es una meta muy importante para América Latina, y en ese sentido el grupo pudo observar aspectos muy importantes en el curso de su gira, y cómo el progreso tecnológico y la industrialización pueden influir en los costos financieros al disminuir el tiempo empleado en las construcciones y el mejor empleo de mano de obra. Se señaló que tanto en Dinamarca como en Suecia se han incorporado elementos prefabricados en la construcción de viviendas cada vez en mayor grado, a tal extremo que prácticamente han caído en desuso los métodos tradicionales. En América Latina, la construcción de viviendas constituye una de las grandes fuentes de ocupación y la introducción de nuevas técnicas se ve supeditada al progreso que se va registrando en otros sectores de la producción, a fin de no provocar problemas de desempleo. Sin embargo, es inevitable que la ejecución de programas masivos de construcción de viviendas requerirá e inducirá importantes progresos tecnológicos en la construcción.

67. El grupo que visitó Noruega llamó la atención especialmente al hecho de que en tanto que en ese país la responsabilidad de los programas de vivienda recae principalmente en el gobierno local se reconoce que en América Latina esta forma de acción no conduciría a resultados prácticos en las circunstancias actuales.

68. El grupo que visitó Suecia observó que en ese país la ayuda financiera fiscal por vivienda representa en promedio entre 15 a 30 por ciento del costo base determinado por la Junta de la Vivienda de Suecia, pero que esa ayuda se extiende a aproximadamente 95 por ciento de todas las unidades construidas y que mediante la fijación del costo base por la Junta Nacional de la Vivienda se ejerce una acción continua tendiente a evitar el aumento de precio y propiciar la reducción de los costos de edificación. Se destacó así el elevado poder multiplicador de la ayuda estatal administrada según el sistema establecido en ese país.

69. Por último se hizo notar como un factor de extrema importancia que la inestabilidad de los programas de acción pública en la región constituye un factor de indecisión sobre la continuidad de los programas que afecta básicamente a su eficacia.

II. SEMINARIO SOBRE ORGANIZACION Y FUNCIONES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA

70. En el seminario que siguió a la gira de estudios del 12 al 19 de septiembre, en Røglighed, cerca de Copenhague, se discutieron los siguientes temas con miras a deducir puntos de aplicación en la América Latina: política y programas de vivienda; programación del sector vivienda y coordinación intersectorial; planificación física y regional; política de terrenos urbanos; vivienda rural; criterios para la preparación de proyectos de construcción de viviendas; construcción por esfuerzo propio; prefabricación; cooperativas de vivienda; investigación; estadísticas; administración de servicios de la vivienda; financiamiento de la vivienda; industria de la construcción; estructura administrativa y funciones de los organismos nacionales de vivienda y finalmente, actividades de los organismos internacionales y regionales en el campo de la vivienda, edificación y planificación en América Latina. Dirigieron el seminario los señores E. Engberg (Dinamarca) y O. Cabello (CEPAL). A continuación se hace una síntesis de las conclusiones a que se llegó en relación con los temas indicados, basada en los informes de los relatores de cada tema.

1. Política y programas de vivienda 3/

71. En contraste con lo que ocurre en Escandinavia, los participantes hicieron notar la falta de políticas y programas de vivienda en América Latina. Según la información contenida en el documento Situación habitacional, política y programas de vivienda en América Latina, 1960-63 (ST/ECLA/CONF.16/L.1) en la región hay 6 países que han preparado programas nacionales de construcción de vivienda y otros 11 en los cuales se han preparado planes de inversión pública en este campo. Sin embargo, esos programas no aparecen integrados estrictamente en los programas de desarrollo económico, encontrándose con frecuencia que los objetivos son imprecisos y que la factibilidad de las metas propuestas no ha sido debidamente establecida. En muchos países el conocimiento de la

3/ Relator: Sr. Barragán (Ecuador).

situación habitacional es insuficiente; los diagnósticos son incompletos, hay nociones imprecisas sobre el volumen y características del déficit de viviendas, y no se conoce la distribución de los ingresos familiares. Por ello no es de extrañar que los esfuerzos realizados en construcción o financiamiento de vivienda hayan resultado en general muy reducidos, sin proporción con la magnitud del problema, y que los recursos existentes aparezcan mal aprovechados. Frecuentemente, la política ha consistido en la construcción de algunos conjuntos de viviendas, en la puesta en marcha de algunos mecanismos de financiamiento, y en general en formas de intervención fragmentadas y dispersas.

72. En muchos países la búsqueda de soluciones adecuadas se ha visto obstaculizada por el planteamiento de ciertos problemas en forma imprecisa o a nivel muy genérico. Entre éstos podrían indicarse el conflicto entre la libre empresa y la planificación, o la pugna entre inversiones económicamente reproductivas e inversiones en vivienda.

73. En conclusión, los participantes coincidieron en señalar la necesidad de que los países de América Latina formulen programas para la realización de sus políticas de vivienda. La formulación de estos programas, así como su ejecución en el ámbito institucional y financiero, la administración general de la política y la evaluación de sus resultados, son responsabilidad fundamental del sector público.

74. Los programas de vivienda deben estar coordinados en los planes generales de desarrollo. Deben proponerse metas cuantificadas que cubran como mínimo el aumento del número de hogares, las necesidades derivadas de las migraciones, y la reposición de las viviendas que se dan de baja, aspirándose a que incluyan además, según las posibilidades de cada país, la absorción, en algún plazo, del déficit acumulado.

75. Se anotó también la necesidad, bastante extendida, de revisar los mecanismos financieros, creando los canales adecuados para la captación del ahorro, fortaleciendo los mercados internos de bonos, y orientando debidamente el crédito. Se indicó, sin embargo, la importancia de complementar la captación de ahorro espontáneo con la política de subsidios provenientes de fuentes fiscales, para hacer alcanzable la vivienda a las categorías de bajos ingresos. Estos subsidios pueden tomar formas muy diversas, pero se observó que la importancia y cuantía de este tipo de financiamiento es tanto mayor cuanto más desigual es la distribución de los ingresos.

76. Se subrayó la importancia que tiene en los países de América Latina proteger los mecanismos financieros contra la inflación por algún tipo de reajuste que permita referirse a valores constantes. Por otra parte, se señaló la importancia de los créditos externos para la puesta en marcha de ciertos aspectos de la política de vivienda, pero se indicó también que el monto de las inversiones necesarias exige basar el financiamiento en el ahorro interno.

77. Se recomendó hacer proyecciones a largo plazo sobre los efectos de la percepción de préstamos extranjeros; y se hizo notar la dificultad que podía crear en ciertos casos, para la regularidad de la política de vivienda, la incertidumbre con respecto a la obtención de créditos externos.

78. Fue general el reconocimiento de que la estabilización del ritmo de construcción es indispensable para el fortalecimiento de la industria de la construcción, su progreso técnico y la consiguiente reducción de costos.

79. Finalmente hubo consenso en cuanto a la importancia de la planificación física y la necesidad de su coordinación con la política de vivienda. En particular se puso énfasis en la necesidad de una política efectiva en relación con la tierra urbana, en el efecto nocivo de la especulación en tierras, y en la gravedad extrema que presenta el fenómeno de las urbanizaciones clandestinas. Se anotó la debilidad que presenta la política de los países latinoamericanos en este respecto, en contraste con el enfoque que el problema recibe en los países escandinavos.

2. Programación del sector vivienda y coordinación intersectorial 4/

80. Los fondos que se destinan actualmente a la inversión en vivienda son en general insuficientes para eliminar el déficit actual y cubrir las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de las mayores exigencias en cuanto a vivienda; pero por falta de programas no es posible establecer cuál ha de ser la tasa adecuada de inversión teniendo en cuenta la coordinación del sector con el resto de las actividades económicas.

81. La vivienda como sector económico está ligada al resto de las actividades y ello implica que un plan de vivienda debe ser encarado a escala nacional en el sentido de que pueda establecerse su participación dentro de las inversiones totales y del producto bruto interno, su vinculación con el resto de la actividad económica, mediante el análisis de las relaciones interindustriales y su impacto sobre el balance de pagos y la capacidad de financiamiento de la economía nacional. Es necesario, pues, articular los programas de vivienda con los planes generales de desarrollo económico, cuya elaboración está a cargo de los consejos o juntas de planificación en los distintos países.

82. En lo que concierne al contenido de los programas de vivienda, se recalcó la necesidad de efectuar un análisis cuidadoso de la situación, que permita revelar la naturaleza de los factores que le han dado origen (y que van a diferir de un país a otro) y prever la evolución probable del sector en el caso que la influencia de dichos factores se modifique.

83. Se estimó que el diagnóstico debiera contener: a) análisis acerca del déficit actual y cálculo de las necesidades futuras - incluyendo reposición y migraciones - sobre la base de su distribución regional y su estratificación por niveles de ingreso de las familias; b) estudios sobre la capacidad y estructura de producción de las industrias directamente vinculadas al sector (industria de la edificación e industrias de materiales de construcción);

c) un análisis del sistema financiero y de las instituciones vinculadas con el financiamiento de la vivienda y d) un análisis de la estructura institucional relacionada con la ejecución del programa.

84. Sobre la base de los elementos contenidos en el diagnóstico y dentro de las asignaciones previstas en el marco de la programación global, es posible efectuar proyecciones alternativas y fijar metas compatibles con las de los demás sectores económicos, tanto en lo que se refiere a los insumos (mano de obra y materiales) como a las inversiones y el financiamiento.

85. Las metas nacionales deben alcanzarse a través de los programas regionales y proyectos locales al nivel de las respectivas unidades administrativas.

86. En cuanto a la formulación y administración de los programas, se estimó que si bien no era posible sentar normas precisas para su articulación, por cuanto las estructuras institucionales varían de uno a otro país, era muy conveniente una estrecha coordinación entre ambas, de modo que pudiera realizarse una permanente evaluación y ajuste de los programas.

87. En general se observó que la mayoría de los países latinoamericanos tienden a vincular los programas de vivienda al proceso de desarrollo económico, impulsado a través de planes globales, mientras que en los países escandinavos visitados, tanto la estabilidad general como la expansión económica y la distribución progresiva del ingreso permiten orientar la actividad en vivienda con una programación aparentemente más flexible. Ello se debe además a que la estructura de la producción se adapta a las circunstancias y existen mecanismos financieros y constructores diversificados que compiten entre sí, al igual que otros instrumentos de política de vivienda que ejercen un control muy estricto sobre la actividad.

3. Planificación física y regional 5/

88. Se estuvo de acuerdo en cuanto a la estrecha relación que existe entre los planes generales de desarrollo económico y la expansión que debe alcanzarse a nivel regional y local en función de las metas sectoriales previstas en los mismos. Asimismo, se reconoció que el equipamiento del territorio mediante la provisión de servicios infraestructurales que permita el cumplimiento de funciones económicas y sociales y la vinculación de las áreas de producción con los centros de la elaboración y consumo está también estrechamente vinculada a dichos planes, lo cual hace imprescindible su tratamiento a nivel nacional a través de la coordinación de los distintos organismos administrativos. Estos organismos, de acuerdo con el tamaño y la estructura institucional de los países, coordinan a su vez la ejecución de los planes con sus departamentos regionales o provinciales.

89. Los planes de urbanismo deben ser elaborados en la esfera local - departamental, comunal o municipal - porque las comunidades locales pueden desempeñar un papel de animación imprescindible para el cumplimiento de los planes generales y también porque conocen sus propias necesidades en forma más exacta y detallada.

90. Sin embargo, se consideró necesaria la provisión de asesoramiento y asistencia técnica por parte de los organismos regionales o nacionales en vista de la escasa o inadecuada dotación de equipos técnicos a nivel local y la necesidad de evaluar e integrar los planes locales en los planes físicos regionales.

91. Con respecto a las funciones que podrían corresponder a los organismos de vivienda hubo acuerdo en que los mismos deberían integrarse del modo siguiente: a) en lo que se refiere a los programas de desarrollo económico, la vivienda es un sector cuya coordinación con el resto de los sectores de la economía se efectúa dentro del organismo que tiene a su cargo la elaboración y formulación de los programas económicos globales; b) la elaboración de los programas de vivienda puede efectuarse o no en la misma esfera del sector siempre que se cumplan las decisiones de carácter político y se tengan en cuenta los aspectos administrativos relacionados con la ejecución y evaluación de los programas, los cuales debieran estar concentrados en el nivel nacional en un organismo vinculado a la planificación general; y c) en lo que concierne al planeamiento físico en los niveles regional y local, ella deberá ser efectuada por organismos especiales encargados de la elaboración de los planes de urbanismo y desarrollo regional.

4. Política de terrenos urbanos ^{6/}

92. Con respecto a los problemas que genera la ausencia de una política de tierras se indicó que justamente esta falta de política y, en consecuencia, la falta de coordinación de los fraccionamientos con los planes de provisión de servicios infraestructurales y de equipamiento colectivo han contribuido a agudizar la insuficiencia habitacional. Al proceso acelerado de urbanización que ocurre en todos los países latinoamericanos se suma un crecimiento desproporcionado y caótico de las ciudades cuyos planes de equipamiento se desarrollan a un ritmo mucho más lento. Por otra parte, esta expansión desordenada ha obligado, en unos casos, a ampliar las redes de un modo antieconómico y con elevados costos de mantenimiento y, en otros, directamente a desatender gran parte de las viviendas instaladas. A ello se agrega la existencia de cascos urbanos bien provistos de servicios pero ocupados por construcciones vetustas y que originalmente destinadas a vivienda se ocupan hoy con otros destinos, el proceso de suburbanización ligado a la expansión del transporte individual y el considerable agravamiento del problema del transporte colectivo urbano.

93. A este respecto, y como reflejo de la falta de una política de tierras urbanas, se citó uno de los problemas más graves que afectan a las ciudades latinoamericanas, el de la urbanización clandestina. Las Naciones Unidas proyectan realizar un estudio sobre este fenómeno en toda América Latina, como parte de un estudio mundial sobre la materia, pues importa conocer sus formas actuales y el proceso de origen. El desorden y la ilegalidad

^{6/} Relator: Sr. Pácheo (Costa Rica).

tienden a fracturar el desarrollo urbano, a tal extremo que se ha visto que en algunas ciudades de la región, la urbanización clandestina ha llegado a paralizar el desarrollo industrial.

94. Para remediar esta situación que compromete fuertemente el éxito de los programas de vivienda se estimó conveniente la compra y equipamiento de tierras por parte de las municipalidades de modo que ello permita ampliar la disponibilidad de fraccionamientos provistos de servicios, anticipándose a la localización de conjuntos de vivienda y contribuyendo por otra parte, con esta ampliación de la oferta, a dar mayor fluidez al mercado de tierras urbanas.

95. Además se consideró imprescindible la elaboración de legislaciones de fondo en la materia que permitan ordenar el crecimiento urbano y encarar proyectos amplios de renovación urbana.

96. La política de compra de terrenos urbanos y suburbanos no sólo debe permitir la ejecución de planes para el futuro, sino que debe propender a evitar la especulación con las tierras. Este es también uno de los objetivos de la política de tierras urbanas en los países escandinavos.

97. Con respecto a la posibilidad de que fueran los organismos de vivienda los encargados de instrumentar esta política de tierras a través de la compra y reserva de fracciones para su uso posterior, hubo acuerdo en estimar que esta función correspondería a las municipalidades y otros órganos locales orientados por las directivas que surgieran de los planes de urbanismo o de sus oficinas técnicas de coordinación. Sin embargo, si se tiene en cuenta que en la mayoría de los países latinoamericanos, las municipalidades son organismos económicamente débiles, como medida transitoria se acepta que los organismos de vivienda deberán asumir esta responsabilidad en tanto las municipalidades no estén debidamente preparadas. A este respecto se consideró con gran interés la política de adquisición de terrenos que está ejecutando el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Costa Rica.

5. Vivienda rural 7/

98. Con respecto a la situación de la vivienda rural, se puso de relieve que aunque parece tener caracteres menos alarmantes porque son más bajos los porcentajes de población que habitan en las zonas rurales que los correspondientes a las zonas urbanas y la preocupación de los habitantes no se dirige de preferencia a este aspecto sino a la propiedad de la tierra como factor de producción, las características de construcción y las condiciones sanitarias son muy deficientes.

99. Estas condiciones varían sin duda de acuerdo con las distintas estructuras de producción agrícola y con las diferentes formas de instalación y colonización que determinan la localización de la población, sea en forma dispersa o bien agrupada en centros de servicio de distinta densidad. Para

cada una de estas dos formas debe corresponder un tratamiento distinto. En el caso de la población dispersa, su atención, por parte de organismos de vivienda, se torna extremadamente difícil por el hecho de que la actividad de la construcción no admite, económicamente, una dispersión análoga. Por otra parte pareciera que estabilizar la dispersión a través de la vivienda no fuera del todo deseable, si las condiciones básicas, como lo son la propiedad de la tierra y el trabajo productivo, no se cumplen. Con todo, en los casos de agrupaciones de lotes productivos bajo la forma de colonias o cooperativas, la atención es viable, pero en ese caso las inversiones en viviendas deben considerarse como inversiones en equipo e instalaciones de la empresa agrícola.

100. Se consideró muy importante la dotación de elementos del equipamiento colectivo (sanitarios, educacionales, culturales, comerciales y de esparcimiento) a los centros locales existentes y la creación de éstos en las agrupaciones que carecen de ellos, así como la provisión de servicios infraestructurales, principalmente los de agua potable. Se reconocieron, sin embargo, las dificultades de todo orden que obstaculizan el logro de esta finalidad.

101. En lo que concierne a la construcción, la divulgación de tipos de vivienda y métodos de autoconstrucción tendientes a elevar los estándares actuales, fueron considerados procedimientos adecuados que podrían caer en la esfera de los organismos de vivienda, complementando la actividad de los organismos especializados que tienen a su cargo las tareas de promoción agrícola.

6. Criterios para la preparación de proyectos de construcción de viviendas 8/

102. Al preparar un proyecto de vivienda, no sólo deben tenerse en cuenta los aspectos físicos, sino también los sociales, a fin de que tales proyectos promuevan la integración de las poblaciones y no su segregación en grupos aislados. Esta es la política que se sigue en Escandinavia y, aunque sea difícil de aplicar en América Latina, por las distintas condiciones de estratificación social allí imperantes, debe aspirarse a ese ideal. A este respecto, deberán atenderse las normas establecidas por el Grupo de Expertos en Administración de Viviendas y Educación de Ocupantes (Wellington, Nueva Zelanda, 9 a 23 de marzo de 1963, Naciones Unidas ST/TAO/SER/C/61).

103. Por otra parte, los participantes destacaron la necesidad de establecer una relación razonable entre el precio de la construcción y el del solar, así como de no sacrificar los valores estéticos por razones de economía.

104. En lo que toca a la preparación de los proyectos, hubo un amplio debate sobre quién debe encargarse de esta labor, si departamentos técnicos del organismo central de vivienda o profesionales privados contratados con ese propósito. Se estimó que la última forma presentaba muchas ventajas, sobre

8/ Relator: Sr. Correa (Perú).

todo si se adoptaba un sistema adecuado de licitación, pues permitía comparar proyectos distintos. Sin embargo, el uso de tales profesionales privados implica a veces un encarecimiento de los proyectos, porque sus tarifas son muy altas y los colegios o asociaciones de arquitectos e ingenieros se muestran inflexibles en este aspecto.

105. En conclusión, se estimó que los organismos de vivienda deben encargarse de la preparación de proyectos a profesionales independientes, negociando con las asociaciones profesionales para obtener honorarios equitativos que tengan en cuenta el volumen y la continuidad de las obras. Por su parte, los organismos centrales de vivienda deberán contar con departamentos técnicos para evaluar tales proyectos.

7. Construcción por esfuerzo propio ^{2/}

106. En América Latina la construcción por esfuerzo propio no es una novedad. En efecto, gran parte de las barriadas son construidas de esta manera y prácticamente todas las viviendas rurales. Lo que falta es una sistematización efectiva de la ayuda técnica y financiera para la autoconstrucción.

107. Muchas veces el sistema de autoconstrucción ha encontrado la oposición de diversos sectores, tanto políticos como técnicos. También es cierto que muchas experiencias de construcción por esfuerzo propio y ayuda mutua no han rendido los frutos que se esperaba de ellas a pesar de la fuerte ayuda estatal recibida. Es pues necesario hacer una evaluación con miras a conocer las dificultades y las soluciones útiles, pero hay consenso en que no es posible resolver el problema de la vivienda integralmente sin usar este método, para cuya orientación los organismos de vivienda deberán estar preparados administrativamente.

108. Hay varios países de América Latina que lo han ensayado y el representante del Banco Interamericano de Desarrollo informó que esa institución puede prestar asistencia financiera para entrenar personal a fin de que se logre una administración eficiente de los programas de esfuerzo propio.

109. Como un medio de reconocer las ventajas e inconvenientes de la autoconstrucción los participantes colombianos invitaron a los organismos internacionales que operan en América Latina (CEPAL, BID, OEA) a evaluar en cooperación con la Cámara Colombiana de la Construcción, un proyecto de 50 000 casas construidas con ese tipo de programa en dicho país.

110. Como conclusión sobre este punto hubo acuerdo en el seminario en reconocer que el sistema de construcción por esfuerzo propio debe difundirse y utilizarse en el grado que lo permitan las condiciones locales; que el método debe comprenderse en su sentido más amplio (es decir, que el propietario pueda actuar como su propio contratista, por ejemplo, además de aportar mano de obra) y de que algunas partes de la construcción se encarguen a contratistas (el radier, las instalaciones, etc.).

111. Se insistió asimismo en que los organismos de vivienda deben contar con un departamento especializado en programas de esfuerzo propio y ayuda mutua, con personal técnico calificado, que ofrezca asistencia y financiera a los interesados en aportar su esfuerzo a la solución de su problema de vivienda.

8. Prefabricación ^{10/}

112. La posibilidad de aplicar la prefabricación a la construcción de viviendas recibió especial atención en vista de que este método tiene gran importancia en los países escandinavos y ha experimentado allí un elevado grado de perfeccionamiento. La prefabricación requiere una programación muy precisa y detallada de todo el proceso constructivo, desde el anteproyecto hasta la ocupación, lo cual es un requerimiento útil por cuanto tiende a mejorar la productividad y a reducir los costos de edificación. Su aplicación en América Latina, sin embargo, tiene muchas limitaciones en vista de que la prefabricación requiere grandes inversiones cuya amortización puede ser garantizada solamente por el sector público en el caso de que se haya aprobado la ejecución de programas de construcción de viviendas y se hayan destinado los recursos financieros para ello. Como se ha afirmado en otras partes de este informe esta condición indispensable no se cumple en la América Latina y en consecuencia los riesgos financieros de la prefabricación masiva de viviendas podrían invalidar su posible aplicación.

113. Se comprenderá esta afirmación si se tienen presente las siguientes características de la prefabricación: a) requiere mano de obra especializada de alto costo; b) se justifica especialmente cuando hay escasez de mano de obra; c) requiere usar materiales de alta calidad; d) permite un mejor uso de los materiales; e) requiere una ejecución muy precisa de las obras; f) permite una reducción considerable del tiempo de ejecución de la obra en el terreno; g) permite mejores condiciones de trabajo a los obreros; h) facilita la continuidad de las tareas durante la época de invierno; i) requiere inversiones cuantiosas en la fábrica, equipos para el transporte y stock de materiales; j) requiere que los proyectos sean perfectamente estandarizados y que el diseño tenga una gran rigidez; k) tiene un radio limitado de acción determinado por la economía del transporte desde la fábrica hasta los posibles sitios de construcción.

114. Se analizaron diversos procedimientos de prefabricación parcial, total, por el sistema abierto y cerrado, etc.

115. Se reconoció además que uno de los factores que había inducido a introducir la prefabricación masiva en Suecia y Dinamarca fue la escasez de mano de obra, elemento que aún no se ha hecho notar en América Latina.

116. En consecuencia, los participantes estuvieron de acuerdo en que la prefabricación habrá de tener aplicación evidente en América Latina dentro de algunos años pero que en las circunstancias actuales los factores limitativos de su aplicación son preponderantes.

10/ Relator: Señor Prieto (Chile).

9. Cooperativas de vivienda 11/

117. Aun cuando existen cooperativas de vivienda en casi todos los países de América Latina y que éstas han tenido un desarrollo importante en los últimos años, se estimó que no han adquirido aún la importancia que debieran tener en la región como un mecanismo eficaz para contribuir a la solución del problema habitacional, en especial de la población de ingresos medios y bajos.

118. Se hizo notar que infortunadamente algunos fracasos han influido desmesuradamente en la ampliación del movimiento cooperativista en algunos países latinoamericanos.

119. Se reconoció que era conveniente que los gobiernos dedicaran más recursos a la divulgación de los principios del cooperativismo, de sus ventajas y potencialidades y que destinaran al mismo tiempo mayores recursos financieros para las cooperativas.

120. Se informó sobre los sistemas de supervisión e incentivos establecidos por parte del estado en Colombia, Chile y Venezuela para las cooperativas de vivienda. En Chile se ha organizado un instituto de promoción de cooperativas que sirve en parte funciones equivalentes a las de la Federación de Cooperativas de Suecia; en Colombia existe el proyecto de crear un banco de cooperativas y en Ecuador las cooperativas de vivienda están participando activamente en la ejecución del subprograma de autoconstrucción que cuenta con financiamiento de un préstamo hecho por el BID a ese país.

10. Investigación 12/

121. Se reconoció en el Seminario que la investigación de diseño, métodos y materiales de construcción en relación con la producción de viviendas y con miras a la reducción de costos deberá ser una función esencial a desarrollar en relación con los programas de vivienda. Esto no quiere decir, sin embargo, que sean los organismos de vivienda los que deban ejecutar estas tareas directamente pero sí que deben estimular y contribuir a su financiamiento.

122. En consecuencia los participantes estuvieron de acuerdo en que en todos los países se formen centros de investigación, dotados de personal debidamente calificado, los cuales puedan abocarse al estudio de la mejor utilización de materiales y mano de obra, de la aplicación de métodos de prefabricación y en fin de todos los factores que puedan contribuir a la construcción de viviendas más adecuadas y de más bajo costo.

11/ Relator: Sr. Maradiaga (Honduras).

12/ Relator: Sr. Naranjo (Ecuador).

123. A este respecto, el representante de Noruega señaló que ese gobierno podría colaborar en la capacitación de técnicos latinoamericanos mediante un programa de intercambio de expertos y de becas de estudio en ese país.

11. Estadística ^{13/}

124. Se sostuvo que para abordar el problema de la vivienda en forma compatible con los demás sectores de la economía, era indispensable cuantificar el problema y establecer relaciones estadísticas tanto entre las diversas variables macroeconómicas como entre los factores demográficos y de producción de viviendas, financieros y de costo de edificación, etc.

125. Se reconoció que aun cuando se han hecho progresos evidentes en materia de censos de habitación es aún extremadamente dificultoso preparar diagnósticos de la situación habitacional debido a la falta de información estadística. Normalmente corresponde a los servicios centrales de estadística la recolección de datos sobre la vivienda, pero es indispensable que los organismos nacionales de habitación cooperen en esta tarea proporcionando como mínimo la información relativa a la producción con ayuda estatal y que coordinen sus actividades en materia de estadística con los servicios nacionales respectivos.

126. Se llegó a las siguientes conclusiones: 1) que los organismos nacionales de vivienda establezcan secciones de estadística, cuando éstas no existan en los servicios nacionales de estadística, a fin de que recopilen y produzcan las estadísticas relativas a la industria de la construcción, a los aspectos socioeconómicos de vivienda y a las características de las familias que se benefician con los programas de inversión pública en viviendas; 2) que cuando los países realicen censos generales de población se tomen paralelamente censos de habitación, y 3) que los organismos nacionales de vivienda indiquen la clase de información estadística que requieren para la formulación de su política y programas de trabajo.

12. Administración de servicios de la vivienda ^{14/}

127. En la discusión de este tema se hizo notar que además de la estructura de los organismos de vivienda, sean estos ministerios, institutos u otros, tiene especial importancia para la eficacia de su acción la confianza que la ciudadanía y las instituciones financieras internacionales depositen en ellos, así como la expedición con que se manejan los asuntos encomendados a estas instituciones y la determinación de su capacidad para ejecutar cierto volumen de proyectos por año.

128. Se observó a este respecto que en muchos casos el factor limitativo principal en la ejecución de los planes de inversión pública en vivienda era la capacidad administrativa de los organismos encargados de ejecutar dichos planes.

^{13/} Relator: Sr. Fernández (Paraguay).

^{14/} Relator: Sr. Deane (Trinidad y Tabago).

129. En consecuencia se recomendó que los gobiernos prestaran especial atención tanto a la estructura administrativa de los servicios de vivienda como al equipamiento necesario para su eficaz funcionamiento.

13. Financiamiento ^{15/}

130. Es un hecho conocido que los recursos asignados a vivienda han resultado insuficientes para atender a las necesidades en este campo. Por una parte los recursos del sector público deben emplearse en gran medida en atender los requerimientos de inversión para el desarrollo en tanto que al sector privado se le presentan otras oportunidades de inversión más lucrativas a corto plazo. Además la posibilidad de inversión en viviendas por las personas de ingresos medios y bajos dependen de que existan sistemas de créditos a largo plazo y bajo interés.

131. El financiamiento de los programas de vivienda comprende una serie de medidas, sistemas y mecanismos para movilizar recursos y encauzar ahorros hacia su inversión en viviendas. En estos sistemas participan activamente los sectores público y privado.

a) Acción del sector público

132. Los gobiernos cuentan con una serie de instrumentos y medios que permiten destinar fondos directamente a la inversión en viviendas o atraer inversiones a este campo. Entre esos instrumentos figuran los siguientes: i) el presupuesto fiscal, que es el instrumento más importante aun cuando esto no implica que la mayor parte de los fondos para la vivienda provengan de esta fuente; ii) disposiciones legales sobre inversiones forzosas para la vivienda, sea a través de los servicios de vivienda o mediante otras instituciones financieras de carácter privado o mixto. Tales inversiones forzosas pueden ser ejecutadas mediante la suscripción de bonos, cédulas o títulos similares de instituciones hipotecarias, mediante depósitos en asociaciones de ahorro y préstamo y otros; iii) los bancos de la vivienda. Estas instituciones establecidas con aportes fiscales o con garantías estatales pueden llegar a establecer un mercado de capital para la compra de viviendas contribuyendo a fomentar la demanda. En determinadas circunstancias puede también llegar a establecer créditos para la construcción contribuyendo así a incrementar la oferta; iv) las cajas de seguro social, los fondos de jubilaciones y de cesantía pueden, asimismo, orientar buena parte de sus inversiones hacia la vivienda de interés social. De hecho así ha ocurrido y son varios los países latinoamericanos en que los servicios de seguridad social están haciendo los mayores aportes financieros para la vivienda, por ejemplo, el Ecuador, Chile y México entre otros.

133. Prácticamente todos los países latinoamericanos cuentan con bancos, instituciones, corporaciones y cajas que centralizan y administran fondos públicos para la vivienda. Sin embargo, predomina en este campo el uso

directo de los fondos lo cual implica un poder multiplicador relativamente bajo. Excepto en un país, no se han adoptado medidas tendientes a evitar la descapitalización por efecto de la desvalorización monetaria y en otros casos se desestima la recuperación completa de los fondos públicos lo cual implica subsidios indirectos. Esto hizo señalar la necesidad de que en los diversos países se ahonde en el estudio del financiamiento público de la vivienda precisando su función y participación en la solución del problema habitacional.

b) Acción del sector privado

134. Conjunta y paralelamente con el sector público se encuentra la acción del sector privado para movilizar y encauzar recursos para la vivienda, pero en general el aporte del sector privado debiera ser proporcionalmente el más importante y el fundamental a largo plazo.

135. La fuente principal de fondos para los bancos hipotecarios, las asociaciones de ahorro y préstamo, los bancos de ahorro, los fondos mutuos de inversión y las cooperativas deben provenir primordialmente del sector privado. En los últimos años sin embargo el mecanismo hipotecario de canalización de fondos que es el fundamental, se ha visto entorpecido seriamente por efecto de la inflación.

136. Mediante la intervención adecuada del estado es posible fomentar, estimular y alentar la participación del sector privado en la inversión en vivienda. Esto se ha demostrado en países como Chile, en los cuales a pesar de la inflación, el sector privado ha ido tomando cada vez más importancia, por su participación en las asociaciones de ahorro y préstamo, en el financiamiento de la vivienda.

137. En los países latinoamericanos el sector privado ha venido financiando una proporción considerable de la vivienda. Pero se trata ahora de aumentar estas inversiones para lo cual es necesario fortalecer las instituciones financieras. No debe olvidarse que la atracción de ahorros hacia un determinado sector depende de la existencia de condiciones favorables que aseguren al ahorrista la defensa del poder adquisitivo de sus fondos, una rentabilidad normal y una liquidez adecuada. El cumplimiento de estas condiciones constituirá un incentivo de primer orden para toda familia que ahorre.

138. En el seminario se hizo notar asimismo que debido a las imperfecciones del mercado de capital en la América Latina una parte importante de los ahorros de las familias que se producen bajo el incentivo de obtener préstamos para la vivienda no se obtienen para otros fines y que en consecuencia es necesario tener presente esta relativa inflexibilidad de los recursos financieros susceptibles de destinar a la vivienda.

/c) Mecanismos

c) Mecanismos financieros ^{16/}

139. Existen varios mecanismos financieros para destinar fondos hacia su inversión en vivienda y casi todos ellos se están aplicando en mayor o menor grado en la América Latina. Los principales son los que se describen en seguida.

140. Los bancos hipotecarios son instituciones que tienen el negocio principal de prestar dinero, garantizado en propiedades raíces, el cual debe cubrirse por medio de pagos periódicos, y que tienen autorización para emitir cédulas o bonos de inversión. A fines del siglo pasado y a principios del presente tuvieron más importancia que ahora, pero se les debe restablecer porque pueden captar un volumen apreciable de ahorros de la comunidad, para encauzarlo hacia la construcción de viviendas. Como envuelven una inversión a largo plazo, se requiere estabilidad monetaria para asegurar un mercado permanente a sus cédulas o títulos. De ahí que los procesos inflacionarios de muchos de los países latinoamericanos hayan afectado la existencia de esta clase de bancos y que haya sido necesaria la implantación de medidas proteccionistas como la cláusula de reajuste periódico de las deudas e intereses, en Chile y el Brasil.

141. Actualmente existen bancos hipotecarios en Argentina, Colombia, Chile, El Salvador, México, Guatemala, Uruguay y Perú. El de Colombia fue establecido en 1932 como entidad cuasi pública y para contribuir al financiamiento de la vivienda otorgando préstamos hipotecarios para comprar casa construida o para construirla. Sus recursos provienen de 3 fuentes: a) recaudos de su cartera por el pago de las cuotas de amortización de los deudores; b) suscripción de cédulas hipotecarias en circulación en el mercado libre y forzoso; c) suscripción de cédulas de capitalización. En 1962 la financiación del Banco Central Hipotecario representó el 15 por ciento de la inversión en vivienda urbana y en 1963 llegó al 16.3 por ciento. Las cédulas hipotecarias en circulación pasaron de 37 millones de dólares en 1958 a 90 millones en 1963. En este mismo año sus préstamos concedidos para vivienda ascendían a 180 millones de dólares y su cartera se aproximaba a los 100 millones. Estas cifras dan idea de la importancia de esta clase de instituciones dentro de los mecanismos generales de la financiación de la vivienda, e indican las amplias posibilidades para la utilización de recursos mediante emisión de títulos. Sin embargo, no revelan algunas dificultades específicas que confronta el mercado de cédulas en el sector de inversión voluntaria. En realidad, se trata de un papel cuya demanda es sensible a los movimientos de la situación monetaria y a las fluctuaciones de los índices de rentabilidad de los valores de bolsa. No tiene la flexibilidad para adaptarse a los cambios en los tipos de interés del mercado y conlleva un costo de capital más elevado y además no se escapan a las desventajas que los papeles de rendimiento fijo tienen dentro de una economía sometida a un proceso de desvalorización monetaria. Por eso, los bancos hipotecarios

podrán conquistar de nuevo su importancia en los países latinoamericanos si estudian y ponen en práctica la emisión de títulos más atractivos en el mercado y nuevos medios de captación de recursos, como planes de ahorro y préstamo y cláusulas de reajuste.

142. Los sistemas de ahorro y préstamo se están implantando con éxito en algunos países latinoamericanos, especialmente en Chile, el Ecuador, Guatemala, el Perú, República Dominicana y Venezuela, y han captado ya montos importantes de ahorros de la comunidad para su inversión en vivienda y la construcción residencial. Sus antecedentes se basan en el deseo casi unánime de las gentes de ser propietarias de las casas que habitan y de las ventajas que el sistema ofrece para que sea un incentivo del capital privado y se invierta en vivienda, por las características que se le dieron de ofrecer reajustes a los fondos depositados y seguros y de la posibilidad de ofrecer vivienda a sus participantes. El sistema de ahorro y préstamo se basa en la existencia de instituciones locales y privadas que recolectan ahorros del público con el fin exclusivo de otorgar créditos hipotecarios reajustables para vivienda, bajo el control y supervigilancia del estado.

143. En Chile, se creó oficialmente mediante ley de 1959 y en el año 1961, inició sus operaciones. Se llama Caja Central de Ahorros y Préstamos y es una empresa autónoma del Estado que tiene las siguientes funciones principales: i) autorizar la formación y existencia de asociaciones de ahorro y préstamo; ii) servir de organismo asegurador de los depósitos efectuados por los ahorrantes y los créditos que otorgan las asociaciones; iii) ayudar financieramente a las asociaciones mediante la compra de sus hipotecas o por medio de créditos a largo plazo. Los fondos de la Caja Central provienen de los ingresos normales de sus operaciones, de los aportes hechos por el Gobierno de Chile y de los créditos provenientes de organismos internacionales. Las asociaciones de ahorro y préstamo son entidades privadas, de carácter mutual, sin fin de lucro, que recaudan ahorros del público y los invierte en préstamos para vivienda. Sus socios son los depositantes y sus ahorros tienen beneficios tales como el reajuste de su valor, seguro, inembargabilidad, liquidez, dividendos, exención tributaria, etc.

144. Todas estas características son las que han hecho que este mecanismo se convierta en un poderoso instrumento de financiación interna de la vivienda y cuya organización en los demás países latinoamericanos, será de capital importancia para la movilización e incremento de fondos que ayudarán al problema de financiación de la vivienda.

145. Es un sistema que descansa fundamentalmente en el estímulo de ahorro de la comunidad, aunque ese ahorro no lo haga con el propósito de adquirir vivienda. Da la oportunidad de recoger y encauzar los distintos tipos de ahorro así: 1) ahorro de las personas interesadas en adquirir vivienda; 2) ahorro forzoso u obligado, hecho por las empresas que por disposición legal deben invertir determinada proporción de sus utilidades o recursos en viviendas económicas; 3) el ahorro de las cooperativas. Ya estas entidades forman de por sí otro de los mecanismos importantes de financiación; 4) cuentas especiales. Todo este volumen de ahorro recolectado

a través de las asociaciones de ahorro y préstamo debe ser invertido en el otorgamiento de créditos a largo plazo para la compra, construcción, ampliación o terminación de viviendas económicas, de tipo social fundamentalmente.

146. Desde que se inició el sistema, en Chile, la Caja Central ha financiado cerca del 27 por ciento de la compra de créditos hipotecarios y todo el sistema había recaudado un total de ahorros por valor de 117.6 millones de escudos y había hecho, hasta el 31 de julio de 1963, un total de 12 130 nuevos propietarios de vivienda. ^{17/} La experiencia de Chile enseña que la creación de esta clase de entidades de ahorro y préstamo, al mismo tiempo que aprovechan recursos internos, sirven de medio de obtención de recursos externos disponibles en los organismos internacionales para financiar programas habitacionales.

147. El seguro de hipotecas es un mecanismo que apenas se inicia en América Latina y que actualmente funciona con éxito en Guatemala y la República Dominicana. Se ha organizado para fomentar la inversión del capital privado en la construcción de vivienda y ha contado con la asesoría y el apoyo de la Agencia Internacional para el Desarrollo, (AID). Este sistema, en la forma como ahora se aplica y funciona en la población que sirve, aun cuando amplía las posibilidades de adquirir vivienda a crédito, sólo está al alcance de la clase media alta, con capacidad de pago superior a la del promedio. El seguro puede concederse a créditos a corto y largo plazo y para préstamos a través de una compañía constructora o en forma directa y permite la creación de un amplio mercado de hipotecas, complementando en forma positiva la acción de los bancos o instituciones hipotecarias. En Chile, ésta es una función de la Caja Central de Ahorro y Préstamos.

148. El seguro de depósitos de ahorro es otro de los mecanismos complementarios que han empezado a utilizarse en América Latina para fomentar el ahorro destinado a vivienda. Consiste en una garantía para los depositantes de las asociaciones de ahorro y préstamos, para darle confianza al sector privado de que sus depósitos no van a perderse, aunque ellos no se utilicen en vivienda. Puede ser establecido por una Caja Central de Ahorros, como en Chile, o por un Banco de la Vivienda como en el Ecuador. Este seguro sirve además para atraer más ahorros hacia el sistema financiero, ya que es un factor competitivo con los demás sistemas de ahorro y capitalización. En caso de la liquidación de una asociación mutualista de ahorro, la entidad asegurada responde por los depósitos y en el caso ecuatoriano, el Banco de la Vivienda asegura hasta un monto de 3 500 dólares.

^{17/} Caja Central de Ahorros y Préstamos de Chile, Informativo Estadístico Mensual N° 27.

d) Recursos externos para el financiamiento de la vivienda ^{18/}

149. Una de las características más significativas de la política y programas de vivienda en América Latina es su dependencia en grado muy apreciable de los recursos externos de financiamiento para la ejecución de sus planes de inversión pública en esta materia. Se recordará que en 1960 el Acta de Bogotá recomendó el establecimiento de un programa interamericano de desarrollo social orientado entre otros objetivos al mejoramiento de la vivienda y servicios comunales y que en agosto de 1961 los acuerdos de Punta del Este junto con respaldar lo acordado en Bogotá dejaron firmemente establecida la necesidad de formular programas nacionales de vivienda dando origen a una serie de acciones por parte de organismos nacionales, regionales e internacionales. Es así como en junio de 1961 el Presidente de los Estados Unidos firmó un acuerdo con el Presidente del BID por el cual esta institución asumió la responsabilidad de administrar el Fondo Fiduciario de Progreso Social destinado a contribuir, entre otros programas, a la ejecución de programas de vivienda para los grupos de bajos ingresos. Estos fondos se agregan a los provenientes de la ayuda bilateral de los Estados Unidos administrada por la Agencia para el Desarrollo Internacional pasando a disponerse en la América Latina de una suma apreciable, del orden de los 300 millones de dólares para la vivienda.

150. Pero la utilización de los recursos externos debe ir acompañada de esfuerzos y medidas de parte de los gobiernos de América Latina a fin de asegurar su empleo eficiente. De consiguiente, la disponibilidad de recursos externos ha contribuido a movilizar recursos internos en cantidad varias veces superior a los recursos externos.

151. Es indudable que los recursos externos han constituido en la América Latina una poderosa palanca de acción que ha logrado dar un gran dinamismo al sector vivienda. Se estima así que solamente los fondos comprometidos en convenios de préstamo por el BID hasta diciembre de 1963 permitirán construir unas 190 000 viviendas en toda la región en un plazo de dos a tres años. Sin embargo, la utilización de estos fondos en los tres primeros años de operación ha sido lenta habiéndose hecho desembolsos con cargo a dicho préstamo solamente por unos 49 millones hasta el 31 de diciembre de 1963. ^{19/}

e) Conclusiones

152. El financiamiento debe basarse primordialmente en el esfuerzo financiero interno, estatal y privado, a través de los diversos mecanismos.

^{18/} Relator: Sr. Velarde (Perú).

^{19/} Para mayor información sobre esta materia véase los informes anuales del BID y el documento Situación habitacional, política y programas de vivienda en América Latina, 1960-63, (ST/ECLA/CONF.16/L.1).

153. Es necesario que el esfuerzo financiero interno se encamine a servir de contrapartida y de apoyo a los recursos externos, para que ellos actúen como capital semilla, en forma temporal o transitoria, para contribuir a la generación de sistemas y mecanismos perdurables en cada país, de acuerdo con el espíritu del tratado de Punta del Este.
154. Es indispensable que los mecanismos financieros, la política económica y las estructuras de cada país, tengan continuidad y estabilidad y que se asegure la vigencia de programas a largo plazo para mantener la continuidad de la ejecución de dichos programas, en términos normales y a costos razonables.
155. Debe procurarse un mejor aprovechamiento de las experiencias de cada uno de los países, propiciando mayores intercambios y tendiendo a la creación de una asociación latinoamericana de entidades de ahorros y préstamo.
156. Habrán de establecerse, si no existieran, políticas, legislación y mecanismos para atraer los ahorros de la comunidad y hacer préstamos hipotecarios destinados específicamente a la vivienda de interés social.
157. Es preciso dictar medidas encaminadas a mantener el valor real de los ahorros y de las inversiones en vivienda, durante los procesos inflacionarios, para evitar la descapitalización de los organismos financieros de vivienda y mantener la confianza de los ahorrantes.

14. Industria de la construcción ^{20/}

158. La construcción es una de las actividades económicas más dinámicas debido a que en ella se emplea una proporción muy importante de la mano de obra y a que de su actividad dependen numerosos sectores industriales subsidiarios. Sufre periódicamente grandes oscilaciones en el volumen de su actividad a causa, sobre todo de las fluctuaciones de la política económica. A fin de contribuir al desarrollo de esta industria es necesario que los gobiernos propicien el desarrollo de programas de construcción de viviendas que tiendan a estabilizar la demanda y en consecuencia la oferta de viviendas como única forma de lograr la tecnificación de la industria y el mejoramiento de su productividad.
159. La industria de la construcción está formada por las entidades que se enumeran a continuación: profesionales proyectistas, (arquitectos proyectistas, ingenieros calculistas (consultores), oficinas especializadas en urbanización e instalaciones); empresas productoras de materiales de construcción (industrias de materiales básicos: cemento, hierro madera, industrias de materiales de construcción, industrias de elementos prefabricados; industrias de equipos para instalaciones); empresas distribuidoras de materiales, corredores de propiedades; y empresas promotoras.

^{20/} Relator: Sr. Maradiaga (Honduras).

160. La organización y planificación de la industria de la construcción tiene un objetivo principal: reducir el margen entre la capacidad de pago de las familias y el costo de la construcción. Para obtener este objetivo se deben considerar los siguientes aspectos:

- a) establecimiento de un régimen de concursos de diseños de viviendas, con la obligación de utilizar la coordinación modular;
- b) establecer un régimen de licitaciones públicas para lograr una mejor selección de las empresas;
- c) incentivos al producto final, como ser premios a la calidad de las viviendas;
- d) préstamos a bajo interés para la adquisición de equipo y maquinaria, especialmente favorecer la formación de sociedades dedicadas al arrendamiento o alquiler de maquinarias y equipo;
- e) comercialización por medio de cooperativas de distribución de materiales;
- f) crear institutos de investigación de materiales básicos;
- g) fomentar la compra de viviendas terminadas;
- h) implantar cursos de adiestramiento y perfeccionamiento laboral;
- i) alentar la formación de empresas promotoras de la construcción;
- j) crear oficinas de información y estadística sobre la vivienda.

161. En Escandinavia la industria de la construcción ha llegado a su más alto grado de tecnificación, gracias a la estabilidad de las instituciones y a los programas de construcción del sector público, que han permitido a la industria una planificación a largo plazo. Estas condiciones no se dan aún en los países latinoamericanos, sin embargo deben ser consideradas como metas para Latinoamérica.

162. En el seminario se prestó especial atención a la discusión de los factores que inciden sobre el precio de venta de las viviendas y los costos de edificación. Se reconoció que si bien los precios de la vivienda dependen en gran parte de la productividad de la industria de la construcción hay otros rubros además del costo de edificación, que tienen gran incidencia y que escapan a la influencia de la productividad de la industria, tales como el valor de los terrenos y de los servicios y el costo del financiamiento. Se reconoció que el costo del financiamiento es un rubro muy importante y de un manejo muy complejo en los países que pasan por un período inflacionario agudo.

163. Se llamó asimismo la atención al hecho de que factores ajenos a la construcción misma de la vivienda pero directamente relacionados, tales como el costo de las redes de alcantarillado, agua potable, etc., pueden estar influidos por las normas de urbanización que en algunos casos son excesivamente generosas si se tiene en cuenta la escasez de recursos de los países de la región.

164. El desarrollo de la industria de la construcción depende en gran parte de la continuidad de los programas de vivienda.

165. Deben crearse centros de información en relación a la industria de la construcción, ya sea en el orden local o regional.

166. Existen factores independientes de la productividad de la construcción que inciden sobre el costo de la vivienda y que pueden inutilizar las ventajas del mejoramiento de la productividad en la industria.

167. Siendo el aumento de la productividad una necesidad social, la investigación de los materiales básicos, la racionalización, la adopción de viviendas tipo, etc., deben merecer atención especial de los organismos de vivienda.

15. Estructura administrativa de los servicios nacionales de vivienda

168. Después de considerar los diversos aspectos que tienen relación con la ejecución de la política y programas de vivienda se estimó conveniente preparar un cuadro resumen que indique las funciones básicas relacionadas con la ejecución de programas nacionales de vivienda y los organismos que en opinión de los participantes debieran tener responsabilidad primordial en cada caso. El cuadro 2 indica la lista de dichas funciones y los organismos a que correspondería cada una de ellas.

169. Además se vio la conveniencia de esquematizar las relaciones entre las entidades públicas y privadas que participan en los programas de vivienda. El gráfico I indica el tipo de relaciones que existen entre las diversas entidades.

16. Funciones de las Naciones Unidas, de las comisiones económicas regionales y de otros organismos en materia de vivienda 21/

170. En el Seminario se intercambia información sobre la política y actividades de los diversos organismos de carácter internacional que en la región están contribuyendo a la solución del problema habitacional. Se informó específicamente sobre las actividades de la Oficina Sanitaria Panamericana, la Organización Mundial de la Salud, la Organización de Estados Americanos, el Banco Interamericano de Desarrollo, la Agencia para el Desarrollo Internacional, Naciones Unidas, Programa Mundial de Alimentos, y la asistencia técnica de los gobiernos escandinavos.

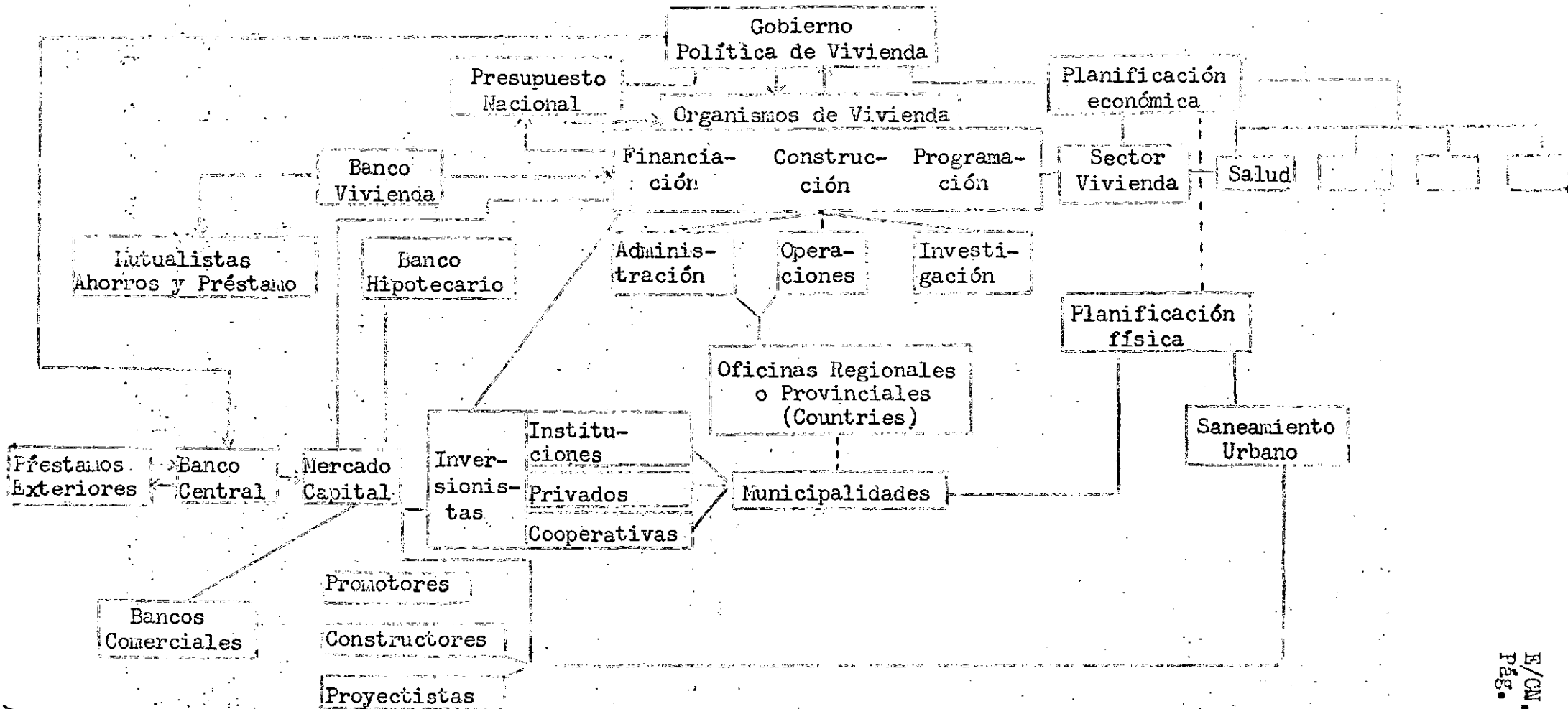
Cuadro 2

DISTRIBUCION DE FUNCIONES EN RELACION CON LA EJECUCION
 DE PROGRAMAS NACIONALES DE VIVIENDA

Funciones básicas	Organismos responsables
Política de Vivienda	Gobierno - Parlamento
Programación de Vivienda	Instituto Planificación/Organismo Vivienda
Planificación Física	Organismo especial (no-vivienda)/Municipios
Adquisición de tierras	Municipios/Organismos Vivienda/Otros
Vivienda Rural	Organismo Agricultura/Organismo Vivienda
Proyectos con Financiación Pública	Organismo Vivienda/Cooperativas/Bancos Vivienda (proyectistas y constructores)
Autoconstrucción; ayuda técnica	Organismo Vivienda/Cooperativas/Servicio Desarrollo Comunal
Educación para la vivienda	Organismos especiales/Organismo Vivienda/ Otros
Investigación	Organismo Especial/Organismo Vivienda
Estadística	Organismo Vivienda/División de Estadísticas y Otros
Administración (interna)	Organismo Vivienda
Financiamiento Público	Organismo Vivienda
Del Presupuesto Nacional	Organismo Vivienda
Ahorro y préstamos	Banco Vivienda
Hipotecas	Banco Hipotecario y Otros
Externo (préstamos, donaciones)	Banco Central/Planificación económica/ Organismo Vivienda
<u>Financiamiento Privado</u>	<u>No-Organismo Vivienda</u>
Acción cooperativa/Ahorro y Préstamos/Hipotecas	Asociaciones de Ahorro y Préstamos/Banco Hipotecario
<u>Financiamiento Institucional</u>	<u>Cajas de pensiones/Otros</u>

Gráfico I

RELACIONES ENTRE LOS ENTES QUE PARTICIPAN EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA



171. Para la Organización Mundial de la Salud reviste especial importancia la provisión de agua potable y de servicios sanitarios. Se señaló que el problema es muy grave en la América Latina puesto que el 70 por ciento de la población urbana tiene agua insuficiente y apenas entre un 10 a 15 por ciento de la población rural tendría acceso a fuentes de agua potable. En consecuencia la Oficina Sanitaria Panamericana se ha fijado como meta la de contribuir a que en el curso de los próximos 10 años se proporcione agua potable al 70 por ciento de la población urbana y al 50 por ciento de la población rural.

172. La OEA ofrece asesoramiento, proporciona servicios de capacitación y difunde informaciones relacionadas con la vivienda. El asesoramiento es prestado por grupos tripartitos de CEPAL/OEA/BID. La capacitación en el campo general de la vivienda se proporciona en el Centro Interamericano de la Vivienda y Planeamiento (CINVA) de Bogotá mediante cursos especiales. Se ofrece también capacitación sobre planificación física en el Programa Interamericano de Planeamiento Urbano y Regional (PIAPUR) en Lima. En colaboración con los gobiernos respectivos, la OEA se halla realizando encuestas sobre vivienda en varios países, como un paso hacia la preparación de programas nacionales.

173. En junio de 1961, el BID pasó a ser el administrador del Fondo Fiduciario de Progreso Social de los Estados Unidos. Desde entonces ha venido proporcionando capital en forma de préstamos directos para proyectos de construcción y asistencia técnica. También ha cooperado en el canje de información sobre creación y desarrollo de asociaciones de ahorro y préstamo en América Latina y ha participado en la realización de dos reuniones regionales sobre la materia.

174. Los programas más amplios de asistencia técnica y los mayores aportes de capital para la vivienda en los últimos años, han sido ejecutados por la AID. Los países latinoamericanos han sido asistidos por expertos en vivienda por períodos prolongados y por especialistas consultores por períodos breves. Se han organizado viajes y cursos de capacitación y patrocinado reuniones sobre una gran variedad de problemas de vivienda. La AID hizo esfuerzos especiales para ayudar a la creación y fomento de sistemas de ahorro y préstamos, establecimiento de cooperativas de vivienda, ejecución de proyectos de vivienda barata y demostración de procedimientos de esfuerzo propio con asistencia. Recientemente se han instituido garantías para la inversión en vivienda de modo de proteger las inversiones privadas en viviendas que se hagan en los países en vía de desarrollo, contra determinados riesgos.

175. Las Naciones Unidas ha procurado de un modo especial vigorizar las entidades nacionales de vivienda, estimular la preparación de programas y fomentar la coordinación modular. Recientemente la CEPAL ha desarrollado actividades en el sector general de la programación de vivienda, ayudando a los gobiernos a preparar programas nacionales. En 1962 organizó un seminario, también en colaboración con el Gobierno de Dinamarca, sobre estadística y programas de vivienda. Los objetivos del trabajo de la

CEPAL en el campo de la vivienda han sido el fomento de los programas nacionales y la creación y perfeccionamiento de mecanismos administrativos apropiados para la ejecución de tales programas.

176. Se informó que los organismos que proporcionan asistencia técnica para la vivienda en la América Latina destinaron en conjunto en 1963, alrededor de 2 200 000 dólares y que en ese mismo año el aporte de capital para la vivienda ascendió a 81 300 000 dólares, de los cuales 65 300 000 provinieron de la AID y 16 000 000 del BID. El apoyo financiero asumió la forma de préstamos para la construcción de viviendas. 22/

177. Los aspectos a que se dedicaron mayores esfuerzos fueron programación y construcción de vivienda, planificación y cooperativas. La promoción de sistemas de ahorro y préstamo de vivienda barata y de autoconstrucción recibió también considerable atención. En cambio no se destinaron fondos suficientes para el estudio y fomento de la industria de la construcción. Se indicó que el BID tenía 13 préstamos en trámite por valor de 80 a 90 millones de dólares para vivienda urbana y que este banco aumentaría sus recursos destinados a prestar ayuda en el campo de la vivienda en 1965.

178. Se intercambió información asimismo sobre los procedimientos para obtener ayuda para la vivienda de parte del Programa Mundial de Alimentos poniéndose de relieve algunas de las dificultades que se encuentran en la práctica para cumplir la reglamentación de este programa. Los participantes coincidieron en manifestar que los fondos destinados para ayuda técnica en el campo de la vivienda de América Latina eran considerables pero que dentro de la distribución institucional la CEPAL destinaba recursos muy escasos recomendando solicitar su ampliación.

179. Al comparar la organización institucional para la vivienda en la América Latina con la de Europa se insistió en la conveniencia de crear en esta región un comité de la vivienda, lo cual ya había sido recomendado anteriormente por el Seminario sobre Estadísticas y Programas de vivienda efectuado también en Dinamarca en 1962.

180. Los participantes tomaron iniciativa en señalar que no existe aparentemente un sistema regional de coordinación de las actividades internacionales en materia de vivienda y recomendaron que se establecieran mecanismos tendientes a perfeccionar la comunicación entre las diversas instituciones y el mejor aprovechamiento de los ingentes recursos destinados a asistencia técnica en este campo.

22/ Para mayores detalles véase el documento "Fondos asignados en 1963 a vivienda en América Latina por organismos regionales e internacionales y programas de asistencia bilateral", (ST/ECLA/CONF.16/L.2).

181. El representante del Gobierno de Dinamarca ofreció la colaboración de expertos escandinavos para que colaboren en el desarrollo y ejecución de programas de vivienda en América Latina, reconociendo sin embargo que las dificultades de idioma constituyen un obstáculo muy considerable.

182. Finalmente en relación a una investigación mundial que las Naciones Unidas auspicia sobre barrios marginales, los participantes en el seminario acordaron ofrecer una activa colaboración para la obtención de informaciones sobre esta materia.

Anexo I

Lista de participantes, observadores y personal de la secretaria

I. Participantes

Argentina

Sr. Juan Ballester
Asesor del Departamento de Desarrollo Económico
Consejo Federal de Inversiones
Alsina 1407
Buenos Aires

Bolivia

Sr. Walter Murillo Salcedo
Gerente Técnico
Consejo Nacional de Vivienda
Fernando Guachalla 411, esq. 20 de Octubre
La Paz

Brasil

Sr. Milton de Oliveira Ferreira
Director
Cia. de Habitação Popular do Estado da Guanabara
(COHAB)
Av. Marechal Camara 350, 10 Andar
Rio de Janeiro

Colombia

Sr. Fabio Robledo Uribe
Gerente General
Instituto de Crédito Territorial
Carrera 13 N° 18-51
Bogotá

Sr. Ignacio Aguilar Zuluaga
Director
Banco Central Hipotecario
Bogotá

Costa Rica

Sr. Humberto Pacheco Coto
Vice-Presidente de la Junta Directiva
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
San José

/Chile

Chile

Sr. Eduardo Gomién Díaz
Presidente Ejecutivo
Caja Central de Ahorros y Préstamos
Agustinas 1357
Santiago

Sr. Luis Prieto Vial
Vice-Presidente
Cámara Chilena de la Construcción
Teatinos 248, 6° piso
Santiago

Ecuador

Sr. Jorge G. Naranjo Fiallo
Gerente General
Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Quito

Sr. Milton Barragan
Programador de Vivienda
Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica
10 de Agosto 608 y Checa
Quito

El Salvador

Sr. Baltasar Perla Rivas
Presidente
Instituto de Vivienda Urbana
San Salvador

Guatemala

Sr. Ramiro Auyón Barneond
Primer Viceministro de Comunicaciones y Obras Públicas
Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas
Palacio Nacional
Ciudad de Guatemala

Honduras

Sr. Francisco Maradiaga Rodriguez
Miembro Director
Instituto Nacional de la Vivienda
Tegucigalpa

Jamaica

Mr. Whitsun A. McDonald
Deputy Director of Housing
Department of Housing
Kingston 10

Nicaragua

Sr. Fausto Zelaya Centeno
Primer Vice-Gerente
Instituto Nicaragüense de la Vivienda
Managua

Panamá

Sr. José Arosemena Guerrero
Asesor, Departamento de Urbanismo
Dirección General de Planificación
Ciudad de Panamá

Paraguay

Sr. Manuel Fernández Oliveira
Director
Comisión Provisoria del
Instituto Paraguayo de la Vivienda
Oliva 736
Asunción

Perú

Sr. Javier Velarde Aspillaga
Vice-presidente Ejecutivo de la
Junta Nacional de la Vivienda
Huancavelica 446
Lima

Sr. Fernando Correa Miller
Miembro del Directorio
Junta Nacional de la Vivienda
Huancavelica 446
Lima

República Dominicana

Sr. Ignacio E. Guerra Abreu
Secretario Ejecutivo
Comisión Nacional de Desarrollo y Financiamiento Habitacional
Calle Modesto Díaz
Santo Domingo

/Trinidad y Tabago

Trinidad y Tabago

Mr. Alva Deane
Manager
National Housing Authority
47 Sackville Street
Port of Spain

Uruguay

Sr. Bernabé Etchechury
Presidente
Instituto de Vivienda Económica
Montevideo

Sr. Juan Pablo Terra
Jefe, Sector Vivienda
Comisión de Inversiones y Desarrollo Económico
Convención 1523
Montevideo

II. Observadores

Sr. Ing. Luis Origuela
Organización Mundial de la Salud
Ginebra, Suiza

Sr. Stanley Baruch
Jefe de Vivienda y Desarrollo Urbano
División de Análisis de Proyectos
Banco Interamericano de Desarrollo
Washington DC 20577, EUA

Sr. Hamilton de Abreu Nogueira
Assessor Juridico
Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara
Av. Marechal Camara 350, 10 Andar
Rio de Janeiro, Brasil

Sr. Thales Memoria
Assistente da Directoria de Construção e Urbanização
Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara
Av. Marechal Camara 350, 10 Andar
Rio de Janeiro, Brasil

Sr. Manuel B. Patin Veloz
Director General
Instituto Nacional de la Vivienda
Santo Domingo, República Dominicana

/Sr. Luis De Pool

Sr. Luis De Pool Andujar
Director
Departamento de Fomento de Hipotecas Aseguradas
Banco Nacional de la Vivienda
Calle Modesto Díaz
Santo Domingo, República Dominicana

Sr. John Turner
a/c Junta de Asistencia Técnica
Apartado 4480
Lima, Perú

III. Personal de la secretaría

Director
Sr. Einer Engberg
Jefe de Sección
Ministerio de la Vivienda
Stormgade 2
Copenhague K, Dinamarca

Codirector
Octavio Cabello
Asesor Regional en Programación de Vivienda
Comisión Económica para América Latina
Providencia 871
Santiago, Chile

Secretario Administrativo
Sr. Emmerik Moltke
Secretario
Ministerio de Vivienda
Stormgade 2
Copenhague K, Dinamarca

Secretario Técnico
Sr. Tadeusz Brzoza
Subdirección de Vivienda, Construcción y Planificación
Dirección de Asuntos Sociales, Naciones Unidas
Nueva York, NY
Estados Unidos de América

Sr. Carlos Leonidas Acevedo
Asesor Regional en Financiación de Vivienda
Comisión Económica para América Latina
Providencia 871
Santiago, Chile

/Sr. Just Gustavsson

Sr. Just Gustavsson
Jefe de Sección
Swedish National Housing Board
Nortullsgatan 6
Estocolmo VA, Suecia

Sr. Odwar Hedlund
Director
The Norwegian Housing Directorate
Pilestredet 33
Oslo, Noruega

Sr. Michael Wittrup
Secretario
Ministerio de la Vivienda
Stormgade 2
Copenhague K, Dinamarca

Anexo II

Lista de documentos

<u>Título</u>	<u>Número del documento</u>
---------------	-----------------------------

Documentos de trabajo

Situación habitacional, política y programas de vivienda en América Latina, 1960-63, preparado por la secretaría de CEPAL ST/ECLA/CONF.16/L.1

Fondos asignados en 1963 a vivienda en América Latina por organismos regionales e internacionales y programas de asistencia bilateral. Nota preparada por la secretaría de CEPAL ST/ECLA/CONF.16/L.2

La función de las Naciones Unidas, las Comisiones Económicas Regionales y otros organismos regionales en materia de vivienda. Preparado por la Subdirección de Vivienda, Construcción y Planificación de la Dirección de Asuntos Sociales, NU ST/ECLA/CONF.16/L.3

Informe sobre la gira de estudios realizada en Copenhague, Dinamarca, del 1 al 11 de septiembre de 1964 ST/ECLA/CONF.16/L.4

Informe sobre la gira de estudios realizada en Oslo, Noruega, del 1 al 11 de septiembre de 1964 ST/ECLA/CONF.16/L.5

Informe sobre la gira de estudios realizada en Estocolmo, Suecia, del 1 al 11 de septiembre de 1964 ST/ECLA/CONF.16/L.6

Documentos informativos

La vivienda en los países escandinavos, preparado por el Ministerio de Vivienda de Dinamarca, la Junta Estatal de la Vivienda de Finlandia, el Directorio de la Vivienda de Noruega, y la Junta Nacional de la Vivienda de Suecia Doc. Informativo No. 1

La vivienda en Dinamarca, preparado por el Ministerio de Vivienda de Dinamarca Doc. Informativo No.2

Título	Número del documento
<u>La ayuda del Programa Mundial de Alimentos para vivienda y servicios de la comunidad, preparado por la Dirección de Vivienda, Construcción y Planeamiento de las Naciones Unidas y la Oficina de Enlace del Programa Mundial de Alimentos</u>	Doc. Informativo No. 3
<u>La ayuda alimenticia y los proyectos experimentales, preparado por la Dirección de Vivienda, Construcción y Planeamiento de las Naciones Unidas y la Oficina de Enlace del Programa Mundial de Alimentos</u>	Doc. Informativo No. 4
<u>La vivienda en Noruega, preparado por el Ministerio de Vivienda de Noruega</u>	Doc. Informativo No. 5
<u>La vivienda en Suecia, preparado por la Swedish National Housing Board</u>	Doc. Informativo No. 6
<u>Lista de participantes, observadores y personal de la secretaría</u>	Doc. Informativo No. 7
<u>Lista de documentos</u>	Doc. Informativo No. 8
<u>Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda, Copenhague, Dinamarca, 2 al 25 de septiembre de 1962</u>	E/CN.12/647/Rev.1 No. de venta: 63.II.G.14
<u>La vivienda en el Perú, Departamento de Asuntos Sociales, Unión Panamericana, Organización de Estados Americanos, 1963</u>	
<u>Housing in Latin America, preparado por Massachusetts Institute of Technology</u>	
<u>Informe preliminar de la Segunda Reunión de Ahorros y Préstamos, 19 a 23 de enero 1964, Santiago Chile, auspiciado por BID, AID y National League of Insured Savings Associations</u>	
<u>Fondo Fiduciario del Progreso Social, Tercer Informe Anual 1963, Banco Interamericano de Desarrollo</u>	

Título	Número del documento
<u>Informe provisional del Seminario regional latinoamericano sobre el papel del desarrollo de la comunidad en la aceleración del desarrollo económico y social, Santiago, Chile, junio 1964</u>	ST/ECLA/CONF.18/L.4
<u>Manual de construcción de viviendas mediante el esfuerzo propio.</u> Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, Naciones Unidas, NY, 1964	ST/SO4/53 No. de venta: 64.IV.4
<u>El sistema de ahorro y préstamo en Chile</u> Caja Central de Ahorros y Préstamos, Santiago, Chile, 1963	
<u>Informes del primer y segundo período de reuniones de la Comisión Especial VI al CIES - Grupo Vivienda</u>	OEA/Ser.H/XIII CIES/Com.VI/13 OEA/Ser.H/X.4 CIES/306
<u>Informe preliminar sobre los programas y estadísticas de vivienda para 13 países de América Latina, preparados para sus respectivos países por los participantes en el Seminario Latinoamericano sobre estadísticas y programas de vivienda, Dinamarca, 1962</u>	
<u>World Food Program, Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1963</u>	
<u>Meeting of Group of Experts on Housing Management and Tenant Education, Wellington, New Zealand, 9 to 23 March 1963, United Nations</u>	ST/TAO/Ser.C/61

