

NACIONES UNIDAS

CONSEJO
ECONOMICO
Y SOCIAL



GENERAL
E/CN.12/CCE/AC.3
11 de septiembre de 1957
ORIGINAL: ESPAÑOL

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA
COMITE DE COOPERACION ECONOMICA
DEL ISTMO CENTROAMERICANO

REUNION SOBRE PROBLEMAS DE VIVIENDA,
INDUSTRIAS DE EDIFICACION Y DE MATERIALES
DE CONSTRUCCION EN CENTROAMERICA Y PANAMA

Realizada conjuntamente por la CEPAL, la OAT y la Unión Panamericana*
San José, Costa Rica, 10 de noviembre de 1957

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN CENTROAMERICA ^{1/}

Hasta hoy no se ha hecho un estudio global del problema de la vivienda en los países centroamericanos. Sin embargo, se cuenta con algunos estudios parciales y con los informes y memorias de los ministerios y las instituciones que están abocados a su estudio, y a la luz de los mismos puede afirmarse que presenta en todos ellos características similares.

La población actual de Centroamérica se estima en cifras redondas en unos 9 millones de habitantes, de los cuales 3 millones corresponden a Guatemala, 1.900,000 a El Salvador, 1.700,000 a Honduras, 1.260.000 a Nicaragua, y 1 millón a Costa Rica.

La economía de estos países, como es bien sabido, es predominantemente agropecuaria y, como consecuencia, es alto el porcentaje de la población rural, el cual representa de un 60 por ciento a un 65 por ciento, aun cuando desde luego, es más alto en Honduras, Nicaragua y Guatemala que en

* Con la cooperación de los institutos de vivienda de Centroamérica y Panamá y el Centro Interamericano de Vivienda.

1/ Nota redactada por el asesor en financiamiento de la vivienda, de la Administración de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas, Dr. Carlos Leónidas Acevedo.

/El Salvador

El Salvador y Costa Rica. En las áreas urbanas y suburbanas reside, por consiguiente, entre un 35 y un 40 por ciento de la población. El fenómeno tan generalizado en los países de América Latina de gran concentración en las ciudades presenta características más acentuadas en Guatemala, El Salvador y Costa Rica.

Asimismo, al igual de lo que acontece en el resto de los países latinoamericanos, se estima que un 70 por ciento de la población, o sea 6.300.000 habitantes, reside en habitaciones inadecuadas, en cuya construcción predominan los sistemas primitivos, el empleo de los materiales que se tienen a la mano, sin procesos de industrialización, y con base en diseños proclives al hacinamiento y la insalubridad, con el grave perjuicio que ello representa para el progreso social.

En cuanto al 30 por ciento restante, 2.700.000 habitantes, apenas una cuarta parte, 675.000 habitantes, vive en casas higiénicas y confortables. Al analizar la situación de las tres cuartas partes restantes, se ve que la mayoría vive en casas de una sola habitación, pisos de tierra, con techos inadecuados, sin servicios sanitarios adecuados y, a veces, sin ninguna clase de servicios.

Los materiales que se emplean son también similares: pisos de tierra o de ladrillo en el campo; paredes de bahareque, palma, zacate, tablas, cañas y palos; techos de teja, lámina, madera, palma y zacate, según las distintas posibilidades económicas de los ocupantes. En las áreas metropolitanas las construcciones son modernas, generalmente de pisos de ladrillo, de cemento, techos de concreto (hormigón) y paredes de ladrillo, blocks de cemento, a base de estructuras de hormigón armado.

/No obstante,

No obstante, no faltan en las ciudades de provincia y en las áreas suburbanas, las construcciones de adobe y bahareque, y la multiplicidad de viviendas que no llenan los requisitos mínimos de habitabilidad e higiene.

Es interesante, desde luego, anotar que todos los países centroamericanos son deficitarios en cemento. Fábricas con capacidad conjunta de 236.000 toneladas al año funcionan en Guatemala, El Salvador y Nicaragua; Honduras y Costa Rica están en proceso de montar sus propias fábricas.^{2/} Con la única excepción de Guatemala, que casi se abastece por sí misma, los demás países importan cantidades substanciales; pero aún Guatemala está todavía lejos de haber logrado una situación satisfactoria, pues su consumo es de apenas 25 kilogramos por habitante, o sea un poco más de la tercera parte del consumo promedio registrado para América Latina, que es de 73 kilogramos por habitante.

Todos ellos importan grandes cantidades de hierro destinado a la construcción, así como también herrajes, cerraduras, chapas, molduras para puertas y ventanas, implementos para instalación eléctrica, tuberías para agua potable, vidrio, pintura y servicios sanitarios, especialmente baños de regadera, artesas, lavamanos e inodoros.

Aun la industria de la madera no ha adquirido el desarrollo correspondiente, a pesar de las excelentes condiciones que presentan la mayoría de los países del Istmo.

Se tiene la seguridad de que la "estandarización" de algunos materiales, la localización de las fábricas en relación a distancias y materia prima y un buen sistema de proveeduría sería capaz de producir excelentes resultados y substanciales economías.

^{2/} Véase Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina, La integración económica de Centroamérica. Su evolución y perspectivas (No. de venta 1956, II, G.4), pp. 20-21.

Todo lo anterior es de capital importancia, al entrar a considerar el problema de los costos en relación al déficit y a la capacidad de los sectores interesados.

No hay cifras precisas en cuanto al déficit. Si se parte de la base de una población de 9 millones de habitantes y de una familia censal de 4,5, se tendría que se necesitan 2 millones de viviendas para alojar a la población. Ningún estudio de los efectuados hasta ahora es capaz de indicar si existe en Centroamérica tal número de viviendas. En cambio, es dable afirmar a la luz de los estudios parciales que faltan viviendas y especialmente viviendas confortables e higiénicas. Según estos estudios, las necesidades más apremiantes pueden situarse en 200.000 viviendas urbanas y alrededor de 800.000 rurales. Desde luego, las necesidades totales son más altas. Si se acepta la afirmación de que dichas necesidades representan un 70 por ciento del total, se tendría que la cifra resultante de sumar por un lado la falta de viviendas y, por otro, las viviendas inadecuadas y antihigiénicas, sería de 1.333.332 viviendas.

La cifra anterior es impresionante, pero aún lo son las que pudieran llamarse cifras de apreciación corrientes, que se han estimado como sigue:

	<u>V i v i e n d a s</u>		
	<u>Urbanas</u>	<u>Rurales</u>	<u>Total</u>
Guatemala	70.000	300.000	370.000
El Salvador	50.000	200.000	250.000
Honduras	30.000	150.000	180.000
Nicaragua	30.000	120.000	150.000
Costa Rica	<u>20.000</u>	<u>100.000</u>	<u>120.000</u>
Centroamérica	<u>200.000</u>	<u>870.000</u>	<u>1.070.000</u>

Los datos anteriores se basan desde luego en diversas fuentes de información y son más que todo aproximaciones, especialmente las cifras que se refieren a Nicaragua y Costa Rica, pues en Guatemala,

/El Salvador

El Salvador y Honduras se cuenta con algunas informaciones. En Guatemala se dispone de informaciones del Consejo Nacional de Economía, el Instituto de Fomento de la Producción, el Crédito Hipotecario Nacional, la Dirección General de Estadística y el informe sobre La vivienda en Guatemala, de Anatole A. Solow, así como publicaciones del Instituto de Seguridad Social y la Revista de la Facultad de Ingeniería. En El Salvador hay informaciones del Departamento de Estudios Económicos del Ministerio de Economía, del Instituto de la Vivienda Urbana, del Instituto de Colonización, y la Dirección de Estadística; y en Honduras, del Consejo Nacional de Economía, de la Dirección de Obras Públicas y del Banco Central.

En lo que se refiere a la inversión necesaria para construir el número de viviendas antes indicado, de 60 metros cuadrados cada una, y suponiendo un costo por metro cuadrado de Dls. 35 a Dls. 50, tendríamos:

200.000 viviendas urbanas x 60m² c/u x Dls. 35.00 el m² = Dls. 420 millones

200.000 viviendas urbanas x 60m² c/u x Dls. 50.00 el m² = Dls. 600 millones

En un plan de 25 años, se tendría en cada caso:

$\frac{420.000.000}{25} = \text{Dls. } 16 \text{ millones}$

$\frac{600.000.000}{25} = \text{Dls. } 24 \text{ millones}$

La diferencia de costos estriba en los techos, concebidos en el segundo caso de "concreto" y en el primero de otros materiales más baratos; más ciertos acabados y calidad de algunos equipos, de primera clase, que se consideran para el segundo de los casos antes citados.

Se parte, desde luego, del punto de vista de que se tratará de viviendas económicas, y en tal caso, el costo no deberá exceder de 35 dólares, o menos, siempre que se mantengan las normas de higiene y confort aconsejables. Estos costos pueden reducirse si se adoptan experiencias

/internacionales

internacionales favorables, en las que se combine el esfuerzo de los propios interesados, ya sea en mano de obra o en materiales y muebles fijos que se dejan a su cuidado.

En lo que se refiere a la vivienda rural, tomando en consideración que en Centroamérica los habitantes del campo (zonas rurales) construyen por sí mismos sus viviendas, y que en realidad lo que más necesitan es asistencia y orientación técnicas para lograr mejores diseños, empleo de materiales de buena calidad y mejoría sanitaria, se piensa que la inversión monetaria no debería exceder de 300 dólares por vivienda, caso en el cual se tendría que un plan de 800.000 viviendas rurales requeriría una inversión de 240 millones de dólares en total, o 9,6 millones de dólares anuales en un plazo de 25 años.

La inversión total sería, por consiguiente, de 26,4 millones de dólares anuales.

¿Qué posibilidades tendrían los países centroamericanos de financiar un programa de esta naturaleza? También en esto deberá procederse a base de cálculos y aproximaciones. Según estimaciones del Consejo Nacional de Economía de Guatemala, este país invierte en vivienda entre 6 y 10 millones de quetzales por año. En El Salvador, según estimaciones del Departamento de Estudios Económicos del Ministerio de Economía, la suma que se invierte es similar. No hay detalles de lo que invierte la iniciativa privada, pero se estima que en total es de un 3 por ciento a un 4 por ciento del ingreso nacional, el cual fué estimado en 1950 por una Misión de las Naciones Unidas en 808,5 millones de colones. En cuanto al gobierno, las inversiones en vivienda durante los últimos cinco años (1950-1954) revelan un promedio de 7,3 millones de colones, o sea un 6 por ciento del presupuesto nacional.

/En Costa Rica,

En Costa Rica, la inversión de la iniciativa privada fué en el año de 1955 de 55,3 millones de colones que equivaler a unos 8 millones de dólares. En cuanto al gobierno, está supuesto a invertir a través del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) el 3 por ciento de los ingresos del presupuesto nacional, los que fueron en el año de 1955 de 272,8 millones de colones, equivalentes a unos 41 millones de dólares, lo cual permitirá al INVU contar con sumas mayores de un millón de dólares por año.

Se ignoran los datos de Nicaragua y Honduras, pero se puede estimar a la luz de las cifras anteriores correspondientes a Guatemala, El Salvador y Costa Rica, que una meta de 26 millones de dólares por año no es exagerada para América Central.

El problema estriba en que estos recursos se canalizan en gran mayoría hacia la edificación comercial (locales para oficinas, comercios, arrendamientos altos), fábricas y viviendas lujosas.

Habría que buscar, por consiguiente, la manera de canalizar hacia los programas de vivienda de interés social, los ahorros del público en proporción adecuada; pero todo ello demanda la formulación de planes previos en los cuales deberían mancomunarse sus esfuerzos los cinco países de Centroamérica dada la importancia que representan y representarán para sus economías inversiones de esta naturaleza.

Será necesario tener en cuenta que, si bien los programas podrán incrementarse mediante la acción de la iniciativa privada, será imprescindible que el Estado adopte una política nacional, en cada país, que asegure la estabilidad de los mercados en cuanto a la producción de viviendas, y además, ganancias razonables para los inversionistas.

/En relación

En relación con lo anterior, será también necesario tener en cuenta las limitaciones financieras de los países centroamericanos, especialmente aquellas que se originan en la poca capacidad de pago de sus habitantes.

El ingreso per cápita promedio es en Centroamérica de alrededor de los 175 dólares al año. En lo que se refiere al 80% de la población, recibe ingresos sumamente bajos, y en no pocos casos se encuentra al margen de la economía monetaria.

Esta situación influirá, no cabe duda, muy fuertemente en la limitación de los programas de vivienda a base de los mecanismos crediticios habituales, y hará imprescindible la acción del Estado, por una parte, para abatir los costos, y por otra, para suplir en la medida en que ello sea posible las deficiencias de la capacidad de pago, bien para la compra o para el arrendamiento de las viviendas, y desde luego, para el servicio financiero de las inversiones (administración, intereses, gastos escriturales, etc.).

En cambio, son índices halagadores el gran incremento que ha tomado la acción de las compañías de seguros y del sistema de ahorro y préstamo, así como también la posibilidad de emitir valores con destino a la financiación de la vivienda, cuando los papeles respectivos se rodean de las garantías necesarias y se destinan a operaciones sanas.

Todos estos hechos y circunstancias, llamados a tener repercusión en las economías centroamericanas, merecen conocerse en forma más detallada y profunda, especialmente en lo que compete al desarrollo de la industria de materiales de construcción, a la economía de divisas

/como

como consecuencia de un mejor empleo, de los materiales locales, a la canali-
zación de ahorros hoy dedicados a consumos no necesarios hacia las inversio-
nes en vivienda y al ordenamiento de la producción de viviendas, con el fin
de no producir impactos inflacionarios peligrosos derivados de programas am-
biciosos que no guarden correlación con la producción de materiales y con la
capacidad de los sistemas de abastecimiento actuales.

