

ESTIMULO PARA EL AHORRO

Y

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

EN NICARAGUA

REPORTE PARA

LA AGENCIA DE DESARROLLO INTERNACIONAL

POR

JACK D. GORDON

PRESIDENTE, WASHINGTON FEDERAL SAVINGS AND LOAN
ASSOCIATION, MIAMI BEACH

Agosto 26, 1961

INTRODUCCION

Hace más de un año que el adjunto Borrador fue presentado ante el USOM/Nicaragua para su circulación y comentario. Comentarios fueron recibidos de parte de miembros de la misión así como de nicaragüenses que están relacionados con el programa de vivienda. Además, el reporte fué discutido personalmente en cierta extensión con el antiguo Presidente de la Junta de Directores del INVI, Rolando Porras (actualmente oficial del Banco de Desarrollo Interamericano) y con Paul Foster, quien era Consejero de Vivienda del ICA en Managua por espacio de varios años, y más recientemente con el Sr. Pilar Altamirano, Director del INVI, el Instituto Nacional de Vivienda de Nicaragua.

Por lo tanto, estoy sometiendo como reporte final algunos comentarios y conclusiones como resultado de las comunicaciones y reuniones anteriormente referidas, conjuntamente con el reporte en sí.

Creo que la mejor solución para el problema de vivienda en Nicaragua sería llegar a una respuesta que agrupe los diversos intereses envueltos. Este balance de intereses no puede ser logrado efectivamente en un reporte, a menos que haya habido algún acuerdo previo. A fin de llegar a un consenso que sea razonablemente satisfactorio para todos, es indicado hacer una visita a Nicaragua y trabar discusión con las personas representantes de los diversos intereses. Esto es particularmente cierto en vista de la necesidad de considerar el efecto que el reciente préstamo del IADB tendrá sobre la total situación de la vivienda.

Estoy también adjuntando una lista de las personas que visité en Managua, todas las cuales me prestaron una valiosísima cooperación y fueron extremadamente gentiles conmigo.

A: CURTIS BARNES, DIRECTOR ACTIVO
MISION DE OPERACIONES DE LOS EE.UU. EN NICARAGUA
EMBAJADA DE LOS EE.UU.
MANAGUA, NICARAGUA

DE: JACK D. GORDON, PRESIDENTE
WASHINGTON FEDERAL SAVINGS AND LOAN ASSOCIATION
OF MIAMI BEACH, FLORIDA Y
CONSEJERO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA, USOM/NICARAGUA

TOPICO: CONCLUSIONES Y COMENTARIOS: ESTIMULO PARA EL AHORRO
Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN NICARAGUA

FECHA: AGOSTO 26, 1962

Un gran impacto puede ser hecho en Nicaragua con un programa de vivienda si:

1. Se hace uso completo de la parte del reciente préstamo del Banco Inter-Americano destinado a préstamos hipotecarios.
2. Se hace un esfuerzo concertado para reunir ahorro personal para viviendas; y
3. Se da asistencia técnica a la industria de la construcción y al INVI para uniformar la construcción de viviendas y por lo tanto reducir su costo.

Cinco posibles respuestas al problema de la vivienda en Nicaragua fueron sugeridas en las páginas 11 a la 13 del adjunto Borrador. Estas cinco sugerencias, que no se excluyen mutuamente, pueden ser resumidas de la forma siguiente:

1. RESTRINGIR A TODOS LOS PRESTAMISTAS, POR UN LIMITE DE UNO O DOS AÑOS, A PRESTAMOS SOBRE NUEVAS CONSTRUCCIONES SOLAMENTE.
2. PERMITIR A LOS BANCOS ACEPTAR AHORROS Y PREFERIBLEMENTE REQUERIR QUE ESTOS AHORROS SEAN CANALIZADOS HACIA VIVIENDAS.
3. MODIFICAR LAS OPERACIONES DE LAS EXISTENTES COMPAÑIAS DE AHORRO Y PRESTAMOS PARA QUE PUEDAN ATRAER MAS CAPITAL Y QUIZAS HACERSE ELEGIBLES PARA PRESTAMOS EXTERIORES.
4. CREAR UNA DIVISION DE AHORRO-PARA-VIVIENDA EN EL INVI QUE SE CONCENTRE EN VIVIENDAS PARA LA CLASE MEDIA-BAJA.

5. CREAR LA LEGISLACION NECESARIA PARA INICIAR UN SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMOS MODELADO EN EL ACTUAL SISTEMA NORTEAMERICANO.

Es mi creencia que cada una de las primeras cuatro sugerencias deben ser puestas en ejecución hasta cierto grado, haciendo uso de las instituciones existentes. Si esto es llevado a cabo, la quinta sugerencia sencillamente no será necesaria.

Uno de los consejeros de la vivienda de USOM/Nicaragua subrralló mi propia forma de pensar en la quinta sugerencia cuando dijo, comentando el Borrador:

"Un buen punto en la probabilidad de un banco central de la vivienda, pero no funciona muy bien aquí". (Los resultados de esta propuesta serían) "el capital trabado en una agencia-valla con nada que detener y una escasez de las habilidades técnicas necesarias para poner la industria a funcionar".

Otro comentario de un consejero de USOM/Nicaragua reforzando este punto indicaba:

"Específicamente, de completo acuerdo con Ud.; reservas en cuanto al alcance de las posibilidades de ahorro en un lugar como Nicaragua, especialmente obstáculos culturales, y correspondiente advertencia en contra de copiar un sistema de los EE.UU.

El factor más positivo para resolver el problema de la vivienda en Nicaragua es el fuerte reconocimiento de muchos nicaragüenses de la necesidad, política y social, de una solución. Encontré en todas partes una fuerte conciencia del problema y deseo de encontrarle respuesta. El Instituto de la Vivienda del Gobierno es operado en una forma competente y profesional, pero así y todo está muy consciente de los beneficios sociales que se derivarán de su éxito.

Debe ser notado a este punto que el Borrador pasó por alto algunas objeciones a las existentes compañías de ahorro y préstamos y aparentemente no distinguió con claridad entre sus operaciones de contrato y sus planes de ahorro directo. En realidad, es en esta última clase de operaciones de ahorro en las que puede ser desarrollado, en las existentes compañías, un instrumento de gran valor para proveer de viviendas a las clases medias.

Tres sugerencias específicas hechas por personas que comentaron este plan merecen ser mencionadas aquí porque deben ser investigadas y consideradas en cualquier plan de acción a proponer.

Primero, surgió la pregunta de que si fondos podían ser dirigidos hacia viviendas proveyendo a los inversionistas con beneficios de contribuciones. A fin de contestar esto, algún estudio debería ser hecho sobre las leyes de contribuciones y hasta qué punto sirven para estimular inversiones.

Segundo, a fin de reducir el costo del terreno, debe ser explorado con más profundidad el papel de las diversas agencias estatales en proveer servicios y demás elementos de urbanización del terreno.

La tercera sugerencia era que no debía darse prioridad sólo a las nuevas construcciones, sino a nuevas construcciones consistentes de grupos de casas para lograr una producción más eficiente a más bajo costo. Promoviendo crecimiento en la industria de materiales de construcción, porque la integración Centro-Americana es un aspecto colateral de esta sugerencia.

Todo esto se suma al hecho de que lo que realmente se necesita en Nicaragua, así como en otros países, es una expresión más formalizada de la política nacional de vivienda. Esto envuelve examinar los efectos de todas las leyes actuales sobre viviendas y determinar si alguna otra legislación es necesaria. Yo creo que el gobierno tiene que decidir hasta qué extremo desea encomendar recursos a la vivienda o permitir que la selección sea hecha por fuerzas normales de mercado. Esta decisión debe ser hecha a la luz de nuestro conocimiento de que la creación de una mayor industria de viviendas trae un gran beneficio económico al país. No ayudará sólo a la industria local proveyendo un mercado para productos locales; también creará y desarrollará esas habilidades de dirección y empresa que son esenciales para el progreso del país.

**BORRADOR DEL INFORME SOBRE ESTIMULO PARA EL
AHORRO Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN NICARAGUA
DE**

**JACK D. GORDON, Presidente, Washington Federal Savings
and Loan Association, Miami Beach, Florida y Consejero
en Financiamiento de Vivienda del ICA**

PARA

Sr. EDWARD B. HAMILL, Director del USOM/Nicaragua

Junio 1, 1961

Una de las principales resoluciones tomadas en el Acta de Bogotá en el campo de vivienda, fué la de alentar la formación de Instituciones de Ahorro y Préstamo en los países de América Latina. Esta declaración fué una formulación más amplia de la dirección de la ayuda americana a la vivienda en los países sub-desarrollados bajo la División de Vivienda del ICA. Fui invitado a Nicaragua para ver qué ayuda se le podía dar al Gobierno, de modo que pudiera encontrar la solución por lo menos de algunos aspectos del problema de vivienda por medio de la creación de dichas Instituciones. Estuve algunos días en Nicaragua en enero de 1961, a fin de hacer estudios preliminares del problema. Como resultado de esa visita y mi informe presentado, fui invitado a regresar a Nicaragua a fin de estudiar dicho problema en una forma más extensa. En el informe siguiente, presento los resultados de dicha visita efectuada en abril de 1961.

En 1955, la Oficina Nacional de Urbanismo hizo algunos estudios preliminares con relación a la necesidad de viviendas. Se consideró que para poder atacar dicho problema había que hacer algunos cambios legislativos. Se le pidió a un técnico de las Naciones Unidas que hiciera un estudio y sugiriera la legislación, lo cual fué hecho en 1957.

En marzo de 1959, dos leyes significativas fueron aprobadas por el Congreso. Una fué "la Ley del Patrimonio Familiar", y la otra "La Ley Orgánica Creadora del INVI". Estas leyes de "interés social" fueron promulgadas para estabilizar la estructura social del país. La Ley Creadora del INVI le dió a dicha Institución la responsabilidad y la autoridad necesarias para atacar el problema de las viviendas de interés social (ingresos bajos).

El financiamiento del INVI es proveído por un presupuesto anual de C\$3.000,00 (US\$428,000.00). Además, el Banco Hipotecario que tenía una Cartera de cobro de C\$26.000,000 fué disuelto y su activo y pasivo fué asumido por el INVI. Este animó al INVI a conseguir el capital necesario para sus operaciones, acelerando el cobro de las cuentas pendientes del Banco Hipotecario de Nicaragua.

El Instituto está procurando obtener un programa sin subsidio, aparte de los servicios sociales, técnicos y administrativos, los cuales son normalmente provistos por agencias de dicha naturaleza. La meta es que dichos servicios sean financiados por la cantidad designada al INVI en el presupuesto nacional, y con todo el capital invertido en viviendas repuesto por los beneficiarios en un plazo razonable y a un interés no gravoso. En sus dos primeros años de operaciones el Instituto, ante la necesidad de recuperar el capital rápidamente, ha trabajado principalmente con el nivel alto del grupo de bajos ingresos.

Resumen de los tipos generales y costos de los programas del Instituto durante los dos primeros años de operaciones:

CONSTRUCCION POR MEDIO DE CONTRATOS DE LICITACION

<u>PROYECTO</u>	<u>VIVIENDAS CONSTRUIDAS</u>	<u>INVERSION</u>
Salvadorita	152	C\$ 3.625,400
Maestro Gabriel	203	3.938,700
Nicarao	<u>220</u>	<u>2.310,000</u>
	575	C\$. 9.874,100

<u>PROGRAMA CONJUNTO DE VIVIENDA</u>	<u>PROGRAMA DE DEMOSTRACION U.S.A.</u>	<u>ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA</u>
--------------------------------------	--	--------------------------------------

<u>PROYECTO</u>	<u>UNIDADES</u>	<u>INVERSION</u>	<u>INVERSION</u>
Managua	105	Gob. de Nicaragua C\$2,000,000 Terreno y gastos de agua, luz, etc.	Gob. U.S.A. \$100,000 Fondo Conjunto
Agateyte (Corinto)	27	C\$700,000 Fondo Conjunto	\$350,000 Asis- tencia Especial
Mombacho (Granada)	11		
Tenderf (Managua)	200	(Const. comienza en abril, 1961)	
	<u>343</u>	C\$2,700.00	\$450,000

OTROS PROGRAMAS

Préstamos hipotecarios para viviendas de interés social	C\$2,342,919.00
Viviendas de Interés Social en Municipalidades (Préstamos a las ciudades de León, Chinandega y Matagalpa, para construcción de viviendas de interés social)	800,000.00

Con la excepción de la contribución de los EE.UU. al proyecto de demostración "Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua", éste programa se ha desarrollado con recursos locales.

AHORRO Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN NICARAGUA

Título No. 2 - FACILIDADES DE AHORRO

Existen actualmente seis clases de Instituciones y Organizaciones que reciben ahorros en una forma ó otra del público nicaraguense. Estas seis instituciones son: a. Las actuales compañías privadas de ahorro y préstamo; b. Las compañías de seguro; c. Cooperativas; d. Bancos comerciales; e. El Seguro Social y f. El Banco de Desarrollo Económico (INFONAC). Hay una séptima Institución, el INVI, la cual está autorizada a recibir ahorros para vivienda, pero que hasta la fecha no lo ha hecho todavía.

A. Hay dos compañías de ahorro y préstamo en Nicaragua. Cada una de estas compañías opera un sistema de ahorros y préstamos por contrato. En este sistema el que recibe el préstamo ó el que ahorra (como se le quiera llamar) comienza por suscribir un contrato por medio del cual se compromete a ahorrar determinada suma de dinero mensualmente, por un período de tiempo. Al completar dicho período de ahorro el cliente tiene derecho a recibir un préstamo cuyo monto más la cantidad ahorrada suman la cantidad determinada en el contrato. El plan más popular de la mayor de dichas compañías es el llamado "108-84". Esto quiere decir que se hace un ahorro por un período de 108 meses, después del cual se concede un préstamo pagadero en 84 meses. Aproximadamente el 70% de los contratos de dicha Institución son por la suma de C\$15,000.00 ó menos. La gran mayoría son por C\$5,000.00 ó C\$10,000.00. Un contrato de C\$10,000.00 dentro de dicho plan "108-84", significa que después de 108 meses el cliente tendrá ahorrada la suma de C\$4,229.27. La diferencia entre dicha cantidad y C\$10,000.00 le es prestada al cliente para ser pagada por crédito en 84 meses. El tipo de interés para dicho préstamo es del 9%. No se paga interés durante el período de ahorro, sin embargo hay cierta clase de bonos a los suscriptores que paguen cumplidamente. Por una suma adicional (que aparentemente es pagada por todos) se tiene la oportunidad de participar en un sorteo mensual, tanto el que ahorra como el que tiene préstamo.

El ganador recibe una suma igual al saldo que aún no ha cumplido en su suscripción ó en el caso de que tenga prestada una suma igual a la que debe. El mayor factor de atracción en estas compañías es dicho sorteo. Uno de los Gerentes me informó que él

perdería las tres cuartas partes de sus clientes si se eliminara el sorteo.

Otro aspecto que se debe notar respecto a las Compañías de Ahorro y Préstamo es el hecho de que los cálculos actuariales establecen cierto porcentaje de personas que abandonan el plan de ahorro. Por ejemplo, en el plan "108-84", las primeras 19 cuotas cubren los gastos administrativos. Si una persona se retira antes de cancelar la veintava cuota, no le es devuelta ninguna cantidad de dinero. Esta medida a la vez que asegura el éxito de la Compañía, indica también que dichas Compañías no tienen mayor interés en mantener el contrato de un cliente hasta que no se hayan recuperado los gastos administrativos. Otro aspecto de interés es el monto del contrato. Es virtualmente imposible conseguir un terreno y casa por C\$10,000.00 en Managua ó sus alrededores. Esto quiere decir que la mayoría de los suscriptores no pueden usar este sistema para adquirir una casa. Por supuesto que este sistema podría ser parte de un plan mayor, para obtener primero un lote y luego entrar en otro plan para construir la casa, lo cual tomaría un tiempo excesivamente largo.

B. La siguiente categoría de Instituciones de Ahorro, es la de las Compañías de Seguro. Hay dos Compañías de Seguro locales en operación en Nicaragua, ambas tienen planes de rentas, de seguro de vida, incendio y otros riesgos.

Los contratos de seguros de vida conceden el derecho de obtener préstamos después de haber pagado las cuotas correspondientes por cierto número de años. Una de dichas compañías concede un préstamo por el 50% del valor de una casa, siempre que dicho asegurado haya mantenido su póliza por espacio de cuatro años. Dicho préstamo es a un plazo de cuatro años y a un interés del 10-1/2% totalmente amortizado en el plazo dado.

C. La siguiente clase de Instituciones Financieras que requieren estudio son las cooperativas ó asociaciones mutuas. La mayor cooperativa de carácter financiero que puede encontrarse es la formada por los empleados del Departamento de Carreteras, una Dependencia del Ministerio de Obras Públicas.

Esta Cooperativa tenía un capital de C\$42,000.00 a fines de 1960. Es esencialmente una cooperativa de consumo, pero los miembros tienen derecho a préstamos contra las acciones pagadas. También existe una cooperativa de ahorros en el Departamento de Carreteras y otra en el Banco Nacional. Se presume que deben existir otras Cooperativas que aún no se han dado a conocer.

D. La siguiente categoría de estas Instituciones son los Bancos. Nicaragua tiene un Banco Nacional ó Instituciones bancarias privadas. Ninguno de éstos bancos acepta cuentas de ahorro. Sin embargo les es permitido aceptar depósitos a plazo, dichos certificados son similares a los expedidos por los bancos comerciales en los EE.UU., en otras palabras, ellos pagan un cierto interés por certificaciones a 60 días, un poquito más alto por 90 días y el interés más alto por certificaciones a 180 días.

Sin embargo, es imposible para una persona abrir una cuenta personal de ahorro en estos bancos.

E. Hay otro tipo de ahorro que es el sistema del Seguro Social. Este por supuesto, es un ahorro forzado, dado el hecho que las leyes requieren el pago de cierto porcentaje del salario, tanto por el empleado como contribuciones del Gobierno y de los patronos. Hasta el presente, dicho plan se extiende solamente a los trabajadores en el área de Managua. Es de interés notar que el Presidente Luis Somoza Debayle, en su reciente mensaje al Congreso indicó que él creía que el recurso del Seguro Social podía ser usado para ayudar a resolver el viejo problema de vivienda en el país. El Seguro Social es en la actualidad dueño de la suma de C\$2,000,000.00 (cerca de \$285,000) en calidad de bonos del Instituto de Vivienda.

F. La última de estas instituciones es el Instituto de Fomento Nacional. Esta es la única institución autorizada a recibir ahorros en Nicaragua. Sus ahorros suman aproximadamente C\$4,000,000.00. Los fondos recibidos por el Instituto de Fomento son invertidos en varias nuevas Empresas en Nicaragua. El Gobierno sigue una política por la cual se da prioridad para el uso de dichos fondos en el desarrollo de la industria. Se cree que esto tiene más importancia que los beneficios sociales y políticos obtenidos por un extenso programa de vivienda.

SISTEMAS HIPOTECARIOS. La fuente más común para tener fondos por hipoteca en Nicaragua es por medio de préstamos privados. Estos préstamos son generalmente hechos a base de plazos cortos (uno ó dos años) a un interés cerca del 1-1/2% mensual. Una buena porción del refinanciamiento hecho por las empresas privadas y las compañías de seguros son para refinanciar estas hipotecas de tan alto costo.

Las empresas privadas de ahorro y préstamo, previamente descritas, son muy significativas en el mercado hipotecario. Además de los largos planes de ahorro descritos anteriormente, tienen planes con período de ahorro de dos años y préstamos pagables a un período de dos años y medio, otro plan de cuatro años de ahorro y préstamos a cuatro años y medio, lo mismo que un plan de seis años.

Algunos de estos contratos están ya por completarse. Las compañías de ahorro tienen aproximadamente cinco años de existencia, por lo tanto, los contratos a largos plazos aún no se han completado.

La mayor de las Compañías de Seguro tiene un capital aproximadamente de C\$20,000.00, pero sus operaciones de préstamos y las de las otras Compañías no son muy extensas. Sus préstamos se concentran en propiedades existentes.

Hay un factor común a todas las compañías de préstamos previamente descritas; y es de que todas hacen préstamos para diversos propósitos.

Los préstamos son hechos no solamente para la construcción de viviendas, sino para refinanciar préstamos existentes para adquisición por medio de compras y para mejoras y ampliaciones en construcciones existentes.

Otra de las grandes instituciones en Nicaragua, es el Instituto de la Vivienda. La extensión de sus operaciones fué indicada en la descripción al principio de este reporte. El INVI generalmente da todas sus viviendas en contratos con promesa de venta. Luego de determinado período de pagos, un contrato en promesa de venta se convierte en una hipoteca, esto es en concordancia con el propósito establecido de re-invertir la amortización de los préstamos en nuevas viviendas.

FACTORES ECONOMICOS QUE AFECTAN EL PROBLEMA DE AHORRO Y PROPIEDAD DE VIVIENDAS EN NICARAGUA

Cualquier discusión del problema general de vivienda requiere un vistazo a las condiciones generales de vivienda en el país. En octubre de 1960, el Sr. David Vega Christie, técnico de las Naciones Unidas, preparó un reporte sobre las necesidades de vivienda en Managua. Valiéndose de los inadecuados datos estadísticos existentes, llegó a la conclusión de que en mayo de 1960 se necesitaban 17,000 casas, para reponer el déficit existente, y aproximadamente 1,600 casas anuales para mantenerse a tono con el crecimiento de la población en Managua. El Instituto de la Vivienda está actualmente haciendo una encuesta sobre la necesidad de viviendas, que concuerda con las estimaciones de Vega Christie. Es obvio que existe una gran demanda de viviendas en Nicaragua y que los recursos existentes usados para satisfacer dicha demanda son inadecuados para mantenerse a tono con el crecimiento de la población, sin decir nada en lo relativo a déficit existente.

El factor económico básico que debe ser tomado en consideración es la capacidad de ahorros. Obviamente esto está relacionado directamente con el porcentaje de ingresos de la población y el costo de la vida. Un reciente estudio efectuado por el Instituto de la Vivienda muestra algunos hechos interesantes acerca de la distribución de los ingresos por familia en Managua. Esta fué una encuesta tomada a cerca de 11,000 familias en un muestreo para un total de 34,000 familias que residen en el área de Managua.

Los ingresos de la familia fueron divididos en porcentajes en los totales siguientes:

	<u>ENTRADA MENSUAL DE LA FAMILIA EN C\$</u>	<u>PORCENTAJE DEL TOTAL</u>
MENOS DE	150	4%
ENTRE	150 - 250	11%
"	250 - 350	18%
"	350 - 500	21%
"	500 - 750	23%
"	750 -1000	9%
"	1000 -1250	6%
"	1250 -2000	4%
"	2000 -3500	3%
MAS DE	3500	MENOS DE 1/2%

Esto significa que el dato medio que hay entre C\$300.00 y C\$500.00 mensuales y por lo tanto más de la mitad (57%) para ser precisos, ganan menos de C\$500.00 al mes

Estadísticas obtenidas del Director General de Estadística dan la siguiente información de como las familias gastan sus ingresos. El estudio fué hecho en un grupo de trabajadores con un ingreso promedio de C\$538.00 por mes. Lo gastaban así:

Comida, bebida y tabaco	57.2%
Vivienda	12.8%
Combustible	4.5%
Vestuario	5%
Otros	20.5%

El porcentaje demostrado para viviendas en estos datos es más bajo que el asumido para la población en total. Es posible que esto se deba al hecho de que las familias con ingresos de este nivel generalmente ocupan viviendas que no llenan las mínimas condiciones. También es posible que este estudio fué basado en un muestreo muy pequeño dado el hecho que estas cifras no correlacionan con los datos mostrados por la encuesta hecha por el Instituto. Dicho estudio muestra un porcentaje promedio gastado en viviendas de 20% por personas con salarios de C\$500 á C\$700. Como complemento a estas cifras que muestran la distribución del ingreso, también es bueno examinar los porcentajes que son usados para el pago de alquiler. Para nuestros propósitos creo que es importante hacer notar que de las 26,000 familias que pagan alquiler, aproximadamente 7,000 pagan el 25% ó más de su ingreso en alquiler. El estudio también indica que de las 34,000 familias tomadas en la encuesta aparentemente 12,000 indicaron que no tienen interés en adquirir una casa. Aproximadamente 8,000 de estas familias aparentemente poseen o tienen el uso de una casa, pero hay un porcentaje muy significativo de familias que no tienen interés en adquirir una casa.

Otros dos aspectos económicos del problema de vivienda tienen parentesco con esta discusión, el costo de construcción y el costo del terreno. Un análisis hecho por el Departamento de Ingeniería del INVI, muestra el costo de siete tipos distintos de viviendas construidas por compañías privadas ó por el mismo INVI.

En dicho estudio se nota que una vivienda de dos dormitorios construída por el Distrito Nacional, otra dependencia gubernamental, es la más costosa de todas: C\$314.00 por metro cuadrado. La segunda en costo es una construída por una compañía privada a un costo de C\$245.00 por metro cuadrado. El modelo más barato de todos es la casa experimental "Nicarau", la cual cuesta C\$142.00 por metro cuadrado. No se aconseja construir esta clase de vivienda en una escala muy grande debido al clima y a la presencia del comején. La casa experimental de mampostería que fué construída por el INVI muestra un costo de \$220.00 por metro cuadrado. Es difícil determinar hasta qué punto se aplican los gastos administrativos en el costo de construcción en una Institución pública ó en una Compañía privada. Sin embargo, C\$250.00 por metro cuadrado parece un costo razonable para una vivienda. Las licitaciones entre compañías privadas pueden reducir dicho costo, por lo tanto, dicha cifra me parece segura para ser usada.

El otro factor de costo al construirse es el del terreno. El costo estimado de tierra en áreas cercanas a Managua que servirían para viviendas para personas que ganan menos de C\$1,200 por mes, es entre C\$7.00 y C\$12.00 por vara. Traducido esto al precio en dólares por pie cuadrado, significa que la tierra costará \$0.15 y \$0.27 por pie cuadrado. Costará una suma equivalente el proveer dicho terreno de los servicios necesarios, tales como agua potable, aguas negras, y calles. Esto significa que el costo de la tierra, en proporción al costo de la casa, es aproximadamente el doble del costo en los EE.UU. El alto costo de los terrenos es uno de los mayores obstáculos para la expansión de las viviendas de interés social en Nicaragua.

FACTORES SOCIALES Y CULTURALES QUE AFECTAN LAS POSIBLES SOLUCIONES

Dos preguntas fundamentales que deben ser contestadas en un estudio de este carácter, son, primeramente, el interés que hay en las personas de adquirir sus casa y, segundo, hasta dónde serían capaces de ahorrar para adquirir una.

Hay un gran número de factores que considerar. lo., sabemos que que la familia es el núcleo más importante de la organización social en América Latina. La vida de la familia está centralizada dentro ó cerca de su casa. La casa es mayormente para el uso de la familia que para escenario de entretenimiento para aquellos fuera del círculo familiar. La vida social se circunscribe más cerca de la iglesia, en las plazas ó en el café.

La casa no parecer ser tanto el fuerte símbolo que es en los EE.UU. Los norteamericanos hacen mucho uso de sus casas como un centro de entretenimiento, tanto para adultos como para niños. Tratan de evaluar a las personas por la clase de casa que tienen y por su tamaño. Un considerable espacio de las revistas para mujeres en los EE.UU. se dedica exclusivamente a consejos sobre mejoras en la casa, y a cómo ahorrar tiempo y esfuerzo en mantener la casa como la función más importante de la mujer. Los diarios en los EE.UU. tienen grandes secciones para mujeres, quienes dedican un buen espacio a actividades en la vivienda. No ocurre lo mismo por lo general en América Latina.

Las revistas, diarios y películas de los EE.UU. son en la actualidad el mayor de los vehículos de contacto intercultural con América Latina, por lo tanto, presumimos que con esta influencia se dará más importancia a dicho aspecto de la cultura norteamericana en América Latina a medida que el tiempo avanza. Sin embargo, hasta el presente no parece que la adquisición de una casa tenga tanta importancia para el latinoamericano como la tiene en EE.UU.

Hay otro aspecto de la adquisición de viviendas en Latino América que deber ser considerado. La sociedad de Latino América está mucho más dividida en clases que en los EE.UU. Los descendientes de familias en el poder, aquellos que han tenido posiciones importantes, encuentran necesario tener mejor casa que los de la clase media que va surgiendo y por supuesto mejor que las de la clase baja. Es importante recordar que aún existe un considerable estigma para el que trabaja con sus propias manos en América Latina. Mientras que la rápida industrialización ha elevado los salarios de los obreros especializados, esto aún no les ha dado la condición de personas que quizá ganen menos dinero, pero que ocupan puestos como funcionarios menores en el Gobierno. Aún en los países de Latino América que han progresado más políticamente y que han elaborado leyes de bienestar social existe siempre una distinción entre los empleados de oficina, profesionales, etc. y sus derechos y los obreros y sus derechos. Por lo tanto, al estudiar la demanda de un programa de viviendas, la posición social deberá ser tomada muy en cuenta. A la vez que se debe fomentar el ahorro, hay otro número de factores culturales que considerar. Uno de los principales sociólogos de Latino América, el Dr. Antonio Arce, del Instituto Interamericano de Cultura de Turrialba, Costa Rica, cierta vez enunció cuatro factores entre las seis normas dominantes en la cultura latinoamericana. Me parece que vale la pena examinarlos porque todos tienen relación con nuestra discusión. Dichos factores son:

1. Conformismo - La idea que tenemos que aceptar una situación como dada, y que debemos aceptar nuestro destino con resignación. Expresiones tales como "Dios lo Manda" y "Dios lo Quiere" ilustran fundamentalmente este valor.

2. Creencias en lo Sobrenatural - La idea de que nosotros actuamos bajo poderes sobrenaturales. Expresiones tales como "Si Dios Quiere" y "Dios Mediante" ilustran este valor.

3. Tradicionalismo - La idea de que es mejor continuar con la costumbre que experimentar nuevas ideas para hacer las cosas. Expresiones tales como "Vale más lo malo conocido que lo bueno por conocer" y "Vale más lo viejo conocido que lo nuevo por conocer" ilustran este valor.

4. Particularismo - Esto es la idea de que casos particulares son más importantes que todas las situaciones. El personalismo es de gran importancia en Latino América. Emociones y afectos muchas veces gobiernan las acciones dirigidas hacia particularismo. Expresiones tales como: "Le doy este trabajo a X porque es mi pariente y lo necesita" ilustran este valor.

Los dos primeros valores "Conformismo" y "Creencia en lo sobrenatural" tienden a hacer el ahorro en sí mismo importante. Si nosotros aceptamos nuestra situación tal como está y aceptamos nuestro destino con resignación, no hay por qué prepararse a través del ahorro para apartar dicho destino. Por otra parte, debido a la creencia en lo sobrenatural y al hecho de que nuestra vida ya está ordenada y determinada, no resulta razonable tomar medidas para cambiar lo que tiene que suceder.

El tercer concepto "Tradicionalismo" tiene mucha relevancia en todos los programas de ayuda de los EE.UU. La entroncada idea de que la forma en que mi padre lo hizo es buena para mí, es una de las más difíciles de eliminar. Requiere un gran conocimiento y muchísimo tacto lograr que las personas se den cuenta de las ventajas al hacer las cosas en otra forma. Latino América no es un lugar en el cual se idolatra lo nuevo porque es nuevo, por lo tanto, tenemos gran dificultad en trasplantar una copia precisa de nuestros sistemas de ahorro y financiamiento de viviendas.

El cuarto concepto "Particularismo" está muy relacionado con el problema del planeamiento. Es necesario, a medida que intentamos crear instituciones para resolver los problemas de vivienda, que se tome una visión amplia de las necesidades de vivienda y de que algunas prioridades generales sean establecidas por el gobierno. Si dichos planes no se hacen y son seguidos estrictamente, los resultados tenderán a perfilarse de acuerdo con las necesidades individuales como se ha puesto en evidencia en proyectos efectuados. El Instituto Nicaragüense de la Vivienda hasta la fecha, ha demostrado una habilidad excepcional para mantenerse firme en la política trazada, y algunos de los excelentes resultados obtenidos hasta la fecha en este programa se deben a este hecho.

Es importante conocer estos factores dominantes de la cultura y poderlos identificar. También creo que debemos reconocer que el deseo primordial de los EE.UU. es cambiar dichas normas de cultura. Debemos crear una sociedad que opere generalmente dentro de un libre mercado económico. Reconocemos las

necesidades de los gobiernos, particularmente en países menos desarrollados, los cuales desempeñan un papel de importancia en la vida económica del país, pero esperamos que estén fuertemente orientadas al capitalismo.

Por lo tanto, deseamos ver el ascenso de gerentes y técnicos a puestos de importancia en la vida política y social de estos países. Si logramos conseguir que la sociedad Latinoamericana absorba algunos de los aspectos abiertos y móviles de nuestra vida económica y social, asumimos que crearán instituciones políticas que nosotros comprendamos y podamos cooperar con ellas. Nuestro problema por lo tanto es, tomar la situación tal cual la vemos, y trabajar para moverla en la dirección deseada, con la mayor rapidez y al mismo tiempo con la menor dislocación.

También creo que sería provechoso examinar los efectos de la organización autoritaria de la América Latina, el sistema patrón, en el deseo de independencia que es el principal factor emotivo de los que ahorran.

Si todos los problemas tienden a referirse al Amo, y El, a su vez, provee todas las soluciones, cuál es la necesidad del ahorro? Por supuesto que esta no es una situación de blanco y negro, y esta cambiando todo el tiempo. El alentar el ahorro va contra esta norma establecida y debemos comprender dicha dificultad. Al mismo tiempo, debemos aceptar el hecho de que hemos de medir el éxito de nuestro programa de ayuda, esencialmente en la medida que logremos cambiar estas antiguas normas.

Sin embargo, creo que los ahorros pueden lograrse si (1) hay una relación directa con el motivo de ahorro, (2) el plazo no es muy largo, y (3) la cantidad de decisiones para ahorrar se reducen al mínimo.

Los obstáculos culturales discutidos anteriormente pueden ser sobrellevados parcialmente relacionando dichos ahorros lo más posible con el terreno y la casa que ha de ser comprada. Un plan que requiere un período de ahorro antes de construir, debe por lo menos contener de previo el lote de terreno para que el cliente vea lo que va a adquirir.

ALGUNAS MEDIDAS PARA ALENTAR EL AHORRO Y ADQUISICION DE VIVIENDAS

Nicaragua facilita la oportunidad de poder usar varios accesos para la solución del problema de vivienda.

Las recomendaciones siguientes puestas en uso, dependerán de la urgencia que el problema de la vivienda signifique para el Gobierno de Nicaragua.

1. Debe haber un período limitado en el cual todos los préstamos hipotecarios deben hacerse con el propósito de financiar nuevas construcciones. Puesto que hay un déficit de viviendas todos los fondos actuales deben ser usados en la construcción de nuevas viviendas por uno o dos años. Dichos préstamos deben ser limitados a una suma de, por ejemplo, C\$20,000 para cada persona.

2. Las facilidades para los que ahorran deben ser aumentadas, permitiendo a los bancos aceptar cuentas de ahorro. Actualmente el INFONAC es la única agencia autorizada para recibir ahorros y naturalmente desea que dichos fondos le permitan aumentar su capacidad para ayudar a las nuevas industrias. Sin embargo, los ahorros no pueden ser muy grandes en un país con un ingreso tan bajo y todos los medios posibles deben ser usados para estimular al público a ahorrar. Actualmente hay un gran número de agencias y sucursales en el país que debían ofrecer a sus clientes cuentas personales de ahorro. El uso que se debe dar a dichos fondos es algo que debe decidirlo aquellos que tienen a su cargo asignar prioridad a las necesidades del país. Pero aunque estos fondos fueran usados sólo para cumplir obligaciones del INFONAC, lo importante es que en esta forma más público recibe la provechosa lección del ahorro.

Sin embargo, creo que los ahorros invertidos en los bancos deben ser canalizados en viviendas. Esto debe ser hecho en una de dos maneras. Primero, los bancos pueden invertir directamente en préstamos hipotecarios para nuevas construcciones. La suma prestada debe ser limitada a C\$20,000 para cada solicitante. Con esto se pueden distribuir dichos fondos entre un mayor número de solicitantes. En las áreas fuera de Managua, los bancos deberían estar bien capacitados para efectuar estas operaciones.

Como una alternativa, los bancos podrían invertir dichos ahorros en obligaciones del INVI, aumentando así sus posibilidades en el desarrollo de viviendas sin subsidio.

3. Las compañías de ahorro y préstamo existentes podrían modificar sus operaciones a fin de ofrecer un mayor incentivo de ahorro. Actualmente, dichas compañías operan bajo un sistema en el cual obtienen ganancias de los clientes que se retiran del plan antes de completar el período de ahorro. El plazo de ahorro es largo, y la cantidad generalmente ahorrada no permite la adquisición de un terreno ni una casa, ni aún con las mínimas condiciones necesarias.

La gran mayoría de los clientes en dicho plan continúan abonando sus cuotas con el único fin de poder participar en el sorteo mensual. Para poder participar en dicho sorteo hay que estar al día con las cuotas.

No me parece posible que dichas compañías puedan cambiar su sistema de operaciones hasta el punto de poder solucionar las necesidades de familias con un ingreso mensual entre C\$600.00 y C\$1,200.00. Por otro lado, sí ayudan y deben continuar prestando sus servicios a familias con salarios mensuales mayores de C\$1,200.00 para que dichas familias puedan adquirir una casa.

4. El Instituto de la Vivienda podría ejercer sus derechos legales y recibir ahorros. Dichos ahorros podrían ser usados para proveer fondos para una extensión de sus programas de vivienda. Esta es una simple exposición de un gran cambio en las operaciones actuales del INVI. Estos ahorros podrían ser prestados y los reembolsos vueltos a prestar, incrementando así el capital en relación a la cantidad de ahorros acumulados.

Si dicho capital fuera aumentado por un préstamo externo a largo plazo y a un interés bajo, obviamente se intensificaría el efecto de las operaciones. Esto resultaría algo así como un departamento de ahorro y préstamos, como parte del INVI.

De esta manera el INVI podría organizar grupos de cuarentenientes (ahorros) que aceptaran ahorrar una suma correspondiente al 5-10% de sus ingresos mensuales, y que dichas personas tuvieran la seguridad de adquirir una casa después de un plazo de seis años. Esto se obtendría con el concurso de un préstamo externo a largo plazo y a un interés bajo, el cual formaría un fondo que sería usado solo para construcción de nuevas viviendas. El terreno tendría que ser provisto por el INVI. Los reembolsos se continuarían usando con el mismo propósito hasta que todos los de dicho grupo tuvieran su casa.

Este plan está descrito en el Anexo 1, el cual es copia de una solicitud de préstamo del Instituto de Vivienda de Costa Rica. Se reconoce desde luego que el monto del préstamo y el costo de construcción no son exactos para Nicaragua.

5. Se le pediría al Gobierno de Nicaragua la aprobación de una Ley, creadora de una agencia Gubernamental Central para Hipotecas y Ahorros. Esta agencia establecería asociaciones de ahorro y préstamo, formadas por grupos de personas interesadas. Estas asociaciones atraerían ahorros del público y usarían dichos fondos para préstamos hipotecarios. La Agencia Central podría ser la receptora de un préstamo externo a largo plazo y a un interés bajo. Dicha Agencia a su vez, facilitaría dichos fondos a nuevas asociaciones formadas usando una proporción de 1 por 1 para ahorros y préstamos.

Este sistema ha sido el más recomendado por los consultores de la ICA y tiene el mérito adicional que es fácilmente comprendido por las agencias de préstamo.

CONCLUSIONES

Me gustaría hacer un comentario respecto a las anteriores sugerencias. Respecto a la primera, me parece que lo más importante es establecer dicha medida como política, por un período limitado de tiempo, de modo que los fondos sean usados estrictamente para nuevas construcciones y para mejoras y modernización. Sin tomar en cuenta cualquier otro medio usado para facilitar más fondos, esta sugerencia aseguraría la facilitación de fondos en la dirección más deseada.

La segunda sugerencia me parece que debería ponerse en práctica sobre alguna base. Ya que es necesario alentar el ahorro, me parece de importancia que las instituciones aptas para recibir ahorros, lo hagan. Yo recomendaría esto, aunque dichos fondos no fueran usados para vivienda, a pesar de que creo firmemente que deberían emplearse con ese propósito.

Respecto a la tercera sugerencia. Las operaciones de las actuales compañías de ahorro y préstamo han obtenido un éxito relativo, pero como lo señalé en su debida oportunidad, no llenan las necesidades de la clase baja y la clase media-baja, respecto a los ingresos. Juegan un papel en la creación de viviendas para la clase alta de ingresos y creo que allí es donde encajan en el aspecto de financiamiento de vivienda en Nicaragua.

Creo que la cuarta sugerencia es la que más probabilidades de éxito presenta para Nicaragua, ya que hace uso máximo de las instituciones existentes más relacionadas con la vivienda.

El INVI ha tratado con muchos problemas que se presentarían en esta clase de instituciones de ahorro y financiamiento de vivienda. Tiene un personal técnico competente. En un país del tamaño de Nicaragua, donde hay escasez de técnicos bien entrenados, me parece que es más razonable usar dichos técnicos a su mayor capacidad para resolver el problema de vivienda. Además, vale la pena, fortalecer una de las agencias gubernamentales más populares, aumentando su capacidad para dotar de casas a un número mayor de personas. Después de todo, el principal objeto de la ayuda de los EE.UU. en los programas de vivienda de otros países es el de aumentar el número de poseedores de vivienda propia y, por lo tanto, contribuir a la estabilidad del país, lo mismo que fortalecer el concepto de la iniciativa privada. Este plan también admite la creación de cooperativas que bien podrían

llegar a ser pequeñas asociaciones de ahorro y préstamo en el futuro.

La lección más importante que debemos enseñar es la del valor de la cooperación en grupos para resolver problemas. Nos abstenemos de alentar la formación de cooperativas porque se cree que algunas no son orientadas hacia empresas privadas. No creo que esto sea cierto ó válido. En este caso, sin embargo, las cooperativas serían las principales en favorecer la iniciativa privada, representada por ahorros individuales.

Al mismo tiempo, favoreceríamos la idea de trabajar en conjunto para la solución de problemas comunes.

En relación a la quinta sugestión, me opongo a ella en Nicaragua, ya que no creo que el país pueda soportar la carga de una nueva institución financiera. Uso la palabra "carga" porque el recurso más importante de cualquier país, particularmente aquellos sub-desarrollados es el de personal técnico especializado. Hay un alto índice de analfabetismo en Nicaragua. Esto indica la falta de sistemas educacionales extensivos. Por lo tanto es muy limitado el número de personas con un buen entrenamiento técnico, para operar un programa de vivienda. Las personas que tienen estas aptitudes tienen una gran demanda en otros empleos. Por lo tanto, me parece razonable hacer uso máximo del personal disponible, si hemos de guardar la consideración necesaria a la importancia de otros programas en el país. Además, parece que los hombres de negocios, que lógicamente deberían ser los encargados de organizar dichas asociaciones de ahorro y préstamos, están dedicados a otra clase de negocios tales como bancos y compañías de ahorro y préstamo ya existente. También creo que he dejado bien en claro mi creencia de que las normas de cultura existentes reducen considerablemente las posibilidades de éxito si simplemente trasplantamos nuestras instituciones a Nicaragua.

GRUPO 1

AÑO	CASAS	APORTE USA (EFECTIVO)	APORTE INVU (TERRENO)	RECUPERACION AMORT.E INT. p/CASA	PREST. MENSUAL	PAGO MENSUAL	INVERSION TOTAL
1	24	250.000.00	240.000		23.800	285.60	600.000
2	12		120.000	82.252.80	22.600	271.20	200.000
3	13		130.000	121.305.60	21.400	256.80	325.000
4	15		150.000	161.366.40	20.200	242.40	375.000
5	16		160.000	204.998.40	19.300	228.00	400.000
6	20	14.902.40	200.000	248.774.40	17.800	213.60	500.000
7				300.038.40			
TOT	100	264.902.40	1.000.000				2.500.000

GRUPO 2

1	27	250.000.00	202.500		19.100	229.20	540.000
2	11		82.500	74.260.80	18.200	218.40	220.000
3	13		97.500	103.089.60	17.300	207.60	260.000
4	14		105.000	135.475.20	16.400	196.80	280.000
5	16		120.000	168.537.60	15.500	186.00	320.000
6	19	10.187.20	142.500	204.249.60	14.600	175.20	380.000
7				244.195.20			
TOT	100	260.187.20	750.000				2.000.000

GRUPO 3

1	34	280.000.00	170.000		14.400	158.40	510.000
2	10		50.000	64.627.20	13.800.2	151.80	150.000
3	12		60.000	82.843.20	13.200	145.20	180.000
4	13		65.000	103.752.00	12.600	138.60	195.000
5	14		70.000	125.373.60	12.000	132.00	210.000
6	17	7.151.10	95.000	157.525.60			

ESPECIFICACIONES

G R U P O

	1	2	3	4	5
Ingreso Familiar Mensual	1.000.00 1.200.00	800.00 1.000.00	600.00 800.00	400.00 600.00	300.00 400.00
Salario Mensual Previo	100.00	75.00	50.00	25.00	15.00
Costo Construcción Casa	15.000.00	12.500.00	10.000.00	8.000.00	8.000.00
Costo Terreno Casa	10.000.00	7.500.00	5.000.00	4.000.00	3.000.00
Costo Total de Cada Casa	25.000.00	20.000.00	15.000.00	12.000.00	11.000.00
Cuota Mensual a Pagar por \$4.000 de préstamo	12	12	11	9	7
Plazo Cancelación Préstamo	9 A	9 A	10 A, 2M	13 A, 7M	17 A, 1M
TOTAL	2.700.345.60	2.197.756.80	1.760.167.20	1.662.607.80	1.526.512.00
Superación sobre Préstamos en	15 A	15 A	16 A, 2M	18 A, 7M	22 A, 1M
Intereses	6%	6%	6%	6%	4½%

ANNEX #3

		1	2	3	4	5
		2-D	3-D	4-D	Comparacion casas 2-D 3-D	
CASAS DISTRITO NACIONAL	Precio por vivienda	C\$18,000.00				
	Area m2	57.30				
	Precio m2.	314.00			100%	
CASAS CONS- TRUIDAS SIN DICATO CAR- PINTEROS, - ALBANILES SIMILARES	Precio por vivienda		C\$17,499.00			
	Area m2		61.00			
	Precio m2.		286.00			100%
CASAS SOVIPE	Precio por vivienda		C\$18,385.00			
	Area m2		65.04			
	Precio m2.		282.00			98%
CASA SOLANO	Precio por vivienda		C\$17,151.40			
	Area m2		68.60			
	Precio m2.		249.00			87%
CASA MAESTRO GABRIEL	Precio por vivienda	C\$11,850.00	C\$15,150.00	C\$17,300.00		
	Area m2	48.30	69.00	83.60		
	Precio m2.	245.00	219.00	207.00	78%	77%
CASA EXPERIMENTAL NICARAO (MA DERA).	Precio por vivienda	5,200.00				
	Area m2	36.60				
	Precio m2	142.00			45%	
CASA EXPERIMENTAL NICARAO (MAM POSTERIA.	Precio por vivienda	7,600.00				
	Area m2	40.00				
	Precio m2.	190.00			60%	

LISTA DE PERSONAS ENTREVISTADAS POR EL SR. JACK D. GORDON
DURANTE SU VISITA A MANAGUA

<u>NOMBRE</u>	<u>TITULO</u>
Sr. Rolando LACAYO	Gerente de LA INMOBILIARIA Compañía de Seguros de Vivienda
Sr. Luis CARRION	Gerente de LA FINANCIERA Compañía de Seguros de Vivienda
Sr. Alfredo ENRIQUEZ	Vice-Gerente del BANCO DE AMERI (Bank of America of Managua)
Sr. Edward MARASCIULO	Oficial del Programa ICA, USOM/ Nicaragua
Sr. Arturo MOLIERI	Gerente, Compañía Nacional de Seguros de Nicaragua (Life Insurance Co.)
Junta de Directores, INVI Ing. Rolando PORRAS	Presidente
Dr. Armando Delgado	Vice-Presidente
Sr. Gustavo Chacón	Miembro
Sr. Ramón ZUÑIGA Perez	Miembro
Sr. Adolfo FERNANDEZ	Miembro
Sr. C. Richard ZENGER	Consejero de Vivienda (ICA) asignado al INVI
Sr. Carlos BERMUDEZ	Gerente de LA PROTECTORA Compañía de Seguros
Dr. Carlos José GONZALEZ	Examinador de Banco, Central Bank
Dr. Pedro Joaquín CHAMORRO	Director del periódico LA PRENSA
Sr. Anatole SOLOW	Planeador de Ciudad (ICA) asignado al Ministerio de Fomento
Dr. Eduardo MONTEALEGRE	Gerente del BANCO NICARAGUENSE

ST/ECLA/CONF.9/L. _____
E/CN.12/647/Rev.1

VER COLECCION DE CEPAL.
Documento: E/CN.12/647/Rev.1

INFORME DEL SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE ESTADISTICAS
Y PROGRAMAS DE VIVIENDA, Copenhague, Dinamarca, del 2 al
25 de septiembre de 1962.