NACIONES UNIDAS

CONSEJO
ECONOMICO
Y SOCIAL

LIMITADO
E/CN.12/CCE/SC.4/30
TAO/LAT/56
3 de diciembre de 1965

ORIGINAL: ESPAÑOL

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA
COMITE DE COOPERACION ECONOMICA
DEL ISTMO CENTROAMERICANO
SUBCOMITE DE VIVIENDA, EDIFICACION Y
PLANEAMIENTO DEL ISTMO CENTROAMERICANO

Tercera Reunión
Guatemala, 6 de diciembre de 1965

LA PROGRAMACION DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO URBANO EN LA POLITICA Y LOS PLANES DE DESARROLLO

Elaborado para el Subcomité de Vivienda, Edificación y Planeamiento del Istmo Centroamericano, por el Sr. Ricardo Jordán, Asesor Regional en Programación de Vivienda de la Dirección de Operaciones de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas, adscrito a la Comisión Económica para América Latina (CEPAL).

Este informe, que ha sido preparado para uso de los gobiernos y de los funcionarios y expertos de las Naciones Unidas y de los organismos especializados, no ha sido revisado por la Dirección de Operaciones de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas, por lo que sus puntos de vista pueden no coincidir con los expresados por el autor.

INDICE

INTRODUCCION

El explosivo aumento de la población mundial, su acelerado proceso de concentración en las áreas urbanas y el crecimiento inusitado de las expectativas sociales durante las últimas décadas,[1/] son las causas fundamentales de que se hayan agravado las discrepancias entre el creciente conjunto de necesidades del grupo social y los recursos de todo tipo de que se dispone para satisfacerlas, a pesar de los esfuerzos que se realizan para mejorar los niveles de vida de los pueblos. En algunos casos el desarrollo económico, --incluso en aquellos países en los que se cuenta con capacidad de financiamiento, tecnología avanzada, recursos humanos preparados y con un gran acervo de capital-- aparte de no haberse realizado al ritmo necesario, ha significado un elemento si no negativo, por lo menos retardatorio para el desenvolvimiento satisfactorio de la vida humana a causa de una equivocada formulación de su estrategia en unas ocasiones y de una errónea interpretación de sus fines en otras.

Este documento se refiere a las relaciones que existen entre el proceso de desarrollo económico y social y la satisfacción de las necesidades de vivienda y servicios conexos, y a la interdependencia y complementaridad entre la programación de la vivienda y el esquema global de programación del desarrollo, para tratar de establecer una metodología uniforme para el cálculo de las necesidades actuales y futuras en materia habitacional y un conjunto de medidas de política, a corto, mediano y largo plazo --cuya formulación y aplicación se considera urgente-- que pueda ser utilizada en los países del Istmo Centroamericano.

1/ El proceso descrito se debe en realidad al vertiginoso crecimiento de la raza humana. Sin embargo, por lo menos en cuanto se refiere a Latinoamérica, sólo en el presente siglo se ha empezado a sentir en forma aguda el impacto del desequilibrio entre el crecimiento de los factores indicados y el desarrollo económico y social.

Los temas que se tratan a continuación han sido examinados por muchos especialistas y continuamente son objeto de discusión en seminarios y reuniones de autoridades en la materia.[2/] Se resumen aquí las diversas conclusiones y se ordenan diferentes ideas expresadas en diferentes oportunidades por los expertos.

Hasta donde ha sido posible, se ha tratado de expresar los planteamientos en forma objetiva y simple, buscando su utilidad práctica y fundamentando su formulación en hechos concretos.[3/]

En materia tan vasta y compleja se ha procurado presentar hasta donde lo permiten las naturales limitaciones de este trabajo, sugestiones que puedan servir como marco de referencia para nuevos estudios e investigaciones y como punto de apoyo para programas de corto y mediano plazo.

Terminología empleada. Los términos y los conceptos utilizados con mayor frecuencia en relación a la vivienda y al desarrollo urbano, no siempre tienen el mismo significado. El término vivienda se usa algunas veces para referirse a la estructura física consistente en una serie de espacios independientes para uso exclusivo de una familia o grupo familiar; otras, en un sentido más amplio al conjunto de espacios y servicios exclusivos o comunes, que constituyen "el medio ambiente material en que debe desarrollarse la familia",[4/] entendiendo por medio ambiente "todos los elementos de una comunidad residencial y su ubicación dentro de una zona geográfica dada; los caminos, servicios públicos e instalaciones que sirven a la comunidad; los medios de transporte que la unen con otras estructuras, escenas y actividades de la sociedad contemporánea, y el esquema físico general al cual todos estos se conforman".[5/]

2/ Véanse especialmente Informe del Seminario Latinoamericano sobre estadísticas y programas de vivienda (E/CN.12/647/Rev.1) y el Informe especial del Grupo de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano (ST/SOA/50; E/CN.5/367/Rev.1).

3/ En realidad sólo unos pocos países latinoamericanos, entre ellos Uruguay, Chile, Colombia, Venezuela, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, El Salvador y Guatemala, han elaborado programas de vivienda integrados a programas nacionales de desarrollo económico.

4/ Véase Informe del Grupo Especial de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano, publicación de las Naciones Unidas, No. de venta 63.IV.1.

5/ Ibiden.

/Se usa

Se usa aquí el término vivienda para referirse a la unidad habitacional que cumple satisfactoriamente las funciones de protección, independencia, intimidad y desarrollo del grupo familiar; que es estructuralmente buena, higiénica, y posee los espacios adecuados para las diferentes funciones de la vida familiar, lo suficientemente amplios y bien diseñados para evitar el hacinamiento y permitir el máximo de intimidad.[6/]

La definición anterior incluye --como parte de la vivienda-- los servicios públicos que la complementan y la relacionan físicamente con el resto de la comunidad; excluye, en cambio, los servicios y estructuras de uso común que configuran el medio ambiente a que se hizo referencia. Estos quedan incluidos en la expresión equipamiento comunitario, que a su vez, se diferencia de la infraestructura urbana, es decir, los elementos físicos que permiten el transporte de bienes y personas, la dotación de agua y de servicios de drenaje y alcantarillado, el suministro de energía eléctrica y los servicios de limpieza y eliminación de desperdicios, todos ellos de uso tanto residencial como industrial y comercial.

Por urbanización deberá entenderse aquí el proceso de concentración geográfica de la población, que puede o no ir acompañado de urbanismo, o sea de la creación del equipamiento comunitario y de la infraestructura urbana, de la ordenación y racionalización del uso del suelo, y de la creación y operación de los instrumentos de control y regulación del caso. Finalmente, se entiende por desarrollo urbano el proceso de crecimiento de los núcleos urbanos; crecimiento o desarrollo que puede o no, ser programado.

6/ Véase Ricardo Jordán, Aspectos fundamentales de una política habitacional; Seminario de Programación de Vivienda, México, 1963.

/1. El desarrollo

1. El desarrollo urbano, la vivienda y el desarrollo económico y social

a) Desarrollo y cambio social

Aunque a ritmos diferentes, todos los grupos humanos se encuentran en permanente estado de reorganización social; en continuo proceso de configuración de su propia estructura, de mejoramiento de sus funciones e instrumentos y de adaptación del medio para la mejor satisfacción de sus necesidades. Este proceso y las modificaciones que implica, dan por resultado cambios sociales y finalmente, dentro de ciertas condiciones, el desarrollo[7/] que, por consiguiente, viene a ser un tipo de cambio en el que un grupo social pasa de un estado inferior de organización a otro superior, gracias a la utilización cada vez más eficiente de los recursos de que dispone. Así, en el desarrollo se combinan elementos de tipo socioculturales, económicos y físicos que deben tenerse presentes y considerarse en forma conjunta, tanto en la determinación de las metas de cambio como en la asignación de los recursos.

La clara comprensión de la complementaridad e interdependencia de los diferentes aspectos económicos, sociales y físicos en el proceso de desarrollo y en el subsecuente cambio social, es especialmente importante para poder medir o evaluar los efectos directos e indirectos que sobre el conjunto y sobre cada una de las partes puedan tener las medidas sectoriales que se adopten. El hecho tiene una influencia decisiva en la formulación de la estrategia para el desarrollo. Si se han de mantener los patrones de crecimiento económico seguidos por los países hoy desarrollados, gran parte de la población rural de las áreas en desarrollo emigrará hacia los centros poblados, de preferencia hacia la ciudad capital, o se trasladará a regiones hoy deshabitadas; en ambos casos se requerirá dirigir grandes inversiones hacia la satisfacción de sus necesidades, y ello a pesar de que la proporción del crecimiento urbano atribuible a las migraciones rural-urbanas en las primeras etapas de desarrollo, es bastante inferior a la correspondiente en esas mismas etapas, a las naciones hoy desarrolladas. (Véanse los cuadros 1 y 2).

7/ Véase Amos H. Hawley, Human Ecology, The Roland Press Company, N. Y., 1950.

/Cuadro 1

Cuadro 1

ISTMO CENTROAMERICANO: PROYECCION DE LA POBLACION TOTAL, URBANA Y RURAL[a]

(Miles)

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Población total																
Costa Rica b/	1 199	1 247	1 297	1 349	1 403	1 459	1 517	1 578	1 641	1 707	1 775	1 846	1 920	1 997	2 077	2 160
El Salvador c/	2 490	2 568	2 649	2 734	2 822	2 914	3 008	3 105	3 205	3 309	3 417	3 530	3 646	3 766	3 891	4 022
Guatemala b/ d/	3 755	3 871	3 991	4 115	4 243	4 375	4 510	4 650	4 794	4 943	5 096	5 254	5 417	5 585	5 758	5 936
Honduras	1 842	1 897	1 954	2 013	2 073	2 135	2 199	2 265	2 333	2 403	2 476	2 550	2 627	2 705	2 786	2 870
Nicaragua	1 414	1 456	1 500	1 545	1 591	1 639	1 688	1 739	1 791	1 845	1 900	1 957	2 016	2 139	2 203	2 269
Subtotal	10 700	11 039	11 391	11 756	12 132	12 522	12 922	13 337	13 764	14 207	14 664	15 137	15 626	16 192	16 715	17 257
Panamá	1 062	1 093	1 124	1 157	1 191	1 225	1 261	1 297	1 335	1 374	1 413	1 454	1 497	1 540	1 585	1 631
Total	11 762	12 132	12 515	12 913	13 323	13 747	14 183	14 634	15 099	15 581	16 077	16 591	17 123	17 732	18 300	18 888
Urbana																
Costa Rica	411	428	446	465	485	505	526	548	571	595	620	646	673	701	730	761
El Salvador	721	752	784	818	853	892	931	972	1 015	1 060	1 105	1 155	1 207	1 261	1 318	1 378
Guatemala	1 155	1 216	1 280	1 348	1 420	1 495	1 574	1 657	1 745	1 837	1 935	2 038	2 146	2 259	2 379	2 505
Honduras e/	423	442	462	483	504	527	551	576	602	629	657	686	717	750	783	819
Nicaragua e/	559	582	607	632	659	687	716	746	777	810	844	879	916	954	994	1 036
Subtotal	3 269	3 420	3 579	3 746	3 921	4 106	4 298	4 499	4 710	4 931	5 161	5 404	5 659	5 925	6 204	6 499
Panamá	438	457	477	498	520	543	567	592	618	645	674	703	734	767	800	836
Total	3 707	3 877	4 056	4 244	4 441	4 649	4 865	5 091	5 328	5 576	5 835	6 107	6 393	6 692	7 004	7 335
Rural																
Costa Rica	788	819	851	884	918	954	991	1 030	1 070	1 112	1 155	1 200	1 247	1 296	1 347	1 399
El Salvador	1 769	1 816	1 865	1 916	1 969	2 022	2 077	2 133	2 190	2 249	2 312	2 375	2 439	2 505	2 573	2 644
Guatemala	2 600	2 655	2 711	2 767	2 823	2 880	2 936	2 993	3 049	3 106	3 161	3 216	3 271	3 326	3 379	3 431
Honduras	1 419	1 455	1 492	1 530	1 569	1 608	1 648	1 689	1 731	1 774	1 819	1 864	1 910	1 955	2 003	2 051
Nicaragua	855	874	893	913	932	952	972	993	1 014	1 035	1 056	1 078	1 100	1 185	1 209	1 233
Subtotal	7 431	7 619	7 812	8 010	8 211	8 416	8 624	8 838	9 054	9 276	9 503	9 733	9 967	10 267	10 511	10 758
Panamá	624	636	647	659	671	682	694	705	717	729	739	751	763	773	785	795
Total	8 055	8 255	8 459	8 669	8 882	9 098	9 318	9 543	9 771	10 005	10 242	10 484	10 730	11 040	11 296	11 553

Fuente: CEPAL, México, Sección de Estadística.

a/ Estimaciones a mitad de cada año.

b/ Se aplicó la tendencia de 1950 a 1960, datos censales; c/ se usó, Revisión de proyección de población de El Salvador, 1951-1981 (Hipótesis II) de Carmen Arretx, inédito; d/ El dato de 1960 es preliminar; e/ Uniformado con el criterio del censo de 1960.

Cuadro 2

ISTMO CENTROAMERICANO: PROYECCION DEL NUMERO DE HABITANTES EN LAS CIUDADES CAPITALES

(Miles)

Año	San José[a/] Costa Rica	San Salvador[b/] El Salvador	Guatemala Guatemala	Tegucigalpa Honduras	Managua Nicaragua	Panamá[c/] Panamá
1960	298.0	298.8	469.6	127.1	197.0	273.4
1961	311.8	312.7	493.5	134.1	208.8	287.7
1962	326.1	327.2	518.7	141.9	221.3	302.6
1963	341.1	342.5	545.1	150.1	234.6	318.4
1964	356.8	358.4	572.9	158.8	248.7	334.9
1965	373.2	375.0	602.2	168.0	263.6	352.3
1966	390.4	392.5	632.9	177.8	279.4	370.6
1967	408.3	410.7	665.1	188.1	296.2	389.9
1968	427.1	429.8	699.1	199.0	313.9	410.2
1969	446.8	449.8	734.8	210.5	332.8	431.5
1970	467.3	470.7	772.3	222.7	352.8	454.0
1971	488.8	492.6	811.7	235.7	373.9	477.6
1972	511.3	515.5	853.1	249.3	396.4	502.4
1973	534.8	539.5	896.6	263.8	420.1	528.6
1974	559.4	564.6	942.4	279.1	445.3	556.1
1975	585.1	590.8	990.4	295.3	472.1	585.0

Fuentes: Dirección General de Estadística, Censos de Población.

a/ Incluye área metropolitana (Cantones Central, Escazú, Desamparados, Goicoechea, Alajuelita, Tibás, Moravia, Montes de Oca y Curridabat).

b/ Incluye San Salvador, Villa Delgado, Soyapango, San Marcos.

c/ Su área metropolitana comprende los corregimientos de Bella Vista, Betanis, Calidonia, El Chorrillo, Juan Díaz, Parque Lefevre, Pedregal, Pueblo Nuevo, Río Abajo, San Felipe, San Francisco, San Miguelito y Santa Ana.

/En este

En este sentido, la formulación de programas de desarrollo industrial o de reforma agraria y planificación de la actividad agropecuaria, sin tener en consideración el impacto de unos y otros sobre la distribución geográfica, las migraciones y la densidad de la población, sobre la demanda de nuevos y mejores servicios urbanos y sobre las inversiones complementarias necesarias para satisfacerla, puede ser causa de fracaso; se precisa tener presentes nuevos y complejos problemas a que esa formulación de programas puede dar lugar.

b) Migraciones internas y necesidades de vivienda

Uno de los indicadores más evidentes de cambio en los países subdesarrollados puede ser el llamado índice de urbanización. La concentración geográfica de la población y de las actividades económicas y sociales, origina un traslado desde una organización social eminentemente rural y agrícola a una de tipo urbano e industrial, que implica cambios profundos en las aspiraciones, actitudes, motivaciones y escala de valores de la comunidad, y da lugar al mismo tiempo a nuevas formas de expresión cultural, de convivencia y de movilidad. Cambios estructurales todos ellos, de profundas repercusiones socioeconómicas que influyen poderosamente sobre el acondicionamiento del medio ambiente y que, de modo general, representan un ensanchamiento de las expectativas del grupo social y un incremento de la demanda de bienes y servicios, especialmente en cuanto se refiere a los campos de salubridad, educación, seguridad social, vivienda y servicios urbanos.

Las migraciones internas influyen directamente en la determinación de las necesidades de vivienda; no tanto por el hecho de constituir el nuevo poblador urbano un factor activo y determinante en el mercado de la vivienda, como por el hecho de que el cambio de lugar de residencia lleva aparejado un cambio de conducta económica y social. Como consumidor, el habitante urbano se diferencia del rural por el destino que da a sus ingresos, ya que dedica parte considerable al pago de la vivienda, por lo general. Además, los cambios en su escala de valores y en su

/concepto de

concepto de los indicadores de status social, a los que acompaña un deseo de incorporación a nuevos modos de vida, constituyen un poderoso estímulo para mejorar su patrón habitacional.

"Estos esfuerzos, así como la mayor proporción del ingreso que se destina al pago de la vivienda, inciden no sólo en la propensión a ahorrar, sino en la estructura de la demanda de otros bienes o servicios. Se enlazan así elementos psicológicos, sociológicos y económicos, que no deben soslayarse al abordar programas de vivienda".[8/] El desconocimiento e incomprensión de esta realidad, así como la falta de decisiones racionales con respecto a la adopción de medidas tendientes a la solución de los problemas en ella planteados, presenta serios obstáculos al desarrollo económico y social. Así, por ejemplo, las poblaciones callampas, villas miserias, favelas, chozas, etc., --expresión inequívoca de la falta de soluciones adecuadas para los problemas habitacionales originados por el proceso de urbanización-- constituyen núcleos de desintegración social que, como tales, retardan el desarrollo.[9/]

Estos comentarios bastan para poner de manifiesto las relaciones que existen entre los aspectos sociales, físicos y económicos del desarrollo, e indican la urgencia de dar un enfoque integral al estudio del problema de la vivienda.

c) Aspectos económicos y sociales de la vivienda y del desarrollo urbano.

Las inversiones en vivienda y desarrollo urbano se reúnen con las destinadas a salud pública, educación, seguridad social y otros servicios, en el rubro general de servicios sociales. A pesar de que estas inversiones no siempre tienen un alto coeficiente producto-capital, no generan por lo general divisas y devengan ganancias sólo a largo plazo; en un enfoque integral del desarrollo no pueden dejar de considerarse en su

8/ Seminario sobre problemas de urbanización en América Latina (E/CN.12/URB/26/Rev.1); (UNESCO/SS/URB/LA/26/Rev.1).

9/ Roger Vekeman e Ismael Silva, Integración y Reforma Social, revista Mensaje, No. 139, Santiago, Chile, junio de 1965.

/justo valor

justo valor los efectos indirectos que tienen en el proceso de cambio social. Así, la magnitud de la producción de viviendas no debe ser estimada sólo desde el punto de vista social, sino más bien como una actividad integrada en el desarrollo que tiene repercusiones directas sobre las industrias de construcción y de materiales de construcción y, a través de una racionalización de los diseños y de los métodos constructivos, sobre el comercio exterior. Los programas de vivienda bien definidos representan un indiscutible incentivo para el desarrollo de las industrias de la construcción, sin el cual, se produce un mal aprovechamiento de los recursos disponibles. No debe olvidarse tampoco que una vivienda apropiada y el equipamiento comunitario requerido tienen importantes efectos sobre la productividad y la salud, por lo que constituyen un objetivo importante de los programas de desarrollo económico y social.

Si se disminuye el nivel de agregación de los elementos considerados pueden determinarse más concretamente las repercusiones de tipo económico de los programas de desarrollo urbano y de construcción de viviendas. Cabe recordar, en este sentido, que la distribución geográfica y la densidad de la población quedan determinadas principalmente por el tipo de la actividad económica y por su dinamismo, factores que repercuten a su vez en las características del proceso de urbanización y en la demanda de viviendas y equipamiento comunitario.

Así pues, las decisiones que se adoptan con respecto a la estructura y localización de la actividad económica, influyen considerablemente en los nuevos programas de vivienda y desarrollo urbano y en el monto de otras inversiones indirectas. Esto es especialmente importante, pues los programas de construcción de vivienda, equipamiento comunitario y de infraestructura urbana, son actividades hacia las cuales se dirige de hecho un alto porcentaje de la inversión en construcción.

De acuerdo con las cifras publicadas por las Naciones Unidas,[10/] independientemente del grado de desarrollo --medido en términos de ingreso por habitante-- en que se encuentre una economía, se destina un 18.2 por

10/ Naciones Unidas, Statistical Yearbook, 1960; No. de venta. 61-XVIII-1.

/ciento del

ciento del producto nacional bruto como promedio a la formación interna de capital; las inversiones en vivienda constituyen alrededor de un 20 por ciento de ella. (Véase el cuadro 5.)[11/]

En América Latina, entre 1960 y 1963, se destinó a la construcción un 46.5 por ciento de la inversión bruta fija, lo que en 1963 correspondió al 7.5 por ciento del producto interno bruto; en Centroamérica, entre esos mismos años, un 60.4 por ciento de la inversión bruta fija se dirigió hacia la construcción. (Véanse los cuadros 3 y 4.)

Las cifras citadas dan idea de la importancia que tienen la vivienda y el desarrollo urbano dentro del conjunto de las actividades económicas; pueden sin embargo, prestarse a serias equivocaciones en términos de interpretación del proceso de desarrollo, y en especial en cuanto se refieren a la formulación de la política económica en general y de la política habitacional en particular. Podría creerse que al encontrarse ante un proceso acelerado de crecimiento económico con el consiguiente incremento del producto nacional, acompañado de una política de reducción de costos de construcción, de disminución de los patrones habitacionales y de captación de ahorro de los sectores de mayores ingresos, podría contarse con fondos suficientes para inversión en programas de vivienda y desarrollo urbano. Esto no es siempre así; en primer lugar, porque el desarrollo económico supone nuevas oportunidades de inversión más productivas que las dedicadas a la vivienda, hacia las que se canalizan gran parte de los ahorros que actualmente se destinan a ese sector en los países subdesarrollados;[12/] en segundo lugar, porque al presentarse

11/ En el mismo cuadro se puede verificar que los países con ingreso por habitante entre 200 y 499 dólares, son los que destinan en promedio un mayor porcentaje (23 por ciento) de su producto nacional bruto, a la formación de capital, mientras los que tienen un ingreso por habitante de entre 500 y 899 dólares son los que en promedio destinan un mayor porcentaje (22 por ciento) de la formación interna de capital a inversiones en vivienda.

12/ Las escasas oportunidades de inversión que existen en los países subdesarrollados, son causa de que los grupos de mayores ingresos destinen un buen porcentaje de su ahorro a la construcción de habitaciones suntuarias para su propio uso y de viviendas medias para alquiler.

/Cuadro 3

Cuadro 3

LATINOAMERICA: PARTICIPACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA INVERSION BRUTA FIJA, 1950-63

	1950-54	1954-59	1960-63 a/	1960	1961	1962 a/	1963 a/
Argentina	54.3	48.7	38.2	38.6	37.8	36.8	39.5
México	39.0	36.2	43.6	38.7	44.0	49.3	42.5
Chile	44.6	34.3	41.2	39.9	42.3	43.8	38.9
Venezuela	66.3	66.3	59.7	64.5	61.7	56.6	56.0
Centroamérica	64.5	59.3	60.4 b/	60.1	60.6	60.4	-
Total Latinoamérica excepto Cuba	49.4	48.9	46.5	45.1	46.0	46.3	48.4
Total Latinoamérica excepto Cuba y Venezuela	46.8	46.1	44.6	42.7	44.4	45.1	46.0
Total Latinoamérica excepto Cuba, Venezuela y Argentina	43.5	45.1	48.0	44.6	47.7	49.1	50.6

Fuente: Naciones Unidas, Estudio Económico de América Latina, 1963. E/CN.12/696/Rev. 1.
a/ Cifras preliminares.
b/ 1960-62.

/Cuadro 4

Cuadro 4

LATINOAMERICA: COMPOSICION DE LA INVERSION BRUTA, 1960-63

(Coeficiente en porcientos del producto interno bruto)

Año	Inversión total	Inversión fija	Maquinaria y equipo	Construcción	Inversión pública	Inversión privada
1960	18.4	17.3	9.5	7.8	5.6	11.7
1961	18.0	16.9	9.1	7.8	5.5	11.4
1962 a/	17.4	16.5	8.9	7.6	5.3	11.2
1963 a/	16.8	15.6	8.0	7.5	5.2	10.4

Fuente: Naciones Unidas, Estudio Económico de América Latina, 1963, E/CN.12/696/Rev.1.

a/ Cifras preliminares.

/Cuadro 5

Cuadro 5

FORMACION INTERNA BRUTA DE CAPITAL EXPRESADA EN PORCENTAJE DEL PRODUCTO NACIONAL BRUTO (A) E INVERSIONES EN VIVIENDA (B) EXPRESADAS EN PORCENTAJE DE LA FORMACION INTERNA BRUTA DE CAPITAL: 1959

(Porcentajes)

País	A	B
Ingreso por habitante inferior a 100 dólares		
China (Taiwan)	12[a]	11[a]
Kenia	20	17
Nigeria	12[b]	26[c]
Tanganyika	15	32
Promedio simple (en cifras redondas)	15	21
Ingreso por habitante de 100-199 dólares		
Corea	14	26[c]
Ecuador	13	19
Filipinas	8	13
Honduras	14	25[a]
Marruecos	11	22[a]
Promedio simple (en cifras redondas)	12	19
Ingreso por habitante de 200-499 dólares		
Chipre	16	19
Guayana Británica	23	20[b]
Grecia	18	31[a]
Malta	19	24
Mauricio	11[a]	22[a]
Portugal	16	19
Puerto Rico	21	26
Promedio simple (en cifras redondas)	23	18

/Continúa

Cuadro 5 (Conclusión)

País	A	B
Ingreso por habitante de 500-899 dólares		
Austria	23	20
Bélgica	17	28
Irlanda	14	13
Italia	21	29
Países Bajos	24	20
Promedio simple (en cifras redondas)	20	22
Ingreso por habitante de más de 899 dólares		
Canada	24	20
Dinamarca	18	16
Estados Unidos de América	17	30
Francia	18	25
Luxemburgo	24 a/	17 a/
Noruega	29	14
Nueva Zelandia	20	26
Reino Unido	15	18
Suecia	22	24
Suiza	23	24
Promedio simple (en cifras redondas)	21	21

Fuente: Statistical Yearbook, 1960, publicación de las Naciones Unidas, No. de venta: 61.XVII.1

a/ 1958
b/ 1956
c/ 1957

/nuevas

nuevas oportunidades de inversión, las medidas tendientes a trasladar el ahorro de las clases de mayor ingreso a las más necesitadas, resultan poco atractivas para el ahorro, desalientan al inversionista y le inducen a desviar su capacidad financiera a esos nuevos campos económicamente más atractivos.

El planteamiento anterior indicaría que un proceso dinámico de desarrollo económico representa, en términos generales, una disminución efectiva de la proporción del ahorro nacional que se destina a la vivienda y a los servicios urbanos. Pero la relación de causa a efecto no es en este caso simple; ya se dijo que el incremento del ingreso y su mejor distribución, y las modificaciones en la actitud del consumidor resultantes del cambio social, al mismo tiempo que significan un aumento en la demanda, implican la canalización de ahorros y esfuerzos hacia la vivienda y los servicios urbanos. Además, el cambio de dirección de parte del ahorro de las clases de mayores ingresos representan un incremento del ingreso del estado, que a su vez puede ser destinado a la satisfacción de las necesidades sociales de la comunidad.

Otro de los efectos económicos de los programas de vivienda y servicios urbanos es que directa e indirectamente proporcionan múltiples oportunidades de empleo a diferentes niveles de especialización.[13/] La utilización de mano de obra, --específicamente la de aquella que de otro modo permanecería ociosa o subocupada por su falta de entrenamiento-- en los programas de construcción de obras públicas en general, y de vivienda y sus elementos complementarios en particular, representa un

13/ "En los países industrializados, el empleo total en la construcción representa entre el 20 y el 30 por ciento de la cifra correspondiente a toda la industria manufacturere; en la construcción de viviendas se ocupan alrededor del 50 por ciento de las personas directa o indirectamente empleadas en la construcción". Naciones Unidas. Informe del Grupo Especial de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano; Nueva York, 1963; (ST/SOA/50) (E/CN.5/367/Rev.1).

/aumento en

aumento en la demanda por bienes de consumo y capital y, por lo tanto, un fuerte y efectivo elemento de impulso al desarrollo económico. En resumen, la demanda efectiva creada por un programa continuo de construcción de viviendas es un elemento dinámico para el desarrollo de las industrias productoras de bienes de consumo y de capital que utilizan en sus procesos productivos recursos naturales y materias primas locales, y el hecho significa un alivio para el desequilibrio de la balanza de pagos de muchos de los países en desarrollo. Además, las oportunidades de empleo originadas por un nivel estable de construcción de viviendas, pueden llegar a constituir un factor importante en la aceleración del desarrollo económico, siempre que se produzca dentro de un marco administrativo y de planificación sólido que garantice la posibilidad de controlar los peligros de la inflación y de evitar los desequilibrios en el comercio exterior.

Los aspectos sociales de la vivienda y el desarrollo urbano se relacionan con la eficiencia de esos elementos en la medida que fortalecen la vida familiar y la integración social. En este sentido ya se dijo que el proceso de urbanización primordialmente se relaciona directamente con cambios en las actitudes, los valores, los sistemas de estructuración y de movilidad sociales y, en forma muy especial, con el surgimiento de nuevas aspiraciones y la búsqueda de un status social más elevado.

El medio ambiente --material y social-- que ofrecen los centros urbanos para la satisfacción de una serie de aspiraciones, además de constituir un elemento disociante y de desintegración familiar, representa un obstáculo para la manifestación del individuo y del grupo; el nuevo habitante urbano, el "poblador", se encuentra en una situación de aislamiento en muchos casos más agudo que el de las áreas rurales agravado por el hecho de que el apoyo que antes encontraba en la cohesión familiar típica de la vida del campo y de los pequeños poblados, ha desaparecido y han empeorado sus condiciones higiénicas y de alimentación.

/"La estratificación

"La estratificación social urbana puede haberse modificado, pero la organización social sigue siendo clasista porque no se ha transformado en forma paralela la cosmovisión tradicional fundamentada en la relación amo-servidor, dominación-subordinación. Antes bien, estos valores culturales tradicionales han tomado nuevas formas y se mantiene esencialmente inalterada la interacción entre individuos en los diferentes estratos, en el logro del objeto económico."[14/]

El tipo de vivienda y la clase del medio físico urbano contribuyen a obstaculizar la integración y el fortalecimiento de la vida familiar y comunal. Las causas principales de este fenómeno son, entre otras, la poca disponibilidad de terrenos apropiados, la ausencia de diseño arquitectónico y urbanístico adecuado a la realidad económica y social, la falta de dominio de las técnicas de construcción, la presencia de instituciones y de conceptos legales y sociopolíticos obsoletos y la permanente actividad de algunos grupos que aprovechan este estado de cosas, que anteponen sus intereses particulares a su responsabilidad social y cívica.

La presión demográfica sobre la tierra y sobre todo tipo de servicios urbanos crea una demanda especulativa de terrenos para uso residencial que trae como consecuencia la expansión sin control de la ciudad --con los consiguientes trastornos económicos y sociales-- y la ocupación por los grupos de menores ingresos, de terrenos que no siempre son apropiados para la construcción de viviendas y en muchos casos son una amenaza para la salud de sus habitantes.

Por otro lado, la primera respuesta al problema de los altos costos de producción se ha traducido en general, en una disminución de la superficie y de los servicios de las viviendas hasta extremos en que se hace prácticamente imposible el desarrollo armónico y sano de las funciones del grupo familiar.[15/] En el diseño urbano, por su parte, es frecuente

14/ Roger Vekeman e Ismael Silva; Revista Mensaje No. 139, op. cit., pág. 270.

15/ No implica este planteamiento el desconocimiento de la necesidad de disminuir la superficie de las viviendas construidas en los países en desarrollo; es más bien una negación de la idea de que en esta reducción, por sí sola, puede encontrarse la solución del problema.

/observar que

observar que no se han previsto espacios y servicios comunes mínimos indispensables, o que se han seguido sin ningún criterio modelos foráneos inapropiados. A estos problemas debe agregarse el desperdicio de todo tipo de recursos que representa la arcaica organización de la industria de la construcción --la única tal vez que no ha sabido incorporar los adelantos necesarios para hacer más eficiente su proceso productivo-- y la utilización de métodos tradicionales no mejorados de construcción o de procedimientos imitados de países con diferente relación estructural de mano de obra y capital.

Finalmente, el marco institucional y sociopolítico dentro del que se opera en este campo en muchos países en desarrollo, es en extremo rígido y se fundamenta en un apego irracional a las formas y conceptos tradicionales, denotando al mismo tiempo ausencia de imaginación en la búsqueda de soluciones prácticas adecuadas a la realidad económica y social.

d) Origen y magnitud del problema habitacional

El problema de la vivienda se deriva principalmente de la diferencia que existe entre el número de familias y el número de unidades habitacionales;[16/] esta diferencia tiene su origen, a su vez, en un desequilibrio entre la capacidad de pago[17/] de la familia, sus aspiraciones en cuanto a patrón habitacional[18/] y el costo de la vivienda. El problema se ha agudizado últimamente por el aumento inusitado de la población y por las enormes proporciones de la corriente migratoria rural-urbana a que ya se ha hecho referencia.

16/ Véase Ricardo Jordán, Aspectos fundamentales de una política habitacional, op. cit., página 2, nota 1/; Seminario de Programación de Vivienda, México, 1963.

17/ Porcentaje del ingreso familiar que, de acuerdo con los patrones ideales de estructura del consumo, puede dedicarse a la adquisición o alquiler de una vivienda.

18/ Proporción entre la calidad y superficie de los espacios de una vivienda y el número y sexo de sus ocupantes.

/Aunque casi

Aunque casi todos estos aspectos han sido motivo de investigación,[19] debe hacerse referencia, aunque sólo sea someramente, a algunas de sus más importantes características.

Uno de los factores que más influyen en la importancia alcanzada por las necesidades habitacionales insatisfechas, reside en el alto costo de la vivienda en términos del ingreso familiar.

El mejoramiento en los niveles mínimos aceptables de la vivienda, los requerimientos sanitarios y la baja productividad de la industria de la construcción,[20] se han traducido en efecto en un excesivo costo de la unidad habitacional, especialmente en los países en desarrollo, donde los ingresos no han crecido a la misma velocidad que las aspiraciones sociales.

Así, por ejemplo, en el área metropolitana de la ciudad de San Salvador[21] alrededor del 22.8 por ciento de las familias percibía en 1960 un ingreso mensual que fluctuaba desde menos de 16.66 hásta 50 dólares. De ellas, el 2.1 por ciento percibía menos de 16.66 dólares; el 9.1 por ciento, de 16.66 a 33.32, y sólo el 11.6 por ciento, de 33.32 a 50 dólares. Si se supone que este último grupo --puesto que el resto no tiene capacidad de pago-- destinara el 10 por ciento de sus ingresos al pago de la vivienda, sólo estaría en condiciones de financiar --con un 6 por ciento de interés (incluido el seguro) y a un plazo de 20 años-- una vivienda de 600 dólares. Y las viviendas de interés social que se construyen hoy en Centroamérica, tienen un costo aproximado de 1 700 dólares, incluido terreno urbanizado.

Cabe la posibilidad de que los avances tecnológicos, la mayor preparación de la mano de obra y una racionalización de los procesos productivos de la industria de la construcción, den por resultado una reducción de los costos; pero estos cambios son lentos y sus efectos sobre la relación entre costos de producción e ingresos tardarán en apreciarse. Debe esperarse más bien un aumento de la capacidad de pago de las familias, por el incremento de la productividad en otros sectores de la economía.

19/ Véase especialmente Financiamiento de la Vivienda del Istmo Centroamericano, (E/CN.12/CCE/SC.4/29), y Propuesta para realizar un estudio de costos de construcción de vivienda en el Istmo Centroamericano con referencia a costos preliminares de 1965 (E/CN.12/CCE/SC.4/26).

20/ A causa de la desorganización de la industria.

21/ Comisión Económica para América Latina, Aspectos Demográficos y Socioeconómicos de la Población del Area Metropolitana de San Salvador; E/CN.12/CCE/233; TAO/LAT/33.

/La importancia

La importancia de las medidas de política conducentes a aliviar el desequilibrio descrito, a proporcionar los instrumentos de financiamiento y a crear las posibilidades de ahorro adecuadas a la situación económica real de la población, se pone así de manifiesto. En este sentido, sin embargo, debe subrayarse la necesidad de prevenirse contra la excesiva confianza en sistemas del tipo de ahorro y préstamo, que pueden representar, en ciertas condiciones, una solución para los grupos de ingresos medios, pero de ninguna manera son el instrumento adecuado para el financiamiento de las viviendas de la mayor parte de las familias.[22/]

El fenómeno se agrava por las excesivas aspiraciones en cuanto a patrón habitacional --cuantitativo y cualitativo-- del grupo social. A causa del carácter de símbolo de posición social que se atribuye a la vivienda en la mayoría de los países subdesarrollados, las aspiraciones son exageradas, discordantes con la potencialidad económica e industrial. Debe desalentarse por ese motivo la edificación de viviendas cuya superficie y calidad no correspondan a las posibilidades de la economía.

Finalmente, debe insistirse en la incidencia que el crecimiento demográfico y el proceso de urbanización tienen sobre el problema habitacional.

Se ha calculado que en Africa, Asia y América Latina se precisaría construir, en 1970 y sólo para hacer frente a las necesidades habitacionales provenientes del aumento demográfico, alrededor de 10 430 000 unidades habitacionales; de éstas, 5 200 000 en las zonas urbanas. En 1975 será necesario construir 12 600 000, 7 000 000 urbanas.[23/] (Véase el cuadro 6.)

Las cifras reflejan el rápido incremento de la demanda debido al aumento de la población y el mayor incremento de las necesidades urbanas, y ponen de manifiesto la enormidad de la empresa que deberá llevarse a cabo y la inmensidad de los recursos y de los esfuerzos de organización, investigación y capacitación, de imaginación y de audacia que se requerirán para desarrollarla.

22/ Se estima que en Centroamérica el sistema de ahorro y préstamo puede ser utilizado, como máximo, por un 20 por ciento de la población.

23/ Naciones Unidas, Informe del Grupo de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano; Nueva York, 1963; número de venta: 63.IV.1.

Cuadro 6

NECESIDADES ANUALES DE VIVIENDAS EN AFRICA, ASIA Y AMERICA LATINA, 1965-1975

(Millones de unidades)

Categoría de la necesidad de viviendas	1965		1970		1975	
	Zonas urbanas	Zonas rurales	Zonas urbanas	Zonas rurales	Zonas urbanas	Zonas rurales
I. Aumento de la población						
Africa	0.4	0.67	0.5	0.73	0.7	0.8
Asia	2.6	3.70	3.5	4.30	4.8	4.6
América Latina	1.0	0.20	1.2	0.20	1.5	0.2
II. Eliminación del déficit o escasez en el plazo de 30 años						
Africa	0.13	0.60	0.13	0.60	0.13	0.60
Asia	0.80	4.00	0.80	4.00	0.80	4.00
América Latina	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
III. Reposición de viviendas en el plazo de						
A) 30 años (zonas urbanas) y 20 años (zonas rurales)						
Africa	0.13	0.9	0.13	0.9	0.13	0.9
Asia	1.10	6.0	1.1	6.0	1.1	6.0
América Latina	0.40	0.5	0.4	0.5	0.4	0.5
B) 50 años						
Africa	0.073	0.36	0.078	0.36	0.078	0.36
Asia	0.68	2.44	0.68	2.44	0.68	2.44
América Latina	0.236	0.21	0.236	0.21	0.236	0.21
C) 100 años						
Africa	0.039	0.18	0.039	0.18	0.039	0.18
Asia	0.34	1.22	0.34	1.22	0.34	1.22
América Latina	0.118	0.115	0.118	0.115	0.118	0.115

/Continúa

Cuadro 6 (Conclusión)

Categoría de la necesidad de viviendas	1965		1970		1975	
	Zonas urbanas	Zonas rurales	Zonas urbanas	Zonas rurales	Zonas urbanas	Zonas rurales
I. Población	4.00	4.570	5.20	5.23	7.00	5.60
II. Déficit	1.23	4.900	1.23	4.90	1.23	4.90
III. Reposición						
A. 30-20 años	1.63	7.40	1.63	7.40	1.63	7.40
B. 50 años	0.994	3.01	0.991	3.01	0.994	3.01
C. 100 años	0.497	1.505	0.497	1.505	0.497	1.505
Total:						
A.	6.860	16.870	8.060	17.530	9.860	17.900
B.	6.224	12.480	7.424	13.140	9.224	13.510
C.	5.727	10.975	6.927	11.635	8.709	12.005

	Zonas urbanas	Zonas rurales	Total
Proporción por cada 1 000 habitantes en 1965:			
A.	13.6	9.5	10.4
B.	12.3	7.0	8.2
C.	11.3	6.2	7.3

Fuente: Informe del grupo de expertos de vivienda y desarrollo urbano, No. de venta: 63/IV.1. Naciones Unidas.

/Ahora bien,

Ahora bien, si a las cifras mencionadas se adicionan las viviendas que se necesitaría construir anualmente para reponer las que por diferentes motivos dejan de ser utilizables, las necesidades --especialmente en comparación con los esfuerzos actuales y sus logros-- alcanzan grandes magnitudes. (Véase de nuevo el cuadro 6.) Sólo así podría evitarse, sin embargo, que se agraven las ya precarias condiciones habitacionales actuales.

En el Istmo Centroamericano, que es una de las regiones del mundo que tienen un índice de aumento de población más alto, cálculos preliminares indican que entre 1965 y 1975 deberá construirse un promedio de 95 000 unidades urbanas anuales. Como en la totalidad de los países del Istmo no se construyen en la actualidad más de 30 000 viviendas al año, la situación empeora a pesar de los esfuerzos que se realizan y de los recursos financieros, internos y externos, que se destinan a la solución de este problema.[24/]

2. La programación de la vivienda dentro del esquema de la programación del desarrollo económico y social

Los problemas planteados en el capítulo anterior, ponen de manifiesto las relaciones que existen entre la vivienda, el desarrollo urbano y los demás sectores de la economía, considerados como actividades integradas que forman parte de un fenómeno más amplio: el cambio social. Los cambios que se operan en cualquiera de las partes, tienen repercusiones tanto en el todo como, con menor o mayor fuerza, en cada uno de los otros elementos. Se trata en realidad de un modelo funcional de circuito cerrado en el que, al menos teóricamente, conocidas las relaciones de causa a efecto en todos los sentidos, pueden determinarse las repercusiones de cada medida tendiente a variar la estructura global o sectorial.

24/ Para datos más detallados de la situación habitacional en el Istmo, véanse los diagnósticos y programas elaborados en los países del área con la asesoría de la Misión Conjunta de Programación para Centroamérica. Véase también, El Problema de la Vivienda en los países del Istmo Centroamericano, Naciones Unidas, Nueva York, 1965, capítulo III, (TAO/LAT/52.

/En el

En el caso de la sociedad en su conjunto, existen, sin embargo, una serie de relaciones que no es posible determinar con precisión y sobre las cuales, por lo tanto, es necesario operar con mucha cautela. A pesar de estas deficiencias metodológicas, las soluciones de muchos problemas sectoriales sólo pueden formularse dentro de marcos globales de programación que permitan obtener una "idea de conjunto" y establecer relaciones funcionales entre los diferentes agregados económicos. Por ese motivo, gran parte de los problemas que se le plantean al programador de vivienda sólo pueden solucionarse al nivel de la programación global.

En términos prácticos un programa de desarrollo económico y social consiste en una descripción analítica de la realidad, en la determinación de los obstáculos que dificultan el desarrollo, en la fijación de un conjunto de decisiones, objetivos y metas, y en la formulación ordenada de las acciones que deban emprenderse en períodos de tiempo determinados, para eliminar esos obstáculos y alcanzar esas metas. Consta de una parte general que fija las metas globales de crecimiento para la economía en su conjunto y de varios programas coordinados que se hacen compatibles a nivel global, que fijan, para cada sector de la economía, sus respectivos objetivos y metas y el conjunto de medidas que deberán tomarse y de acciones que habrá que emprender para alcanzarlas.

La formulación de un programa de desarrollo económico y social requiere primeramente, por lo tanto, un conocimiento profundo de la situación y una interpretación de los fenómenos actuales, como consecuencia de hechos sucedidos con anterioridad y como tendencias y proyecciones futuras; se precisa conocer la estructura de la realidad económica y social, determinar las fuerzas que operan para mantener esa estructura, el potencial de cambio que existe, el esfuerzo que se requeriría para impulsar el cambio, el sentido que es factible que ese cambio adopte, los obstáculos que existen para reestructuración, etc. En otras palabras, se precisa un diagnóstico, primera etapa de todo proceso de programación.

En seguida, por razón de la interdependencia de las actividades económicas y sociales que lleva a cabo un determinado grupo social, es necesario que cuando se trate de poner en marcha un proceso, haya que contar

/con un

con un marco conceptual que asegure la compatibilidad entre los diferentes sectores y entre todas las decisiones que se tomen y las medidas que se proponen. Este marco se precisa para asegurar que las interrelaciones básicas del fenómeno económico-social han sido tomadas en cuenta. El instrumental de programación que se utiliza para establecer estas interrelaciones y lograr la compatibilidad deseada, se encuentra en los llamados modelos de programación, que en la práctica se expresan en un conjunto de ecuaciones y se operan mediante diferentes técnicas que de manera general se apoyan en la utilización de sistemas econométricos y en cuadros de insumo producto, que permiten desagregar los sectores económicos o actividades que se considere necesario y asegurar la compatibilidad de las metas parciales. El ajuste entre las metas globales establecidas se logra primeramente mediante un proceso de aproximaciones sucesivas y las más detalladas, recurriendo a las relaciones intersectoriales. El resultado es un conjunto congruente de metas de producción e inversión por sectores económicos. Estas metas deberán cotejarse dentro de cada sector mediante un nuevo proceso de ajuste con los proyectos específicos y con los requerimientos de localización geográfica de la actividad económica, y ello permite dar a los programas una expresión regional.

El proceso de programación consta, pues, en resumen, de una serie de etapas bien definidas que van de lo general a lo particular y que se someten continuamente a revisión y ajuste:[25/]

a) La elaboración del diagnóstico, que comprende el estudio de lo que ha sucedido, el análisis crítico de la situación actual, la determinación de los obstáculos que se oponen al cambio y ciertos elementos de prognosis;

b) La definición, en primera instancia, de los objetivos y las metas que orientarán los trabajos conducentes a la elaboración del plan. Estas definiciones y decisiones básicas permiten estructurar un marco global de referencia que orienta la realización de las etapas siguientes;

25/ Véase Pedro Vuscovic, Técnicas de Planificación, Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social.

/c) La

c) La elaboración de un conjunto de proyecciones globales para las principales variables económicas, que proporcionará los elementos necesarios para una primera evaluación de las repercusiones más generales del programa y una cuantificación de los esfuerzos requeridos para lograr las metas fromuladas;

d) La elaboración de un modelo que facilite la clasificación de las principales variables en juego y permita subdividir las proyecciones globales en sectores de actividad económica;

e) La objetivización en un cuadro consistente de las consecuencias de las metas que orientan el plan, medidas en términos de las necesidades de crecimiento de la producción en cada sector, tanto para satisfacer exigencias de la demanda final, como de aquélla derivada de las interrelaciones sectoriales y de la sustitución de importaciones. En esta etapa se comprueba además, la compatibilidad de las proyecciones formuladas con la disponibilidad de mano de obra, de capital y de capacidad instalada, así como con la oferta de materiales y equipos, la existencia de materias primas y el potencial de los recursos naturales; se pueden especificar así los requerimientos de importación de bienes de consumo, de materias primas, de productos intermedios y de bienes de capital; finalmente se define la participación que le corresponderá al sector público en la ejecución del programa, lo que permite orientar sus actividades y coordinar los planes de inversión con el presupuesto anual;

f) La formulación de política económica que en la mayoría de los casos implica reformas estructurales e institucionales, sin las cuales se imposibilita el cumplimiento de las metas y objetivos del programa; y

g) La elaboración de los planes sectoriales y regionales dentro del marco de referencia global descrito en las etapas anteriores. Las proyecciones generales para cada sector habrán quedado incorporadas en las proyecciones globales.

Se requiere después una consideración más detallada que se traduzca en la formulación de planes sectoriales consistentes en que se llegue hasta el nivel de la presentación y evaluación de proyectos específicos.

/Igual

Igual consideración cabe formular a propósito de los planes regionales en que se desglosen las proyecciones generales a que ha venido aludiéndose.[26/]

El programa sectorial se estructura en términos generales de la misma manera que el plan global. Es decir, consta de los mismos elementos básicos; un diagnóstico en el cual se especifican los problemas, se determinan los obstáculos y se hace una prognosis; un desglose de los objetivos y las metas en términos de medidas y acciones concretas; un programa de inversiones detallado hasta el nivel de proyectos, y una formulación de la política específica pertinente.

Uno de estos programas sectoriales es el de vivienda. Su preparación, de acuerdo con lo que se ha venido diciendo, se iniciará con un diagnóstico en el que se analicen el desarrollo histórico o evolución del problema habitacional y los principales problemas que caracterizan al sector.[27/]

Para poder preparar este diagnóstico, se necesita contar con una serie de información de carácter nacional y local que debe encontrarse en los censos de vivienda y en estadísticas continuas del sector. Dicha información se refiere en general a la cantidad y calidad de las viviendas urbanas y rurales en términos de su estado estructural, del material predominante en pisos, muros y techos, de la dotación de servicios como agua, alcantarillado, sanitarios y electricidad, del número de cuartos, del número y sexo de los ocupantes, del tipo de tenencia, etc. Además, es indispensable contar con información sobre series de construcción de viviendas clasificadas por urbanas y rurales, por unidades geográficas y por tipo, superficie y costo, y que indiquen el número de unidades construidas por los sectores público y privado.

Aparte de esta estadística es necesario disponer de datos demográficos y económicos, referentes, entre otros, a niveles y distribución del ingreso, estructura del consumo, propensión al ahorro, gastos en vivienda, formación de capital, inversión pública y privada, sistemas financieros, tasa de crecimiento de la población, su estructura por edad y sexo, etc.

26/ Véase Pedro Vuscovic, Técnicas de Planificación, op. cit., pág. 21.
27/ Véase el anexo II.

/Con base

Con base en esta información y después de formular ciertas hipótesis sobre lo que se considere una vivienda aceptable, se pueden determinar las necesidades actuales y futuras y especificar objetivos y metas que orienten la preparación del plan y de los proyectos específicos, así como la definición de los medios e instrumentos adecuados que habrá que poner en operación para el financiamiento y ejecución del programa.[28/]

La etapa más importante en la formulación de un programa de vivienda, es tal vez aquella en la que se establecen las "hipótesis de deficiencia y los coeficientes mínimos de satisfacción", a base de los cuales se calculan, por un lado, las necesidades actuales y futuras y se establecen, por otro, los objetivos y las metas que deberán ser compatibles con la realidad económica y social del país y que en términos de inversión deben ajustarse a los requerimientos globales del proceso de desarrollo.

En el párrafo anterior se encuentra implícito el gran dilema que confronta la programación de la vivienda como actividad integrada al proceso de planificación del desarrollo económico y social. Una de las decisiones más importantes en ese proceso se refiere al monto de inversión que se destinará a cada sector de la economía y para determinarlo se utiliza en general un modelo econométrico que permite establecer, dada una meta de crecimiento para la economía en su conjunto y las relaciones funcionales --directas e indirectas-- entre sectores y entre las diferentes variables macroeconómicas, un esquema equilibrado de las inversiones. Pero de la utilización directa de este método de tipo económico-matemático resultan inversiones destinadas a la construcción de vivienda y servicios urbanos que no guardan relación con la importancia social del problema. En efecto, la inversión en vivienda tiene una baja relación producto-capital --rara vez excede del 0.18-- que, incluso teniendo presente el dinamismo que caracteriza la etapa de la construcción, la pone en desventaja con respecto a los sectores más productivos, como los de industria y agricultura por ejemplo. Sin embargo, la magnitud del problema, sus

28/ La definición de las necesidades actuales y futuras de vivienda se trata con más detalle en otros capítulos de este documento. Véase Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda; Naciones Unidas, op. cit. pág. 27.

/serias

serias implicaciones políticas y sociales y el gran impacto que tiene sobre el bienestar de la comunidad --sin mencionar la posibilidad aún no confirmada de que exista una estrecha relación entre la calidad de la vivienda y la productividad de sus habitantes-- hacen necesario llegar a decisiones sobre la cuantía de las inversiones destinadas a este sector que se basen en consideraciones sociales de bienestar y dignidad de la población del país, más que en planteamientos exclusivamente económicos.

Por otra parte, al evaluar el impacto económico de los programas de vivienda, no se deben dejar de lado los efectos directos e indirectos que provienen de la demanda relacionada con los materiales de construcción, los muebles y artefactos, los equipos de construcción, las importaciones y la mano de obra calificada y no calificada.[29/]

Estas estimaciones pueden hacerse por medio de la utilización de un cuadro de insumo producto, o mediante cálculos directos de demanda basados en planos y especificaciones tipo. Los cuadros de insumo producto, cuando se cuenta con ellos, son sin duda el instrumento adecuado para precisar las repercusiones en todos los sentidos de la inversión en vivienda; pero el método directo, dada la rápida convergencia de las series de demanda derivada, es suficientemente exacto para dar una idea aproximada de estos efectos. Además, por el hecho de basarse en planos tipos de viviendas que en realidad se piensa construir y no en coeficientes técnicos, sus resultados son indudablemente más realistas.

Otra consideración que es necesario hacer cuando se determina la magnitud del programa de vivienda, es que aunque se pretenda llevar a cabo un programa fuertemente orientado hacia las inversiones productivas, la competencia entre esas inversiones y las que se desearía destinar a la vivienda puede no ser aguda por el hecho de que muchos recursos canalizables hacia la construcción de viviendas son difícilmente aprovechables en otro tipo de inversión; el trabajo del futuro ocupante y su familia, los ahorros privados, algunos fondos públicos, etc., son ejemplos de este tipo de recursos.

29/ Véase Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda; CEPAL (ST/ECLA/CONF.9/L.32).

/El problema

El problema se reduce fundamentalmente, por simplista que parezca, a encontrar una solución intermedia que satisfaga un mínimo de exigencias sociales y no comprometa el desarrollo económico del país. La tarea fundamental consiste, pues, en encontrar esa solución intermedia entre un límite máximo y uno mínimo. El límite superior del monto de la inversión que se destine a vivienda y servicios urbanos está relacionado con la magnitud de los recursos totales disponibles. En los países de alto producto nacional, de gran potencial de capitalización, de moderna tecnología y fuerte capacidad productiva ya instalada, se podrán dedicar a la satisfacción de las necesidades de vivienda, sin comprometer el dinamismo del proceso de desarrollo, una parte considerable de los recursos;[30/] en los países en desarrollo, en cambio, con problemas originados por la escasa capitalización y la necesidad de elevar su producto nacional, no se puede atender debidamente a la solución del problema habitacional porque ante la urgencia de acelerar el proceso de crecimiento, no puede asignársele, en el corto plazo, primera prioridad.

Con respecto al límite inferior, debe recordarse que la vivienda en términos económicos tiene una doble definición. En muchos casos, es un bien de producción, un complemento indispensable para lograr máxima productividad en otros tipos de inversión. En este sentido, puede considerarse un elemento complementario importante de actividades mineras o de otro tipo que se instalan en zonas alejadas y despobladas;[31/] lo es también en la operación de una gran fábrica o complejo industrial, incluso en áreas más densamente pobladas, y en proyectos de colonización y otros programas agropecuarios. En estos casos no se trata de una decisión entre vivienda y otra actividad que se considere más productiva; simplemente se necesitan alojamientos para los obreros, ingenieros, personal de servicio y administrativo y para sus familias, porque se necesita la mano de obra indispensable para producir.

30/ La población de esos países, por otro lado, tiene mayores aspiraciones en cuanto a la calidad de la vivienda y los servicios conexos.

31/ La creación de las ciudades mineras, antes en relación a la explotación de salitre y hoy a la del cobre, en el norte de Chile, y las instalaciones de las fincas bananeras en Centroamérica, son un buen ejemplo de este caso.

/Por otra

Por otra parte, como bien de consumo, una vez logrados los niveles cuantitativos y cualitativos suficientes como para hacer productivo el resto de la inversión, la vivienda pasa a formar parte de la demanda final. Cuando se alcanza este nivel, las inversiones en vivienda dejan de tener carácter complementario para hacerse competitivas; el límite inferior depende entonces, de la cantidad de viviendas eficientes de que debe disponerse para hacer productivo el resto de la inversión.

En el planteamiento anterior se halla implícita la necesidad de concentrar gran parte de la atención de los planificadores físicos en la investigación de las relaciones de complementaridad de la vivienda con otras actividades de producción. La escasez de muchos recursos en los países en desarrollo, seguramente hará difícil destinar a la vivienda, al equipamiento comunitario y a la infraestructura urbana, más de lo estrictamente necesario para mantener un ritmo acelerado de incremento del producto.

Debe aclararse que aun cuando se haya logrado determinar con relativa exactitud la cantidad de viviendas necesarias para mantener un proceso dinámico de desarrollo, queda sin respuesta la calidad mínima que debe considerarse indispensable para esas viviendas en términos de productividad de sus ocupantes, es decir, saber cuál es la incidencia sobre el producto de un mejoramiento de los patrones físicos de asentamiento. A este respecto también será preciso determinar con mayor precisión el sentido y la intensidad de estas relaciones, en colaboración con sociólogos, psicólogos y economistas.[32/]

3. Situación actual y perspectivas del problema habitacional en Centroamérica

a) Los censos de vivienda

Como ya se señaló, una de las primeras tareas para la formulación de un programa de vivienda consiste en la recolección y análisis de la información estadística básica, tanto de los datos relacionados directamente con las viviendas y la construcción, como de los de tipo demográfico, económico y social. Es necesario determinar la cantidad de

32/ Max. F. Millikan, The Economist view of the role of Housing, Report of the Conference on Housing and Economic Development; Massachusetts Institute of Technology; Burnham Kelly, junio, 1955.

/viviendas

viviendas de que dispone el país, sus características estructurales, los servicios de que disponen, la densidad de la ocupación, el tipo de tenencia y en lo posible, su estado físico; es la información que normalmente recogen los censos de vivienda.

Aunque la técnica para levantar censos de vivienda ha sido examinada en otros documentos,[33/] pueden mencionarse aquí algunos principios básicos, principalmente para llamar la atención sobre la necesidad de que los diferentes censos nacionales se realicen sobre bases comunes con fines comparativos, especialmente entre países como los de Centroamérica que se encuentran empeñados en un proceso de integración económica.

Debe recordarse ante todo la necesidad de aplicar definiciones y clasificaciones uniformes a los diferentes tipos de viviendas censadas. En el párrafo 302 de Los Principios Generales para un Censo de Habitación [34/] se recomienda una clasificación que se ajusta a las necesidades de análisis más corrientes y que, en términos generales, es la que se ha utilizado en casi la totalidad de los últimos censos de vivienda levantados en Latinoamérica. Esa clasificación permite obtener los datos que se requieren para evaluar la situación existente y se basa en una definición de vivienda en la que se entiende por tal un lugar de alojamiento estructuralmente separado e independiente.

En esta clasificación caben dos posibilidades: a) que haya sido construida, edificada, transformada o dispuesta para la habitación humana, siempre que en el momento de levantarse el censo no se utilice totalmente con finalidad distinta y que en el caso de locales móviles, improvisados y colectivos se encuentren ocupados en el momento del censo; o b) que, aunque no esté destinado a habitación, se utilice con ese fin en el

33/ Véase Informe del Seminario Latinoamericano sobre estadísticas y programas de vivienda; op. cit., págs. 25 y siguientes; y Principios generales para un censo de habitación (ST/STAT/SER.M/28), publicación de las Naciones Unidas, No. de venta: 58.XVII.8.

34/ Véase Principios generales para un censo de habitación, op. cit., pág. 4.

/momento que

momento que se tome como referencia para el levantamiento del censo. Por consiguiente, una vivienda puede ser: a) una casa, departamento, cuarto independiente, o grupo de cuartos, ocupados o desocupados, o bien una choza, cabaña, remolque, hotel, institución o campamento, siempre que estén ocupados; o b) un granero, fábrica, cueva u otro refugio cualquiera utilizado para vivir en el momento de levantar el censo.

Se comprende que en la definición anterior no interviene para nada el concepto de eficiencia de la vivienda; y el hecho obliga a destacar la diferencia que en ese sentido existe entre vivienda como unidad censal y vivienda como conjunto de espacios en que se desarrolla la vida de la familia. La definición anotada se refiere al segundo concepto.

En segundo lugar debe hacerse referencia a los diferentes temas que pueden considerarse en un censo de habitación. En el documento aludido,[35/] se enumeran los temas que se estiman más importantes para los efectos de medición y evaluación de las condiciones habitacionales. En todo caso, la selección de los temas que figuran en un censo debe hacerse a base de una cuidadosa especificación de las necesidades de análisis y de los datos que se pretende reunir, señalando especial atención a las limitaciones que imponen las condiciones locales y a los recursos disponibles. "Debe insistirse en la exacta y eficiente reunión de datos referentes a un número limitado de temas y en su rápida tabulación y publicación, con preferencia a la reunión de datos relativos a un número excesivo de temas que no pueden reunirse ni tabularse correctamente, o cuya publicación suponga demoras indebidas".[36/]

Finalmente, como la evaluación de las condiciones de habitación se basa además en información demográfica y socioeconómica de fuentes distintas a los censos de vivienda, será conveniente uniformar también la metodología para la recolección de esos datos y cuidar de que en los censos y encuestas, así como en las estadísticas continuas, se incluya la información que se requiere para dicha evaluación.

35/ Véase Principios generales para un censo de habitación, op. cit., páginas 7 a 11.

36/ Véase de nuevo Principios generales para un censo de habitación, op. cit. pág. 7.

/b) Evaluación

b) Evaluación de las condiciones de habitación[37/]

El problema de la vivienda en Centroamérica reviste características verdaderamente graves, especialmente por lo que se refiere a las condiciones habitacionales de los grupos urbanos marginales y de la gran mayoría de la población campesina. La vivienda rural y la que ocupan los pobladores marginales de las principales ciudades, se hallan en condiciones muy inferiores a los niveles que consideran mínimos las metas de mejoramiento social menos ambiciosas, como acaba de comprobarse por la investigación que se hizo recientemente en todos los países de la región.

El problema sigue agravándose como consecuencia del rápido crecimiento de la población (alrededor del 3 por ciento anual) y del proceso de concentración geográfica que, sin ser tan acelerado como en otros países del continente, ha venido creando, --especialmente en los últimos años-- serios problemas sociales y económicos que afectan con distinta intensidad a los más importantes centros urbanos. Al mismo tiempo, el alto costo de producción y el bajo ingreso familiar[38/] que afectan a la mayor parte de la población, unidos a la falta de una política habitacional sostenida, complican en extremo la situación. Mientras la población del Istmo Centroamericano creció entre 1950 y 1960 a una tasa geométrica anual de 3.0 por ciento, la disponibilidad de viviendas sólo lo hizo a una tasa del 2.6 por ciento anual. Las cifras parecen indicar una relación aceptable porque en realidad los censos tabulan todas las viviendas existentes, sin distinguir su calidad.

37/ Esta evaluación se ha realizado a base de la información de los censos de población y vivienda de los países del área (Guatemala, 1949 y 1964; El Salvador, 1950 y 1961; Honduras, 1949 y 1961; Nicaragua; 1940 y 1963; Costa Rica, 1949 y 1963) de encuestas, estudios y estimaciones de los organismos de vivienda y de diagnósticos y programas de vivienda realizados con la asesoría de la Misión Conjunta de Programación para Centroamérica; en términos de estricto análisis estadístico, la diversa información recogida no es comparable.

38/ Véase Aspectos demográficos y socioeconómicos de la población del área metropolitana de San Salvador; (E/CN.12/CCE/233); (TAO/LAT/63).

/En 1960,

En 1960, existía en el Istmo Centroamericano una población total de 11.7 millones de habitantes; 3.9 millones en las áreas urbanas y 7.8 millones en las rurales. Aquel mismo año el número de viviendas de todo tipo fue de 2.3 millones de unidades, de las cuales 33.7 por ciento se encontraba en las zonas urbanas y 66.3 por ciento en las rurales. Es decir, se contaba con una vivienda para cada 5.2 habitantes. Sus condiciones de habitabilidad eran deficientes; en las zonas urbanas, el 41 por ciento de las viviendas carecía de servicio de agua y el 70 por ciento no disponía de baño; en la zona urbana el 33 por ciento no disponía de servicio sanitario y tampoco lo tenía más del 90 por ciento en la zona rural. Por añadidura, en 1960 se estimaba necesario demoler cerca de medio millón de viviendas por las precarias condiciones estructurales en que se hallaban.

En 1965, la disponibilidad de viviendas de todo tipo había aumentado a 2.6 millones (35 por ciento en las zonas urbanas y el 65 por ciento las rurales), es decir, representan un incremento de 307 500 unidades, (unas 61 500 anuales) durante el período 1960-65.

La vivienda urbana creció a una tasa del 3.2 por ciento anual mientras la población lo hizo a una de 4.7 por ciento; la vivienda rural creció a razón de un 2.3 por ciento mientras la población de esa clase lo hacía al 2.4 por ciento.

Las cifras disponibles sobre la dotación de servicios y la calidad estructural de las viviendas son bastante desalentadoras: sólo 156 700 unidades (5.9 por ciento) tenían muros de concreto o mixtos; 1 276 000 (49.8 por ciento) los tenían de bahareque; 532 000 (20.8 por ciento), de madera y 597 700 (23.3 por ciento), de otros materiales no identificados (véase el cuadro 7).

No se ha podido disponer de los índices de correlación que resultarían de un análisis cruzado de la información contenida en los censos, por lo que pueden cometerse errores de omisión o de duplicación al determinar la deficiencia habitacional. Tampoco se dispone de datos confiables sobre el estado físico de las viviendas, por lo que hay que atenerse a las apreciaciones subjetivas de los encuestadores --en muchas ocasiones sin la preparación necesaria para hacerlas-- o de funcionarios de los organismos que se ocupan del problema habitacional.

/Cuadro 7

Cuadro 7

ISTMO CENTROAMERICANO: NUMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS SEGUN MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES DE LAS MISMAS, POR AREAS URBANA-RURAL, 1965 a/

País	Total	Madera	Bahareque y adobe b/	Concreto y mixto c/	Otros
Costa Rica	250 690	214 471	13 536	14 196	8 487
El Salvador	617 136	8 956	410 023	28 423	169 734
Guatemala	859 677	38 296	597 235	14 184	209 962
Honduras	356 889	85 542	194 227	16 592	60 528
Nicaragua	238 664	99 336	12 948	25 952	100 428
Panamá	239 325	85 386	48 014	57 390	48 535
Total	2 562 381	531 987	1 275 983	156 737	597 674
Urbano					
Costa Rica	91 690	72 866	6 794	11 700	330
El Salvador	212 736	8 956	163 743	25 188	14 849
Guatemala	283 677	38 296	194 035	14 184	37 162
Honduras	86 325	39 140	30 671	14 563	1 951
Nicaragua	101 786	40 205	10 484	22 393	28 704
Panamá	114 130	54 212	7 076	51 130	1 712
Total	890 344	253 675	412 803	139 158	84 708
Rural					
Costa Rica	159 000	141 605	6 742	2 496	8 157
El Salvador	404 400	-	246 280	3 235	154 885
Guatemala	576 000	-	403 200	-	172 800
Honduras	270 564	46 402	163 556	2 029	58 577
Nicaragua	136 878	59 131	2 464	3 559	71 724
Panamá	125 195	31 174	40 938	6 260	46 823
Total	1 672 037	278 312	863 180	17 579	512 966

a/ A mitad del año.
b/ Incluye viviendas con paredes de tela metálica.
c/ Incluye viviendas con paredes de piedra cantera.

/c) Determinación

c) Determinación de las necesidades de vivienda

Al elaborar un diagnóstico habitacional es preciso distinguir entre los conceptos de necesidad de viviendas de la población y necesidad de construcción de viviendas. El primero se refiere a la demanda de vivienda en un determinado momento --incluyendo necesidades de mejoramiento, rehabilitación conversión y construcción--; el segundo, al mínimo de viviendas que se precisaría construir durante un período determinado para dejar satisfecha la demanda estimada al final del mismo.

Por "necesidades de vivienda" se entiende el número de unidades que se debería disponer para proporcionar una vivienda aceptable --de acuerdo con criterios previamente establecidos-- a determinados sectores de la población; puede entenderse también como "la cantidad de unidades de vivienda por las cuales se manifiesta una demanda efectiva".[39/] Según la interpretación, se calcularán las necesidades de vivienda: a) a base de un concepto normativo según el cual existe demanda de vivienda cuando la situación habitacional resulta inferior a la que se deriva del conjunto de normas y criterios mínimos --hipótesis de deficiencia-- que constituyen la política habitacional; b) o a base de un concepto de mercado, en virtud del cual las necesidades de vivienda se definen --teniendo en cuenta cierta relación entre costos de producción, alquileres e ingresos de las familias-- como la diferencia entre la oferta y la demanda. En los casos en que los costos de producción y los alquileres no guardan proporción adecuada con los ingresos familiares, la demanda efectiva es menor que la normativa.

Por lo general en los países en desarrollo --y en la mayoría de los desarrollados-- se ha venido utilizando el método normativo para calcular las necesidades de vivienda. Y parece que así se ha hecho principalmente por la falta de suficiente información estadística y por las deformaciones introducidas al mercado por la aguda escasez de viviendas, los bajos ingresos y los altos costos de producción, así como por el

39/ Naciones Unidas, Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda; op. cit., pág. 29.

/control

control establecido sobre los alquileres y por las medidas de fomento y orientación de la inversión en este campo. El criterio normativo permite además calcular con mayor facilidad las necesidades de vivienda, separándolas por regiones y distinguiéndolas entre necesidades de reposición, de mejoramiento, de rehabilitación o de construcción. Facilita también la consideración de las necesidades de los grupos de menores ingresos, que --como consecuencia de la desproporción entre ingresos y costos de producción y alquileres y de lo inelástico de la demanda a esos niveles de ingreso-- necesitan medidas e instrumentos especiales de política económica para manifestarse en el mercado.

Finalmente, la mayor simplicidad metodológica del cálculo de la demanda siguiendo criterios normativos y su mejor adaptación a la disponibilidad de información y de recursos, hacen de este sistema un instrumento de medición más adecuado a la realidad de los países en desarrollo.

i) Necesidades actuales.[40/] Las necesidades actuales de vivienda pueden evaluarse desde diferentes puntos de vista. Así por ejemplo, donde el problema habitacional es menos agudo, se dispone de mayor capacidad de capitalización y se cuenta con márgenes más amplios de flexibilidad para la asignación de las inversiones, el criterio para calcular las necesidades de vivienda, puede tender a eliminar los hogares multifamiliares y a mantener una disponibilidad de viviendas vacantes que garantice la flexibilidad del mercado. En los países en desarrollo las condiciones económico-sociales de la población son distintas y los requerimientos del desarrollo económico implican la necesidad de establecer patrones habitacionales más modestos. En Latinoamérica habría que utilizar un criterio según el cual se considerarían "necesidades", el número de unidades que deberían construirse, mejorarse o rehabilitarse para que la población alcanzara un nivel habitacional aceptable; es decir, la cantidad de viviendas necesarias para proporcionar alojamiento adecuado

40/ Se utiliza el término "necesidades" para referirse a la "demanda normativa".

/a las

a las personas que viven en unidades deficientes por sus características estructurales, de conservación, por falta de servicios mínimos o por implicar hacinamiento.

La aplicación del criterio propuesto, significa que al hacer la evaluación de las necesidades actuales de vivienda habrá que formular hipótesis de deficiencia, definir lo que se considerará deficiente en cuanto a calidad estructural, dotación de servicios y densidad de ocupación. Se trata de una tarea delicada y de suma importancia para la preparación de programas, puesto que la magnitud de la deficiencia dependerá de las normas que se determinen.[41/]

En forma general, las necesidades actuales de vivienda comprenden: a) necesidades de reposición: viviendas económicamente no recuperables, deficientes por su calidad estructural, o por su estado de conservación; b) necesidades de rehabilitación: viviendas recuperables, consideradas deficientes en el literal a); c) necesidades de mejoramiento: viviendas sin servicios adecuados no consideradas deficientes en el literal a), o económicamente recuperables; d) necesidades de ampliación y/o adaptación: viviendas ocupadas por una familia censal en situación de hacinamiento;[42/] e) necesidades de construcción: viviendas necesarias para dar alojamiento independiente a las familias biológicas secundarias que involuntariamente forman parte de una familia censal; viviendas necesarias para dar alojamiento a las familias que involuntariamente comparten la vivienda con otras personas.

41/ Véase Programa de Vivienda del Programa General de Desarrollo Económico de Chile, capítulo I, letra B, numeral 8.

42/ Se entiende por familia censal la constituida por todos los ocupantes de una vivienda particular. La familia puede constar de una persona que vive sola o de un conjunto de personas que incluye al jefe de la familia, sus parientes, los pensionistas, inquilinos, servidores domésticos y cualquier otro ocupante. Cuando el número de pensionistas y/o inquilinos es de seis o más, constituye un "grupo no familiar", que comprende a su vez todos los ocupantes de una vivienda colectiva.

/El cálculo

El cálculo de las necesidades de vivienda hecho a base de esta clasificación tiene la ventaja de que, por su detalle, el número de viviendas que se necesitaría construir resulta más bajo que el que se estima por otros sistemas menos detallados. No es aplicable por ahora en Centroamérica; la insuficiente información contenida en los censos no permite un análisis cruzado de los datos sobre la situación demográfica, económica y habitacional existente, por lo que sólo pueden calcularse las necesidades de reposición a base de la calidad estructural de los muros --admitiéndose que las viviendas sin servicios adecuados quedan incluidas entre las que se consideren estructuralmente deficientes y no recuperables-- y las de construcción, a base del hacinamiento que resulta de la relación entre personas y número de cuartos.

El cálculo de las necesidades actuales de vivienda en los países del Istmo Centroamericano, sólo puede hacerse por lo tanto, teniendo en cuenta: a) necesidades de reposición: las viviendas no recuperables entre las consideradas deficientes por su calidad estructural; y b) necesidades de construcción: las viviendas necesarias para dar alojamiento adecuado a la población hacinada.

Dificulta todavía el cálculo preciso de las necesidades actuales en esos países el hecho de que los censos habitacionales, con excepción del efectuado en Guatemala en 1964, sean anteriores a dicho año, y en el hecho de haberse actualizado las cifras suponiendo una vida útil de las viviendas y haciendo una estimación de las construidas cada año. Los resultados así obtenidos tienen que adolecer de errores por proceder de apreciaciones --bastante subjetivas-- sobre la proporción de viviendas considerada estructuralmente deficiente y no recuperable, sobre el hacinamiento, en las que se supone que todas las personas hacinadas necesitan vivienda nueva y en las que se considera la composición familiar media como el índice indicador del número de viviendas particulares.

Cabe aclarar, finalmente, que la aplicación a toda la región de coeficientes medios, no representa un desconocimiento de las diferentes condiciones de cada país ni de la falta de precisión que entraña una generalización de este tipo. Se comprende que el sistema indirecto

/--la suma

--la suma de las necesidades calculadas para cada país por separado-- hubiera resultado más exacto pero se ha preferido tentativamente utilizar el sistema directo. Las cifras resultantes representan en todo caso, órdenes de magnitud que por lo menos proporcionan un marco de referencia para investigaciones posteriores. Las necesidades actuales de vivienda en el Istmo se calcularon, en resumen, como sigue: se admitió que esas necesidades, en un momento preciso (t) quedan determinadas por: a) las viviendas que necesitan reponerse en el momento (t-n) en que se levantaron los censos: b) las viviendas que se necesitaban en el momento (t-n) para alojar a la población hacinada; c) las necesidades resultantes del número de viviendas que terminaron su vida útil en el período (n) inmediato anterior; d) las necesidades originadas por el crecimiento de la población en el período (n), y e) el número de viviendas adecuadas construidas en el período (n).

En las ecuaciones siguientes se utilizan dos tipos de subíndices; el inferior indica las características de la vivienda; el superior el año que, para que no se confunda con un exponente, se escribe entre paréntesis.

Este criterio de evaluación puede expresarse:

$$N_v^{(t)} = N_R^{(t-n)} + N_h^{(t-n)} + N_o^{(t,\ t-n)} + N_P^{(t,\ t-n)} - Q^{(t,\ t-n)} \tag{1}$$

en donde:

$N_v^{(t)}$	:	representa las necesidades de vivienda en el instante (t), (actual);
$N_R^{(t-n)}$	:	necesidades de vivienda por reposición en el momento del censo, n años atrás;
$N_h^{(t-n)}$	:	necesidades de vivienda por causa de hacinamiento en el momento del censo;
$N_o^{(t,\ t-n)}$	:	necesidades de vivienda por obsolescencia acumulada en el intervalo de tiempo de (t) a (t-n);
$N_P^{(t,\ t-n)}$	:	necesidades de vivienda originadas por el crecimiento de la población en el período (n);
$Q^{(t,\ t-n)}$	:	número de viviendas adecuadas construidas en el período (n).

/En el

En el instante del censo, las necesidades de viviendas quedan expresadas así:

$$N_v^{(t)} = N_R^{(t)} + N_h^{(t)}$$

puesto que n = cero y los tres últimos términos de la ecuación (1), son iguales a cero.

Para el cálculo de cada uno de los términos de la ecuación (1), se siguió el razonamiento siguiente:

a) Las viviendas totales (V_T) son la suma de las viviendas con muros de madera (V_m), con muros de bahareque y adobe (V_{ba}), con muros de concreto y mixto (V_{cm}) y con muros de otros materiales (V_{ot}). Si a estos se les aplica la proporción de los mismos que se consideran deficientes no recuperables (K_1), (K_2), (K_3), (K_4), se obtienen respectivamente, las necesidades de reposición en el momento del censo:

$$(2) \qquad N_R^{(t-n)} = K_1 V_m^{(t-n)} + K_2 V_{ba}^{(t-n)} + K_3 V_{cm}^{(t-n)} + K_4 V_{ot}^{(t-n)}$$

b) Las necesidades de viviendas para dar alojamiento adecuado a la población hacinada en el momento del censo, se determinaron por:

$$(3) \qquad N_h^{(t-n)} = \frac{P^{(t-n)} - I_h \sum_{i=1}^{w} i . V_i^{(t-n)}}{F} \qquad (i = 1,2,3,4,..,w)$$

en donde:

$P^{(t-n)}$	:	población hacinada en el momento del censo
I_h	:	índice ideal de hacinamiento
$V_i^{(t-n)}$	:	número de viviendas según número de cuartos, en el momento del censo
i	:	número de cuartos
F	:	número promedio de habitantes por vivienda.

/c) Para

c) Para determinar el número de viviendas que terminaron su vida útil en el período (n), se utilizó la siguiente expresión:

$$(4) \qquad N_{ob}^{(t,\ t-n)} = r \sum_{j=t}^{t-n} V_{(j)} \qquad (j = t - 1,\ t-2, \ldots . t-n)$$

en donde:

r	:	tasa de obsolescencia
V_b	:	Viviendas buenas en el año (j) asumiendo que el ritmo de construcción en el período (n) permaneció constante e igual al período anterior al censo.

d) Las necesidades de vivienda provenientes del incremento de población ocurrido entre los años t y t-n se calculó:

$$(5) \qquad N_P^{(t,\ t-n)} = \frac{P^{(t-n)} \left[(1 + d)^n - 1 \right]}{F}$$

en donde:

$P^{(t-n)}$	:	población al inicio del período (momento del censo)
d	:	tasa de crecimiento de la población
n	:	número de años transcurridos entre el censo y el momento actual
F	:	número promedio de personas por vivienda.

e) En cuanto al número de viviendas buenas construidas en el período de (t) a (t-n)

$$(6) \qquad Q^{(t,\ t-n)} = \sum_{j = t}^{t-n} C_{v,(j)}$$

en donde $C_{v(j)}$: viviendas adecuadas construidas en el año (j)

/Sustituyendo

Sustituyendo los valores de (2), (3), (4), (5) y (6) en (1), queda una expresión:

$$(7) \quad N_v^{(t)} = K_1 V_{mt}^{(t-n)} + K_2 V_{ba}^{(t-n)} + K_3 V_{cm}^{(t-n)} + K_4 V_{ot}^{(t-n)}$$

$$+ \frac{P^{(t-n)} - I_h \sum_{i=1}^{w} i.V_i^{(t-n)}}{F} + r \sum_{j=t}^{t-n} V_b^j$$

$$+ \frac{P^{(t-n)} \left[(1 + d)^n - 1\right]}{F} - \sum_{j=t}^{t-n} C_{v.(j)}$$

De la fórmula anterior se desprende que el valor de $N_v^{(t)}$ depende de la proporción de viviendas que se consideren deficientes por la calidad estructural de sus muros, del índice de hacinamiento aceptable, de la composición familiar media, de la tasa de obsolescencia y de la tasa de incremento de la población; es decir, depende fundamentalmente, como se dijo, de la determinación de las hipótesis de deficiencia.

También puede usarse como criterio de evaluación considerar como deficientes a las viviendas clasificadas en todas o algunas de las categorías por debajo de las "privadas de tipo corriente", sumándoles las consideradas deficientes de esa categoría.[43/] Sin embargo este criterio no se ajusta a la realidad de los países en desarrollo y el cálculo de las necesidades al aplicarlo acusa resultados que quedan totalmente fuera de la capacidad financiera de dichos países, incluso tomando en cuenta el inmenso potencial del financiamiento externo.

43/ En el Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda se recomendó considerar deficientes todas las viviendas no clasificadas como privadas de tipo corriente, más las de este grupo que presentaran características inaceptables.

/En el

En el cálculo aplicado en este trabajo para el Istmo Centroamericano[44/] se ha seguido un criterio de evaluación más modesto por considerarse más ajustado a la realidad económica y social del área. A los parámetros mencionados se les dió los siguientes valores:[45/]

Para el caso urbano

K_1	= 50 por ciento	I_h	= 1.5 personas por cuarto
K_2	= 30 por ciento	F	= 5.1 personas por familia
K_3	= 0	r	= 2 por ciento
K_4	= 100 por ciento	d	= 4.3 por ciento

Para el caso rural

K_1	= 60 por ciento	I_h	= 2 personas por cuarto
K_2	= 40 por ciento	F	= 5.7 personas por familia
K_3	= 0	r	= 2.5 por ciento
K_4	= 100 por ciento	d	= 2.5 por ciento

Con base en los valores anteriores y en los datos estadísticos disponibles, al resolverse la ecuación (6) anterior resulta para la región un déficit actual de vivienda de 1 978 000 unidades: se necesitaría reponer, debido a la deficiente calidad estructural, alrededor de 1 025 000 viviendas rurales y 336 000 urbanas, y construir para alojar a la población hacinada, unas 329 000 rurales y 280 000 urbanas (véase el cuadro 8).

ii) Necesidades futuras. Una vez determinadas las necesidades actuales (al comienzo del período) es preciso hacer una proyección de la demanda, o calcular más bien las necesidades futuras (para el término del período). Esta proyección es indispensable, pues constituye uno de los elementos básicos para la determinación de las necesidades de construcción de viviendas en un período fijo y, por lo tanto, del monto de las inversiones que habrá que destinar a esa actividad.

44/ Incluye a Panamá.
45/ Todos estos valores, con excepción de "d", se han estimado. Se piensa sin embargo que se ajustan lo bastante a la realidad de los países del Istmo para hacer valedero el cálculo.

/Cuadro 8

Cuadro 8

ISTMO CENTROAMERICANO: NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA, 1965[a/]

(Miles de unidades)

Viviendas existentes			Necesidades de vivienda					
			Por reposición			Por hacinamiento		
Urbanas	Rurales	Totales	Urbanas	Rurales	Totales	Urbanas	Rurales	Totales
894	1 600	2 574	336	1 025	1 361	280	329	608

Necesidades urbanas	616
Necesidades rurales	1 354
Total de necesidades	1 970

a/ Estimaciones de CEPAL México.

/Son varios

Son varios los métodos que se pueden utilizar para el cálculo de las necesidades futuras de vivienda; la aplicación de uno u otro depende de la información estadística y del tipo de recursos de que se disponga. Sin embargo, lo que se busca con este tipo de análisis por lo general es determinar la demanda futura por vivienda, los elementos en que se descompone esa demanda y las relaciones existentes entre ellos. La aplicación de uno de los métodos implica en cualquier caso una serie de suposiciones relativas a un conjunto de variables como tamaño medio de los hogares, migraciones, futuros niveles de vida, vida útil de las viviendas, etc.

Las necesidades futuras de vivienda se refieren a: a) necesidades resultantes de la evolución demográfica; b) necesidades de reposición de las viviendas que terminan su vida útil; c) viviendas requeridas para contar con una reserva de unidades vacantes. Las resultantes de la evolución demográfica se derivan de cambios en el tamaño, estructura y distribución geográfica de la población y no sólo de su aumento, como se sostiene tan a menudo. En este sentido, el problema fundamental radica en determinar el número de nuevos hogares particulares que habrá de formarse en un período dado para calcular después el número de viviendas requerido por este concepto admitiendo como hipótesis de trabajo que cada uno requerirá una nueva vivienda. El tamaño y la calidad de estas viviendas --patrón habitacional-- quedará precisado en la política que se establezca al respecto con base en estimaciones sobre la capacidad de pago y la composición familiar futuras.

Pocos países disponen de la información suficiente para poder estimar el número de matrimonios previsible, por lo que resulta con frecuencia que las necesidades futuras relacionadas con la evolución demográfica se estima sólo a base del aumento de población y de la composición familiar promedio que se supone existirá durante el período que se analiza.

Este procedimiento induce evidentemente a errores. Los niños, que aunque son importantes referidos al espacio útil que deberán tener las viviendas no representan necesidades relacionadas con el número de

/unidades

unidades habitacionales propiamente dicho, constituyen el principal factor en el crecimiento de la población.[46/]

Tal vez se ajusta más a la realidad suponer que cada nuevo habitante requiere cierto "espacio habitacional" expresado en metros cuadrados. Si se divide el aumento de población del período estudiado entre el espacio habitacional promedio estimado, se obtiene la cantidad total de metros cuadrados de vivienda con que deberá contarse para alojar a la población nueva. Después, al nivel de proyectos y a base de la información más detallada --demográfica y económica-- de que se dispone a ese nivel, puede determinarse el número de viviendas requerido. Este método es útil cuando es preciso hacer estimaciones rápidas a nivel nacional sin muchos recursos técnicos y con poca información estadística. Permite determinar los requerimientos globales de materiales y de otros recursos --basándose en índices de su utilización por metro cuadrado--, así como la inversión necesaria para satisfacer las necesidades calculadas.

De los tres métodos --estimación del número de matrimonios, composición familiar media y metros cuadrados de vivienda por habitante-- el más preciso es el primero, pero requiere información estadística considerable y plantear hipótesis más o menos fundamentadas sobre las actitudes futuras de la población en cuanto se refiere a la propensión a contraer uniones permanentes. El segundo implica determinar con exactitud el número de miembros por familia y la suposición de que dicha magnitud se mantendrá en el futuro; en su defecto, será necesario estimar la composición familiar futura promedio a base --como en el caso anterior-- de suposiciones de orden psicológico y social. El último método tiene el inconveniente de partir del supuesto de que cada persona que nace representa, desde ese momento, un solicitante teórico de espacio habitacional aunque en la práctica el recién nacido sólo requiere nuevo espacio habitacional cuando incide sobre hacinamiento de una determinada vivienda o cuando, en el transcurso de los años, desea instalar un hogar independiente.

46/ Véase Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda, Naciones Unidas op. cit. pág. 33, párrafo 133.

/El otro

El otro componente de las necesidades futuras de vivienda es el requerimiento de reposición de las viviendas que por algún motivo dejan de prestar utilidad como tales. Es muy grande en efecto, el número de unidades habitacionales que concluye su vida útil porque su estado estructural se deterioró por motivo de su edad, porque se quemaron, porque se destruyeron por efectos de terremotos u otros fenómenos naturales, o porque pasaron a ser utilizadas con fines distintos a los de habitación.

Las estadísticas que permitirían calcular estas necesidades de reposición futuras con cierto margen de exactitud suelen ser insuficientes y el cálculo se hace a base de estimaciones sobre el período de vida útil de las viviendas. Esta estimación debe hacerse por separado para las viviendas rurales y para las urbanas, pues su calidad estructural y los sistemas constructivos utilizados, difieren mucho. La falta de información sobre la edad de las viviendas existentes en un momento determinado, da lugar a que el cálculo en cuestión resulte necesariamente bastante burdo.

Las necesidades futuras de vivienda en un año (t) son, en resumen, iguales a las necesidades en un año (t-n) --el momento del censo por ejemplo-- más las necesidades acumuladas por el crecimiento demográfico ocurrido durante el período (n), más las viviendas requeridas para reponer las que terminaron su vida útil en el mismo período, menos las viviendas adecuadas construidas desde el año (t-n) al año (t).

Para calcular estas necesidades futuras, referidas al Istmo Centroamericano, se ha utilizado la misma ecuación (7) anterior, haciendo corresponder a (t) con 1975, y considerando, en el caso urbano, la tasa de reposición (r) igual a 2 por ciento; F, igual a 5.1; I_h igual a 1.5 y K_1, K_2, K_3 y K_4 iguales a 0.50, 0.30, 0.0, y 100 por ciento, respectivamente. Para las áreas rurales se consideró (r) igual a 2.5; K_1 igual a 0.60; K_2 igual a 0.40; K_3 igual a 0.0 y K_4 igual a 100 por ciento, siendo F 5.7 e I_h igual a 2.0.

De la aplicación de esta ecuación resulta una necesidad de viviendas equivalente a 2.6 millones de unidades, 956 000 urbanas y 1 600 000 rurales. (Véase el cuadro 9.)

/Cuadro 9

Cuadro 9

ISTMO CENTROAMERICANO: NECESIDADES FUTURAS DE VIVIENDA, 1975[a/]

(Miles de unidades)

	Urbanas	Rurales	Totales
Necesidades en 1965	616	1 354	1 970
Necesidades por crecimiento de población	525	431	956
Necesidades por reposición de absolescencia	178	418	596
Menos viviendas construidas[b/]	364	554	918
Necesidades en 1975	955	1 649	2 604

a/ Estimaciones CEPAL México.
b/ Suponiendo un ritmo mínimo de construcción igual al período 1950-1965.

/iii) Necesidades

iii) Necesidades mínimas. La magnitud de las cifras anteriores y la evidente imposibilidad de destinar a la vivienda la inversión necesaria para solucionar el problema en un período de tiempo razonable, conducen a tratar de definir necesidades mínimas futuras o, dicho en otra forma, un programa de vivienda establecido con un criterio mínimo de satisfacción de necesidades. Se trataría de construir las viviendas suficientes para que no empeorase la situación actual, es decir, de satisfacer las necesidades resultantes del crecimiento de la población y de los requerimientos de reposición de las unidades que terminan su vida útil.

Estas necesidades mínimas en un año (t) quedarían expresadas por la ecuación siguiente:

$$(8) \quad NM^{(t)} = \frac{P^{(t-n)} \left[(1 + d)^n - 1 \right]}{F} + r \sum_{j = t}^{t-n} V_{b(j)} - \sum_{j = n}^{t-n} C_{v,(j)}$$

Aplicando la ecuación por separado a las áreas urbanas y rurales del Istmo en 1975, y utilizando los valores ya indicados para (d), (F) y (r), el programa mínimo de construcción de viviendas para la región, podría consistir en la construcción de 635 000 unidades; 294 000 rurales y 341 000 urbanas.

Una vez determinado un programa global como el anterior, se necesitaría formular los programas correspondientes a cada grupo socioeconómico, de acuerdo con su diferente capacidad de pago. Estos programas sólo se pueden formular cuando se cuenta con los datos estadísticos de ingreso y consumo necesarios para definir esa capacidad y los sistemas de financiamiento del caso. Dependerán también de las diferentes soluciones que se diseñen, así como de sus costos y de las medidas de política habitacional y económica correspondientes.[47/]

47/ Ver El Financiamiento de la Vivienda en el Istmo Centroamericano (E/CN.12/CCE/SC.4/29). Véase también, Programa cuadrienal de vivienda, Instituto de Vivienda y Urbanismo, Costa Rica, 1964.

/4. La política

4. La política habitacional

La gravedad de los problemas comentados así como sus implicaciones económicas, sociales y políticas, hacen necesaria, en la medida en que se tome conciencia de ellos y de la magnitud de los esfuerzos requeridos para solucionarlos, la participación cada vez más activa y decidida del sector público.

Como ha podido comprenderse, las necesidades de vivienda, aunque se determinen de acuerdo con normas y patrones mínimos, alcanzan magnitudes extraordinarias; los programas de construcción, a pesar de ajustarse a pautas que sólo tiendan a evitar el deterioro de la situación actual, requieren considerables recursos financieros, gran capacidad de ejecución y una gran disponibilidad de otros tipos de recursos. El nivel del ingreso y su deficiente distribución, traen por otra parte como consecuencia, que mientras una alta proporción de familias carece de capacidad de pago, un pequeño núcleo invierte en sus viviendas cantidades superiores a sus necesidades y en completo desacuerdo con la realidad económica y social de la región.

La necesidad de la participación más directa del estado no se refiere, por lo demás, sólo al problema de la vivienda; en realidad, en todos los países del mundo contemporáneo la participación del estado en la generación del producto nacional bruto ha ido aumentando en importancia.

La participación del sector público como agente activo en el proceso de desarrollo económico y social, directa o indirectamente, queda definida en su amplitud, intensidad y sentido, en los diferentes elementos que constituyen la política gubernamental. En el caso del problema habitacional, dicha política debe definir explícitamente la forma en que el estado participará en la solución del problema, los medios de que se valdrá para orientar la actividad del sector privado en este campo y los instrumentos de fomento y control que se pretendan crear. El diseño de una política de estas características es probablemente la etapa más importante en la programación de la vivienda.

/El objetivo

El objetivo específico de la política habitacional debe tender a conseguir un alto nivel en cantidad y en calidad para la vivienda del país. Es decir, procurar que aumente constantemente el número de viviendas, y que se produzcan a un costo adecuado a la capacidad de pago de los estratos socioeconómicos de menores ingresos; debe fomentarse también las posibilidades de proporcionar habitación a los grupos de la población que por circunstancias económicas y/o sociales no se la pueden costear. Si la iniciativa privada, por las circunstancias que fuere, no se encuentra, por otra parte, capacitada para edificar viviendas en número suficiente y a un costo compatible con los ingresos de la población, las autoridades deben proporcionar el financiamiento necesario y mantener un control sobre los alquileres, para evitar la especulación a que da lugar la escasez de alojamientos.

Los aspectos mínimos que debe incluir la política habitacional se estudian a continuación:[48/]

a) Formulación de programas de vivienda

Por la importancia que tienen la continuidad, la flexibilidad y la permanente revisión de los programas de vivienda, y la coordinación de las diferentes medidas y acciones públicas y privadas en esta materia, es imprescindible contar con la organización institucional adecuada y con un equipo de funcionarios dedicados a las tareas específicas de programación del sector.

No pueden señalarse aquí con precisión las funciones de este equipo y su ubicación dentro del cuadro institucional pero conviene insistir en que los programas de vivienda deben formar parte de los programas generales de desarrollo económico y social y ser congruentes con los preparados para otros sectores de la economía y en que la organización administrativa que se adopte para cumplir con estos objetivos, debe facilitar por

48/ Como consecuencia de las variaciones que en cuanto a criterio y amplitud de la política habitacional existen de un país a otro, en este documento sólo se mencionan los elementos de carácter más general. Para mayor detalle véase el anexo III.

/consiguiente

consiguiente la coordinación intersectorial. No se trata de proponer --sin estudios que lo justifiquen-- la creación de nuevos organismos encargados de este problema, sino de subrayar la necesidad de centralizar y coordinar las decisiones que se tomen o propongan en este campo. Podría hacerlo alguna de las organizaciones existentes que operaría, coordinaría los esfuerzos y recursos y los orientaría hacia objetivos específicos, uniformes y concordantes con la política económica general.

En varios países europeos se ha logrado esta centralización creando ministerios de vivienda que sin absorber las funciones de las instituciones que operaban eficientemente determinados aspectos del problema habitacional, coordinan y orientan sus labores y definen las medidas de política nacional. En América la reciente creación de un ministerio de este tipo en los Estados Unidos y la proyectada organización, en Chile, de un ministerio de la vivienda y asuntos urbanos, responden a la creciente complejidad del problema habitacional y a la urgencia de imprimir nueva orientación a la acción pública en este sector.

En primer lugar cabe anotar la conveniencia de abordar la solución del problema identificando diferentes "frentes de ataque" de acuerdo a la forma en que se presenta en los distintos sectores socioeconómicos de la población, a los diferentes instrumentos que hay que crear y operar y los tipos de medidas que es necesario impulsar. Podría desglosarse, por ejemplo, en los cuatro aspectos que siguen:

i) Vivienda mínima. Se referiría a los grupos de población cuyos ingresos y demás condiciones económicas y sociales colocan al margen de cualquier sistema de financiamiento basado en destinar parte del ingreso al pago de la vivienda. En este estrato se encuentran, por lo general, muchos de los habitantes de los barrios marginales --callampas, favelas, ranchos, villas miserias-- de gran parte de las ciudades del continente. De no pensarse en el subsidio total y permanente por el estado, sólo pueden tomarse en este caso medidas transitorias acompañadas de un esfuerzo tendiente a lograr la incorporación de estos grupos a la vida económica, social y política del país. Más que pensar en la posesión de casa propia,

/la situación

la situación económica y la necesidad de cambiar de lugar de habitación de acuerdo con las oportunidades de trabajo, lleva a pensar en conjuntos habitacionales de características mínimas, donde pudieran establecerse transitoriamente y de donde pudieran mudarse al adquirir cierta capacidad de pago. En el caso de las zonas rurales, la acción debiera estar orientada hacia la utilización de la capacidad de trabajo de los interesados y la disponibilidad de materiales locales. El sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua resulta, en este caso, de alta utilidad. Sea cual fuere la solución que se estime más conveniente, las familias pertenecientes a estos grupos socioeconómicos representan una parte del problema con características muy propias y que por lo consiguiente requiere de soluciones sui géneris.

ii) Vivienda popular. Corresponde a los grupos de población que tradicionalmente son atendidas por los llamados institutos de vivienda. Se incluyen tanto las familias con cierta capacidad de pago, que pueden adquirir una vivienda mínima siempre que la operación sea subsidiada en alguna forma, como las que pueden adquirirla sin ningún tipo de subsidio.

En este grupo conviene contar por lo tanto con diferentes sistemas de financiamiento en que los subsidios fluctúen de acuerdo con la capacidad de pago de las familias y con una gama de distintas soluciones que pueden variar desde el lote con servicios --sitio urbanizado-- hasta la vivienda mínima completa.

iii) Vivienda media. Corresponde a los grupos socioeconómicos cuyo ingreso les permite adquirir una vivienda cuando los intereses y el plazo de amortización se acomoden a su capacidad de pago; en este caso la función del estado deberá dirigirse a asegurar un mercado de capitales y el funcionamiento de sistemas de financiamiento adecuados a estas condiciones. En estos grupos pueden operar las asociaciones de ahorro y préstamo, los seguros de hipotecas, etc.

iv) Vivienda superior. Se refiere a los sectores de ingreso cuya capacidad de pago es teóricamente ilimitada. La acción del estado se limita en este caso, a medidas para evitar la inversión suntuaria y a canalizar fondos a la construcción de viviendas de las otras tres categorías.

/Los criterios

Los criterios básicos sobre los que descansaría el marco general de acción en estos cuatro frentes serían por un lado, el mencionado control centralizado de las cuestiones de carácter común y de política habitacional y por otro, el manejo ejecutivo descentralizado para cada uno de los "frentes" mencionados.

b) Cuantía de las inversiones

Una de las decisiones más importantes a tomar en un proceso de programación del desarrollo económico y social es la que se refiere al monto de inversión que habrá de destinarse a cada sector de la economía. Ya se dijo que ello se logra mediante un modelo econométrico que permite establecer, fijando una meta de crecimiento del producto, un esquema equilibrado de las inversiones. Pero la inversión en vivienda tiene una baja relación producto-capital y de la aplicación de este modelo se desprende la conveniencia de reducir las inversiones en vivienda para aumentar aquellas que acusan una mayor relación producto-capital; la magnitud del problema de la vivienda y sus diferentes implicaciones obligan, sin embargo, a hacer otras consideraciones.

Las teorías y los métodos matemáticos se basan en la lógica, en la hipótesis de que los hechos se suceden y se relacionan entre sí de acuerdo con cierto patrón racional, pero las personas actúan impulsadas por factores emotivos que condicionan una serie de elementos, muchas veces indeterminables, de tipo psicológico y social. La aplicación de esos métodos a la solución del problema de la vivienda debe ser considerada solamente, por ese motivo, como un elemento que permita a quienes deban tomar finalmente las decisiones comprender la influencia que sobre el desarrollo económico tienen las medidas que puedan adoptarse con respecto a la cuantía de las inversiones que se destinen al sector de que se trata.

Tampoco puede desconocerse el hecho de que los recursos con que se cuenta para impulsar el desarrollo son insuficientes y que ante esa realidad habrá que posponer algunas actividades en beneficio de otras que se estimen de mayor prioridad para lograr los objetivos generales. En muchos países de América Latina, no se trata sin embargo tanto de decidir la cantidad que

/se destinará

se destinará a la solución del problema habitacional, sino la forma en que pueden utilizarse más eficientemente los recursos que en la actualidad se le destinan. Este es el verdadero problema que se les plantea a los programadores de los países en desarrollo.

Como se cuenta también con recursos que de no ser utilizados en la vivienda por diferentes circunstancias, quedan ociosos y no se dirigen hacia otras actividades productivas, localizarlos y discurrir la forma de orientarlos eficazmente, es otra tarea importante que debe realizarse.

Parece que el problema de la cuantía de la inversión destinada a vivienda debiera resolverse indirectamente; es decir, que deberían plantearse metas mínimas socialmente aceptables en cuanto a cantidad, calidad y tenencia de la vivienda para concretar la inversión requerida y buscar la mejor forma de su financiamiento. Este planteamiento, que referido a salud pública y educación ha sido aceptado como política de gobierno por la gran mayoría de los países del mundo, implica sin embargo la necesidad de analizar integralmente el problema y de estudiarlo como un todo dentro del contexto de la economía.

c) El patrón habitacional

Ya se definió el concepto de patrón habitacional como la relación entre la calidad y superficie de los espacios de una vivienda y el número, edad y sexo de sus ocupantes. Se comprende fácilmente que el tamaño de esta relación influya en la maximización de los recursos destinados a vivienda. Así, una disminución relativamente pequeña del patrón habitacional, en términos de metros cuadrados por persona, significa un aumento importante en la cantidad de viviendas a construir y una ampliación considerable del número de familias que pueden costearlas.

Del análisis de los patrones habitacionales en la vivienda media y superior, actualmente establecidos en los países del Istmo Centroamericano, se deduce que, en promedio resultan exagerados, circunstancia que por lo demás se presenta en todos los estratos sociales en relación con el potencial económico de los países y con los niveles medios de ingreso de cada estrato. En este sentido, se estima que en el área sólo un 40 por ciento de las familias pertenecientes al sector obrero-proletario puede

/pagar una

pagar una vivienda mínima, sin disminuir la parte de sus ingresos destinada a la satisfacción de otras necesidades vitales.

En un estudio realizado en Chile[51/], se llegó a las siguientes conclusiones con respecto al patrón habitacional de los obreros metalúrgicos: "el patrón habitacional de una vivienda debe ser de 1,33 personas por habitación, que traducido a metros cuadrados, representa una superficie de 9 metros cuadrados por persona en los espacios habitables y 11 metros cuadrados para el total de la vivienda". En este mismo sentido, en el Programa de Vivienda de Chile se estableció --con base en estudios que partieron del patrón habitacional estimado por estratos socioeconómicos para el período 1940-52-- un patrón habitacional de 8 metros cuadrados por persona para la habitación obrero-proletaria, de 15 metros para la media y de 25 para la habitación patronal-empresaria,[52/] que representan para un promedio familiar de 5.5 personas, viviendas de 44, 82.50 y 137.50 metros cuadrados, respectivamente.

Sirvan de comparación los datos del cuadro 9 sobre el tamaño recomendado para las viviendas mínimas en algunos países.

Cuadro 9

TAMAÑO DE VIVIENDA MINIMA TIPICA EN ALGUNOS PAISES, 1955-1957

País	Tamaño de la vivienda (Metros cuadrados)
Francia	56
Grecia	40
Italia	80
España	50
Turquía	50

Fuente: Financing of Housing in Europe, publicación de las Naciones Unidas, No. de venta 58.II.E.8.

51/ Programa de vivienda para los obreros afiliados a la caja de compensación de ASIMET, Chile.

52/ Grupos en que se dividió la población del país para su análisis económico.

/Al hacer

Al hacer un planteamiento de política habitacional, importa determinar, en resumen, el patrón habitacional mínimo para cada estrato socioeconómico que sea compatible con su capacidad real de pago y con la situación económica general del país. Además se deberán fijar medidas para despertar el interés de la población por las viviendas construidas de acuerdo con ese patrón y para desalentar la inversión en viviendas suntuarias que comprometen recursos que pueden ser utilizados en la construcción de viviendas populares, o en la satisfacción de otras necesidades nacionales. Estas medidas pueden ser, por un lado, de exención tributaria y, por otro, de impuestos progresivos por concepto de permisos de edificación y bienes raíces, para las viviendas que excedan de los patrones establecidos.

d) Crédito a bajo interés y a largo plazo

Uno de los problemas más serios con que se enfrenta el demandante de vivienda es la alta relación que existe entre la renta de una unidad habitacional y el ingreso medio de su familia.

Ante este hecho, se pone de relieve la necesidad urgente de que la política habitacional defina sistemas de financiamiento de vivienda con créditos a bajo interés y a largo plazo. Como otras actividades representan para el crédito un mercado más lucrativo, los capitales privados difícilmente se destinarán al financiamiento de viviendas; corresponde al estado, por consiguiente, proporcionar el financiamiento necesario a plazos y tasas de interés compatibles con el ingreso medio de las familias de escasos recursos.

e) Subsidios

Todavía se requiere fijar, después de establecidos los medios para otorgar créditos a bajo interés y a largo plazo, la posición que debe tomarse con respecto a los grupos sociales que por diferentes circunstancias perciben ingresos que no les permiten pagar los servicios de una vivienda mínima. Sólo se puede aceptar el principio de que es imprescindible otorgar subsidios y se precisa entonces decidir la mejor forma de otorgarlos. Se puede pensar, por ejemplo, en otorgar un subsidio total, cobrándose sólo una cuota fija como contribución a los gastos de mantenimiento

/de los

de los edificios. En otros casos puede decidirse cobrar el total, pero ajustando los plazos y los intereses a la capacidad de pago de las familias en forma que asegure el servicio de la deuda. También podría optarse por un sistema por el que el estado se haga cargo de la adquisición y urbanización de los terrenos, cubriendo los interesados la parte correspondiente al costo de construcción, o decidirse finalmente, cobrar el servicio de parte de la deuda originada en el costo de construcción, condonándose el resto.

En todo caso, como requisito de primordial importancia para la formulación de una política habitacional se necesita abordar este problema de los subsidios y llegar a decisiones basadas en estudios que consideren las variables económicas, sociales y políticas del problema.

f) Formación de ahorros

Concretados los puntos señalados, se plantea el problema de conocer la parte de la inversión que deba quedar a cargo del sector público y la que deba ser captada a través de ahorros del sector privado.

Como la mayoría de las viviendas que se construyan en los próximos años tendrá que ser de tipo popular o mínimo, parece evidente que la mayor parte de la inversión en habitaciones deberá quedar a cargo, por lo menos inicialmente, de los gobiernos, aparte de la parte de la inversión que se transfiera en calidad de subsidios, como se comprende. No obstante, el esquema de financiamiento que se adopte deberá tender a que el servicio de los créditos para vivienda permita, poco a poco, aliviar las contribuciones fiscales que se requieran inicialmente para financiar los programas y a que la mayor parte del financiamiento se realice a través del ahorro privado. Para ello habrá que otorgar los estímulos adecuados para la formación de esos ahorros, y para la de un mercado ágil y fuerte de capitales dirigido a la edificación de viviendas.

g) Terrenos para vivienda

Es bien conocida la dificultad que supone para los organismos gubernamentales encargados de resolver el problema habitacional, contar con terrenos adecuados para la construcción de viviendas, en los lugares y en las fechas en que se necesitan.

/Ello se

Ello se debe principalmente al tipo de tenencia de la propiedad, a la falta de reglamentos y controles sobre el uso del suelo urbano; al desconocimiento de la cantidad y ubicación de los terrenos propiedad del estado, a la extremada complicación de los trámites legales de expropiación y a la especulación sin control sobre el valor de los terrenos.

Las medidas principales que cabría tomar sobre esta materia podrían ser: estudiar y presentar a los gobiernos, para su promulgación, leyes que hicieran más ágil el procedimiento de expropiación y evaluación de los terrenos destinados a la vivienda, y preparar planos reguladores para las principales ciudades que incluyeran decisiones con respecto a su tamaño y extensión, a renovación urbana, a zonificación y uso del suelo y a la congelación de los precios de los terrenos que en ellos se destinaran a la vivienda popular. Habría también que determinar, con la debida anticipación, la cantidad y ubicación de los terrenos que se necesitarán para cumplir con los programas y proceder a su compra o a su expropiación.

Debe insistirse en la estrecha relación que existe entre la dificultad de adquirir terrenos para la construcción de viviendas de interés social y la falta de una política de desarrollo urbano expresada en planos reguladores, urbanos y regionales, bien concebidos.

En resumen, los conceptos fundamentales en que debe basarse una política habitacional, serían los siguientes:

1) La acción del estado en materia de vivienda, debe ser orientada y definida claramente a través de la formulación de una política habitacional concebida integralmente como parte del conjunto de la economía;

2) El problema de la vivienda es de tal magnitud que su impacto sobre el bienestar de la población es considerable y supone implicaciones políticas, sociales y económicas de tanta importancia que las decisiones a que se llegue con respecto a la mejor manera de solucionarlo no sólo pueden basarse en criterios económicos, sino en consideraciones político-sociales de bienestar y dignidad de la población. En este sentido debería darse especial importancia a la fijación de los objetivos de la política habitacional, en términos de metas y plazos.

3) La realización de un programa sostenido de construcción de viviendas, referido a las industrias de la construcción y de materiales para la construcción, y al mercado de mano de obra, es de importancia fundamental para el desarrollo económico de los países.

4) Una política habitacional debe tener presentes imprescindiblemente: los aspectos económicos, sociales y técnicos del problema y los esfuerzos a realizar, tanto en el ámbito rural como en el urbano, y definir metas para ambos. Se requiere definir además, la participación que deberá corresponder al estado y a los particulares y a la forma en que deberán coordinarse las actividades de los dos sectores; también será preciso diseñar los sistemas de adjudicación de viviendas de interés social, con especial atención a la provisión de habitaciones a los grupos que no se las pueden costear.

Debe destacarse una vez más, para finalizar, que los conceptos esbozados en relación con el contenido de la política habitacional, son necesariamente de tipo general y que los esfuerzos que en este sentido se realicen en los países del Istmo, deberán basarse en estudios más específicos y minuciosos sobre el tema, para que las conclusiones a que se

/llegue sean

llegue sean fiel reflejo de las circunstancias imperantes en cada país y de la importancia que tengan en cada caso los diferentes elementos constitutivos del problema.

Estos estudios y los que quedan implícitos en el texto del documento, deben considerarse de carácter urgente y dedicar a su realización los esfuerzos de los organismos nacionales e internacionales que deben contribuir a resolver los problemas que plantean la insuficiente satisfacción de las necesidades habitacionales y el desarrollo urbano.

ANEXOS

I. Publicaciones referentes a asuntos de vivienda de que dispone la biblioteca de la Oficina de la CEPAL en México

II. Esquema de los aspectos fundamentales a considerar en un diagnóstico habitacional

III. Recomendaciones del Grupo Especial de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano

Anexo 1

I. DOCUMENTOS DE LAS NACIONES UNIDAS

1. Documentos de la Comisión Económica para América Latina

CEPAL, 2o. Período de Sesiones. La Habana, 1949	Censo de viviendas, resolución 1949	E/CN.12/155 En: E/CN.12/158/Rev.1
CEPAL, 10o. Período de Sesiones, Argentina, 1963	Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda (Copenhague, Dinamarca, 26 de septiembre de 1962)	E/CN.12/647/Rev.1

/Programación de

	Programación de la vivienda	224 (X) Resolución En: E/CN.12/690/Rev.1
	La Urbanización en América Latina. Resultados de un trabajo sobre el terreno acerca de las condiciones de vida de un sector urbano. 1963	E/CN.12/662/Rev.1
CEPAL. CEE. Reunión sobre Problemas de Vivienda, Industrias y Edificación y de Materiales de Construcción en Centroamérica y Panamá. Costa Rica, 10-16 noviembre, 1957	Explicación acerca de los fines y naturaleza de la reunión. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/2/Rev.1
	Informe de la reunión. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/7 (E/CN.12/CCE/108)
	Posibilidades de un Mercado Común Centroamericano para las industrias de materiales de construcción. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/6
	El problema de la vivienda en Centroamérica, por Carlos Leonidas Acevedo, Asesor de financiamiento de la vivienda de la Administración de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/3

/Proyecto de

	Proyecto de reglamento, carácter y objetivo de la reunión. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/4
	Significación económica de los programas de vivienda en Centroamérica y Panamá. Por la Secretaría de la CEPAL. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/5
	Temario provisional. 1957	E/CN.12/CCE/AC.6/1/Rev.1
Seminario Latinoamericano sobre Estadística y Programas de la Vivienda, Dinamarca, 2-25 Septiembre. 1962	Análisis de los programas nacionales de vivienda de cinco países latinoamericanos Por la Secretaría de la CEPAL. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.9
	Aplicación de las estadísticas de cuentas nacionales para estimar la importancia económica de la vivienda. Por la Secretaría de la CEPAL. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.11
	Los Censos de vivienda como instrumento estadístico para la formulación de programas de construcción de vivienda, Por J. S. de Jonge (Países Bajos). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.7
	Censos habitacionales en Dinamarca, por Charlotte Jespersen Departamento de Estadística, Dinamarca. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.27
	Condiciones de administración y organización que exige la preparación y ejecución de programas de vivienda en todos los niveles, por E. Skarum (Dinamarca). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.17

/Condiciones

Condiciones mundiales de la habitación y cálculo de la demanda de viviendas, por la Subdivisión de Vivienda, Construcción y Planificación de la Dirección de Asuntos Sociales, Naciones Unidas. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.16
Demanda actual de viviendas, por L. J. S. de Jonge (Países Bajos). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.13
La ejecución de los programas de vivienda: materiales y técnicas, por N. Salicath (Dinamarca). 1962	ST/ECLA/CONF. 9/L.14
Elementos del Plan Habitacional de Chile, con especial referencia al financiamiento mediante un sistema de ahorros y préstamos reajustables por Clemente Lagos de A., de la Corporación de la Vivienda de Chile, en colaboración con George L. Reed, Consultor del Ministerio de Obras Públicas (Chile) 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.18
Encuestas sobre muestreo en que se ha reunido información sobre la vivienda, 1953-1960. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.15
Esquema del informe que deberán preparar los participantes sobre los programas y estadísticas de vivienda en sus respectivos países, por la Secretaría de la CEPAL. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.3
Estadísticas continuas de vivienda, por la Secretaría de la Comisión Económica para Europa. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.28

/Evaluación de

Evaluación de la capacidad de construcción de viviendas y actividades presentes y futuras de construcciónrresidencial, por Viggo Lohse, Ministro de Vivienda de Dinamarca. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.29
Evaluación estadística de las condiciones de habitación, déficit existentes y necesidades futuras de vivienda en los países latinoamericanos, por la Secretaría de la CEPAL.1962	ST/ECLA/CONF.9/L.10
Función de las estadísticas en los planes de vivienda, por la Unión Panamericana, Departamento de Asuntos Sociales. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.30
Informaciones demográficas necesarias para los programas de vivienda, con especial referencia a la América Latina, por el Centro Latinoamericano de Demografía (Santiago, Chile) 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.12
Informe del Seminario sobre Encuestas y programas de la Vivienda, con referencia especial a los problemas de los países en vías de desarrollo Zagreb, Yugoeslavia, octubre 1961. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.5
Material, labour, capital and flow inputs in construction in the Soviet Union, by Vladimir G. Treml, for the Research and Evaluation Division, Centre for Industrial Development. 1962	ST/ECLA/CONG.9/L.25
Memorándum acerca del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Vivienda. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.1

/Las necesidades

Las necesidades futuras de vivienda, por J. Gustavsson, de la Junta Nacional de la Vivienda (Suecia). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.19
Programa europeo relativo a los censos nacionales de habitación, por el Grupo de Trabajo sobre los Censos de Población y Vivienda de la Conferencia de Estadígrafos Europeos. 1962. Publicado anteriormente con sigla: CONF.EUR.STATS/WG.6/82	ST/ECLA/CONF.9/L.6
La Programación de la vivienda en el esquema de la programación global del desarrollo económico y social, por la CEPAL, 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.32
Registro permanente de vivienda por L. J. S. de Jonge. (Países Bajos). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.8
Requisitos administrativos y arreglos institucionales necesarios para la reunión de datos estadísticos para los programas de vivienda, por C. Anonse, Dirección de la Vivienda, (Noruega). 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.31
La situación de la vivienda en Europa y sus tendencias recientes, por la Secretaría de la Comisión Económica para Europa. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.20
La viviehda en los países escandinavos, 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. 1962	ST/ECLA/CONF.9/L.4

/Seminario sobre

Seminario sobre Problemas de Urbanización en América Latina, Chile 6-18 julio, 1959	El proceso urbanístico en Atlixco y en Ciudad Sahagún, por Ricardo Pozas A. 1959	E/CN.12/URB/22 (UNESCO/SS/URB/LA/22)
	Algunas características de la personalidad relacionadas con la movilidad social ascensional en un medio ambiente urbano inestable, por Carolina Martuscelli. 1959	E/CN.12/URB/8 (UNESCO/SS/URB/LA/8)
	Algunas características de la urbanización en Río de Janeiro por Andrew Pearse. 1959	E/CN.12/URB/17 (UNESCO/SS/URB/LA/17)
	Algunas normas de política general que entraña la urbanización. 1959	E/CN.12/URB/2/Rev.1 (UNESCO/SS/URB/LA/2/Rev.1
	Algunos aspectos de salud mental en relación al fenómeno de urbanización, por Humberto Rotondo. 1958	E/CN.12/URB/15 (UNESCO/SS/URB/LA/15)
	Aspectos de la adaptación de los migrantes rurales a las condiciones urbano-industriales de Sao Paulo, por Juárez Rubens Brandao Lópes. 1958	E/CN.12/URB/3 (UNESCO/SS/URB/LA/3)
	Aspectos demográficos de la urbanización en la América Latina, por la División de Población, Departamento de Asuntos Sociales, Naciones Unidas. 1958	E/CN.12/URB/18 (UNESCO/SS/URB/LA/18)
	Certain conclusions relevant to Latin American urbanization which may be drawn from the United Nations Seminar on Regional Planning, Tokyo, 28 July-8 August, 1958; by the United Nations Bureau of Social Affairs. 1959	E/CN.12/URB/25 (UNESCO/SS/URB/LA/25)
	La ciudad de Cochabamba, por Ricardo Anaya. 1959	E/CN.12/URB/16 (UNESCO/SS/URB/LA/16)

/Condiciones para

Condiciones para asimilar la inmigración en el Brasil humano, por Bertrain Hutchinson. 1958	E/CN.12/URB/13 (UNESCO/SS/URB/LA/13)
Creación de oportunidades de empleo en relación con la mano de obra disponible	E/CN.12/URB/19 (UNESCO/SS/URB/LA/19)
Ensayo bibliográfico sobre urbanización en América Latina. 1959	E/CN.12/URB/14 (UNESCO/SS/URB/LA/14)
Informe del Seminario sobre Problemas de Urbanización en América Latina. 1960	E/CN.12/URB/26/Rev.1 (UNESCO/SS/URB/LA/26/Rev.1)
Investigación sobre los efectos sociales de la urbanización en un área obrera del Gran Buenos Aires, por Gino Germani, del Instituto de Sociología Argentina y Bonaerense del Ministerio de Educación de la Provincia de Buenos Aires. 1958	E/CN.12/URB/10 (UNESCO/SS/URB/LA/10)
Migración y urbanización, las barriadas limeñas: un caso de integración a la vida urbana, por José Matos Mar, del Instituto de Etnografía de la Universidad de San Marcos Lima, Perú. 1958	E/CN.12/URB/11 (UNESCO/SS/URB/LA/11)
Movimientos migratorios internos y problemas de acomodación del inmigrante nacional en Sao Paulo (Brasil), estudio preliminar por Alfonso Trujillo Ferrari, Escuela de Sociología y Política de Sao Paolo, Brasil 1958	E/CN.12/URB/12 (UNESCO/SS/URB/LA/12)
Nota sobre los aspectos económicos de la urbanización en América Latina, por Simón Rottenberg. 1958	E/CN.12/URB/6 (UNESCO/SS/URB/LA/6)

/Las principales

Las principales tesis presentadas y discutidas en el VII Congreso de Sociología sobre sociología urbana, por Lucio Mendieta y Núñez, Director del Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México y Presidente de la Asociación Mexicana de Sociología. 1958	E/CN.12/URB/4 (UNESCO/SS/URB/LA/4)
Problemas económico-sociales sobre migración y urbanización en la Ciudad de Esmeraldas, República del Ecuador, por la Junta de Planificación y Coordinación Económica, Departamento Técnico, Ecuador 1959	E/CN.12/URB/20 (UNESCO/SS/URB/LA/20)
El proceso de urbanización en la Argentina, por Gino Germani del Instituto de Sociología de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional de Buenos Aires. 1958	E/CN.12/URB/9 (UNESCO/SS/URB/LA/9)
Relaciones entre desenvolvimiento económico, industrialización e incremento demográfico urbano en El Brasil por Thomas Pompeu Accioly Borges. 1958	E/CN.12/URB/7 (UNESCO/SS/URB/LA/7)
Temario provisional. 1959	E/CN.12/URB/1 (UNESCO/SS/URB/LA/1)
Urbanización y planeamiento físico en el Perú, por Luis Dorich T., Director de la Oficina Nacional de Planeamiento de Urbanismos. 1958	E/CN.12/URB/5 (UNESCO/SS/URB/LA/5)
Urbanization and economic development, by Thomas Vietorisz, Assistant Chief ECLA/TAO Economic Development Training Programme.	E/CN.12/URB/24 (UNESCO/SS/URB/LA/24)

2. Documentos

2. Documentos de las Naciones Unidas, 1960-1965

Administrative and organizational requirements in the drawing up of housing programmes at all levels and the execution of such programmes, by Mr. E. Skarum, Ministry of Housing, Denmark	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.18
Annual bulletin of housing and building statistics for Europe/Bulletin annuel de statistiques de logement et de la construction pour l'Europe (Annual edition)	
Annual report of the Secretary-General on the work of the Organization, 16 June 1962-15 June 1963. July 1963. (GAOR, 18th session, suppl. 1)	A/5501
Annual report of the Secretary-General on the work of the Organization, 16 June 1963-15 June 1964. September 1964. (GAOR, 19th session, suppl. 1)	A/5801
Committee on the Economic and Social Council on Housing, Building and Planning. Note by the Executive Secretary on financial implications. 22 March 1963.	E/ECE/499/Add.1
The Committe on Housing. Building and Planning 20 February 1963	E/CN.14/175
Committee on Housing, Building and Planning. Agenda item 19 (XXVI). Statement submitted by the World Union of Catholic Women's Organization, a non-governmental organization in Category B consultative status. 18 July 1963	E/C.2/618
Committee on Housing. Building and Planning. Note by the Executive Secretary. 11 March 1963	E/ECE/499
Committee on Housing, Building and Planning. Report to the ESC on the 1st session of the Committee, held at United Nations Headquarters from 21 January to 1 February 1963. March 1963 ESCOR, 36th session, suppl. 13	E/3791 (E/C.6/9/Rev.1)
Committee on Housing. Building and Planning. Report to the ESC on the 2nd session February 1964 (ESCOR, 37th session, suppl. 12)	E/3858 (E/C.6/25)

/Concerted

Concerted international action in the field of housing and related community facilities. Agenda item 3 (f) (XXX). Report by the Secretary-General. 20 May 1960.	E/3382
Cooperation with the Committee on Housing, Building and Planning of the Economic and Social Council. Resolution adopted by the Executive Board of the World Health Organization. 20 February 1963.	E/3726
Coordination and organization of existing and increased international assistance. Note by the Secretary-General. 31 December 1963	E/C.6/24
Coordination and organization of international assistance to housing. building and planning. Agenda item 8 (I). Report by the Secretary-General. 14 January 1963	E/C.6/3
Cost, repetition, maintenance, related aspects of building prices, July 1963	ST/ECE/HOU/7
Current housing statistics. Memorandum by the Secretary-General. 28 January 1960	E/CN.3/275
Current housing statistics methods (ECAFE region). Prepared by the Secretariat of the United Nations Economic Commission for Asia and the Far East. 26 January 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.24
Demographic data required for housing programmes with special reference to ECAFE countries. By Population Branch, United Nations Bureau of Social Affairs. 8 July 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.10
	ESC, 34th sess: res. 903C in: E/3671. (ESCOR, 34th sess., suppl. no. 1)
	ESC, 37th sess: decision in: E/3970 (ESCOR, 37th sess., suppl. no.1)
	ESC res. 975F in: E/3816 (ESCOR, 36th sess. suppl.1)
	ESC res. 976A in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl.1)

/ESC res.

	ESC res. 976B in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl. 1)
	ESC res. 976C in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl.1)
	ESC res. 976D in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl.1)
	ESC res. 976E in: E/3816 (ESCOR, 36th sess. suppl.1)
	ESC res. 976F in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl.1)
	ESC res. 976G in: E/3816 (ESCOR, 36th sess., suppl.1)
	ESC res. 1024A (XXXVII) in: (ESCOR, 37th sess., suppl.1) E/3970
	ESC res. 1024 (XXXVII) in: E/3970 (ESCOR, 37th sess., suppl. 1)
European housing trands and policies in 1961 and 1962. 1963	ST/ECE/HOU/11
FAO activities in the field of housing. Note prepared by the FAO. 3 January 1963	E/CN.14/HOUPA/9
Funds expanded in the field of housing, building and planning according to agencies participating in the international programme. Report by the Secretary-General. 6 January 1964	E/C.6/23/Add.1
	GA, 16th sess.: res. 1675 in A/5100 (GAOR, 16th sess., suppl. 1)
	GA res. 1772 (XVII) in: A/5217 (GAOR, 17th sess., suppl. 17)
	GA res. 1917 (XVIII)

/General review

General review of the development, co-ordination and concentration of the economic, social and human rights programmes and activities of the United Nations and specialized agencies as a whole. Agenda item 4 (XXXII). 1st report of the Co-ordinating Committee. 2 August 1961	E/3551
General review of the development, co-ordination and concentration of the economic, social and human rights activities of the United Nations and the specialized agencies as a whole. Agenda item 3 (XXXIV). Report of the ad hoc Working Group on Co-ordination. Established by the ESC in its resolution 798 (XXX) and 842 (XXXII) 4 June 1962.	E/3647
General review of the development, co-ordination and concentration of the economic, social and human rights programmes and activities of the United Nations and specialized agencies as a whole. Agenda item 3 (XXXIV). Report of the Co-ordination Committee. 1 August 1962	E/3686
Government policies and the cost of building. Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Europe. December 1959	E/ECE/364 (E/ECE/HOU/86)
A guide to urban and regional development. Note by the Secretary-General. 2 January 1964	E/C.6/17
Guide to urban and regional development. Statement submitted by International Federation for Housing and Planning (IFHP), a non-governmental organization in Category B consultative status. 3 January 1964.	E/C.6/NGO/2
Housing building costs in Europe. Prepared by the United Nations Economic Commission for Europe. 16 May 1963	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.1
Housing and building materials industry. Central American Economic Integration Programme. Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Latin America (ECLA) and the Bureau of Social Affairs. October 1960.	ST/SOA/41
Housing, building and planning. Note by the Secretary-General. 7 March 1963.	E/CN.5/376

/Housing,

Housing, building and planning. Implementation of resolution 1917 (XVIII) of the General Assembly. Report of the Secretary-General. 8 December 1964	A/5828
Housing, building and planning in the United Nations Development Decade. Agenda iteam 3 (I). Report by the Secretary-General. 17 December 1962.	E/C.6/2
Housing, building and planning in the United Nations Development Decade. World housing situation. Report of the Secretary-General. 9 December 1963.	E/C.6/12
Housing censuses: the European programme for national housing censuses; housing censuses as a tool for the establishment of housing programmes Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Europe. 15 May 1963	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.13
Housing costs in European countries. Prepared by the Secretariat of the ECE. 1963	ST/ECE/HOU/8
Implementation of expansion programmes of the building industry. By Mr. N. Salicath, Ministry of Housing, Denmark. 20 June 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.17
Indicadores estadísticos de las condiciones de habitación. 1962	ST/STAT/SER.M/37
The Industrialization of building. The development of construction and building materials industries with special reference to industrialization. Note by the Secretary-General. 6 January 1964.	E/C.6/16
Interim report prepared by the Secretary-General pursuant to Economic and Social Council resolution 975F (XXXVI) on housing, building and planning, adopted on the proposal of the Social Commission. Priorities in housing, building and planning activities in the Development Decade. 6 January 1964.	E/C.6/21
The International programme in housing, building and planning. Decisions of the Economic and Social Council and the General Assembly during 1963 pertaining to housing, building and planning. Note by the Secretariat. 9 December 1963	E/C.6/L.23

/The International

The International programme in housing, building and planning. Main trends of international programmes in housing, building and planning. Interim report of the Secretary-General. 14 January 1964	E/C.6/23
The International programme in housing, building and planning. Agenda item 8 (a) (II). Report of the Working Group on Existing Programmes in Housing. Building and Planning. 31 January 1964	E/C.6/L.41 and Add.1
The International progfammes in housing, building and planning. Agenda item 8 (b) (II). Co-ordination and organization of existing and increased international assistance. Comments on United Nations document E/C.6/24 by the WHO. 23 January 1964.	E/C.6/L.25
The International programme in housing, building and planning. Agenda item 8 (b) (II). Co-ordination and organization of existing and increased international assistance. A United Nations organization for human settlements. 27 January 1964.	E/C.6/L.28
Investment in dwelling construction. Prepared by Dr. C. M. Palvia (Joint Director, Socio-economic National Building Organization, Government of India, and Regional Housing Centre for ECAFE Regiona, New Delhi) as ECAFE consultant. 16 July 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.27
Long-range programme of concerted international action in the field of housing. Progress report on the implementation of the long-range programme. 21 February 1961.	E/CN.5/354
Long-range programme of concerted international action in the field of housing. Agenda item 4 (XIII). Statement submitted by the International Union of Architects. 20 April 1961.	E/CN.5/NGO/79
Manual of self-help housing. 1964	ST/SOA/53
Material and financial assistance towards home construction and community improvements within over-all development planning. Report by the Secretary General. 11 December 1962.	E/C.6/6

/Meeting of

Meeting of Group of Experts on Hougins Management and Tenant Education (UN/New Zealand), Wellington, New Zealand, 9-23 March 1963. Under the Sponsorship of the BTAO and the Bureau of Social Affairs in co-operation with the Government of New Zealand January 1964.	ST/TAO/SER.C/61
Methodological analysis of housing censuses taken in Asia and the Far East. Prepared by the Secretariat of the United Nations Economic Commission for Asia and the Far East. 25 July 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.28
Methods of estimating housing needs. Prepared by the Statistical Office of the United Nations. 14 June 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.4
Methods of research, training and information in housing, building and planning. Interim report by the Secretary-Genera. 8 January 1964.	E/C.6/18
1963 report on the world social situation. December 1963.	E/VN.5/375/Rev.1 (ST/SOA/52)
Note on the Committee on Housing, Building and Planning, prepared by the United Nations Secretariat. 5 January 1963.	E/CN.14/HOUPA/10
Physical planning considerations in Africa. Note by the Secretariat. 4 January 1963.	E/CN.14/HOUPA/8
Planning and implementation of pilot projects in housing, building and planning. Report by the Secretary-General. 30 December 1963.	E/C.6/15
Planning and implementation of pilot projects in housing, building and planning. Agenda item 5 (I). Report by the Secretary-General. 20 December 1962.	E/C.6/5
Planning and implementation of pilot projects in housing, building and planning. Agenda item 5 (II). Report of the Working Group. 28 January 1964.	E/C.6/L.33
Population data and analyses needed in assessing present and future housing requirements. By H. V. Mulssam. 5 April 1960.	E/CN.9/CONF.2/L.10
Population distribution, internal migration and urbanization in Africa. 16 October 1962.	E/CN.14/ASP/L.3 (E/CN.9/CONF.3/L.3)

/Principios

Principios generales para un censo de habitación. 1958	ST/STAT/SER.M/28
Proceedings of the ad hoc Meeting on Standardization and Modular Coordination in Building. 1959	E/ECE/361 (E/ECE/HOU/85)
Progress report on development of statistics for social programmes. Memorandum by the Secretary-General. 27 February 1962.	E/CN.3/296
Progress report on housing census activities and plans. Report by the Secretary-General principles for a housing census. 2 February 1960.	E/CN.3/272
Progress report on 1960 world population and housing census programmes. Report by the Secretary-General. 15 February 1962.	E/CN.3/295
The Promotion of research and of the exchange and dissemination of experience and information on housing, building and planning. Report by the Secretary-General. 22 December 1962.	E/C.6/4
Proposals for concerted international action in the field of urbanization. Memorandum by the Secretary-General. 14 February 1961.	E/CN.5/351
Proposals for the consideration by a group of experts of certain aspects of the long-range programme. Memorandum by the Secretary-General. 27 February 1961.	E/CN.5/355
Proposed methods of estimating housing needs. Note by the Statistical Office of the United Nations . 20 January 1960	E/CN.3/274
The Provision of subsidized dwellings in the housing plan of Chile. Prepared by Mr. Antonio Labadia C., Architect, with the collaboration of Mr. Alfredo Reyes, Alfredo Reyes, Architect and Mr. José Cabedo, Architect, Department of Planning, Housing Corporation, Santiago, Chile. 17 July 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.14
Quarterly bulletin of housing and building statistics for Europe. Vol. I No. 1, 1st quarter 1953. (Quarterly). Title and text in English, French and Russian.	

/Regional

Regional planning. Seminar on Regional Planning, Tokyo, 28 July to 8 August 1958, August 1960. (Housing, building and planning series Nos. 12 and 13).	ST/SOA/SER.C/12 and 13
Rehabilitation and reconstruction following natural disasters. Interim report by the Secretary-Genera. 2 January 1964.	E/C.6/20
Report of the ad hoc Group of Experts on Housing and Urban Development. 1962.	ST/SOA/50 (E/CN.5/367/Rev.1)
Report of the Committee on Housing, Building and Planning. Agenda item 19 (XXXVI). Note by the Secretary-General. 3 July 1963.	E/3802
Report of the Committee on Housing, Building and Planning. Agenda item 19 (XXXVI). Report of the Social Committee. 29 July 1963.	E/3825
Report of the Committee on Housing. Building and Planning. Agenda item 23 (XXXVII). Statement by Mr. Philippe de Seynes, Under-Secretary for Economic and Social Affairs, at the 1139th plenary meeting, on 31 July 1964. 4 August 1964.	E/L.1061
Report of the Committee on Housing, Building and Planning. Agenda item 23 (XXXVII). Report of the Social Committee. 6 August 1964.	E/3962
Report of the Committee on Housing, Building and Planning. Co-ordination and organization of existing programmes in housing, building and planning. Report of the Secretary-General. 16 June 1964.	E/3918
Report of the Committee on Housing, Building and Planning. Note by the Secretary-General. 10 June 1964.	E/3912
Report of the Economic and Social Council, 1 August 1959 to 5 August 1960. September 1960. (GAOR, 15th sess., suppl. no.3)	A/4415
Report of the Economic and Social Council, 3 August 1963 to 15 August 1964. September 1964. (GAOR, 19th sess., suppl. no.3).	A/5803

/Report of

Report of the Economic and Social Council, 4 August 1962 to 2 August 1963. September 1963 (GAOR,,18th sess., suppl. no. 3). — A/5503

Report of the Economic and Social Council, 6 August 1960 to 4 August 1961. September 1961 (GAOR, 16th sess., suppl. no. 3). — A/4820

Report of the Economic and Social Council, 5 August 1961 to 3 August 1962. September 1962. (GAOR, 17th sess., suppl. no.3). — A/5203

Report of the Economic and Social Council, Agenda item 12 (XVI). Report of the 3rd Committee. 14 December 1961. — A/5032

Report of the Economic and Social Council. Agenda item 12 (XVII). Report of the 3rd Committee. 29 November 1962. — A/5314

Report of the Meeting of Experts on Housing Problems in Africa, Addis Ababa, Ethiopia, 9-17 January 1963. 22 January 1963. — E/CN.14/191 (E/CN.14/HOU/1)

Report of the Meeting of Experts on the Integration of Social Development Plans with Over-all Development Planning. 5 December 1963. — E/CN.14/240

Report of the 2nd session of the Standing Committee on Social Welfare and Community Development. 16 February 1963. — E/CN.14/187

Report of the Seminar on Housing Statistics and Programmes for Asia and the Far East. 3 February 1964. — E/CN.11/651

Report of the Seminar on Housing Statistics and Programmes for Asia and the Far East. 9 November 1964. — E/CN.11/677

Report of the Social Commission. Report of the Social Committee. 31 July 1963 — E/3684

Report of the Standing Committee on Social Welfare and Community Development at its 1st session. 18 February 1962. — E/CN.14/142

/Report of

Report of the study Tour of Building Technologists from Latin America, Africa, Asia and the Middle East to the Union of Soviet Socialist Republics, 3-31 July 1963. September 1964. — ST/TAO/SER.C/65

Report of the Workshop on Urban Problems: the role of women in urban development. 27 November 1963. — E/CN.14/241

Report of the Workshop on Urbanization in Africa, Addis Ababa, 26 April - 5 May 1962. 1962. — E/CN.14/170 (ST/TAO/SER.C/57) (ST/SOA/SER.T/4)

Report on activities in housing, building and planning. 5 November 1964. — E/CN.14/300

Report on the Seminar on Housing Surveys and Particular Reference to Problems in the Developing Countries, held at Zagreb, Yugoslavia, in October 1961. Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Europe. 1962. — ST/ECE/HOU/5

Report on work in housing, building and planning 27 December 1963. — E/CN.14/251

Research and rent and family income, Statement submitted by the International Federation for Housing and Planning, a non-governmental organization in category B consultative status. 18 January 1963. — E/C.6/NGO/1

Resolutions adopted by the General Assembly during its 14th session, 15 September-13 December 1959. February 1960. (GAOR, 14th sess., suppl. no. 16). — A/4354

Resolutions (and decisions) adopted by the General Assembly during its 15th session, Vol. I; September 20-December 1960. February 1961. (GAOR, 15th sess., suppl., no. 16). — A/4684

Resolutions (and decisions). 32nd session September 1961. (ESCOR, 32nd sess., suppl. no. 1). — E/3555

Resolutions of the Economic and Social Council and the General Assembly concerning the establishment of the Committee on Housing, Building and Planning. 15 January 1965. — E/C.6/L.1

/The role

The role of the United Nations, the regional commissions and other regional bodies in the field of housing. Prepared by the Housing, Building and Planning Branch, Bureau of Social Affairs. /n.d./	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.8
Sample surveys in which housing information was collected in the ECAFE region. Prepared by the Secretariat of ECAFE. 23 July 1963.	E/CN.11/ASTAT/HSP/L.6/Add.1
The scope of the terms housing, building and planning. Note by the Secretariat. 23 January 1963.	E/C.6/L.4
Social aspects of housing and urban development. Interim report by the Secretary-General. 6 December 1963.	E/C.6/19
Social Commission. Report of the 5th session 24 April - 10 May 1963). June 1963 (ESCOR, 36th sess., suppl. no. 12).	E/3769 (E/CN.5/382)
Social Commission. Report of the 13th session (17 April - 5 May 1961). July 1961 (ESCOR, 36th sess., suppl., no. 12).	E/3489 (E/CN.5/362)
Social Commission. Report of the 14th session (30 April - 11 May 1962). September 1962. (ESCOR, 34th sess., suppl. no. 12).	E/3636/Rev.1 (E/CN.5/368/Rev.1)
Statement by Mr. Philippe de Seynes, Under-Secretary for Economic and Social Affairs at the opening of the 1st session of the Committee on Housing, Building and Planning, 21 January 1963.	E/C.6/L.3
Statement by Mr. Philippe de Seynes, Under-Secretary for Economic and Social Affairs at the opening of the 2nd session of the Committee on Housing, Building and Planning, in New York on 22 January 1964. 22 January 1964.	E/C.6/L.24
Statistical Commission. Report to the Economic and Social Council on the 11th session held in New York from 20 April to 5 May 1960. July 1960. (ESCOR, 30th sess., suppl. no.12).	E/3375 (E/CN.3/282)
Statistical Commission. Report to the Economic and Social Council on the 12th session held in New York from 24 April to 10 May 1962. September 1962. (ESCOR, 34th sess., suppl. no. 13).	E/3633 (E/CN.3/304)

/Statistical

Statistical yearbook, 1959. 11th issue April 1960
1960. 12th issue April 1961
1961. 13th issue April 1962
1962. 14th issue April 1963
1963. 15th issue April 1964
1964. 16th issue April 1965

Statistics for social programmes. Progress report and work programme. Report by the Secretary-General. 13 January 1960. — E/CN.3/268

Statistics required for the formulation and execution of housing programmes. Prepared by the Statistical Office of the United Nations. 10 July 1963. — E/CN.11/ASTAT/HSP/L.3

Statistics required to compile the indicators of housing conditions in countries of the ECAFE region. Prepared by Dr. C. M. Palvia (Joint Director-Socio-economic, National Buildings Organization, Government of India, and Regional Housing Centre for ECAFE region, New Delhi) as ECAFE consultant. 6 August 1963. — E/CN.11/ASTAT/HSP/L.23

Studies of effective demand for housing — ST/ECE/HOU/10

Studies proposed by the Social Commission at its 15th session and the General Assembly at its 18th session. Interim report prepared by the Secretary-General pursuant to General Assembly resolution 1917 (XVIII) on housing, building and planning. Goals and standards for housing and environmental development. Report of the Secretary-General. 15 January 1964. — E/C.6/22

Techniques of surveying a country's housing situation, including estimating of current and future housing requirements. Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Europe. 1962. — ST/ECE/HOU/6

Training and educational facilities in housing, building and planning. Agenda item 7 (I). Report by the Secretary-General. 7 December 1962. — E/C.6/7

/Organization

Organization and long-range programme of concerted international action in the field of housing. Agenda item 3 and 4 (XIII). Statement submitted by the Inter-American Planning Society (SIAP). 18 April 1961. — E/CN.5/NGO/78

Work programme in the field of housing, building and planning. Agenda item 9 (I). Report by the Secretary-General. 14 January 1963. — E/C.6/8

Work programme in the field of housing, building and planning. Agenda item 9 (I). Report by the Secretary-General. Annex. 18 January 1963. — E/C.6/8/Annex

Work programme of the regiona economic commissions Interim report of the Secretary-General. 15 January 1964. — E/C.6/23/Add.2

Work programme of the United Nations Department of Economic and Social Affairs. Interim report of the Secretary-General. 22 January 1964.

World housing conditions and estimated housing requifements. Paper prepared by the Secretariat. 4 December 1963. — E/C.6/13

World social situation. Agenda item 3 (XXXII). Report of the Social Committee. 28 July 1961. — E/3542

World social trends and report of the Social Commission. Agenda item 3 and 18 (XXXVI). Report of the Social Commission. 29 July 1963. — E/3824

II. DOCUMENTOS DE LA ORGANIZACION DE ESTADOS AMERICANOS (OEA)

Albano, Josephine R.	El factor humano en los programas de rehabilitación de tugurios. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1957.	711.59 A326f
Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento	Announcement of the training course in self-help housing at CINVA, August 8-December 20 1962.	728.1 C397at
	Asismicidad en viviendas económicas. Bogotá, 1959	728.1 C397a

/Catálogo de

	Cátálogo de publicaciones no.2 1959. Bogotá, Unión Panamericana, 1959.	331.833
	Clausura del curso de 1956. Bogotá, Unión Panamericana,	728.6 C397c
	Experiencias sobre vivienda rural en el Brasil. Bogotá, Unión Panamericana, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, 1961.	728.6 C397e
	Guía de autoconstrucción. Bogotá, Unión Panamericana, Departamento de Asuntos Sociales, 1961.	728.6 C397g
	Lista de nuevas adquisiciones de la biblioteca, 1958. Bogotá, 1959	Ref. 728 C397L
	Proyecto Sogamoso-Paz de Río, ensayo de una metodología. Bogotá, 1956	338.9 C38p
	Síntesis de los cursillos especializados del curso básico de introducción a la vivienda de interés social. Bogotá, Unión Panamericana, 1956.	728 C39s
Consejo Interamericano Económico y Social, OEA	Problemas de la vivienda de interés social. Washington, Unión Panamericana, 1954.	728.3 C755p
Consejo Interamericano Económico y Social, OEA. 1as. Reuniones Anuales al Nivel de Expertos y al Nivel Ministerial. México, Octubre 1962.	Algunos aspectos salientes del desarrollo social de América Latina. (Versión preliminar). Washington, Unión Panamericana, 1962.	OEA/SER.H/X.3 Doc.11

/Creación de

	Creación de 5 comisiones especiales para que se ocupen del planeamiento y la formulación de proyectos. Washington, Unión Panamericana, 1962.	OEA/SER.H/X.3 Doc.237
Consejo Interamericano Económico y Social, OEA. 2as. Reuniones anuales al Nivel de Expertos y al Nivel Ministerial. Sao Paulo, 1963.	Desarrollo económico y social de Costa Rica. Washington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 313
	Desarrollo económico y social de El Salvador. Wahington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 316
	Desarrollo económico y social de Guatemala, Washington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 318
	Desarrollo económico y social de Honduras. Washington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 320
	Desarrollo económico y social de Nicaragua. Washington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 322
	Informe del segundo período de reuniones de la Comisión VI, salud, vivienda y desarrollo de la comunicad: grupo vivienda. Washington, Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES/306
	Resúmenes de los informes nacionales de los países latinoamericanos sobre su desarrollo económico y social - 1962. Parte VII. Vivienda. Washington Unión Panamericana, 1963.	OEA/SER.H/X.4 CIES 342 y Add.

/Floren, Luis

Floren, Luis	Bibliografía colombiana de vivienda de interés social, construcción y planeamiento 1954-1958. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1959.	728.016 F63b
Harris, Walter D, ed.	La formación de capitales para la vivienda en América. Washington, Unión Panamericana 1963.	331.833 H317f
Inter-American Statistical Institute	International Statistical standards, an annotated bibliography on the statistical recommendation of international conference, meetings and agencies. Washington, Pan American Unión. 1955.	310 In8is
Mora-Rubio, Rafael	Aspectos sanitarios de la vivienda en América Latina. Bogotá, Unión Panamericana, Departamento de Asuntos Sociales y Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1962.	331.833 M829a
Organización de los Estados Americanos.	Informe anual del Secretario General. Washington, Unión Panamericana. (Edición anual).	341.187 Or3i
Pana American Union. Department of Economic and Social Affairs	Low-cost housing in Latin America. By Francis Violich, Edited by Anatole A. Solow. Washington, 1949.	728.1 P19Lc
Posada, Reinaldo	Apuntes sobre agrupaciones de vivienda. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1963.	711.4 P855a
Reunión sobre problemas de Vivienda, Industrias y Edificación y de Materiales de Construcción de Centro América y Panamá. San José, Costa Rica, 10-16 Noviembre, 1957.	Informe de la Secretaría del Consejo Interamericano Económico y Social. Washinton, 1957.	338.463 R4441

/Reunión

Reunión Técnica Interamericana de Vivienda y Planeamiento, 2a. Huampaní, Perú, 18-26 noviembre, 1958.	Informe final. Washington, Unión Panamericana, 1959	728.1063 P444i
Unión Panamericana	Compilación de resoluciones sobre planeamiento y edificación. (Resoluciones, declaraciones, conclusiones y recomendaciones tomadas por las reuniones y conferencias oficiales del sistema interamericano de la OEA en materias de planeamiento, vivienda y planificación, hecha en cumplimiento de la resolución XLIV de la 10a. Conferencia Interamericana. Washington, 1958.	728.08 P19c
	El Concepto del desarrollo progresivo en el desarrollo de la vivienda; por René Eyheralde F. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda, 1953.	728.3 P19c
	Cooperativa de habitación Santa Eduviges R.L., por Guillermo González Truqye. San José, Costa Rica, Washington, 1954.	334 P19ch
	Informe de la Secretaría del Consejo Interamericano Económico y Social sobre la 1a. reunión técnica interamericana de vivienda y planeamiento, celebrada en Bogotá, 1956. Washington, 1958.	728.363 P19i
	Manual para la organización de proyectos piloto de ayuda propia y ayuda mutua en vivienda. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1953.	728.1 P19m

/Programa de

	Programa de trabajo del Consejo Interamericano Económico y Social para el ejercicio fiscal 1960-1961. Washington 1959.	341.187 In8da
	Renovación urbana, Washington 1955.	728.3 P19r
	La vivienda de interés social en América Latina, Istmo Centroamericano. Serie vivienda y planeamiento no. 13. Publicado en cumplimiento del programa de trabajo del Consejo Interamericano Económico y Social de la Organización de los Estados Americanos. Washington, 1957.	728.3 P19v
Unión Panamericana Departamento de Asuntos Económicos y Sociales.	El Centro comunal de la vida rural; por Sue H. Taylor. Washington, 1954.	323.35 P19c
	Directorio de instituciones de vivienda y planeamiento. Washington, 1953.	728.058 P19d
	Seminarios regionales de asuntos sociales, vivienda y urbanismo, informe final, 1950, 1951.	728 T19sdu
Unión Panamericana. Departamento de Asuntos Sociales.	Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1952-1962. Washington, 1962.	728 U58c
Unión Panamericana. División de Asuntos Sociales y de Trabajo	Vivienda en Guatemala; análisis del problema con recomendaciones para el programa y organización del Departamento de Vivienda Popular. Preparado mediante un arreglo cooperativo entre el Instituto de Fomento de la Producción y la Unión Panamericana Por Anatole A. Solow. Washington, 1950.	3C 728.3 P19v

/Unión

Unión Panamericana División de Vivienda y Planeamiento	Reunión sobre problemas de vivienda, industrias de edificación y de materiales de construcción en Centroamérica y Panamá; San José, Costa Rica, 1957, Washington, 1957.	728 P19r
Ware, Caroline F.	Servicio Social y la vivienda, Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda, 1953.	301.153 W26s
Weissman, Ernest	Importancia del planeamiento físico en el desarrollo económico. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda, 1955.	338.9 W42i

III. DOCUMENTOS DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID)

Banco Interamericano de Desarrollo	El BID y la vivienda. Washington, 1963.	728 B213b

IV. DIVERSAS PUBLICACIONES IMPRESAS

Alianza para el Progreso	Vivienda en Colombia, informe sobre el progreso. Bogotá, Oficina de Información de los Estados Unidos de América. s.f.	728.09861 A398v
Argentina, Dirección Nacional de Estadística y Censos.	Censos nacional 1960; vivienda, resultados provisionales. Buenos Aires, s.f.	310.982 A691v
Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. México	Casas habitación de la unidad San Estéban Huitzilacasco. México, 1961.	M 728.1 B213c
	Conjunto urbano Nonoalco-Tlaltelolco: una realización del Presidente López Mateos. México, s.f.	M 711.59 B213cu
	Conjunto urbano Nonoalco-Tlaltelolco: regeneración urbanística de la Ciudad de México, por Mario Pani. México, s.f.	M 711.59 B213c

/Canada

Canada Royal Commission	Final report, Ottawa, 1958	330.9 C16o
Carazo, R.	El Problema de la vivienda en Costa Rica. San José, 1955	3G 728.1 G25p
Caribbean Commission	Aspects of housing in the Caribbean. Port-of-Spain, Trinidad, Kent House, 1951.	728.3 C19a
	Collective economy in Belgium (Annals of Collective Economy. Vol. 29 No. 34, November 1858. Geneve, Association intercomunale de Mechanographie, 1958.	330.9 C68c
Conferencia interamericana, 9a. Bogotá, 1948.	Actas y documentos. Bogotá, Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, 1954	341.187 C74ad
Congreso Nacional de Ingeniería y Arquitectura. Panamá, 4-11 Diciembre 1961.	Vivienda. Informe de Comisión. Panamá, Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos, 1961.	P 728.063 C748v
Corporación de Fomento, Chile	Programa de vivienda del programa general de desarrollo económico. s.p.i.	331.8330983 C822p
Costa Rica. Dirección General de Estadística y Censos.	Censo urbano de edificios y viviendas, noviembre y diciembre de 1949. San José, 1954.	CR 331.833 C82cu
	Censos de 1963; Población y vivienda. Resultados provisionales obtenidos por muestreo. San José, Ministerio de Economía y Hacienda, 1964.	CR 312.9 C838c
Cuba, Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda.	Presencia del INAV en la revolución cubana. La Habana, 1962.	CU 331.833 C962p

/Cuba

Cuba, Oficina Nacional de los Censos Demográfico y Electoral	Censos de población, vivienda y electoral; enero 28 de 1953; informe general. La Habana, 1955.	CU 317.291 C962c
Chase Manhattan Bank	Housing in Latin America; summary of the symposium on Latin American housing. New York, April 3, 1962. New York, 1962.	711.59 C487h
Chile. Dirección de Estadística y Censos.	Algunos resultados provisionales del II censo de vivienda obtenidos por muestreo. (XIII) censo de población y II de vivienda levantados el 29 de noviembre de 1960. Santiago, Chile, 1963.	728.083 C537a
Dewhurst, Frederick	America's needs and resources: a new survey, New York, Twenty Century Fund, 1955.	2D 330.9 D51a
Echeverría, Edward,G.	Procedimiento para programación de vivienda de interés social. Bogotá, Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, 1959.	728.1 E18p
El Salvador, Dirección General de Estadística y Censos.	Censo Nacional de habitación urbana, 1o, 1950. San Salvador Dirección General de Estadística y Censos, 19 .	ES 728.083 E48c
El Salvador. Ministerio de Economía	Gestión desarrollada en el ramo de economía. San Salvador, (Edición anual).	3E 330.9 Sa3m
	Legislación económica. San Salvador, 1952	3E 328.4 Sa3L
El Salvador, Ministerio de Obras Públicas	Memoria. San Salvador (Edición anual)	3E 351.8 Sa3ma
Escuela Superior de Administración Pública América Latina.	Desamparados planean su futuro II. Los distritos rurales (el progreso del planeamiento). Qué tenemos? ¿A dónde vamos? ¿Cómo llegaremos ahí? San José, 1955.	3G 711 E74d

/Estudios y

Estudios y Proyectos, A. C.	La producción y la alimentación México, 1954.	3A 641 E82p
Eyheralde F., René	Developmental design in housing. Bogotá, Inter-American Housing Center. 1955.	728.1 E97d
Food and Agricultural Organization of the United Nations.	Trends in the utilization of goods and its projects in housing. Study prepared jointly by the Secretariats of the FAO and the United Nations Economic Commission for Europe. Geneve, 1957.	674 F73t
Gottlieb, Manuel	Estimates of residential building, United States, 1840-1939. New York, National Bureau of Economic Research, 1964.	728.3 G686e
Great Britain, Board of Trade.	Belgium and Luxembourg; economic and commercial conditions in Belgium and Luxembourg, with an annex on Belgium, by A.H. Tandy. London, Her Majesty's Stationery Office, 1953.	330.9 G79b
	India, economic and commercial conditions, by Rowland Owen. London, 1953.	330.9 G79i
Grebler, Leo	Housing issues in economic stabilization policy, New York, National Bureau of Economic Research, 1960 (Ocassional paper, 72).	2D 332.33 G78h
Guatemala, Congreso Regional de Economía, 1o.Escuintla, 27 mayo 3 junio, 1945	El triángulo de Escuintla. El estado, el capital, los trabajadores. Guatemala, 1946	3C 330.9 G91t
Guatemala, Consejo Nacional de Planificación Económica	Plan de desarrollo económico de Guatemala, 1955-1960, Guatemala 1956.	3C 338.91 G93p

/Guatemala.

Guatemala, Dirección General de Estadística	Censo de vivienda urbana. Guatemala, Dirección General de Estadística	G 728.3 G918c
Guatemala, Instituto de Fomento de la Producción	Memoria. Guatemala (Edición anual)	3C 338.4 G93m
Haglund, Elsa	La casa-habitación, su construcción y mejoramiento (FAO). 1961 México, Editorial Pax-México, 1961.	728.1 H145c
Honduras, Dirección General de Estadística y Censos.	Censo experimental: vivienda, población agropecuario, Barrio Buenos Aires. Tegucigalpa, 1960.	Ho 312 H771c
	Censo experimental: vivienda, población, agropecuario, Municipio de Sábana Grande. Tegucigalpa, 1960.	Ho 312 H771e
	Estudio de enumeración postcensal del censo de población y vivienda de Honduras, 1961. Tegucigalpa, 1962.	Ho 312 H771es
	Resultados preliminares del censo de vivienda obtenidos por muestra, abril 1961. Tegucigalpa 1962.	Ho 331.833 H771r
	Resumen general del censo de vivienda levantado el 10 de julio de 1949. Tegucigalpa, 1949	Ho 331.833 H771r
	Vivienda y población en cabeceras municipales y en aldeas y caseríos; resumen preliminar rev. y reed. 1961. Tegucigalpa 1962.	Ho 312 H771v
Honduras, Instituto de la Vivienda	Anotaciones sobre un planeamiento general de la vivienda. Tegucigalpa, 1962.	Ho 728.1 H771a

/Plan

	Plan cuatrienal. Vivienda popular en Honduras, Tegucigalpa, 1961.	Ho 728.1 H771p
	Programa trienal de inversiones en vivienda. Tegucigalpa, 1961.	Ho 728.1 H771p
Honduras, Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Informe del comité para la organización del Plan de desarrollo económico al Exmo. Jefe Supremo del Estado. Tegucigalpa, 1954.	3D 330.9 H75i
Instituto de Crédito Territorial. Colombia	Una política de vivienda. Bogotá, 1962.	331.9330986 I59p
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Costa Rica.	Memoria. San José, (Edición anual).	CR 728.1 C82m
Instituto de Vivienda Urbana. El Salvador.	Informe de las labores realizadas durante el período de septiembre 1956 - julio, 1957. San Salvador, 1957.	ES 728.1 I59i
International Bank for Reconstruction and Development	The basis of a development programme fro Colombia, report of a mission headed by Lauchlin Currie and sponsored by the International Bank for Reconstruction and Development in collaboration with the Government of Colombia. Baltimore, Johns Hopkins Press, 1952.	330.9 In81b
	Economic development of Jamaica Baltimore, Johns Hopkins Press, 1952.	330.9 In81ej
	The Economic development of Jordan. Report of a mission organized by the International Bank for Reconstruction and Development, at the request of the Government of Jordan. Baltimore, Johns Hopkins Press, 1957.	330.9 In81ej

/International

International Basic Economis Corporation	Annual report, 1958, New York, 1959.	2D 332.65 In8a
International Labour Office	National housing programmes and full employment, Geneve, 1955.	331.833 In8n
Lamas, Adolfo	Ahorro y préstamo para la vivienda familiar. México, Fondo de Cultura Económica, 1950.	332.32 L21a
Londoño, Carlos Mario	Economía social colombiana. Bogotá, Imprenta Nacional, 1953.	330.9 L84e
Massachusetts Institute of Technology. School of Architecture and Planning.	Housing and economic development ed. by Burnham Kelly. Cambridge, Massachusetts, 1955	US 728.1 M414h
Mayer, Albert and Associates	Pilot projects, India: study of rural development at Etawah, Uttar Pradesh. by Albert Mayer. Los Angeles, University of California Press, 1959.	301.153 M46p
México. Dirección General de Estadística	Anuario estadístico. México, (Edición anual).	M 314 M57a
México, Dirección General de Estadística.	Compendio estadístico. México (Edición anual).	M 314 M57c
México. Instituto Nacional de la vivienda	Investigación nacional de la vivienda mexicana, 1961-1962. México, Talleres Gráficos de la Nación. 1963.	M 331.833 M611i
	Los organismos de la vivienda en América. México, 1960.	Ref. 728.061 M611o
México. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Conferencia económica de la Organización de los Estados Americanos. Buenos Aires, Argentina, 16 agosto 6 septiembre, 1957. México, Dirección General de Prensa, 1958.	330.9063 M57c

/México.

México. Secretaría de Salubridad y Asistencia.	Cartilla de saneamiento. México Dirección de Ingeniería Sanitaria, 1961.	M 614.7 M611c
Morton, Walter	Housing Taxation. Madison, Wis., University of Wisconsin, Press, 1955.	US 336.22 M891h
Oficina Internacional del Trabajo	Poblaciones indígenas. Condiciones de vida y de trabajo de los pueblos autóctonos de los países independientes. Ginebra, 1953.	312.9 In8p
Organización Internacional del Trabajo.	Problemas básicos del trabajo en las plantaciones, 1a. reunión de la comisión de trabajo en las plantaciones. Bandoeng, 1950, Ginebra, 1950.	331.6 In8p
	Los trabajadores migrantes; revisión del convenio referente a los trabajadores migrantes de 1939; de la recomendación referente a los trabajadores migrantes, 1939. Ginebra, 1949.	331.796 In8t
Panamá. Dirección de Estadística y Censo.	Censos nacionales de 1950. Panamá, 1954-1957.	P 318.62 P187p
	Censos nacionales de 1950; primer censo de vivienda. Panamá, 1956.	P 318.62 P187v
	Censos nacionales de 1960. Panamá, 1962	P 318.62 P187p
	Censos nacionales de 1960; segundo censo de vivienda, Características de la vivienda. Panamá, 19 .	P 318.62 P187v
	Informe general sobre el levantamiento de los censos nacionales de 1960-1962. Panamá, 1962.	P 318.62 P187i

/Passalacqua,

Passalacqua, Carlos, M.	La vivienda popular y la familia puertorriqueña. Santurce, Junta de Planificación de Puerto Rico, 1951.	PR 331.833 P285v
Perú. Comisión para para la Reforma Agraria y la Vivienda.	La reforma agraria en el Perú; exposición de motivos y proyecto de ley. Lima, 1960.	333.7 P471r
República Dominicana. Dirección General de Estadística y Censos.	Censo nacional de edificios y viviendas, 3o., 1965. San Cristobal, Dirección General de Estadística y Censos, Oficina Nacional del Censo, 1955.	RD 331.833 R426c
Roberts. Lydia J.	Patterns of living in Puerto Rican families; by Lydia J. Roberts and Rosa Luisa Stefani. Río Piedras, The University of Puerto Rico, 1949.	2D 339.42 R64p
Rubio, Angel	La vivienda rural panameña; indígena, campesina, lugareña; hechos, problemas, materiales para su estudio, conclusiones. Colón, Banco de Urbanización y Rehabilitación, 1950.	P 728.6 R896v
Saulnier, R.J.	Federal lending and loan insurance by and Harold G. Halcrow and Neil Jacoby. A study by the National Bureau of Economic Research, Inc. Princeton University Press, 1958.	2D 332.31 S35f
Singh, Baljit	Economic planning in India, 1951-1956. Bombay, 1953.	330.9 S61e
Sociedad de Arquitectos Mexicanos.	Cartilla de la vivienda, por la Sociedad de Arquitectos Mexicanos y el Colegio Nacional de Arquitectos de México. México, Instituto Mexicano del Seguro Social, 1958.	M 728.6 S678c

Stephans, P. S.	Cuba, economic and commercial conditions. London, published for the Board of Trade, Commercial Relations and Export Department 1964.	3K 330.9 S83c
United States, Bureau of the Census.	Statistical abstract of the United States. Washington, Government Printing Office, (Edición anual).	2D 314 U43s
United States. Congress. Joint Committe on the Economic Report. 83d; 2nd.	Congressional action on major economic recommendation of the presidents, 1954. Washington, Government Printing Office, 1954.	2D 330.9 U15c
United States. Congress. Senate. Committee on Banking and Currency. Subcomittee on Housing.	Study of international housing. Washington, Government Printing Office, 1963.	331.833 U58s
United States. Department of State. Technical Cooperation Administration.	La vivienda en Costa Rica/Housing in Costa Rica. Informe sobre la vivienda y desarrollo de la comunidad, preparado por Architects Collaborative. Cambridge, Mass. Rafael Espino y Leonard Currie, 1951.	3G 728.3 Un3v
Westerman, George W.	Urban housing in Panama and some of its problems. Panama, Institue for Economic Development, 1955.	P 728.3 W527u
Wightman, David	Economic cooperation in Europe; a study of the United Nations Economic Commission for Europe published under the auspices of the Carnegie Endowment for International Peace. London, Stevens and Sons, Ltd., 1956.	330.9 W65e

Anexo II

ESQUEMA DE LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES A CONSIDERAR EN UN DIAGNOSTICO HABITACIONAL

I. Análisis histórico del problema

1. Evolución del problema habitacional
2. Evolución de técnicas de diseño y construcción
3. Evolución de la industria de materiales de construcción
4. Inversiones realizadas
5. La organización de las instituciones de vivienda; su evolución; normas y reglamentos
6. Experiencias obtenidas de programas o proyectos ejecutados; resultados económicos y sociales obtenidos

II. Descripción de la situación actual

1. Datos demográficos básicos
   a) Composición de la población
   b) Distribución geográfica de la población
   c) División urbana y rural
   d) Tasa de crecimiento por sexo y edad
   e) Composición familiar
   f) Composición de la población por niveles de ingreso
2. Existencia de viviendas por:
   a) Urbanas y rurales
   b) Unifamiliares y multifamiliares
   c) Según calidad estructural
   d) Según dotación de servicios
3. Régimen de tenencia y ocupación
4. Grado de hacinamiento
5. Viviendas construidas en un período reciente por:
   a) Costo
   b) Nivel de ingreso de los usuarios
   c) Area geográfica
   d) Urbanas y rurales
6. Análisis de costos por unidad de vivienda de interés social
7. Capacidad de pago de la población
8. Especificaciones; normas de diseño y construcción; métodos y sistemas

/9. Patrones

9. Patrones habitacionales actuales

10. Inversiones en vivienda

a) Relación con la inversión pública y total
b) Relación con el producto regional bruto
c) Origen de la inversión
   i) Pública
   ii) Privada
d) Distribución por vivienda urbana y rural
e) Distribución por niveles de gobierno
   i) Nacional
   ii) Municipal
   iii) Entidades descentralizadas

11. Industria de la construcción y de materiales de construcción

a) Producción de materiales de construcción; (en bruto y elaborados)
b) Importación de materiales de construcción y su relación con la producción regional; importaciones esenciales y su relación con el costo de la vivienda
c) Proporción de materiales básicos por m^2 de construcción y por vivienda mínima
d) Localización de la producción
e) Normas de diseño, resistencia, etc. de los materiales de construcción
f) Coordinación modular
g) Costos de producción
h) Transporte y distribución
i) Capacidad instalada de las industrias de materiales de construcción; capacidad de aumento de la producción
j) Escasez de materiales de construcción
k) Tratados de integración económica
l) Organización, tenencia y régimen económico-legal de las industrias de materiales de construcción
m) Organización, tenencia y régimen económico-legal de las empresas constructoras; capacidad real y potencial de producción de unidades por tipo; evaluación de la tecnología aplicada; prefabricación en parte o total; deficiencias organizativas y técnicas; sistemas de contrato y subcontrato, etc.

12. Recursos humanos

a) Estructura cualitativa y cuantitativa de la fuerza del trabajo en la industria de la construcción y de materiales de construcción
b) Disponibilidad de mano de obra calificada
c) Productividad de la mano de obra
d) Organización sindical
e) Disponibilidad de equipos profesionales
f) Problemas de desempleo y subempleo
g) Leyes sociales

/13. Recursos

13. Recursos administrativos

a) Organización administrativa y régimen económico-legal de las instituciones de vivienda

b) Capacidad de programación, ejecución, contratación, supervigilancia y control

c) Legislación relacionada con vivienda con respecto especialmente a:
   i) Vivienda de emergencia
   ii) Nuevos poblados
   iii) Renovación urbana
   iv) Erradicación de tugurios
   v) Control de arrendamientos
   vi) Cooperativas
   vii) Servicios públicos

d) Códigos de construcción; otros controles; su cumplimiento y su efecto sobre los programas

e) Reglamentos de salud pública y otras normas relacionadas con vivienda

14. Recursos financieros

a) Fuentes de financiamiento gubernamental

b) Fuentes de financiamiento privado, incluyendo bancos de ahorro y préstamo, hipotecarios, compañías de seguros, asociaciones sin fines de lucro, fondos sindicales, etc.

c) Tipos corrientes de interés; plazos de amortización; diferencia entre las tasas de interés oficiales y privados

d) Porcentaje de la financiación en relación con el costo de la vivienda

e) Limitaciones y obstáculos para el suministro de fondos, tales como: inflación, adquisición de terrenos, incumplimiento en los pagos, control de arrendamientos, defectos de títulos de propiedad, etc.

f) Volumen potencial del ahorro privado y mecanismos para captarlo canalizándolo hacia los fondos hipotecarios.

15. Política de tierras para vivienda

a) Naturaleza de la tenencia

b) Grado de extensión de la propiedad pública, privada y comunal

c) Obstáculos para la adquisición

d) Reglamentos y legislación; controles de las urbanizaciones y zonificación; eficiencia de ellos

e) Planeamiento y uso de la tierra; planos reguladores, poblados industriales, políticas de descentralización, previsión para servicios educacionales, recreacionales y otros servicios comunales

f) Adquisición de terrenos; métodos o instituciones para la adquisición y expropiación para uso público. Aspectos legales.

/g) Precio del

g) Precio del terreno no urbanizado y relación con el costo total urbanizado
h) Impuestos: tipos de impuesto; su efecto en la especulación y en la valuación; gravámenes sobre terrenos baldíos; plusvalía sobre obras de mejoramiento
i) Obstáculos para extender los servicios públicos y de transportes para incorporar terrenos al uso urbano
j) Zonas de invasión urbanas y suburbanas: porcentaje de la población en esas zonas en relación con el total urbano; programas para su mejoramiento, erradicación, reacomodo y prevención.

III. Política, Programas y Administración

1. Objetivos sociales y económicos tales como dotación de vivienda para los grupos de bajos ingresos; reducción de hacinamiento, reubicación de "invasores", erradicación de tugurios y estímulos a la propiedad; estímulos a la producción de materiales básicos, a las instalaciones industriales, y al ahorro
2. Política de vivienda en términos de sectores públicos y privados; subsidios, distribución urbano-rural; descentralización o centralización y grupos socio-económicos favorecidos
3. Resumen de los resultados de la política y sus deficiencias; cambios de orientación.

IV. Estimación de las necesidades actuales

1. Hipótesis de deficiencia
2. Distribución de las necesidades por:
   a) Urbano y rural
   b) Niveles de ingreso
   c) Area geográfica
3. Necesidades en reposición
4. Necesidades en rehabilitación
5. Necesidades en construcción

V. Estimación de las necesidades futuras

VI. Conclusiones y recomendaciones

1. Determinación de las rigideces, obstáculos y problemas económico-sociales
2. Factores que explican la existencia del déficit
3. Prognosis
4. Recomendaciones sobre las principales líneas de acción y de política habitacional sugeridas por el diagnóstico.

/Anexo III

Anexo III

RECOMENDACIONES DEL GRUPO ESPECIAL DE EXPERTOS EN VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO*

El grupo de expertos en vivienda y desarrollo urbano, teniendo presente las consecuencias sociales y económicas que entraña la creación de la infraestructura material que la vivienda y el desarrollo urbano y regional representan en la sociedad contemporánea, recomienda lo siguiente:

Integración de los programas de vivienda y desarrollo urbano en los programas nacionales de desarrollo general

1. Los gobiernos deben procurar que el crecimiento económico vaya acompañado de las inversiones necesarias en programas de vivienda y desarrollo urbano a fin de lograr un progreso económico y social equilibrado.

2. La planificación económica nacional y la distribución del empleo y de la población deben impedir que se cree una demanda innecesaria y facilitar la solución de los problemas actuales de vivienda y desarrollo urbano.

3. Debe establecerse un orden de prioridad con arreglo a factores sociales, económicos y de situación para asegurar una inversión adecuada en vivienda y desarrollo urbano.

4. Las inversiones en vivienda y desarrollo urbano deben recibir alta prioridad y deben desempeñar un papel bien definido en el programa de desarrollo general.

Relación entre los programas de vivienda y desarrollo urbano y el desarrollo regional

5. Dada la importancia de integrar los factores de situación y medio ambiente (planificación física) con los factores económicos y sociales del desarrollo, debe prepararse la planificación física al mismo tiempo que la planificación económica y social, como elementos integrantes de la planificación nacional. Esa integración debe realizarse al nivel regional y local a fin de asegurar la coordinación de los planes y actividades.

* Parte I del Informe del Grupo de Expertos en Vivienda y Desarrollo Urbano; Naciones Unidas, 1963.

/6. Los

6. Los gobiernos, como parte de su obra de desarrollo nacional, deben revisar sus respectivas políticas, determinar si sus programas relativos a los diversos aspectos de la urbanización son adecuados, y crear las entidades oficiales necesarias, en todos los niveles requeridos, para planificar, administrar y ejecutar los programas interdependientes de industrialización, desarrollo urbano y rural, vivienda y planificación urbana y regional.

7. Los gobiernos deben establecer normas que exijan o fomenten la formulación de los programas de vivienda y desarrollo urbano dentro de planes regionales y nacionales que definan las líneas generales del desarrollo físico de la región, particularmente con respecto a la utilización de la tierra (incluyendo la ubicación de las industrias) y los medios de transporte.

8. Los gobiernos deben revisar la distribución geográfica de las inversiones de capital, público y privado, a fin de sentar las bases de un desarrollo económico equilibrado, encauzando las inversiones adicionales para satisfacer las necesidades de cada región.

9. Si los gobiernos establecen un ministerio u organismo administrativo central como se propone en la recomendación 26, sus funciones deberían abarcar la coordinación e integración y, si fuera oportuno, la ejecución de los proyectos preparados tanto por el gobierno nacional como por la administración local, dentro de un amplio plan regional que comprenda en particular determinados sectores del desarrollo cuyos problemas y efectos rebasen los límites geográficos de las respectivas entidades locales (v. gr., transportes, ubicación de la industria, vivienda, abastecimiento de agua y alcantarillado, aprovechamiento y mejoramiento de las tierras, enseñanza, sanidad y actividades de recreo).

10. Los gobiernos deben establecer políticas adecuadas en lo que se refiere a las tierras, a fin de facilitar la ejecución de planes de desarrollo urbano y regional, en particular las medidas que se estimen adecuadas para constituir reservas de solares para vivienda, acelerar la adquisición de tierras de propiedad particular para destinarlas a usos públicos y evitar los excesos de la especulación.

/11. Los

11. Los gobiernos deben estudiar la posibilidad de adoptar leyes que autoricen la recaudación de impuestos territoriales para costear los servicios públicos y las mejoras, y leyes que determinen qué tierras se mantienen inutilizadas innecesariamente, gravándolas con impuestos hasta que se exploten con arreglo a los planes urbanos y regionales aprobados.

Expansión y mayor productividad de las industrias de la construcción y de los materiales de construcción

12. Los gobiernos deben estudiar la posibilidad de aumentar el volumen de la construcción en general y de la vivienda y el desarrollo urbano en particular, como medio de lograr el nivel deseado de empleo, de absorber el desempleo existente, y de eliminar, en lo posible, especialmente en los países adelantados, el desempleo que puedan causar los cambios demográficos, económicos y tecnológicos o una reducción en la producción de armamentos.

13. Los gobiernos deben considerar la adopción de medidas directas e indirectas para proporcionar y alentar la inversión necesaria en la producción de materiales de construcción, modernizar la industria de materiales de construcción, y emplear más mano de obra en la construcción para poder hacer frente a la demanda prevista y ejecutar los planes.

14. Los gobiernos deben aplicar todas las medidas a su alcance para estimular, mejorar y aumentar la producción, el suministro y la utilización de materiales, elementos y equipo de construcción, y para incrementar la producción y la productividad de la industria de la construcción.

15. Los gobiernos deben garantizar la preparación y ejecución de programas nacionales adecuados a largo plazo para movilizar y capacitar la mano de obra que necesitan la industria de la construcción, la de materiales de construcción y la de equipo para construcción, y cuidar de que dichos programas prevean la formación de una fuerza de trabajo especializada permanente para la construcción, el aprendizaje necesario y, cuando corresponda, el empleo temporal de la mano de obra no empleada que exista o que pueda aparecer durante el proceso de desarrollo. Esos programas deben prepararse teniendo en cuenta las previsiones relativas a los factores sociales, económicos y geográficos de la demanda y las necesidades de los programas de desarrollo. Además, deben ofrecer a la población los incentivos y las condiciones que le permitan aumentar la producción y mejorar su eficacia mediante cambios tecnológicos y de otro tipo.

/16. En

16. En los países en vías de desarrollo los poderes públicos deben crear un organismo eficaz para prestar especial atención a la construcción de viviendas con el esfuerzo personal, y a la edificación de (casas-núcleo), y para facilitar la utilización de elementos prefabricados y la fabricación in situ de elementos, empleando materiales locales.

17. Convendría organizar bajo los auspicios de las Naciones Unidas un concurso de planos para la fabricación de techos ligeros y técnicamente satisfactorios y fomentar las investigaciones en esta materia.

18. Dada la escasez de mano de obra calificada en la industria de la construcción, se requiere un especial esfuerzo para fomentar la coordinación modular, la normalización de los elementos de construcción, la coordinación o la integración de los distintos oficios, y una mejor organización en las obras, a fin de simplificar en todo lo posible el trabajo que entraña el armar y levantar las obras en el terreno o de reducir ese trabajo cuando las condiciones lo permitan.

19. Deben intensificarse las investigaciones para la mejor utilización de los materiales existentes y de todo nuevo material, y debe organizarse una estrecha colaboración entre los centros técnicos encargados de la investigación en la industria de la construcción, y los laboratorios de investigación que poseen las industrias de materiales de construcción.

20. Debe establecerse un consejo nacional de la construcción o un organismo análogo con la participación de los organismos gubernamentales interesados en los programas de vivienda y construcción y de otras entidades que se ocupan en el proceso de la construcción, a fin de cooperar en la ejecución de las medidas necesarias para mejorar la eficacia técnica y funcional de las industrias de la construcción y de los materiales de construcción. Entre las medidas concretas que podría examinar dicho organismo (o sus órganos apropiados, v. gr., sus comités) figurarían las siguientes:

a) Revisión de los procedimientos contractuales a fin de fomentar la competencia no sólo con respecto a los precios sino también sobre la calidad del trabajo;

b) Inversión u otros requisitos necesarios para aumentar o mejorar la producción de materiales de construcción y la mecanización de las operaciones de construcción;

/c) Medios de

c) Medios de formación para ampliar la fuerza de trabajo en la construcción, en todos los niveles, y aumentar su eficacia;

d) Organización y dirección de las investigaciones sobre construcción para atender a las necesidades de las industrias de la construcción y de materiales de construcción en sus diferentes niveles (por ejemplo), gran industria, industria media, pequeña industria tradicional o iniciativa personal);

e) Condiciones de trabajo necesarias para lograr una gran productividad en la obra o en la fábrica, y creación de firmas especializadas para los distintos tipos de edificios;

f) Integración del proceso de construcción mediante consultas sobre los diseños entre el contratista, el cliente, el arquitecto y el proyectista antes que se hayan terminado tales diseños;

g) Uniformación de los materiales y elementos de construcción y coordinación modular de los diseños;

h) Adopción de tipos de diseños uniformes de viviendas para las diversas necesidades en que se reflejen el objeto de la estructura y los factores de situación;

i) Investigación de los factores sociales y económicos que determinan el tamaño, la disposición, y la distribución interna de la vivienda;

j) Concentración de la demanda de viviendas en contratos o proyectos más amplios para lograr economías mediante la repetición y la continuidad de las operaciones;

k) Revisión de los códigos y reglamentos de la construcción para ajustarlos a normas que faciliten la introducción de nuevos métodos y técnicas a fin de reducir los costos y cumplir los requisitos de los códigos de vivienda y sanidad;

l) Establecimiento de sistemas de cálculo de costos o de medición de la productividad para evaluar los progresos;

m) Proyectos de demostración, servicios consultivos y alquiler de máquinas para dar impulso a nuevos métodos y técnicas de construcción;

n) Difusión, tanto en el plano nacional como en el internacional, de información y experiencia sobre métodos y procedimientos perfeccionados;

o) Reducción de los costos de conservación mediante el análisis de la incidencia y causa de los gastos pertinentes;

p) Ampliación y mejoramiento del sistema del esfuerzo propio mediante el suministro de materiales y elementos esenciales, (casas-núcleo), mano de obra especializada y supervisión.

/21. Las Naciones

21. Las Naciones Unidas, las comisiones económicas regionales y los organismos especializados deben llevar a cabo, en colaboración con las organizaciones nacionales de la vivienda, las organizaciones intergubernamentales o no gubernamentales, las organizaciones para la vivienda, y los centros regionales de la vivienda, un amplio programa de investigación acerca de los problemas tecnológicos, sociales, económicos, sanitarios, de saneamiento y diseño que plantean los programas de vivienda y desarrollo urbano.

22. La asistencia internacional debe consagrarse especialmente a la investigación, a los programas de formación profesional, al suministro de material, a los proyectos de demostración o experimentales y a la difusión de información.

23. El establecimiento con asistencia internacional de una red de centros nacionales y regionales de investigación facilitaría la coordinación de los problemas, necesidades y experiencia de los órganos nacionales de investigación.

24. La ejecución de grandes proyectos de vivienda y desarrollo urbano con fondos internacionales podría utilizarse como un medio para introducir cambios fundamentales necesarios en la organización y la tecnología de la construcción, para el desarrollo planificado de zonas de demostración, para establecer fábricas destinadas a producir nuevos y mejores tipos de materiales, y para dar a conocer a los técnicos de los países en vías de desarrollo los nuevos materiales, el uso de los mismos y las demás prácticas que se siguen en la industria de la construcción, y en la producción en serie *in situ*, en los países adelantados.

Formulación de programas de vivienda y desarrollo urbano

25. Los gobiernos deben facilitar el establecimiento de programas permanentes de vivienda y desarrollo urbano, a los cuales deben asignarse los recursos necesarios para funcionar en la escala adecuada.

26. Debiera existir un ministerio o dirección central encargada de formular y llevar a la práctica las normas de vivienda y desarrollo urbano y programas relativos a la vivienda, la planificación física y el suministro de servicios e instalaciones comunales adecuados, en estrecha colaboración con los ministerios u organismos oficiales con funciones afines, en las diferentes jerarquías gubernamentales.

/27. Debiera

27. Debiera existir una administración local adecuada, encargada de ejecutar y en lo posible planear los programas y políticas locales de vivienda y desarrollo urbano dentro del marco general de los programas y políticas regionales y nacionales.

28. Debieran establecerse, mediante estudios estadísticos y de otra índole, las necesidades en materia de vivienda y demás servicios, pero la falta de información detallada no debiera aplazar la ejecución de los programas encaminados a cumplir objetivos económicos y sociales evidentes de por sí.

29. Los programas especiales a corto plazo no deben considerarse como un substituto permanente de las actividades más amplias; éstas debieran basarse en datos suficientes y estudiarse y revisarse a la luz de lo que ya se ha logrado.

30. Para elaborar programas a largo plazo, integrados en los objetivos nacionales, se necesitará una amplia información sobre los siguientes puntos:

a) Escasez de vivienda en las zonas urbanas y rurales en general, en zonas urbanas de determinada extensión y en otras amplias zonas geográficas;

b) Deficiencias cualitativas en relación con medios concretos de mejoramiento, teniendo debidamente en cuenta la falta de servicios comunales y el estado de habitabilidad de los edificios;

c) Necesidades futuras basadas en proyecciones de los movimientos de población y en cambios en la magnitud, composición y número de las familias;

d) Encuestas sobre vivienda y otras necesidades urbanas para determinar las condiciones sociales y económicas y las características de las familias a que corresponden esas necesidades;

e) Revisión periódica de los resultados de las encuestas sobre los que puedan influir las modificaciones de las condiciones sociales y económicas y las necesidades nuevas o imprevistas;

f) Evaluación regular de lo ya realizado con miras a mejorar la planificación de las actividades futuras.

31. Hay que examinar la producción actual de viviendas y de servicios comunales conexos para determinar:

a) El volumen de la producción de viviendas y servicios conexos en función del número, la calidad, la situación y el costo de las viviendas;

b) La estructura actual de la producción indicando los organismos que intervienen en ella y los métodos de financiación, inclusive la adquisición y acondicionamiento de solares;

c) Las principales características técnicas de la producción actual de viviendas y de instalaciones y servicios comunales, inclusive las características de la construcción de casas y del acondicionamiento técnico del medio.

/Investigación

Investigación, evaluación e información

32. Los estudios deben efectuarse de acuerdo con el tipo especial de programa de actividades previsto y con las condiciones, peculiaridades y prioridades de la región.

33. La planificación, organización y ejecución de programas de vivienda y desarrollo urbano deben basarse en una labor ininterrumpida de investigación y evaluación de los factores sociales, económicos, físicos y administrativos fundamentales que influyen en este amplio campo de actividades con el objeto de integrarlos en un esfuerzo concertado.

34. Los países deben esforzarse por lograr mejores resultados en la utilización de los recursos empleados, insuficientemente empleados o potenciales, mediante la investigación, la experimentación y la evaluación de los sistemas, métodos y técnicas, y la coordinación eficaz de la planificación, la programación y las actividades de ejecución de los distintos sectores en los diversos niveles de gobierno. Como objetivo inmediato, los países en proceso de desarrollo deben procurar utilizar al máximo y en la forma más eficiente un recurso de que disponen en abundancia, a saber, la mano de obra.

35. Un aspecto especialmente importante de la investigación y la evaluación consiste en determinar en todas las etapas del desarrollo la necesidad de recursos externos y, caso de ser éstos necesarios, debe establecerse la mejor forma de utilizarlos para lograr los objetivos establecidos por la política nacional de vivienda, urbanización y desarrollo social y económico general.

36. Ya existen las condiciones esenciales para un provechoso canje centralizado de información, experiencias y personal; por consiguiente, las Naciones Unidas deben asumir las funciones de centro internacional de coordinación en estas esferas y considerar a éste como asunto de carácter urgente y como una importante contribución al desarrollo económico, social y material.

Movilización de los recursos nacionales para ampliar los programas de vivienda y desarrollo urbano

37. Deben idearse medios prácticos aceptables para cada país, a fin de asegurar una utilización, una distribución y una conservación socialmente adecuadas y económicamente eficaces de los edificios y otros bienes físicos disponibles para ampliar los programas de vivienda y desarrollo urbano.

/38. Los gobiernos

38. Los gobiernos deben reforzar e integrar los medios existentes y adoptar nuevas medidas destinadas a aprovechar todas las oportunidades de economizar y, simultáneamente, encauzar mejor una porción mayor de los recursos financieros para la ampliación de los programas de vivienda y desarrollo urbano.

39. Los gobiernos deben estimular y apoyar la movilización de los recursos que en los países en vías de desarrollo van quedando disponibles a medida que progresan económica y socialmente, para los programas de vivienda y desarrollo urbano, recurriendo a la iniciativa personal, la ayuda mutua y el cooperativismo.

40. Un principio rector de los programas de construcción de viviendas basados en la iniciativa personal, la ayuda mutua o el cooperativismo, es que deben planearse efectivamente como parte de los programas generales de vivienda y desarrollo urbano a fin de asegurar la calidad debida de las obras comunales y de los edificios.

41. Los gobiernos deben cuidar de que las instalaciones y los servicios comunales, a saber, abastecimiento de agua, alcantarillado, caminos, etc., constituyan un elemento esencial de todos los programas de vivienda y desarrollo urbano, especialmente cuando se trate de planes de construcción de viviendas económicas o de (casas-núcleo), o de programas de fomento de la iniciativa personal.