

Distr.
RESTRINGIDA

LC/R.1126
24 de febrero de 1992

ORIGINAL: ESPAÑOL

C E P A L

Comisión Económica para América Latina y el Caribe

Reunión Regional de Ministros y Autoridades
Máximas del Sector de la Vivienda y Urbanismo
de América Latina y el Caribe

Santiago de Chile, 16 al 20 de marzo de 1992

UNA POLITICA PARA EL MOMENTO ACTUAL:
LA ESTRATEGIA MUNDIAL DE VIVIENDA

Este documento fue elaborado por el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH-Hábitat). Este trabajo no ha sido sometido a revisión editorial por parte de la CEPAL.

92-2-228

INDICE

	<u>Página</u>
INTRODUCCION	1
I. UNA REGION DE CONTRASTES	2
II. DE LA DECADA PERDIDA AL SIGLO XXI	3
III. LECCIONES DEL PASADO	3
IV. LA VIVIENDA NO DA ESPERA	4
V. EL AMBIENTE FACILITADOR DE LA ESTRATEGIA MUNDIAL	5
A. LO POLITICO-PARTICIPATIVO	5
B. LO ECONOMICO Y FINANCIERO	7
C. LO FISICO-ESPACIAL	9
VI. EL AMBIENTE FACILITADOR	10
VII. UN CICLO DE DESARROLLO PARA EL SECTOR	10
Notas	13

INTRODUCCION

Este documento presenta una síntesis de las principales recomendaciones de la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000 (EMV) ^{1/} y analiza su posible aplicación dentro del actual contexto latinoamericano y caribeño.

Quien esté interesado en profundizar en el tema de la Estrategia Mundial de Vivienda deberá leer el documento original, publicado por la ONU. También puede leer "Shelter for all", traducido al español como "Vivienda para todos". Próximamente se imprimirá "Global shelter strategy in action", que recoge 22 casos de 18 países del mundo y los relaciona con las principales recomendaciones de la EMV.

I. UNA REGION DE CONTRASTES

América Latina y el Caribe, una vasta y heterogénea región del mundo en desarrollo, puede ser vista con dos perspectivas. Por un lado, la de la década perdida en la que el crecimiento del producto per cápita fue negativo, la de países abrumados en su mayoría por una enorme deuda externa, sometidos a ajustes estructurales que han golpeado duramente a los más pobres, enfrentados a barreras para exportar sus productos y resentidos por las altas tasas de interés imperantes.

Puede ser vista, también, como una región que a pesar de todo ha logrado un importante desarrollo humano ^{2/}, reduciendo en las últimas tres décadas la tasa de mortalidad infantil a menos de la mitad y alcanzando hoy una expectativa de vida para su población que sólo dista siete años de los países desarrollados. América Latina y el Caribe han logrado también niveles educativos mayores que el resto del mundo en desarrollo, y han convertido el analfabetismo rampante de otras épocas en sólo un ingrato recuerdo. Hoy, países como Argentina, Barbados, Guyana, Jamaica, Uruguay y Trinidad cuentan con un 95% de alfabetos y muchos otros tienen más del 90% de alfabetos. Estos mejores niveles educativos han resultado en un descenso de las tasas de crecimiento demográfico, que pasaron de ser el 2,6% anual en 1965-73 a sólo el 1,8% en esta década.

Aunque esta región cuente con algunas de las economías más avanzadas del mundo en desarrollo, tiene también agudos contrastes entre pobres y ricos, con millones por debajo de la línea de pobreza. El 20% más rico del Brasil gana 26 veces más que el 20% más pobre. En Perú el 40% de la población tiene sólo el 13% del ingreso nacional ^{3/}.

La región tiene algunos países muy pobres, con servicios inadecuados. El porcentaje de población con acceso al agua potable puede ser muy reducido en algunas naciones: por ejemplo, el 54% en Nicaragua, el 47% en Bolivia, 41% en Haití, 39% en El Salvador y sólo un 35% en Paraguay ^{4/}.

Esta es una de las regiones más urbanizadas del mundo en desarrollo. Setenta y seis por ciento de su población total es urbana y dos tercios de su fuerza de trabajo viven hoy en las

ciudades ^{5/}. Un porcentaje apreciable --entre el 50% y el 75% de sus viviendas-- ha sido construido de manera informal, a pesar y muchas veces en contra del Estado. Cuenta, además, con megaciudades como México D.F. y Sao Paulo.

II. DE LA DECADA PERDIDA AL SIGLO XXI

Actualmente la América Latina y el Caribe, después de superar la década perdida que golpeó duramente a sus economías, se preparan para ingresar al siglo XXI, tratando de recuperar su ritmo de crecimiento, con la aplicación de nuevas políticas. A grandes rasgos, el momento actual se caracteriza por un ambiente nacional de privatización, desregulación y descentralización y por una tendencia internacional de integración comercial. Diversos países sufren procesos de ajuste estructural donde el equilibrio fiscal no se trata de lograr reduciendo los gastos de funcionamiento de una agigantada burocracia, sino por la disminución de inversiones en el sector social, con lo que los más pobres se ven afectados.

El sector vivienda no ha estado marginado de estas tendencias. En muchos países se repiensa, no sólo el papel del Estado, sino el de sus grandes agencias oficiales de vivienda y en varios países éstas han sido transformadas, fusionadas, eliminadas o fuertemente descentralizadas.

III. LECCIONES DEL PASADO

Esta tendencia surge de las duras lecciones del pasado. En el campo de la vivienda se ha podido comprobar la incapacidad oficial para suministrar vivienda adecuada a todos, en especial a los más pobres. Como resultado, la urbanización informal se ha expandido y entre el 50% y el 75% de las nuevas viviendas han sido construidas informalmente. Las diversas medidas tomadas --desde penas de cárcel hasta la demolición con el apoyo de la fuerza pública, para detener, controlar o encauzar la oferta informal-- han sido inútiles. Finalmente, se ha comprendido que lejos de ser una actividad dañina, la informalidad es una solución generada por una oferta inexistente, creada a su vez por la inadecuación de la normativa y de las instituciones.

El momento actual pide legislar para estimular en vez de legislar para prohibir. Apoyarse en los constructores informales, en los empresarios privados, en los grupos comunitarios para resolver, con su apoyo y esfuerzo, un problema que ni la tecnología, ni la planeación han podido enfrentar.

IV. LA VIVIENDA NO DA ESPERA

Para algunos, el problema de la vivienda en América Latina y el Caribe es ante todo, un problema de ingresos. Los hogares de escasos recursos, que constituyen la gran mayoría de la población y que hoy no pueden acceder a soluciones formales, deberán esperar a que con el desarrollo económico futuro mejoren tanto el ingreso como su distribución. Quizás esta generación no pueda disfrutar de viviendas adecuadas, pero a lo mejor la próxima cuenta con recursos para satisfacer esta necesidad humana básica. Estos pensadores consideran además que las maltrechas economías de esta parte del mundo difícilmente pueden prestar lo que ellos consideran otro servicio social, es decir, otra carga para gobiernos con presupuestos deficitarios.

Al hacerlo, incluso ponen en peligro la estabilidad institucional y la vida democrática de estos países. Los pobres urbanos de hoy, con un nivel educativo mucho mejor que el de sus padres o de sus abuelos campesinos, con acceso a los medios masivos de comunicación y con la audacia que los hizo emigrar del campo, difícilmente van a seguir esperando para resolver su problema de vivienda. De hecho ya lo están resolviendo, con sus medios precarios, en contra de la normativa vigente. Actuar como avestruces ante el sector informal de la vivienda ignorándolo, o enfrentarse a él con el peso de las ciegas --y muchas veces inadecuadas-- leyes es sólo crear más tensiones sociales en un medio ya de por sí cargado de insatisfacción, generada por la difícil situación económica y por procesos de ajuste estructural que a veces han olvidado a los más pobres. El costo de no hacer nada resulta, entonces, mucho mayor que el de hacer algo.

Pero, ¿qué hacer?, si se piensa que el Estado debe proveer vivienda económica y altamente subsidiada a todos los grupos desfavorecidos, parecería que el problema no tiene solución y que es necesario invertir los escasos recursos en otros sectores, quizás más atractivos. Por el contrario, si se considera que es posible canalizar la inventiva, las energías, el espíritu de ahorro y sacrificio de los más pobres para que puedan actuar sin barreras en el sector vivienda, si se estimula, con diversos incentivos a los constructores privados y se fomenta la actuación de las ONGs, se habrán dado las condiciones indispensables para la solución del problema.

Si además deja de percibir a la vivienda como una carga social para los presupuestos oficiales viéndola, por el contrario, como un sector impulsador del desarrollo económico, como lo han hecho países tan distintos como Bolivia, Colombia, Singapur y Sri Lanka, será posible conciliar las dificultades económicas con las necesidades habitacionales en América Latina y el Caribe.

V. EL AMBIENTE FACILITADOR DE LA ESTRATEGIA MUNDIAL

Dentro de esta nueva perspectiva, el ambiente facilitador propuesto por la Estrategia Mundial de Vivienda resulta particularmente atractivo. La Estrategia, a diferencia de políticas pasadas, no percibe la vivienda sólo como un producto que debe ser oficialmente fabricado en cantidades cada vez mayores gracias a avances tecnológicos. Por el contrario, considera la vivienda como un proceso con múltiples dimensiones y constata que la solución del problema más que tecnocrática es política. La Estrategia comprueba, como muchos países ya lo han hecho, que el Estado no puede resolver por sí solo el problema y que requiere la cooperación del sector privado, tanto formal como informal, de los organismos no gubernamentales y de la comunidad misma, con unas nuevas reglas del juego.

La Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000, EMV, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en diciembre de 1988, recoge esa experiencia global y la plasma en un documento que da guías a todos los países para formular nuevas políticas. Fija un objetivo: facilitar vivienda adecuada a todos para el año 2000; unos responsables: el sector público y el privado actuando mancomunadamente; y un estilo: el método facilitador aplicado a través de la planeación estratégica. La estrategia percibe el problema de la vivienda con una perspectiva integral y, a diferencia de soluciones pasadas, propone una actuación conjunta en tres planos: el político-participativo, el económico y financiero y el físico-espacial, con más de cuarenta recomendaciones específicas, entre las que se encuentran:

A. LO POLITICO-PARTICIPATIVO

La estrategia recomienda vincular al sector vivienda con el conjunto de la economía al formular políticas de desarrollo, porque la vivienda juega un papel más importante en el desarrollo nacional del que se le ha reconocido hasta ahora en muchos países. La vivienda se vincula con el resto de la economía a través de la generación de empleos e incremento de ingresos; a través de la creación de ahorro y patrimonio; a través de la inversión pública en habitación e infraestructura ^{6/}. Las inversiones en vivienda pueden ser del 2 al 8% del PBI y del 30 al 50% de la formación de capital fijo. Los ingresos y el empleo generados por la construcción de vivienda se amplían gracias a los encadenamientos anteriores y posteriores con otros sectores de la economía y se logran en periodos más cortos que con otras inversiones. Por esto, "a menudo se considera a la vivienda como un sector atractivo para estimular la economía y lograr su recuperación en periodos de recesión ^{7/}

Por lo tanto, las nuevas estrategias deben comprender que la vivienda contribuye positivamente al desarrollo económico nacional y que es una fuente importante de ingreso y empleo. Deben considerar que las inversiones en vivienda e infraestructura son productivas tanto social como económicamente. También deben comprender que la vivienda es una poderosa motivación para el ahorro y la inversión y que constituye un indicador del bienestar social.

Las nuevas estrategias también deben promover una mayor participación, tanto en su formulación como en su ejecución ^{2/}, dentro del contexto nacional de toma de decisiones, involucrando no sólo a los ministerios claves y a los organismos centrales de planeación sino a quienes representan los intereses del sector vivienda y pueden ser afectados por las nuevas decisiones.

Las leyes, decretos, regulaciones y normas del sector tienen un notable impacto en su comportamiento y a menudo se convierten en obstáculos para el logro de las metas propuestas. Por esto conviene revisar con cuidado la legislación habitacional, identificando aquellas que pueden obstaculizar la acción y promulgando aquellas que estimulen al sector.

Es necesario reorganizar al sector vivienda para mejorar la productividad de las diferentes agencias oficiales, de los institutos y de los ministerios involucrados. Conviene capacitar y motivar a los funcionarios para que puedan desempeñar mejor sus funciones. Vale la pena refinar la organización y procedimientos del sector oficial encargado de la vivienda, reforzando la capacidad de los gobiernos locales para suministrar servicios urbanos y para estimular la participación comunitaria ^{2/}.

La coordinación de los diversos actores del sector habitacional es un elemento clave de la estrategia. Entre el sector público y el privado, entre los diversos niveles del gobierno y entre sus diferentes agencias, entre el gobierno central y los gobiernos locales, dentro de un espíritu descentralista, entre organismos no-gubernamentales, funcionarios, empresarios y constructores informales.

Se requiere la participación comunitaria --individual o colectiva-- no sólo para la construcción de viviendas, instalación de infraestructura o prestación de algunos servicios, sino para la planeación y toma de decisiones sobre sus barrios, con la asesoría técnica del sector público. El grado de participación no deberá ser impuesto, dependerá ante todo del diálogo entre comunidad y gobierno.

Para que estos actores puedan desempeñar correctamente su función es necesario revisar y actualizar las normas de infraestructura y edificación. Debe analizarse su impacto económico y, si es necesario, crear códigos y normas mínimas para

vivienda e infraestructura en barrios de bajo costo ^{10/} que puedan ser luego mejorados gradualmente.

Los hogares de bajos ingresos han construido, a pesar y muchas veces en contra del Estado, un considerable número de viviendas en asentamientos ilegales a menudo sin propiedad de la tierra. Es necesario, por lo tanto, ejecutar programas de legalización de tenencia ^{11/} en los barrios informales, complementados con proyectos de mejoramiento de infraestructura y de viviendas.

Para sustentar las decisiones políticas es necesario contar con información suficiente sobre el comportamiento del sector vivienda, tanto formal como informal. Es, por lo tanto, necesario utilizar indicadores habitacionales ^{12/}, como los que actualmente desarrolla el CNUAH (Hábitat), que permitan medir la demanda, la oferta, la producción de viviendas y de materiales de construcción; los recursos humanos y financieros disponibles y que muestren los avances logrados tanto cualitativa como cuantitativamente en el parque habitacional.

B. LO ECONOMICO Y FINANCIERO

La movilización de recursos financieros para la producción, el mejoramiento y el mantenimiento de la infraestructura y la vivienda debe ser un objetivo clave de las nuevas estrategias. A pesar de un gran incremento en la cantidad de viviendas producidas o mejoradas, una parte importante de los hogares no podrá tener acceso a las soluciones producidas por el sector privado. Será necesario estimular la producción de vivienda con precios al alcance de los más pobres. Será necesario también idear sistemas de crédito hipotecario a corto plazo, tales como fondos rotatorios, que consideren los patrones irregulares de ingreso de las familias de bajos recursos ^{13/}.

La financiación de la infraestructura es una responsabilidad pública para satisfacer las necesidades de vivienda, porque las redes viales, de distribución de agua, de drenaje, de alcantarillado, de comunicaciones son usadas por todos ^{14/}. Por lo tanto, los organismos encargados de proveer estos servicios deben contar con una base financiera estable. La infraestructura básica debe preceder al desarrollo urbano, asegurando el derecho de paso de las redes antes de iniciar la construcción de viviendas.

La falta de redes apropiadas limita la producción de vivienda y reduce la cantidad de tierra disponible para la edificación. Esta escasez artificial de tierra deberá ser resuelta mediante una mayor inversión en infraestructura, que deberá ser recuperada de los usuarios de los servicios y de los terratenientes que se benefician del incremento en el valor del suelo urbano generado por la urbanización. La recuperación de costos puede darse mediante

tarifas de servicios (agua, electricidad) o mediante impuestos directos o indirectos (redes viales, drenaje) ^{15/}

La financiación de la vivienda debe ser considerada como parte de un amplio esfuerzo para desarrollar y reformar todo el sector financiero nacional y para movilizar los ahorros familiares. La cantidad de recursos disponibles depende no sólo de la situación económica en general, sino de la voluntad y capacidad de los gobiernos para modificar los estímulos y los costos que determinan la oferta de fondos para financiar vivienda ^{16/}. Por esto, es necesario que las políticas fiscales y financieras permitan al sector vivienda competir equitativamente en su búsqueda de recursos.

Pero la financiación no debe solamente orientarse a la vivienda en propiedad. La vivienda en arriendo tiene una demanda importante y cada vez mayor en las ciudades en rápida expansión de Latinoamérica y el Caribe. Es necesario promover la vivienda en arriendo para todos los niveles de ingreso, convirtiéndola en una inversión rentable y, por lo tanto, atractiva. Por esto conviene revisar las normas de controles de arriendo.

También debe haber líneas de crédito para el mejoramiento de vivienda, que permitan incorporar al parque habitacional unidades consideradas hoy como "subnormales" pero que con una moderada inversión pueden consolidarse, aprovechando así las inversiones hechas previamente por sus ocupantes.

Para mantener un flujo estable de financiación para vivienda, propia o en alquiler, es necesario mejorar los sistemas de recuperación de cartera ^{17/} y reducir al máximo el porcentaje de deudores morosos. Conviene revisar los sistemas de cobranzas y llevarlos incluso al nivel comunitario. Es necesario también diseñar sistemas financieros que reduzcan los costos de prestarle a los pobres y, posiblemente, crear fondos de garantías que los apoyen en caso de calamidad doméstica. La financiación de vivienda popular puede mejorar si se facilita la seguridad de tenencia y la titulación de tierra.

El crecimiento económico y la existencia de mercados eficientes de tierra y de vivienda no son siempre suficientes para asegurar condiciones habitacionales a los hogares más desfavorecidos. Por esto, en muchos países se han establecido diversas formas de subsidio.

Un sistema bien diseñado de subsidios para la vivienda tiene que ser equitativo y eficiente. Las subvenciones a la vivienda deben formar parte de una estrategia general para satisfacer las necesidades de los pobres considerando dos principios de equidad: los subsidios deben dar el mayor beneficio posible a los más necesitados y todos los necesitados deben ser tratados con

igualdad. Para lograr estos objetivos, los subsidios deben ser transparentes y fáciles de medir.

C. LO FISICO-ESPACIAL

Este campo de la Estrategia tiene tres componentes básicos: tierra, infraestructura y materiales de construcción.

La tierra es un recurso fundamental para cualquier programa de vivienda. Conviene, por lo tanto, incrementar la oferta de tierra urbanizada al alcance de los grupos de menores recursos. Una manera de hacerlo es reconociendo la importancia práctica de los mercados informales de tierra y removiendo los obstáculos que impiden su desarrollo. Otra es ideando alternativas viables al proceso informal de suministro de tierras en las ciudades, con diversos tipos de intervención pública para estimularla ^{18/}.

En muchos casos será preciso mejorar los procesos de registro de títulos de propiedad y de compraventa de tierras sin los cuales es imposible una eficiente distribución del suelo. La adquisición de tierras por parte del gobierno suele ser un proceso engorroso y costoso y es difícil que logre satisfacer la demanda. Conviene pues, establecer incentivos y sanciones, tanto financieros como administrativos, para incrementar la oferta de tierra por parte del sector privado.

Se debe asegurar la tenencia ^{19/} de la tierra en los asentamientos ilegales, mediante un proceso gradual de legalización. La seguridad de tenencia constituye un gran estímulo para los habitantes de asentamientos informales quienes, al acceder a la propiedad del suelo, mejoran sus viviendas y sus barrios.

Deben reducirse las elevadas normas de infraestructura y construcción, responsables en muchos países de la urbanización informal porque encarecen tanto la tierra urbanizada, que la ponen fuera del alcance de los más pobres.

Otro obstáculo para la oferta de tierras es, en muchos países latinoamericanos y caribeños, el complejo proceso de aprobación de urbanizaciones y construcciones. Es necesario simplificar los trámites de aprobación de urbanizaciones y edificaciones, para reducir los costos y estimular la oferta de tierras y de viviendas.

El diseño urbano y arquitectónico debe ser más eficiente, utilizando racionalmente el suelo pero sin abusar de él. Tanto la hipodensidad son extremos viciosos en el uso del suelo. En el primer caso, la dispersión urbana encarece las redes y el transporte. En el segundo, la alta edificabilidad permitida genera mayor valor del suelo, que muchas veces lo pone fuera del alcance de los más pobres y reduce la calidad de vida.

¿Cuál es la tecnología apropiada para la vivienda? Sin lugar a duda, depende del contexto local. Conviene desarrollar la industria local de construcción y de infraestructura, con tecnologías adaptadas al contexto nacional, en vez de intentar transplantar tecnologías foráneas.

VI. EL AMBIENTE FACILITADOR

Para terminar esta apretada síntesis de la Estrategia, conviene señalar que el ambiente facilitador no implica, necesariamente, un retorno al *laissez-faire*. Si bien hoy se da cada vez mayor énfasis a la economía de mercado, a la reducción del aparato estatal, a la privatización y a la descentralización --aspectos todos considerados como estratégicos en las políticas de vivienda preconizadas por las Naciones Unidas-- debe considerarse que los actuales mercados de vivienda son imperfectos y que si se deja todo a la mano invisible de la economía, sólo los más pudientes contarán con vivienda adecuada en el año 2000.

En efecto, el libre juego de la oferta y de la demanda está impulsado no sólo por las necesidades y capacidades de los compradores, sino por el ánimo de lucro de los empresarios. El posible margen de utilidad en la vivienda para los grupos de bajos ingresos puede ser a menudo negativo, por lo que los empresarios poco se interesan en este tipo de soluciones. En los casos de las familias de clase media baja --aquellas que sí pueden acceder al mercado formal y que están incluidos en el 50% más rico de la población en muchos países de la región-- la disparidad entre la gran demanda efectiva y la escasa oferta es tal que el mercado está dominado por los vendedores, suministrando soluciones de baja calidad, en sitios inadecuados. Por todo esto se hace necesario cierto grado de intervención estatal, precisamente para facilitar la actuación del sector privado formal e informal. Como dijo Lord Keynes: "Lo importante para el gobierno no es hacer lo que los individuos ya hacen y hacerlo algo mejor o algo peor; sino hacer aquellas cosas que hoy nadie hace" ^{20/}

VII. UN CICLO DE DESARROLLO PARA EL SECTOR

¿Cómo aprovechar las recomendaciones de la Estrategia Mundial de Vivienda al formular estrategias nacionales? El primer paso es conocer mejor el comportamiento actual del sector vivienda y evaluar el resultado de las políticas presentes y pasadas. Para esto, indicadores habitacionales transparentes y significativos pueden contribuir a comprender mejor el funcionamiento del sector y a identificar los posibles cuellos de botella. El porcentaje de población que tiene acceso a la vivienda formal mínima revelará mucho acerca de la inadecuación de las normas, los costos y los

sistemas de financiación y dará luces sobre el tamaño de los mercados informales. El porcentaje de población que disfruta de viviendas habitables mostrará el avance en el cumplimiento de las metas.

Un segundo paso se da en la búsqueda de políticas alternativas y de ejemplos exitosos de otros países. Conviene iniciar entonces un proceso de intercambio de información entre todos los participantes, los actores como los llama al Estrategia. Este intercambio permite identificar aquellas recomendaciones de la EMV o líneas de acción aplicables en cada contexto. No todas las recomendaciones son aplicables a todos los países y es posible que algunas naciones requieran cambios que no están contemplados, por ahora, en la Estrategia.

Viene luego la formulación de nuevas políticas facilitadoras y su consagración a través de leyes, decretos y ordenanzas, promulgando las nuevas reglas del juego.

Una vez tomada la decisión política, con una amplia participación de todos los interesados, comienza la etapa de entrenamiento a todos los actores en las nuevas estrategias. Como se les exigen nuevos papeles, un cambio en su manera de hacer las cosas e incluso en su misma actitud --pasar, por ejemplo, de proveedor a facilitador-- la formación tiene un impacto importante en el éxito de cada estrategia nacional.

La aplicación de las políticas y la ejecución de los diversos proyectos es un proceso gradual que debe ser seguido y evaluado cuidadosamente. Esta evaluación puede dar lugar a nuevas investigaciones que generen ajustes en las políticas. Este ciclo: evaluación, investigación, información, formulación política, entrenamiento, implementación y de nuevo evaluación va perfeccionando sucesivamente las políticas y sus instrumentos de ejecución.

En este ciclo se deben estimar las necesidades de construcción y de mejoramiento de vivienda, infraestructura y servicios, así como los recursos físicos, financieros y humanos disponibles; se deben determinar objetivos y asignar responsabilidades con un cronograma de ejecución. No todas las líneas de acción de la estrategia mundial requerirán una aplicación inmediata. La identificación de los principales cuellos de botella y la eliminación de los principales obstáculos para alcanzar las metas propuestas son un primer y gran paso en el sendero de cambio.

El CNUAH (Hábitat) está en capacidad de prestar asistencia a países que deseen formular nuevas estrategias de vivienda, identificando fuentes de financiación para proyectos de cooperación técnica y dando apoyo técnico y logístico al grupo nacional encargado de formular las nuevas políticas. El CNUAH (Hábitat) ya ha realizado proyectos de estrategias nacionales de vivienda con

Costa Rica y Nicaragua, y actualmente, discute proyectos en Bolivia, Chile y Venezuela.

En el momento actual de América Latina y el Caribe, marcado por una tendencia general a reducir el papel del Estado, a privatizar, a descentralizar y a estimular la participación comunitaria, la Estrategia Mundial de Vivienda constituye una política adecuada, viable y efectiva. Conviene analizarla e incorporar sus recomendaciones, adaptadas a los diversos contextos nacionales, en nuevas y más eficientes políticas de vivienda y desarrollo urbano.

Notas

- 1/ Naciones Unidas, Asamblea General, Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000, A/43/8/Add.1, Nueva York, junio de 1988
- 2/ UNDP Human Development Report 1991, New York, Oxford, 1991
- 3/ Op. Cit.
- 4/ Op. Cit.
- 5/ Op. Cit.
- 6/ EMV 48
- 7/ EMV 49
- 8/ EMV 52
- 9/ EMV 63
- 10/ EMV 66
- 11/ EMV 100
- 12/ EMV 70
- 13/ EMV 73-74
- 14/ EMV 75
- 15/ EMV 77
- 16/ EMV 83
- 17/ EMV 86
- 18/ EMV 96
- 19/ EMV 98
- 20/ "El fin del laissez-faire".