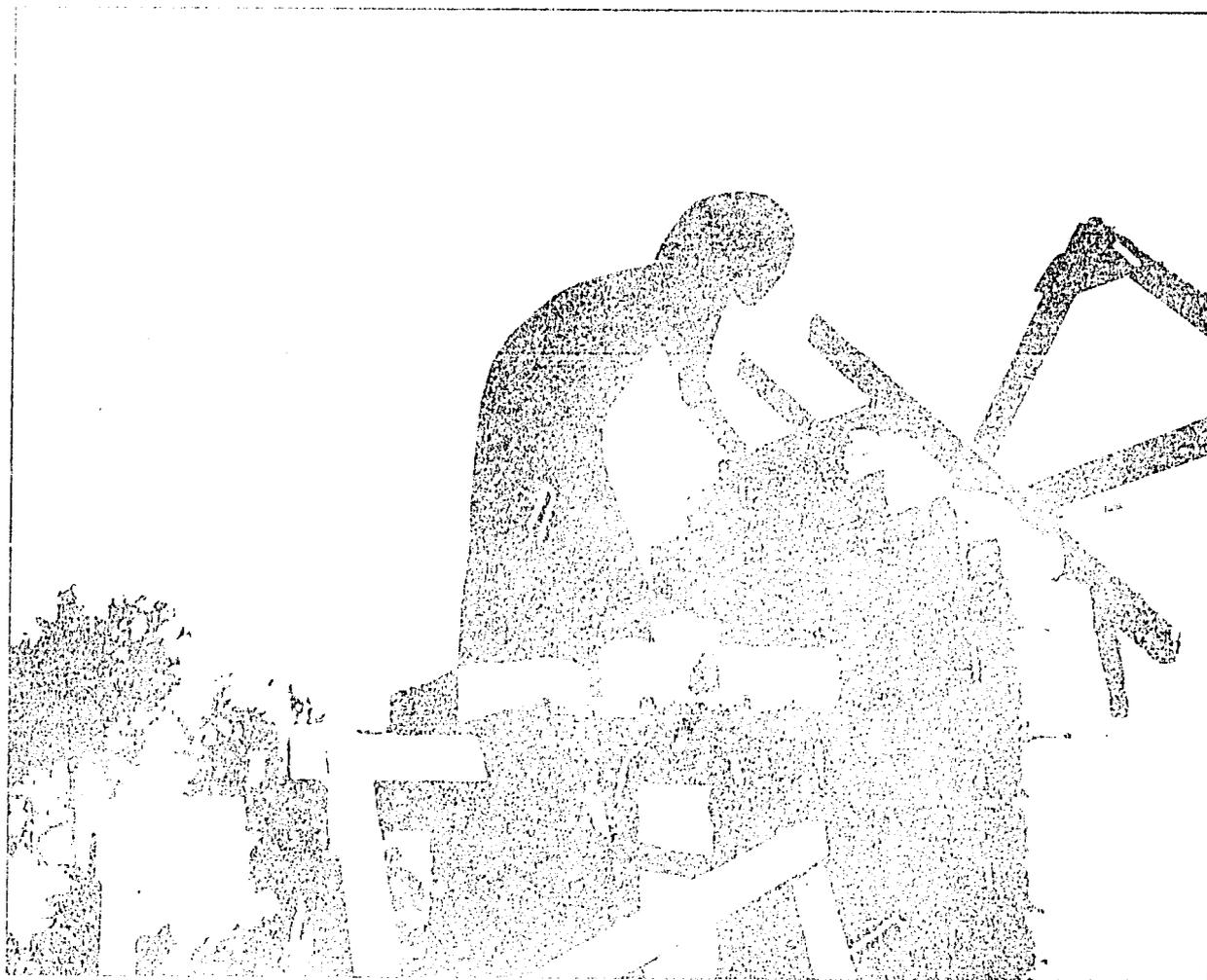


Programa de Garantía de Inversiones Para Vivienda
Informe Anual
Ejercicio de 1981



Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano
Agencia de los EE.UU. para el Desarrollo Internacional

Una "invasión" o asentamiento de ocupantes sin título domina una ciudad ya densamente poblada del Perú.

La creciente población de núcleos urbanos del mundo está creando una demanda de viviendas, sin precedente, agua potable, eliminación de desechos, energía, empleo, transporte y otros servicios de vital importancia para la vida urbana.

Para el año 2000, más de la mitad de la población mundial residirá en las ciudades. Se calcula que, entre 1970 y el año 2000, el crecimiento efectivo de la población en dichas zonas ascenderá a los 2,000 millones.

¿Cómo sería posible proveer de viviendas y de servicios básicos urbanos, que son ya insuficientes, a esos nuevos residentes urbanos?

Hay razones para sentirse optimistas, a pesar de esta apremiante necesidad, per cuanto que, si se aprovechan al máximo los recursos humanos, financieros y naturales disponibles, se podrían lograr grandes progresos a una escala mucho mayor de lo que hasta hoy se ha considerado posible.



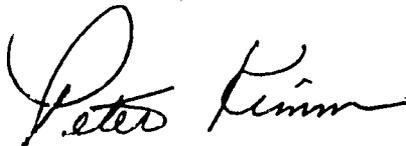
AGENCIA DE COOPERACION DE LOS EE.UU. PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL
AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL
WASHINGTON, D.C. 20523

El año 1981 fue un año en que el crecimiento urbano continuó a un ritmo sin precedente con su consiguiente necesidad de nuevas viviendas y empleos. Al propio tiempo, el costo de inversión continuó manteniéndose a niveles históricamente elevados y el mundo se acomodó a esa nueva realidad.

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano de la AID tiene la convicción de que las tensiones producidas por esas presiones combinadas ponen aún más de manifiesto la necesidad de seguir una política que permita el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles. La escasez y los costos elevados hacen aún más necesario que se estimule la eficiencia y se evite el despilfarro.

En el presente informe se describe el trabajo realizado por la USAID en este campo en el transcurso del ejercicio de 1981, a pesar de las circunstancias adversas con que se ha tropezado. Tenemos el convencimiento de que hay razones fundadas para sentirse optimistas a la luz del deseo y la voluntad que existen para llevar a cabo el cometido.

Atentamente,



Peter M. Kimm
Director
Oficina de Vivienda y
Desarrollo Urbano

PROGRAMA DE GARANTIA DE INVERSIONES PARA VIVIENDA

INFORME ANUAL EJERCICIO DE 1981

1 DE OCTUBRE DE 1980 A
30 DE SEPTIEMBRE DE 1981

**Oficina de Vivienda y Desarrollo
Urbano***

**Agencia de los EE.UU. para el
Desarrollo Internacional**

*La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, antiguamente la Oficina de Vivienda, ha cambiado su nombre con el fin de subrayar su mayor responsabilidad en el ámbito del desarrollo urbano.

INDICE

INTRODUCCION.....	3
PROGRAMAS DEL EJERCICIO DE 1981....	6
Nuevos proyectos autorizados.....	7
DESARROLLO DE PROGRAMAS	12
El papel de la AID en el desarrollo de un programa de vivienda para el segmento pobre de la población hondureña.	
RESUMEN DE POLITICAS EN MATERIA DE VIVIENDA.....	18
ASISTENCIA TECNICA Y SERVICIOS PRESTADOS	21
CONFERENCIAS INTERNACIONALES Y CAPACITACION	24
METODOLOGIA QUE SE SIGUE EN LOS PROYECTOS.....	26
Prestamistas	27
INFORME FINANCIERO.....	30
PROYECTOS AUTORIZADOS Y BAJO CONTRATO.....	35
PROYECTOS AUTORIZADOS Y REEMBOLSADOS INTEGRAMENTE.....	37
RECLAMACIONES AL AMPARO DE LA GARANTIA.....	38



INTRODUCCION

El programa de Garantía de Inversiones para Vivienda se creó a principios de la década de 1960 dentro del contexto del programa de Asistencia Exterior de los EE.UU., con el fin de hacer frente al problema enorme y cada vez más acuciante de la escasez mundial de viviendas adecuadas. Este programa constituye el medio principal de que se vale la AID para ayudar a los países en desarrollo a solucionar sus problemas habitacionales. Desde su iniciación, se han autorizado más de \$1.500 millones en préstamos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda con destino a proyectos en 42 países.

Se trata de una actividad de la AID, única en su género, mediante la cual los fondos obtenidos del sector privado estadounidense se emplean para ofrecer financiamiento a largo plazo para programas de viviendas populares y de rehabilitación urbana en los países en desarrollo.

El Gobierno de los Estados Unidos asegura estas operaciones financieras con una garantía de crédito por la cual compensará a los prestamistas estadounidenses por pérdidas incurridas. Los tipos de interés máximos que perciben los prestamistas son fijados por la ley de acuerdo con el costo efectivo en el mercado monetario de los Estados Unidos.

La AID cobra una comisión por concepto de garantía para cubrir sus gastos operativos. Como resultado de ello, el programa es prácticamente autosuficiente.

En su fase inicial, el programa se concentró en dar a conocer nuevas técnicas de construcción y prácticas modernas de administración a los países en desarrollo. A mediados de la década de 1960, se adoptó una nueva orientación encaminada a crear y fortalecer las instituciones de crédito para vivienda, sobre todo las asociaciones de ahorros y préstamos de la América Latina.

Otra importante reorientación tuvo lugar en 1973, fecha en que la AID reformuló su estrategia en materia de vivienda. La nueva estrategia, basada en la enmienda de la legislación vigente en 1975, preveía que los recursos de garantía de inversiones para vivienda se destinarían casi exclusivamente para financiar viviendas para familias de ingresos más bajos. A partir de 1974, todos los proyectos de garantía de inversiones para vivienda autorizados por la AID se han concebido para atender a dicho segmento de la población.

De conformidad con dicho mandato, se adoptaron varios enfoques de cara a las viviendas de bajo costo, entre ellos la rehabilitación de tugurios, viviendas básicas o mínimas y la urbanización de lotes dotados de servicios básicos que serían más adelante mejorados por el mismo comprador. El enfoque principal ha sido la provisión de servicios básicos, con miras a ofrecer un medio existencial sanitario y poner las bases para el desarrollo ordenado y económico a medida que las familias estén en condiciones de costear ciertas mejoras y expansión. En general, una familia que percibe un ingreso inferior a la mediana del ingreso de un país en desarrollo podrá amortizar un préstamo que no exceda de \$1.000 a \$4.000, dependiendo del país y el lugar en cuestión. Este es precisamente el supuesto financiero en que se basa la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano para elaborar sus programas.

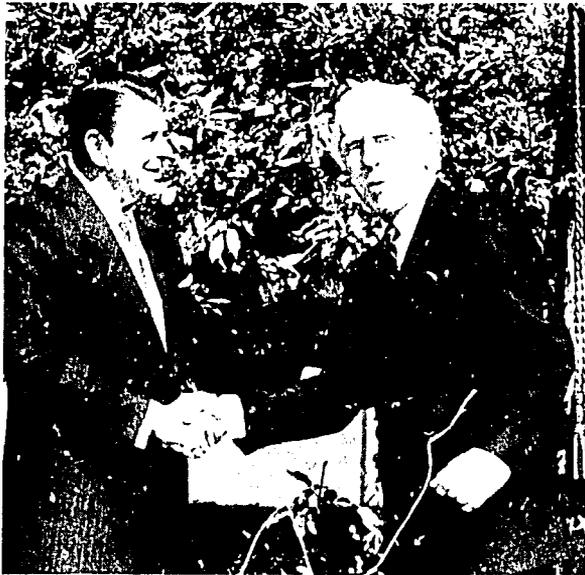
En 1978, tras el reconocimiento cada vez mayor de que los proyectos de vivienda y la promoción comunitaria son dos cometidos interdependientes, se enmendó la legislación de autorización de manera que permitiera el financiamiento de instalaciones y servicios comunitarios complementados por medio de préstamos otorgados al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda. Entre dichos servicios podrían citarse, por ejemplo, escuelas, dispensarios, centros sociales, centros de enseñanza profesional, oficinas de empleo, mercados, centros de pequeñas industrias y oficinas de correos.

Los países en desarrollo pueden solicitar un proyecto de Garantía de Inversiones para Vivienda. Una vez recibida la solicitud, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Misión de la USAID o la Embajada estadounidense, a la cual haya sido dirigida, y el país solicitante participan conjuntamente en la fase de la identificación del proyecto, iniciando de este modo el proceso que conducirá a la autorización y ejecución del mismo.

En la fase preparatoria del proyecto, se recomienda al país anfitrión que examine más a fondo sus problemas habitacionales, sobre todo los relacionados con el financiamiento y las familias de escasos recursos, y proceda a formular nuevas políticas de vivienda a largo plazo basadas en estrategias de recuperación de costos justificables. Las directrices por las que se rige el Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda son, entre otras, las siguientes: 1) la máxima inversión de los recursos de cualquier país en el sector de la vivienda, y 2) la recuperación continua de las inversiones y su reinversión, con el fin de asegurar una distribución, más equitativa de los limitados recursos disponibles para vivienda.

Peter Kimm es galardonado con un Premio del Presidente

El Sr. Kimm recibió del Presidente Reagan en una ceremonia celebrada en la Casa Blanca, en el mes de Octubre, el premio que otorga el Presidente a Ejecutivos de alto nivel por su labor distinguida. Este premio, uno de los reconocimientos más distinguidos para funcionarios públicos, sirve para congratular a profesionales que ocupan cargos directivos de alto nivel.



El Presidente de los EE.UU. y Peter Kimm, Director de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano en la ceremonia de la Casa Blanca.

Al hacer entrega del premio, el Presidente se expresó en la forma siguiente:

“La capacidad de esta o de cualquier otra Administración para realizar con éxito su labor depende en gran medida de la energía, la dedicación y el espíritu de la gran mayoría de los funcionarios del Gobierno Federal. La concesión de Premios del Presidente nos brinda la oportunidad de reconocer los méritos de un grupo selecto de funcionarios que se han destacado por su extraordinario servicio”.

El premio está redactado en los términos siguientes:

“Los 15 años de servicio profesional prestado a la AID por Peter Kimm han sido consagrados a mejorar la vivienda y otros servicios habitacionales en los países en desarrollo. Durante los ocho años que él ha venido desempeñando el cargo de Director, ha impulsado a la Oficina de Vivienda a promover nuevas iniciativas, redefinir programas y formular un nuevo enfoque a la solución de los problemas mundiales de vivienda para los pobres. De acuerdo con el mandato de 1973, en el que se disponía que todos los programas de la AID se concentraran en atender las necesidades de la mitad más pobre de la población del Tercer Mundo, el Sr. Kimm ha reorganizado espectacularmente la Oficina para dar cumplimiento a dicho mandato. Una autoridad internacional en el sector de la vivienda, él ha dirigido los esfuerzos encaminados a mejorar las viviendas mínimas existentes y promover los proyectos de autoayuda por sus ocupantes. Como resultado, se están construyendo y sustentando más de 100.000 facilidades de vivienda en las regiones en desarrollo. Más de un millón de personas de todo el mundo han obtenido una vivienda mejorada gracias, en gran parte, a los esfuerzos del Sr. Kimm. Y lo que es más importante, muchos países en desarrollo han introducido cambios en sus propias políticas, reorientando sus esfuerzos internos con miras a atender las necesidades del segmento pobre de la población y organizando programas que ayudarán a las familias más pobres”.

PROGRAMAS DEL EJERCICIO DE 1981

El Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda financia las siguientes modalidades de soluciones habitacionales para familias con ingresos inferiores a la mediana:

Mejoramiento de tugurios y asentamientos de ocupantes sin Título, sobre todo legalización de la tenencia de la tierra, abastecimiento de agua potable, sistemas de eliminación de aguas negras, electricidad, caminos y drenaje, según se requieran. Los programas de mejoramiento podrán incluir préstamos para mejora de viviendas concedidos a los residentes de tugurios.

Proyectos de lotes y servicios, que incluyen la preparación de terrenos vacantes para utilizarlos de manera productiva en la construcción de viviendas mediante la partición en lotes y la instalación de redes de distribución de agua, sistemas de eliminación de aguas negras, caminos y drenaje. Seguidamente los compradores de terrenos de bajos ingresos procederán a la construcción de viviendas mediante el método de la autoayuda. Este tipo de programa podrá incluir programas de capacitación y préstamos para materiales de construcción, concedidos a los constructores en régimen de autoayuda y a contratistas de pequeña escala.

Programas de viviendas mínimas, que incluyen básicamente un enfoque parecido al de los lotes y servicios con la adición de una estructura habitacional rudimentaria (que comprende normalmente un cuarto de baño y una sala de estar de dimensiones reducidas para diversos usos) en cada lote con miras a ser mejorada y más adelante ampliada por el mismo propietario. Préstamos para la compra de materiales de construcción pueden ser otorgados.

Unidades de vivienda móviles para venta o alquiler.

Instalaciones y servicios comunitarios (escuelas, dispensarios, mercados, centros de enseñanza

profesional, etc.) para asistir proyectos habitacionales que son también financiados mediante el Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda.

Cada proyecto tiene por objeto prestar asistencia a las instituciones participantes en la tarea de formular y esclarecer las políticas nacionales en materia de vivienda, así como fortalecer su capacidad para planificar, financiar, ejecutar y prestar servicios a proyectos de vivienda para los segmentos pobres de la población.

Durante el presente año, la AID autorizó 9 préstamos de Garantía de Inversiones para Vivienda por una cuantía total de \$135 millones. Además, prestatarios de países anfitriones y prestamistas estadounidenses suscribieron convenios de préstamos por una cuantía total de \$38,35 millones.



Fotografía tomada por Cathleen Vitale

Construcción de casas mediante el método de la autoayuda en un asentamiento de ocupantes sin título peruano que ha sido legalizado. Un préstamo al amparo del programa de Garantía de Inversiones para Vivienda está ayudando a esta familia a construir una vivienda permanente. En el fondo se puede observar una vivienda provisional.

Nuevos proyectos autorizados

República Dominicana— Se autorizó la garantía de un préstamo de \$15 millones para el Banco Nacional de Vivienda con destino a un programa tripartita de vivienda para obreros de ingresos más bajos. El préstamo financiará un proyecto de demostración con vista a la provisión de viviendas económicas para obreros, mediante la colaboración de la empresa privada, los propios obreros y el Gobierno de la República Dominicana actuando mediante el Banco Nacional de la Vivienda. El Consejo Nacional de Empresarios para la Promoción de la Vivienda promoverá la participación de empresarios privados. Los obreros financiarán la construcción y mejoras de viviendas con las prestaciones que obtengan de sus empleadores y los préstamos de las instituciones de crédito locales.

El proyecto comprenderá pequeños subproyectos de vivienda y soluciones habitacionales individuales tales como mejoras de vivienda, adiciones y nuevas construcciones. Los emplazamientos de los subproyectos serán seleccionados en función de su proximidad al lugar de trabajo, la disponibilidad de servicios de infraestructura y comunitarios y el impacto sobre el medio ambiente. Se prevé que serán beneficiadas unas 4.000 familias.

Se proporcionará asistencia técnica a corto y largo plazo para apoyar la coordinación general y prestar asesoramiento en los aspectos del diseño, mejoras de vivienda, operaciones crediticias y análisis de impacto ambiental del proyecto.

El Salvador— Se autorizó la garantía para un préstamo de \$5,5 millones, la segunda fase del programa de un préstamo de \$15 millones, al Ministerio de Planificación de El Salvador. Este préstamo es el componente vivienda de un proyecto de \$31,9 millones que trata de hacer frente a las necesidades más apremiantes de vivienda, servicios públicos y oportunidades productivas en las comunidades marginadas, así como de fortalecer la capacidad de El Salvador para atender globalmente dichas necesidades.

El préstamo está contribuyendo a financiar mejoras de vivienda, como pisos de cemento y paredes y techos permanentes, y conexiones de agua, alcantarillado y eléctricas para unas 5.300 familias esparcidas por el territorio del país. Además financiará una combinación integral de infraestructura comunitaria, mejoras de viviendas, legalizaciones de terrenos y nuevas modalidades habitacionales para un número estimado de 6.000 familias en ciudades intermedias. Se financiarán igualmente unas 2.150 nuevas modalidades habitacionales, consistentes en proyectos de lotes y servicios y unidades habitacionales mínimas, en el área metropolitana de San Salvador. La primera fase de dicho préstamo se autorizó en el ejercicio anterior.

Honduras— Se autorizó la garantía para un préstamo de \$15 millones, la primera fase de un programa de \$25 millones, al Gobierno de Honduras con destino a un proyecto que contribuirá a implantar un sistema funcional para una participación más activa del sector privado en la tarea de proporcionar viviendas económicamente asequibles al segmento pobre de la población urbana. El programa de préstamo facilitará la mayor parte del financiamiento de unas 6.700 unidades habitacionales de costo mínimo, que serán completadas o ampliadas a medida que lo puedan costear los propietarios, en las zonas metropolitanas de San Pedro Sula y Tegucigalpa. Las unidades ocuparán una extensión entre 25 y 27 metros cuadrados y consistirán inicialmente en una sala de estar, un cuarto de baño e instalaciones de lavandería.

FINAVI, el organismo que controla y reglamenta el sistema de ahorro y préstamo de Honduras, administrará y coordinará dicho proyecto, poniéndose así de manifiesto la participación, venta, financiamiento e hipoteca de viviendas módicas.

Hay propuesto un componente de asistencia técnica para apoyar las ventas y actividades de tramitación de préstamos del sistema de ahorro y préstamo incluyendo el examen de criterio para concesión de préstamos, procedimientos y estrategia de mercado, así como para mejorar los sistemas de información y los controles de FINAVI.

India— Se autorizó la garantía de un préstamo de \$20 millones para la Corporación Financiera de Desarrollo de la Vivienda (HDFC), con destino a un programa que ampliará las operaciones de la HDFC y contribuirá a su establecimiento como el núcleo central de una red de servicios de financiamiento para viviendas del sector privado al servicio de todos los niveles de ingresos, especialmente de las familias de ingresos más bajos.

Los fondos serán a su vez prestados a empresas industriales y agrícolas para viviendas para obreros.

Los emplazamientos de las mismas están ubicados en diversas localidades del territorio de la India, a excepción de los principales centros urbanos, con el fin de apoyar la política de la India encaminada a distribuir el desarrollo industrial de forma más equitativa por todo el país. Se prevé la construcción de unas 6.000 unidades de bajo costo que beneficiarán a unas 36.000 personas, aproximadamente.

Juntamente con el préstamo se proporcionará también asistencia técnica, capacitación y equipo y material de oficina.



Costa de Marfil—Se autorizó la garantía de un préstamo de \$20 millones para el Fondo de Amortización de la Costa de Marfil con miras a continuar las actividades iniciadas en Abidjan en el Proyecto Conjunto de Desarrollo Urbano de la AID-Banco Mundial en varias ciudades intermedias. Este préstamo contribuirá a financiar el mejoramiento de barrios pobres en los que residen unas 70.000 personas. Se incluirán calles para todo tiempo y desagüe pluvial, distribución de agua potable, eliminación de aguas negras, electricidad, servicios comunitarios y tenencia de la tierra. El préstamo financiará también proyectos de lotes y servicios y de viviendas mínimas en ciudades intermedias que beneficiarán a unas 50.000 personas de bajos ingresos; un crédito inicial para unas 300 pequeñas empresas, y alrededor de 1.000 préstamos para mejoras de viviendas. Se procurará muy especialmente recuperar los costos. Además, el proyecto se pondrá a licitación en pequeños lotes con el fin de permitir la adjudicación de por lo menos el 50% de los contratos a empresas marfilenses.

El Banco Mundial está preparando un proyecto análogo de \$63 millones para transporte urbano y de \$18 millones para vivienda.

Un asesor, financiado por la AID, coordinará el desarrollo de los subproyectos y el acceso de los beneficiarios a los servicios urbanos.

Jamaica—Se autorizó la garantía de un préstamo de \$15 millones al Banco Hipotecario de Jamaica para un proyecto que fortalecerá la capacidad de las instituciones de vivienda jamaicanas para proporcionar viviendas a bajo costo. \$10 millones se destinarán para financiar componentes básicos de la vida urbana—tenencia de la tierra, agua potable, alcantarillado, drenaje, caminos, senderos para peatones y electricidad—para unas 2.500 familias en 15 diferentes asentamientos. El nivel de mejoramiento se basará en las necesidades de cada lugar en particular. La tenencia de la tierra se facilitará en forma de un contrato de arrendamiento a largo plazo.



Fotografía tomada por Sara Frankel
Mercado comunitario en un barrio de la Costa de Marfil que va a recibir asistencia para un proyecto de mejoramiento al amparo de un programa de Garantía de Inversiones para Vivienda.

\$5 millones se destinarán para proporcionar financiamiento para unos 5.900 préstamos de mejoras de vivienda. Estos préstamos se concederán a través de Liga de Cooperativas de Crédito de Jamaica a solicitantes de todo el país. Al propio tiempo se proporcionará asistencia técnica a corto y largo plazo a los organismos gubernamentales y a las asociaciones cooperativistas de crédito individual para apoyar la administración global del proyecto.

Marruecos— Se autorizó la garantía de un préstamo de \$17 millones para el Gobierno de Marruecos, que tiene por fin ayudar a financiar una serie de actividades relacionadas con la provisión de viviendas módicas, así como mejorar la eficacia de las instituciones de vivienda marroquíes. El programa, que será realizado a todo lo largo de Marruecos, comprende lo siguiente:

- 1) Mejoramiento de unos diez tugurios, incluidas redes de agua potable, viales y alcantarillado. Se legalizará la tenencia de la tierra y se incluirán servicios e instalaciones comunitarias. Como resultado final, serán beneficiadas alrededor de 26.000 personas.
- 2) Construcción de viviendas mínimas urbanas para por lo menos 7.000 beneficiarios en cuatro ciudades.

Se prevé también un programa importante de apoyo técnico al Ministerio de la Vivienda y Desarrollo Regional, que incluirá la provisión de personal directivo y técnico de alto nivel, una serie de programas de capacitación, servicios técnicoarquitectónicos y el financiamiento de estudios de carácter urgente.

Seychelles— Se autorizó la garantía de un préstamo de \$2.5 millones para la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de Seychelles con destino a un proyecto que aumentará la producción de viviendas módicas mediante la implantación formal del método de la autoayuda combinada con asistencia exterior, normas mínimas y el enfoque en la recuperación máxima de los costos. Combinado con fondos de contrapartida del Gobierno de la República de Seychelles, el préstamo financiará alrededor de 800 casas de bajo costo, incluidos varios tamaños de parcelas y tipos de casas, en función de las necesidades y capacidad financiera de las familias. El préstamo apoya el Programa de Viviendas del Distrito de Seychelles, un plan encaminado a desarrollar grupos esparcidos de viviendas modernas por todas las islas, a la vez que se aprovecha al máximo la infraestructura existente.

Una asistencia técnica en forma de servicios de consultoría a corto plazo ayudará a la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de Seychelles a poner en marcha el proyecto.



Vista de un barrio urbano representativo de Sri Lanka. El programa de Garantía de Inversiones para Vivienda de este año va a financiar reparaciones de viviendas e instalación de servicios públicos para comunidades como ésta que aparece aquí.

Sri Lanka—Se autorizó la garantía de un préstamo de \$25 millones, la primera fase de un programa aprobado de \$100 millones, para el Gobierno de Sri Lanka. El proyecto ayudará a Sri Lanka a formular políticas de vivienda y a organizar programas con el fin de aumentar la eficacia de los limitados recursos del gobierno y beneficiar al máximo a las familias de ingresos más bajos. Esta primera fase del programa (\$25 millones) financiará alrededor de 13.000 nuevas construcciones en el programa de lotes y servicios y de viviendas mínimas mediante el método de la autoayuda combinada con asistencia externa.

Proporcionará también préstamos para materiales de construcción y cierto nivel de infraestructura a zonas de tugurios y de barrios marginales existentes, incluidos mejoramientos que beneficiarán a unas 3.600 familias, aproximadamente. Estos programas se llevarán a cabo en Colombo, capitales de distrito, ciudades intermedias y poblados rurales.

Hay propuesta también toda una serie de actividades de asistencia técnica durante la duración del proyecto, que incluirán varios asesores a corto y largo plazo, estudios técnicos y capacitación en los Estados Unidos para profesionales del sector de la vivienda de Sri Lanka. Los principales objetivos de la asistencia de asesoramiento son un mejor sistema nacional de financiamiento de viviendas y una administración más eficiente del sector de vivienda.

DESARROLLO DE PROGRAMAS

El papel de la AID en el desarrollo de un programa de vivienda para el segmento pobre de la población hondureña.

La asistencia reciente que la AID ha prestado al sector de la vivienda de Honduras ha contribuido al desarrollo de un importante programa de vivienda, de alcance nacional, que tiene por fin atender las necesidades de los pobres. Honduras ha logrado, con el asesoramiento y la asistencia de la AID, adoptar una nueva política, reestructurar sus instituciones de vivienda y construir viviendas módicas que beneficiarán a un buen número de familias pobres de su población. Asimismo, las nuevas políticas y programas ofrecen una base sólida que fortalecerá su



capacidad para hacer frente a la demanda creciente de vivienda para los pobres.

En el período comprendido entre 1963 y 1971, el Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda promovió la construcción de viviendas para grupos de ingresos medianos de Honduras. La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano y las instituciones de vivienda hondureñas reanudaron su colaboración a finales de la década de 1970 con miras a desarrollar programas de vivienda adecuados para el segmento pobre de la población urbana. Este diálogo se restableció en vista de la extrema escasez de viviendas, evidente para el observador interesado y confirmada por encuestas oficiales. 60% de las unidades habitacionales del país estaban estructuralmente deficientes y hacinadas, de acuerdo con un censo nacional de la vivienda. Se calculó que las necesidades de viviendas nuevas o mejoradas superaban a las 300.000 unidades.



Vista de un barrio urbano pobre que se beneficiará de la instalación de infraestructura y de la concesión de préstamos para mejoras de viviendas.

En las principales zonas urbanas de Tegucigalpa y San Pedro Sula las inadecuadas condiciones habitacionales se vieron agravadas por la falta de servicios de agua y de instalaciones sanitarias en por lo menos el 25% de las viviendas. Una vivienda corriente consistía en una estructura improvisada construida de madera de desecho y chatarra por familias pobres en tierras no autorizadas. Tan sólo una minoría de los hondureños tenían acceso al sistema de financiamiento de viviendas y a los métodos de construcción reconocidos oficialmente.

Un importante paso hacia la solución de dicho problema fue la formulación de una política nacional de la vivienda en 1976, un proceso que estimuló y al que contribuyó la AID con su asistencia. Dicha política subrayó la importancia de aumentar la producción general de viviendas en Honduras y, sobre todo, de viviendas para el segmento pobre de la población. Urgía también la adopción de normas de construcción más acordes con la realidad y mecanismos de recuperación de costos con el fin de aprovechar al máximo los recursos asignados a la vivienda. Otro



En esta comunidad que vemos aquí se están realizando mejoras de viviendas (instalación de servicios públicos y de revestimiento exterior de tablas).

aspecto importante fue la asistencia al sector “extraoficial” de la vivienda (en general, los ocupantes sin títulos y los que no tienen acceso a crédito y construyen viviendas improvisadas e inadecuadas). Cabe también destacar por su importancia significativa el reconocimiento de la política respecto al valor que representa la vivienda en la tarea de promover el desarrollo económico y social mediante la creación de empleos y el fomento del ahorro, el mejoramiento del nivel de salud y el aumento de la productividad.

A la implantación de la política nacional de vivienda siguió la adopción del Plan Nacional de Vivienda en 1979, que incluyó planes para seis proyectos de viviendas módicas a gran escala, entre ellos, 9.000 parcelas de lotes y servicios y viviendas módicas para 23.000 familias. La idea de ayudar al sector informal se hizo más factible al adoptarse planes para el mejoramiento de 18.000 unidades habitacionales situadas en Tegucigalpa y San Pedro Sula. La elaboración y adopción de dicho plan fue apoyada por la AID mediante la provisión de asesores técnicos a largo plazo a instituciones de vivienda hondureñas.



Construcción de una casa módica.

Otros pasos y resultados importantes en el progreso hacia la provisión de viviendas módicas fueron el fortalecimiento del Instituto Nacional de Vivienda (INVA) del gobierno en calidad de patrocinador y promotor principal de viviendas módicas, la participación de las instituciones de ahorro y préstamo hondureñas en el financiamiento de viviendas módicas, así como un serie de proyectos de garantía de inversiones para vivienda para complementar dichas iniciativas.

El proceso de crecimiento y maduración del INVA fue dirigido por la AID mediante un programa continuo de asistencia técnica. El logro principal del INVA ha sido el aumento de la producción y una reducción simultánea de los costos. Desde la adopción de los programas de lotes y servicios y de viviendas mínimas en 1979, el INVA ha cuadruplicado su volumen de producción pasando de 440 a 1.500-2.000 unidades anuales, y, al propio tiempo, ha logrado reducir el costo medio de sus soluciones habitacionales de \$6.000 a \$3.500 por unidad, atendiendo de este modo mejor las necesidades del segmento pobre de la población.

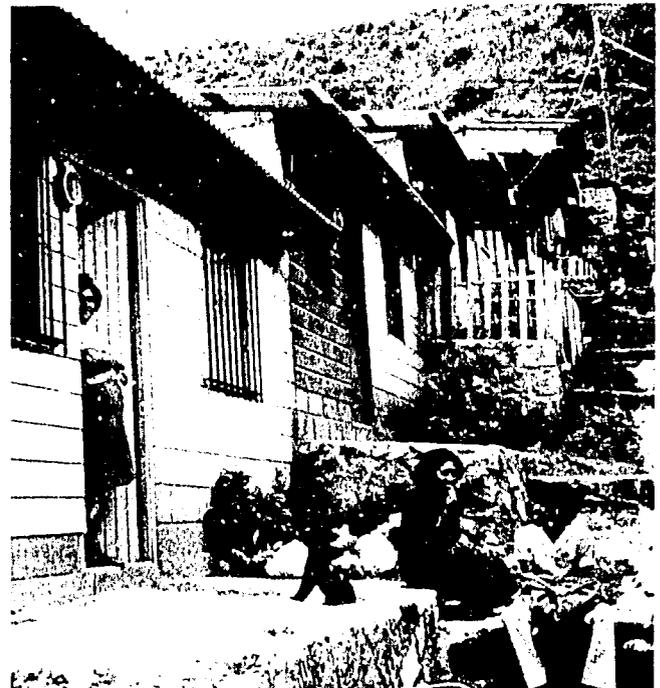
Asimismo, el INVA ha mejorado su administración financiera. Ha adoptado una estructura de tipos de interés más realista que permite aplicar cierta flexibilidad en función de la capacidad financiera de los propietarios. Mediante un mejor sistema de planificación y ejecución de programas, ha reducido la tasa de mora de la cartera de préstamos en forma muy apreciable. Se han conseguido también otras mejoras relacionadas con la presupuestación de programas y la recuperación de los costos administrativos.

Como consecuencia de la política de viviendas módicas del gobierno, ha aumentado la participación de las empresas privadas en este sector. La estrategia principal consiste en limitar la intervención del gobierno a las esferas que puede abordar, como servicios básicos de infraestructura, y dejar al propietario propiamente dicho, valiéndose del sector privado, hacer la mayor parte del trabajo en la casa.

Además, las instituciones de ahorro y préstamo de propiedad privada están actualmente financiando un número considerable de unidades habitacionales económicas a tipos de interés de mercado. El costo medio de las unidades financiadas es actualmente de \$3,000 a \$3.500, mientras que hace varios años el costo medio era de \$12,000.

Por último, una serie de proyectos de Garantía de Inversiones para Vivienda han contribuido a fortalecer las nuevas políticas de vivienda del gobierno de Honduras. Actualmente, se están realizando tres proyectos en Tegucigalpa y San Pedro Sula:

- 1) Un préstamo de \$10,5 millones al INVA para viviendas módicas, viviendas mínimas, lotes y servicios y préstamos para mejoras de viviendas.



Vista de viviendas mínimas representativas. Los propietarios o contratistas a pequeña escala han emprendido obras de expansión y mejora.

- 2) Un préstamo de \$10 millones con destino a programas a gran escala de mejoramiento comunitario con recuperación de costos (camino, servicios públicos y mejoras de viviendas) que, según cabe esperar, beneficiarán a más de 30,000 familias. En este proyecto los ayuntamientos municipales impondrán impuestos de valorización con el fin de obtener la recuperación de los costos efectivos.
- 3) Un préstamo de \$15 millones para promover el desarrollo de viviendas módicas sobre una base lucrativa. Los fondos serán prestados a FINAVI, el organismo que controla y reglamenta el sistema de ahorro y préstamo de Honduras. FINAVI coordinará la construcción, venta e hipoteca de viviendas módicas con miras a crear un sistema de provisión de viviendas autónomo y renovable.

De este modo, se ha iniciado un esfuerzo de gran alcance encaminado a mejorar los aspectos habitacionales y generales de la vida de las familias pobres de Honduras. Mucho se ha logrado en lo que respecta a una nueva mentalidad sobre déficit de viviendas, las estrategias para abordar el problema y la capacidad de los pobres para ayudarse a sí mismo. Se ha construido un gran número de viviendas módicas adecuadas. El medio existencial de un número considerable de ocupantes sin título y de residentes de tugurios se ha mejorado hasta cierto punto. Si se mantiene el nivel de esfuerzo actual, será posible que todos los ciudadanos hondureños puedan tener una vivienda decente y modesta en lo que queda de siglo.



Inmediatamente después de terminarse este proyecto de viviendas, se iniciaron las obras de expansión de las casas mediante el método de la autoayuda. El propietario ha abierto una pequeña tienda junto a su casa y está construyendo nuevas habitaciones encima de la tienda..

Actividades especiales

Las necesidades de viviendas en Centroamérica podrán satisfacerse en lo que queda de siglo.

En 1981, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano terminó un importante estudio que evaluó el nivel de inversión requerido para proporcionar vivienda básica a la población pobre de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras y Nicaragua para el año 2000.

El estudio concluyó en que un aumento del orden del 1,6% de la proporción del producto interno bruto asignado a la vivienda bastaría para proporcionar una vivienda básica a todas las familias centroamericanas que viven actualmente en viviendas inadecuadas. Esta conclusión se basa en el supuesto de que se aplicarían unas normas mínimas con el fin de garantizar el aprovechamiento máximo de los recursos disponibles. Una vivienda básica al alcance de todos se lograría cubriendo las necesidades más esenciales tales como el abastecimiento de agua potable, la eliminación de aguas negras, una estructura habitacional rudimentaria o mínima o mediana y la provisión de materiales con los que construir una pequeña estructura o mejorar la ya existente.

Otras conclusiones del estudio fueron las siguientes:

- 1) Una vivienda básica podría proporcionarse sin la subvención total del gobierno, salvo para el 10% más pobre de la población.
- 2) Habrá de asignarse una mayor proporción de los fondos disponibles para vivienda para atender las necesidades del segmento pobre de la población.
- 3) Las necesidades de vivienda de Centroamérica están fundamentalmente localizadas en las zonas urbanas y áreas metropolitanas; alrededor del 83% de las necesidades previstas son urbanas, mientras que el 17% son rurales.



Miembros de una cooperativa de vivienda están muy entusiasmados con la posibilidad de la propiedad de la vivienda.

- 4) Alrededor de las dos terceras partes de las necesidades para el período comprendido entre 1980 y el año 2000 serán de nuevas construcciones de viviendas y una tercera parte, de mejoramiento de las unidades ya existentes.

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano cree que dicho estudio constituye un importante paso hacia la formulación de una estrategia global para proporcionar una vivienda decente a todos los habitantes de Centroamérica.

La AID emprende un estudio de los problemas que afrontan las mujeres en lo que respecta a la obtención de viviendas.

Este año la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano ha iniciado un estudio con miras a formular unas directrices prácticas para eliminar los obstáculos que se interponen a la participación efectiva de la mujer en el sector de la vivienda, entre ellos los problemas de carácter jurídico, social y económico que afronta. Entre los temas de interés figuran los siguientes: la herencia de bienes, la tenencia de la tierra y el acceso al crédito, así como la capacidad para alquilar viviendas, adquirir títulos de propiedad de la tierra y para comprar una casa.

El estudio examinará las preferencias de las mujeres en cuanto a las actividades en materia de vivienda y de promoción comunitaria, así como la medida en que se expresan y llevan a la práctica esas preferencias.

El trabajo práctico de dicho estudio va a llevarse a cabo en el Paraguay, Honduras, Túnez y Kenia.

Publicaciones

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano continuó publicando su serie de monografías, en las que se estudian cuestiones de vital importancia relacionadas con el fomento de viviendas de bajo costo. Se publicaron tres monografías tituladas: El fomento de la vivienda en Nigeria; un estudio del desarrollo progresivo de tres proyectos de viviendas de bajo costo en Panamá, y la construcción de viviendas subterráneas en Colombia.



Otra publicación que se hizo durante el año fue el primer volumen de una serie de manuales sobre socorro y prevención en casos de desastres en lo que se refiere a la vivienda. Este volumen, patrocinado y preparado en colaboración con la Oficina de Asistencia Exterior de AID para en caso de Desastres tiene que ver con la provisión de viviendas provisionales o transicionales para víctimas de desastres.

El Gobierno de la Costa de Marfil condecora a un Subdirector de la Oficina de la Vivienda y de Desarrollo Urbano.

En 1981, el Gobierno de la Costa de Marfil hizo entrega a Albert Votaw, Subdirector de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la más alta distinción de la Costa de Marfil, la Orden Nacional de la Costa de Marfil. Votaw fue condecorado por su labor con la AID en el desarrollo de viviendas de bajo costo para las zonas urbanas y rurales de la Costa de Marfil. En la actualidad, está prestando sus servicios en el cargo de Director de la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano en Bangkok.

RESUMEN DE POLITICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

La AID continúa concentrando sus recursos en las familias de ingresos más bajos. La provisión de una vivienda razonable constituye un elemento esencial en el mejoramiento de la calidad de vida de la población marginada.

El objetivo de la AID respecto al sector vivienda es prestar asistencia a los países en desarrollo en la tarea de desarrollar la competencia institucional, técnica y financiera con miras a proporcionar viviendas en condiciones asequibles para todos los niveles sociales, haciendo especial hincapié en aquellas examinadas a atender las necesidades del segmento pobre de la población. Este grupo se define como la mitad más pobre de la población urbana de cualquier país o ciudad.

Los programas de vivienda se conciben actualmente de manera que estén al alcance económico de las familias que perciben un ingreso inferior a la mediana. Con frecuencia, hay que minorar las normas "legales" para la construcción de viviendas, con el fin de lograr una unidad habitacional al alcance económico de un segmento más amplio de la población beneficiaria. Ello suele dar lugar a proyectos que ofrecen unidades que no constituyen una vivienda "normal" completa. Este enfoque promueve un menor grado de participación del sector público. Las actividades directas de este sector se limitan principalmente a la provisión de servicios de infraestructura, estimulando la máxima participación del sector privado mediante el método de la autoayuda y la construcción de unidades habitacionales por contratistas particulares.

Un objetivo prioritario de la estrategia habitacional de la AID estriba en ayudar a los países en desarrollo a fortalecer o crear sus respectivas competencias para analizar sus propias necesidades de vivienda y formular planes y políticas que satisfagan esas necesidades. Al prestarles asistencia para formular una política de vivienda racional que trate de solucionar las necesidades de todos los ciudadanos, la AID

promoverá así una mayor atención a las necesidades del segmento pobre de la población. Como parte integrante del proceso de negociación de la asistencia de la AID, ésta examinará con el país en desarrollo su estrategia global de vivienda y las distintas opciones para mejorar las condiciones de vida del segmento pobre de la población.

Los programas de la AID prestarán también asistencia a los países en desarrollo en la tarea de establecer y fortalecer la base institucional necesaria para aplicar sus políticas de vivienda. A la luz de las necesidades enormes y de los recursos disponibles relativamente limitados, la asistencia de la AID debe producir un efecto marcadamente multiplicador. Al crear instituciones financieras de vivienda que pueden ser reproducidas en gran escala y estimular innovaciones técnicas y financieras, el efecto de la asignación de pequeñas cuantías de recursos será significativo.

Los programas de vivienda estimularán el crecimiento económico al promover el empleo máximo de la mano de obra local, el desarrollo de industrias locales (sobre todo, las industrias de construcción), los programas de construcción de viviendas mediante la autoayuda, etc. Ofrecerán también incentivos para aumentar el nivel de ahorro personal y estimularán a las instituciones locales de crédito para movilizar dichos ahorros.

La AID elabora programas de vivienda que minimizan el agotamiento de los escasos recursos, como las reservas de capital en divisas, combustibles y fondos públicos. Además de asesorar sobre las normas de viviendas económicamente asequibles y seguras, la AID asesorará también respecto a la reducción o la eliminación de subvenciones para viviendas con el fin de hacer llegar los beneficios de los recursos públicos limitados a un mayor número de familias de ingresos más bajos y estimular el flujo de fondos desde el sector privado hacia el sector de la vivienda.

Para contribuir aún más al proceso de desarrollo de la vivienda, la AID prestará asistencia técnica a los países en desarrollo en materia de política y financiamiento de viviendas, desarrollo de instituciones, diseño y administración de proyectos, y aspectos técnicos.

Los recursos para vivienda de la AID podrán utilizarse en la construcción o reconstrucción de asentamientos para la población pobre que haya sido desalojada por motivo de desastres naturales o de guerra.

Donde los recursos disponibles lo permiten, la AID podrá financiar actividades de investigación sobre política y problemas tecnológicos en materia de vivienda de interés para los países en desarrollo. Se dará especial preferencia a los campos de investigación con aplicación mundial.



Lesotho—Estos hombres que vemos aquí están trabajando en una sección de producción de materiales de construcción que recibió asistencia técnica mediante el Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda.

Política ambiental

La evaluación de la posible repercusión que pueden tener sobre el medio ambiente los programas de vivienda de la AID se inicia al comienzo de un proyecto propuesto y continúa a través de las fases del diseño, ejecución y evaluación del mismo.

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano realiza un examen inicial del medio ambiente antes de la formulación y ejecución de cualquier proyecto al amparo de su Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda. Este examen identifica los aspectos críticos de interés que han de estudiarse al prepararse proyectos específicos. Estos se tienen en cuenta continuamente durante las fases del diseño y la ejecución del proyecto.

Otros aspectos en que se hace especial hincapié son:

1) Los beneficios y oportunidades para las mujeres, sobre todo el acceso al financiamiento de viviendas y otras formas de crédito, capacitación profesional, cuidados de salud y servicios públicos.

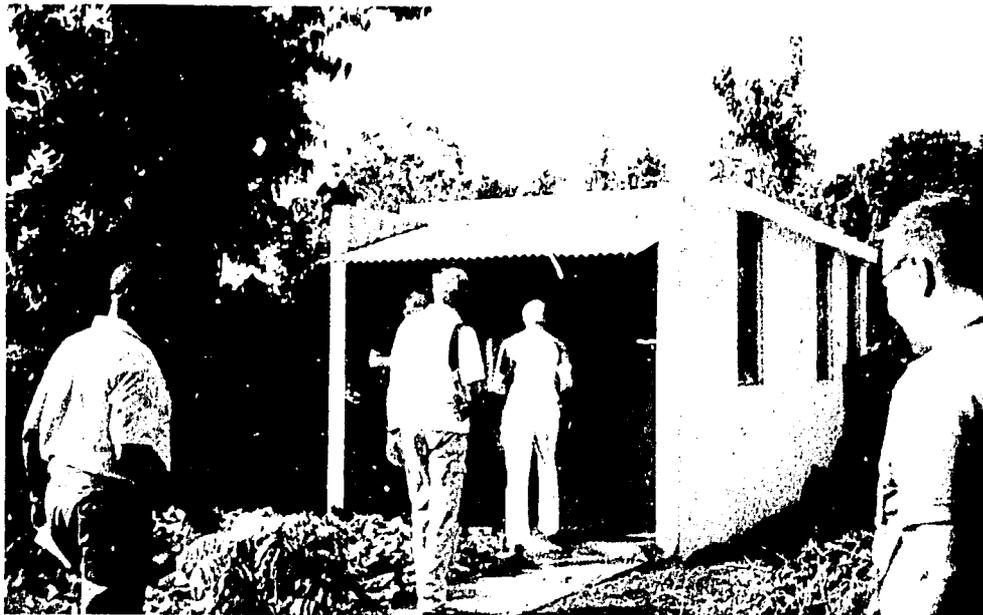
2) La incorporación de las actividades del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda en la política y el plan de acción de la AID en apoyo de la "Década del Agua" de las Naciones Unidas. Según las estimaciones, el 35%, por lo menos, de los fondos de proyectos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda se destinan para proporcionar o mejorar sistemas de agua y de eliminación de aguas negras.

3) La exploración de aplicaciones de la energía solar, tecnologías de conservación energética y otras fuentes alternativas de energía para viviendas módicas.



En este barrio pobre que vemos aquí se han instalado recientemente redes de distribución de agua.

4) Colaboración con otros donantes como, por ejemplo, el Banco Mundial, el Banco Africano de Desarrollo, el Banco Asiático de Desarrollo y el Banco Interamericano de Desarrollo.



Fotografía tomada por James Grossmann

Vista de una vivienda mínima modelo en Mauricio, diseñada con la asistencia técnica de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano. La finalidad del proyecto es demostrar la viabilidad y aceptabilidad de este tipo de vivienda móvica.

ASISTENCIA TECNICA Y SERVICIOS PRESTADOS

Durante el ejercicio, la Oficina de Vivienda y Desarrollo urbano continuó prestando asistencia técnica y proporcionando servicios a instituciones de vivienda y a otras vinculadas con este sector como parte del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda y en apoyo de otros programas de la AID. En un proyecto representativo ejecutado al amparo de dicho programa de garantía, uno o más técnicos estadounidenses, posiblemente un especialista en financiamiento, un economista especialista en vivienda o un arquitecto/ingeniero, son asignados para trabajar durante dos años con sus contrapartes del país anfitrión en la tarea de ayudar a preparar proyectos de vivienda. Es posible también que se preste asistencia técnica adicional a corto plazo para la formulación de políticas en materia de vivienda, diseño y

administración de proyectos, financiamiento de viviendas, diseño y tecnología de construcción, etc.

En el contexto del Programa Integral de Mejoramiento para el Segmento Pobre de la Población Urbana, iniciado en 1978, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano presta asistencia a países en desarrollo para elaborar programas sociales y económicos encaminados a complementar los programas de Garantía de Inversiones para Vivienda y lograr el objetivo global de mejorar las condiciones de vida de las zonas pobres. El enfoque global de este proyecto presta especial atención al análisis de problemas, al apoyo a la planificación y al asesoramiento fiscal y administrativo de los gobiernos nacionales y municipales e instituciones en apoyo de las actividades de promoción comunitaria. Entre estas actividades figuran programas de crédito y ahorro, creación de empleos y promoción de pequeñas empresas, y programas comunitarios para proporcionar servicios básicos sociales.

De conformidad con la política de la AID, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano recurre a los servicios de la industria privada, sobre todo de pequeñas empresas y compañías propiedad de individuos pertenecientes a grupos minoritarios, sobre una base de consultoría para prestar la mayor parte de sus servicios de asistencia técnica y de otro tipo.

A continuación citamos algunos ejemplos ilustrativos de asistencia técnica prestada durante el ejercicio:

Africa

Botswana—Asistencia en la formulación de una política nacional de vivienda y la creación de un organismo de vivienda mediante la autoayuda.

Camerún—Asistencia a largo plazo para organizar la competencia institucional de un organismo de urbanización con miras a ejecutar proyectos de lotes y servicios y de viviendas móviles.

Liberia—Asistencia prestada a la Dirección Nacional de la Vivienda con vista a la planificación y gestión financiera y la ejecución de los primeros proyectos de mejoramiento urbano y de lotes y servicios.

Níger—Recopilación de datos esenciales y asesoramiento en la formulación de estrategias para el programa nacional de vivienda.

Nigeria—Asistencia en la organización de un programa de capacitación continuo en los Estados Unidos para administradores de financiamiento de viviendas.



Togo—Asistencia al organismo de urbanización respecto a la planificación y ejecución de proyectos de mejoramiento urbano y de lotes y servicios.

Zimbabwe—Asistencia al Ministerio de Gobierno Local y Vivienda en la planificación de un programa de vivienda mediante el método de la autoayuda.

Asia

India—Asistencia en la elaboración de programas computadorizados para la planificación de un programa nacional de viviendas módicas.

Indonesia—Asistencia en la planificación de un programa nacional de capacitación para administradores municipales.

Sri Lanka—Importantes estudios sobre subvenciones de viviendas.

Tailandia—Estudios y recomendaciones sobre políticas de vivienda para un nuevo plan nacional de desarrollo, análisis y planificación de terrenos y estudios socioeconómicos para ciudades intermedias.

Comisión Económica y Social de las Naciones Unidas para Asia y el Pacífico (CESPAP).
Asistencia en la preparación de un inventario completo de viviendas en 20 países.

América Latina y el Caribe

Guatemala—Un estudio sobre la pobreza en las zonas urbanas en relación con la planificación de un importante programa de vivienda.

Jamaica—Asistencia al Banco Hipotecario de Jamaica con miras a ampliar su capacidad para financiar y atender el servicio de los préstamos para mejoramiento y construcción de viviendas.

Paraguay—Asistencia al Banco Nacional de Ahorros y Préstamos en relación con el financiamiento de viviendas a través de cooperativas y asociaciones cooperativas de crédito.

Perú—Una donación para ayudar a la Comisión Multisectorial a coordinar las actividades de mejoramiento en asentamientos de ocupantes sin título del Perú.

—Asistencia para analizar e iniciar conversaciones a alto nivel sobre corrección monetaria.

República Dominicana—Evaluación del programa de Provisión de Viviendas para Casos de Emergencia a raíz de los Huracanes David y Frederick.

—Análisis de la construcción de viviendas tradicionales con el fin de elaborar métodos sencillos y baratos de refuerzos para resistir los efectos de los daños producidos por los vientos.

Cercano Oriente y Norte de Africa

Egipto—Estudios de sistemas de financiamiento de viviendas, modalidades de uso del suelo y construcción de viviendas en el sector extraoficial.

Líbano—Asistencia en la planificación y ejecución de un programa de mejoramiento urbano.

Marruecos—Un programa de actividades sociales y económicas para complementar el primer proyecto al amparo del programa de Garantía de Inversiones para Vivienda, el mejoramiento del tugurio de Ben M'Sik.

Túnez—Asistencia en la planificación y ejecución de un programa de mejoramiento urbano.

CONFERENCIAS INTERNACIONALES Y CAPACITACION

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano copatrocina y participa todos los años en varias conferencias internacionales sobre vivienda. Estas reuniones ofrecen una oportunidad extraordinaria para exponer nuevas ideas y modificaciones habidas en las orientaciones del programa, así como para intercambiar puntos de vista con numerosos profesionales interesados del sector de la vivienda. Fueron copatrocinadas conferencias en Sudamérica, Centroamérica, África y Asia.

La Decimonovena Conferencia Interamericana sobre Ahorro y Préstamo, que se concentró principalmente en el ahorro como fuerza impulsora del desarrollo, se celebró en Cartagena, Colombia, en mayo de 1981. Esta reunión fue patrocinada por la Asociación Interamericana de Ahorro y Préstamo y copatrocinada por el Instituto Colombiano de Ahorro y Préstamo, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Liga Nacional de Ahorro y Préstamo, la Liga Estadounidense de Asociaciones de Ahorro y el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo. Más de 400 representantes de instituciones de ahorro y préstamo de la América Latina y los Estados Unidos encontraron esta reunión especialmente importante a la luz de los problemas que afronta hoy en día el sector comercial de ahorro y préstamo.

La Séptima Conferencia sobre la Vivienda en África, copatrocinada por la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Gobierno de Mauricio, se celebró en Port Louis, Mauricio, en marzo y abril de 1981. Más de 125 delegados de 22 países de África participaron en la conferencia que estuvo dedicada principalmente a las estrategias de ejecución para proyectos de viviendas módicas.

En febrero de 1981, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Banco Estatal de la Vivienda de Tailandia copatrocinaron la Conferencia Asiática sobre Vivienda Módica y Financiamiento de Viviendas celebrada en Bangkok, Tailandia. Más de 120 oficiales de alto nivel, representantes de ocho países asiáticos y de importantes instituciones financieras e inversionistas estadounidenses, se reunieron para tratar de los problemas de la provisión de viviendas módicas en el contexto del crecimiento demográfico de los núcleos urbanos y de las economías dominadas por la inflación.

En noviembre de 1980, se celebró en Túnez, Túnez, una conferencia subregional sobre la vivienda que fue copatrocinada por la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Ministerio de Equipo y Vivienda y el Ministerio de la Gobernación de Túnez. En esta reunión se trató de las estrategias de rehabilitación de tugurios para los países norafrikanos.

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano copatrocinó también la Conferencia Centroamericana sobre Vivienda y Desarrollo Urbano (COPVIDU), que se celebró en Tegucigalpa, Honduras, en junio de 1981.

A lo largo del año, se hicieron planes para las siguientes conferencias internacionales: la Vigésima Conferencia Interamericana sobre Ahorro y Préstamo que se celebrará en Lima, Perú, en abril de 1982; la Octava Conferencia sobre la Vivienda en África que se celebrará en Gaborone, Botswana, en junio de 1982, y la Tercera Conferencia Asiática sobre Viviendas Módicas y Financiamiento de Viviendas que se celebrará en Colombo, Sri Lanka, en octubre de 1982.



Fotografía tomada por James Grossmann
La Séptima Conferencia sobre la Vivienda en África — Port Louis, Mauricio, 1981.

CAPACITACION

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano atribuye una gran importancia a la capacitación de profesionales del sector de la vivienda, y patrocina toda una serie de programas para su propio personal y para profesionales del sector de la vivienda de los países en desarrollo.

Muchos de los proyectos de garantía de inversiones para vivienda autorizados durante el año serán complementados por una asistencia en forma de capacitación en el país para participantes patrocinada por la AID. En ciertos casos, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano patrocinará programas de capacitación a corto y largo plazo impartidos en universidades estadounidenses o en otros centros de capacitación para especialistas en vivienda de países en desarrollo.

En noviembre de 1981, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano ofreció en Washington, D.C. su segundo seminario anual de orientación que se centró en torno a la viabilidad de una vivienda asequible y económica para los pobres de la población mundial.

Más de 20 altos funcionarios responsables de la formulación de políticas de países en desarrollo participaron en dicho seminario, que fué impartido por un grupo multidisciplinario de especialistas en el sector de la vivienda de reputación internacional. Las personas interesadas que deseen una información más detallada sobre dicho seminario anual pueden ponerse en contacto con la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano o las misiones de la AID.

METODOLOGIA QUE SE SIGUE EN LOS PROYECTOS

El Programa de garantía de Inversiones para Vivienda se basa en la colaboración con una institución de vivienda del país anfitrión, como, por ejemplo, un ministerio del gobierno, un banco nacional de la vivienda o corporación de fomento de la vivienda, un sistema central de ahorro y préstamo, una organización cooperativista nacional o una institución análoga que actúe de prestatario.

Tras presentación de una solicitud por un país, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, en colaboración con altos funcionarios del país anfitrión, procede a la preparación de una evaluación del sector habitacional con el fin de comprender mejor el estado actual del mismo. Basados en este análisis, la Oficina y el prestatario determinan el tipo de programa de vivienda que va a ser financiado y el contexto

institucional en el que se va a llevar a cabo. Los aspectos a los que la AID y el prestatario prestarán mayor atención a estas alturas son: a) el progreso que se ha efectuado en relación con la formulación de una política nacional de vivienda; b) la aportación que el programa hará a la creación o el fortalecimiento de las instituciones requeridas para atender las necesidades nacionales de vivienda, en especial las del segmento pobre de la población; c) la demarcación apropiada de las actividades sobre viviendas entre los sectores públicos y privados; d) la capacidad de la industria de la construcción para proveer viviendas a lo largo de un período dado; e) la demanda real de viviendas al precio convenido, y f) la capacidad de los beneficiarios para amortizar sus préstamos y la capacidad de la economía para reembolsar la cuantía del préstamo en dólares.



Un agente de promoción comunitaria discutiendo un programa de préstamos para mejoras de vivienda con los participantes.

Garantía de la AID

Cuando se completan todos los detalles de un proyecto mutuamente satisfactorio, La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano y el prestatario suscriben un Convenio de Ejecución en el que se especifica el destino de los fondos del préstamo. Los desembolsos del préstamo estarán sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones que se estipulan en el Convenio de Ejecución.

Al propio tiempo, el prestatario trata de encontrar las condiciones más favorables ofrecidas en el mercado de capital estadounidense para obtener un préstamo garantizado por el Gobierno de los EE.UU. Un préstamo representativo al amparo del programa de Garantía de Inversiones para Vivienda es un préstamo a largo plazo, amortizable en un plazo, como máximo, de 30 años con un período de gracia de 10 años respecto al desembolso del principal.

El prestamista estadounidense y el prestatario negocian seguidamente los términos del financiamiento dentro de los límites tope de interés que reflejan los tipos de interés vigentes para hipotecas a largo plazo en los Estados Unidos. Estos acuerdos se formalizan en un convenio de préstamo entre el prestatario y el prestamista, sujeto a la aprobación de la AID. Asimismo, deberán incluirse ciertas estipulaciones respecto al agente pagador y de transferencia, los términos y la amortización, los derechos de pago anticipado del prestatario y las comisiones y otros cargos del prestamista en cada uno de los convenios de préstamo o bien convenirse de una manera que sea satisfactoria para la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano.

La AID suscribirá al formalizarse un convenio de préstamo, en el que se especificará la garantía del reembolso del préstamo con la plena fe y crédito del Gobierno de los Estados Unidos. Las comisiones que la AID cobra por concepto de dicha garantía son: 1) una comisión de la mitad de uno por ciento (0,5%) anual del saldo impago del principal del préstamo garantizado, y 2) un cargo inicial de un uno por ciento (1%) de la cuantía del préstamo, que se deduce de los desembolsos del préstamo. Además, la AID exige que el gobierno del país prestatario se comprometa con una garantía de plena fe y crédito del reembolso del préstamo y de los intereses pendientes.

Prestamistas

Toda una variedad de participantes de los mercados de capital estadounidenses, entre ellos, bancos inversionistas, bancos comerciales, Bancos Federales de Préstamo para Vivienda, instituciones de ahorro y préstamo, compañías de seguro de vida y cajas de previsión social, han concedido préstamos a prestatarios de países anfitriones al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda. Para poder participar en el programa, los prestamistas deben ser 1) ciudadanos estadounidenses, 2) sociedades anónimas o sociedades colectivas nacionales estadounidenses o asociaciones cuya propiedad mayoritaria y con derecho a beneficio sea de ciudadanos estadounidenses, 3) sociedades anónimas extranjeras de las cuales al menos el 95% del capital social sea propiedad de ciudadanos estadounidenses o 4) sociedades colectivas o asociaciones extranjeras cuyos propietarios sean todos ciudadanos estadounidenses.

Selección de los prestamistas

Los prestamistas son elegidos por los prestatarios del país anfitrión. La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano estimula el máximo contacto entre los prestatarios y los prestamistas con el fin de facilitar los acuerdos financieros que vayan a satisfacer mejor las necesidades de los proyectos, y establecer acuerdos a largo plazo para su mutuo beneficio. En general, los prestamistas son elegidos mediante un procedimiento de negociación competitivo en el que la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano exige que se publiquen las oportunidades de inversión en forma de préstamo y que los prestatarios soliciten propuestas de préstamos del mayor número posible de presuntos prestamistas.

Para facilitar dicho procedimiento, se publicará un anuncio de cada oportunidad de inversión al amparo

del Programa de Garantía de la AID en el *Federal Register* y se remitirán por correo dichos anuncios a las personas jurídicas o naturales interesadas. (Las personas interesadas son invitadas a enviar una solicitud a la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano para que sus nombres sean inscritos en la lista mantenida por la misma para dicho fin.

En ciertos casos y con la aprobación por escrito de dicha Oficina, los prestamistas podrán ser elegidos mediante un procedimiento de negociación no competitivo.

En caso de desearse una información más detallada, consúltese la publicación de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano titulada "The Role of Lenders in the A.I.D. Housing Guaranty Program" (El papel de los prestamistas en el Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda de la AID).



Firma de un convenio para la concesión de un préstamo al amparo del programa de Garantía de Inversiones para Vivienda al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Los firmantes del convenio (empezando por la izquierda) son: Miner Warner, Vicepresidente y Gerente General de Salomon Brothers, Inc.; Alfredo Noyola, Vicepresidente del BCIE, y Fredrik Hansen, director Adjunto de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Effecto de los actuales tipos elevados de interes

La persistencia de los tipos elevados de interés durante el año examinado ha sido la causa de la reducción del nivel de desembolso de préstamos concedidos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda. Estos tipos de préstamos son algo más que simples préstamos para vivienda; se trata de préstamos en divisas. Cuando se consideran simplemente como préstamos para vivienda, los tipos elevados de interés vigentes en los mercados internacionales de capital podrían influir negativamente en los tipos cargados sobre los fondos disponibles para pequeños prestatarios. Con todo, en su calidad de préstamos en divisas, los préstamos concedidos al amparo del Programa de Garantía de la AID ofrecen las mismas o mejores condiciones que la otra fuente alternativa de fondos, es decir, el crédito comercial.

Básicamente, los préstamos al amparo del Programa de Garantía de la AID pueden considerarse como dos operaciones distintas. La primera proporciona a un gobierno divisas necesitadas a tipos de interés por debajo de los tipos vigentes en el mercado. Una proporción muy pequeña de estos préstamos se utilizará para la construcción de viviendas económicas, que es fundamentalmente una inversión en moneda local. La segunda operación tiene lugar cuando el gobierno en cuestión proporciona la moneda local a un tipo de interés que refleja las condiciones vigentes a nivel local. Así, pues, el gobierno paga el costo de los empréstitos internacionales para las divisas que necesita, y el beneficiario del proyecto paga el tipo de interés vigente en el país para la moneda local que es la que efectivamente se utiliza para construir su vivienda. Estas consideraciones han movido a los que han recurrido a la modalidad del programa de garantía de inversiones para vivienda el año pasado.

Mecanismos Financieros Innovadores

Los mecanismos financieros innovadores constituyen un medio posible para contrarrestar los efectos adversos que producen los tipos elevados de interés actuales. La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano favorece la posibilidad de que los prestatarios y prestamistas lleguen a acuerdos mutuamente beneficiosos que faciliten las operaciones crediticias al amparo del Program de Garantía de Inversiones para Vivienda.

Un ejemplo ilustrativo de un mecanismo de esta naturaleza es el reciente préstamo de \$12 millones al amparo de dicho Programa de Garantía que fue concedido a un tipo de interés del 16, 125%. En este convenio de préstamo, el prestatario tiene la opción de renegociar el préstamo, después de un plazo de seis años, al tipo de interés vigente en ese momento. Si los tipos de interés bajan para entonces, el prestatario podrá, pues, aherrar dinero con la renegociación del tipo de interés del préstamo.

En otro convenio de préstamo reciente, un préstamo de \$25,25 millones al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda será concedido a un tipo de interés variable que variará en función del tipo de interés promedio de los valores de Tesorería de EE.UU. en las anteriores últimas 13 semanas.

Se puede utilizar toda una serie de mecanismos financieros (sujetos a la aprobación de la AID) para facilitar la tramitación de los préstamos al amparo del Programa de Garantía durante este período de condiciones económicas adversas.

INFORME FINANCIERO

Estado de situación financiera al 30 de septiembre de 1981

ACTIVO

Fondos con el Tesoro de los EE. UU.		\$31.008.681,16
Comisiones devengadas por cobrar		1.119.589,58
Intereses de reclamaciones reprogramadas por cobrar		59.203,59
Cuentas por cobrar		23.790,67
Anticipos:		
Anticipos a contratistas	\$ 515.773,99	
Gastos de viaje y otros anticipos a empleados	<u>39.778,67</u>	555.552,66
Reclamaciones subrogadas		5.246.666,48
Reclamaciones reprogramadas por cobrar		4.502.937,65
Otras reclamaciones por cobrar		61.776,08
Mobiliario y equipo	\$ 241.629,27	
Menos depreciación acumulada	<u>62.401,00</u>	<u>179.228,27</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>\$42.757.426,14</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO

Cuentas por pagar	\$ 54.350,00
Gastos acumulados por pagar	864.241,00
Permisos anuales acumulados	<u>192.368,77</u>
TOTAL PASIVO	<u>\$ 1.110.959,77</u>

PATRIMONIO

Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda	
Capital	\$47.042.916,00
Pérdidas acumuladas— A principios del ejercicio	(5.879.547,59)
Pérdidas netas— Al final del ejercicio	<u>(2.187.764,08)</u>
Total parcial	\$38.975.604,33
Otro programa de garantía de créditos	
Reserva para garantía de créditos— Sec. 222-A(e)	<u>2.863.230,81</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>\$41.838.835,14</u>

ACTIVIDADES NO FINANCIADAS

Permisos anuales acumulados no financiados	\$ (192.368,77)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>\$42.757.426,14</u></u>

Las notas de los Estados Financieros forman parte del presente estado.

Estado de ingresos y gastos correspondiente al ejercicio de 1981

INGRESOS

Comisiones	\$4.952.053,92
Cargos por pagos atrasados	5.445,17
Intereses de reclamaciones reprogramadas	304.396,85
Otros	59.800,00

TOTAL DE INGRESOS

\$ 5.321.695,94

GASTOS

Administrativos:

Contratación directa de personal estadounidense	\$ 2.089.711,24
Contratación directa de personal nativo	116.474,65
Personal estadounidense bajo contrato	109.785,38
Personal nativo bajo contrato	25.757,72
Alojamiento	234.434,58
Viajes para fines operacionales	416.087,79
Otras operaciones de la Oficina	342.110,58

Total de gastos administrativos \$ 3.334.361,94

Servicios contractuales 1.501.358,09

Gastos de rehabilitación de proyectos 193.615,00

Total de gastos antes de las pérdidas por reclamaciones \$ 5.029.335,03

Ingresos netos antes de las pérdidas por reclamaciones \$ 292.360,91

Pérdidas por reclamaciones:

Pagos a inversionistas estadounidenses \$ 2.231.350,28

Pérdidas de divisas no liquidadas
sobre reclamaciones subrogadas \$ 94.193,00

Total de pérdidas por reclamaciones (2.325.543,28)

Pérdidas de comisiones no recuperables (42.409,32)

Ingresos (o pérdidas) netos para el ejercicio corriente \$(2.075.591,69)

Reajuste para el ejercicio anterior (112.172,39)

Ingresos (o pérdidas) netos \$(2.187.764,08)

Informe sobre autorización para efectuar contratos al 30 de septiembre de 1981

	No. de proyectos		
I. Autorización dimanante del Congreso:			
FAA 1969/Garantías de Inversiones para Vivienda a nivel mundial (Secs. 221 y 222)			\$1.555.000.000
Autorización previa (Sección 223)			<u>25.100.000</u>
TOTAL DE AUTORIZACION DEL CONGRESO			<u>\$1.580.100.000</u>
II. Menos proyectos autorizados:			
Contratos formalizados	114	\$974.873.936 ¹	
No todavía bajo contrato	<u>35</u>	<u>531.450.000</u>	
	149		\$1.506.323.936
III. Más reembolsos:			
Total de reembolsos a cargo de proyectos en marcha		\$136.818.869 ¹	
Menos cuantía no disponible para nuevas garantías (Sección 223)		<u>12.331.435</u>	
REEMBOLSOS NETOS			<u>124.487.434</u>
IV. Saldo disponible para nuevos proyectos			<u><u>\$ 198.263.498</u></u>

¹No incluye \$15,959,164 a cuenta de ocho proyectos autorizados y totalmente reembolsados.

Notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 1981

1. Comisiones devengadas por cobrar

Las comisiones devengadas por cobrar incluyen \$47.786 en concepto de reclamaciones subrogadas.

2. Ingresos por comisiones

Los ingresos totales por comisiones no incluyen \$20.491 ni \$25.157 correspondientes al período corriente y al período anterior, respectivamente, que representan las comisiones por garantías para compensar déficit de pagos en cuatro proyectos de vivienda peruanos.

3. Reclamaciones no recuperables

El total de reclamaciones no recuperables no incluye \$20.491 ni \$25, 157 para el período corriente y el período anterior, respectivamente, lo que representa la parte de la reclamación que fue compensada con las comisiones de garantía.

4. Gastos administrativos

Debido a una modificación de la clasificación contable para los gastos administrativos del ejercicio de 1981, no se dispone de cifras comparativas para el ejercicio de 1980.

5. Pasivo contingente

En el contexto del Programa de Garantía de Inversiones para Vivienda, el compromiso contingente del Gobierno de los EE.UU. se define como el monto neto de préstamos garantizados pendientes. Dicho monto representa el compromiso máximo que sería reducido de las reservas del programa disponibles establecidas por los prestatarios y el gobierno anfitrión y otras garantías aplicables a ciertos préstamos.

Máximo de compromiso contingente		\$832.555.067
Fondos de reserva para proyectos	\$ 7.002.062	
Pagos por anticipado recibidos	<u>207.440</u>	<u>7.209.502</u>
Saldo		\$825.345.565
Garantías de países anfitriones	\$745.785.383	
Otras garantías	<u>65.660.403</u>	<u>811.445.786</u>
Saldo		<u>\$ 13.899.779</u>

La parte de la cartera de préstamos de mayor riesgo de pérdida tiene que ver con las garantías que no están respaldadas por la garantía de un país anfitrión u otra garantía. Esa parte de la cartera asciende a un total de \$13,9 millones.

6. Fondos de reserva de proyectos

Al 30 de septiembre de 1981, los fondos de reserva de proyectos en poder de varios agentes fueron como sigue:

	Cuantía total de la reserva	Utilización limitada	Fungible
Agente fiscal de la AID (Riggs National Bank)	\$1.433.428	\$ -0-	\$1.433.428
Inversionistas estadounidenses y/o sus agentes	3.906.079	3.906.079	-0-
Administradores de proyectos	<u>1.662.555</u>	<u>1.662.555</u>	<u>-0-</u>
TOTALES	<u>\$7.002.062</u>	<u>\$5.568.634</u>	<u>\$1.433.428</u>

Estos fondos se destinan para cubrir deudas en mora y proteger contra el recurso a la garantía de la AID. Las sumas depositadas en el fondo de reserva por diversos proyectos son fungibles o de utilización limitada, según las estipulaciones de los convenios de garantía.

7. Al 30 de septiembre de 1981, se efectuaron los siguientes desembolsos a cuenta de las reservas fungibles en poder del agente financiero principal con el fin de cubrir los déficit siguientes:

No. de proyecto	País	Cuantía	No. de proyecto	País	Cuantía
663-HG-001	Etiopía	\$28.464	552-HG-004	Honduras	\$ 18.456
489-HG-001	Korea	244	532-HG-008	Jamaica	31.586
510-HG-006/7	Argentina	42	523-HG-006	México	7.945
515-HG-003	Costa Rica	26.571	524-HG-001/B	Nicaragua	3.883
515-HG-004	Costa Rica	37.185	524-HG-003	Nicaragua	1.575
518-HG-003	Ecuador	22.826	525-HG-004	Panamá	117
519-HG-005	El Salvador	17.985	527-HG-008	Perú	439
504-HG-002	Guyana	6.170			
				TOTAL	<u><u>\$203.488</u></u>

8. Proyección de pérdidas estimadas

Según las proyecciones de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, las pérdidas estimadas por reclamaciones y sus efectos correspondientes sobre las reservas del programa son como sigue:

EFFECTOS PREVISTOS DE LAS OPERACIONES SOBRE LAS RESERVAS DEL PROGRAMA (en miles de dólares)

Ejercicio	FY 82	FY 83	FY 84
Reservas del Programa a principios del ejercicio	\$30.750	\$32.144	\$35.178
Ingresos	9.920	11.550	12.950
Gastos de operación	(5.930)	(6.300)	(7.100)
Pérdidas por reclamaciones	(2.558)	(2.180)	(2.169)
Pérdidas de comisiones no recuperables	(38)	(36)	(33)
Reservas del Programa al final del ejercicio	<u>\$32.144</u>	<u>\$35.178</u>	<u>\$38.826</u>

9. Reclamaciones reprogramadas por cobrar

Durante el año, se llegó a un acuerdo con el Gobierno de Zaire para reprogramar sus deudas de reclamaciones subrogadas. De conformidad con el Convenio, el Gobierno de Zaire se comprometió a pagar a la AID la cuantía de \$3.397.387,54 en un plazo de 9 años a un tipo de interés del 7,375%.

PROYECTOS AUTORIZADOS Y BAJO CONTRATO

Al 30 de septiembre de 1981

País	Número de proyectos	Cuantía autorizada	Cuantía desembolsada	Saldo pendiente	Fondo de reserva	
					Saldo en EE.UU.	Extranjero
AFRICA						
Botswana	1	\$ 2.400.000	\$ 2.400.000	\$ 2.400.000	\$	\$
Etiopía	1	1.541.202	1.541.202	1.166.539		
Costa de Marfil	4	33.032.792	33.032.792	30.756.766	30.393	
Kenia	3	16.993.073	16.993.073	15.952.268		
Senegal	1	4.999.997	4.999.997	3.058.844	410	
Zaire	1	10.000.000	10.000.000	8.738.145		
Total	11	\$ 68.967.064	\$ 68.967.064	\$ 62.072.562	\$ 30.803	
ASIA						
República China	1	\$ 4.793.417	\$ 4.793.417	\$ 1.429.757	\$1.128.665	
Korea	7	95.000.000	95.000.000	93.990.380		
Tailandia	1	4.960.149	4.960.149	2.208.531	246.569	481.281
Total	9	\$104.753.566	\$104.753.566	\$97.628.668	\$1.375.234	\$481.281
ORIENTE PROXIMO						
Irán	1	\$ 7.500.000	\$ 7.500.000	\$ 6.822.686		
Israel	7	200.000.000	200.000.000	194.596.536		
Líbano	1	15.000.000	15.000.000	15.000.000		
Portugal	2	40.000.000	40.000.000	40.000.000		
Túnez	4	34.992.798	34.992.798	31.312.746	\$ 54.067	
Total	15	\$297.492.798	\$297.492.798	\$287.731.968	\$ 54.067	

PROYECTOS AUTORIZADOS Y BAJO CONTRATO

Al 30 de septiembre de 1981

País	Número proyectos	Cuantía Autorizada	Cuantía desembolsada	Saldo pendiente	Fondo de reserva	
					Saldo en EE.UU.	Extranjero
AMERICA LATINA Y EL CARIBE						
Argentina	5	\$ 39.721.394	\$ 39.721.394	\$ 29.658.605	\$	519
BIAPE ¹	1	6.000.000	6.000.000	6.000.000		
Bolivia	3	13.600.000	11.600.000	10.545.766		
BCIE ²	4	44.000.000	44.000.000	40.953.167		
Chile	2	55.000.000	55.000.000	55.000.000		
Colombia	3	26.866.084	26.866.084	8.202.713		
Costa Rica	4	13.198.011	13.198.011	11.176.540	(32.054)	
República Dominicana	5	16.309.726	16.309.726	9.842.311	519.219	
					8.579 ³	
Ecuador	2	7.396.726	7.396.726	6.369.611	(22.826)	
El Salvador	4	20.400.550	20.400.550	12.982.977	39.413	
					27.060 ³	
Guatemala	1	1.500.000	1.500.000	1.195.921	164.226	
					61.601 ³	
Guyana	2	1.603.480	1.603.480	735.931		
Honduras	5	17.614.785	17.614.785	13.689.870	766.194	\$ 113.756
Jamaica	6	39.333.546	39.333.546	32.274.300	(117.427)	
México	2	10.760.032	10.760.032	3.052.171	(7.945)	
Nicaragua	3	15.924.915	15.924.915	10.909.212	(1.825)	
					18.194 ³	
Panamá	10	53.172.213	49.672.213	45.217.430	368.394	
Paraguay	1	4.000.000	4.000.000	4.000.000		
Perú	7	65.908.387	65.908.387	54.253.574	1.325	
					2.534 ³	
Venezuela	9	51.350.659	51.350.659	29.061.770	1.651.098	1.067.518
					20.774 ³	
Total	79	\$503.660.508	\$498.160.508	\$385.121.869	\$3.328.311	\$1.181.274
					\$ 138.742³	

¹Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo

²Banco Centroamericano de Integración Económica

³Depósitos de garantía de intereses

TOTAL DE PROYECTOS AUTORIZADOS Y BAJO CONTRATO

Al 30 de septiembre de 1981

País	Número de proyectos	Cuantía autorizada	Cuantía desembolsada	Saldo pendiente	Fondo de reserva	
					Saldo en EE.UU.	Extranjero
AFRICA	11	\$ 68.967.064	\$ 68.967.064	\$ 62.072.562	\$ 30.803	
ASIA	9	104.753.566	104.753.566	97.628.668	1.375.234	481.281
ORIENTE PROXIMO	15	297.492.798	297.492.798	287.731.968	54.067	
AMERICA LATINA Y EL CARIBE	79	503.660.508	498.160.508	385.121.869	3.328.311	1.181.274
					138.742 ¹	
TOTALES PARCIALES	114	\$974.873.936	\$969.373.936	\$832.555.067	\$4.927.157	\$1.662.555
INTERES					412.350	
TOTALES	114	<u>\$974.873.936</u>	<u>\$969.373.936</u>	<u>\$832.555.067</u>	<u>\$5.339.507</u>	<u>\$1.662.555</u>

¹Depósitos de garantía de intereses

PROYECTOS AUTORIZADOS Y REEMBOLSADOS INTEGRAMENTE

Al 30 de septiembre de 1981

País	Número de proyecto	Cuantía autorizada	Cuantía desembolsada	Pagada por el prestatario	Pagada por la AID
Chile	513-HG-003	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$
	513-HG-004	1.690.000	1.690.000	1.690.000	
	513-HG-005	2.000.000	2.000.000	2.000.000	
Guatemala	520-HG-001A	1.817.000	1.816.213	1.816.213	
	520-HG-001B	3.000.000	2.937.462	2.937.462	
	520-HG-002	1.500.000	1.500.000	1.500.000	
Perú	527-HG-001A	1.189.713	1.189.713	822.756	366.957
	527-HG-002	3.825.776	3.825.776	1.711.247	2.114.529
TOTALES		<u>\$16.022.489</u>	<u>\$15.959.164</u>	<u>\$13.477.678</u>	<u>\$2.481.486</u>

RECLAMACIONES AL AMPARO DE LA GARANTIA

La desvaluación de la moneda de ciertos países y otros acontecimientos han sido causa, en el caso de algunos proyectos, de la insuficiencia de pagos efectuados por los administradores o prestatarios a los prestamistas. Estos prestamistas han presentado reclamaciones a la AID para que ésta cubra las cuantías sin pagar. Además, la AID liquidó el saldo pendiente del préstamo a favor del prestamista en el caso de un préstamo.

Se estima que algunas de estas reclamaciones serán completamente recuperables en virtud de las garantías del país anfitrión para reembolsar a la AID todo pago que ésta efectúe. En el caso en que la AID efectuó el pago total del saldo pendiente del préstamo al prestamista, una parte del préstamo es recuperable de los pagos restantes pagaderos por los propietarios individuales de viviendas. Otras reclamaciones no cubiertas por una garantía del país anfitrión se consideran no recuperables una vez que los recursos aplicables se hayan agotado.

RECLAMACIONES RECUPERABLES

	Número proyecto	Reclamaciones acumuladas incurridas (menos reembolsos) al 30 de septiembre de 1981
Perú		
Jardines Viru	527-HG-002	\$ 61.776
Senegal		
Patte d'Oie ¹	685-HG-001	1.330.238
Zaire		
CNECI ¹	660-HG-001	3.443.292
Nicaragua		
B.N.V. ¹	524-HG-002	950.702
B.N.V. ¹	524-HG-003	1.236.862
Etiopía		
Continental Homes ¹	663-HG-001	426.311
Guyana		
Brezina ¹	504-HG-002	95.184
El Salvador		
Financiera Roble	519-HG-001	145.637
Viviendas Cooperativas	519-HG-005	90.227
Irán		
GOI	265-HG-001	1.408.399
Panamá		
Villa Catalina	525-HG-004	71.934
Inversiones Olímpico	525-HG-005	428.934
Honduras		
FEHCOVIL	522-HG-004	18.456
Ecuador		
I.V.C.	518-HG-003	<u>103.428</u>
TOTAL DE RECLAMACIONES RECUPERABLES		<u>\$9.811.380</u>

¹Estos pagos por reclamaciones deben ser reembolsados por el gobierno anfitrión en virtud de los Convenios de Garantía con el Gobierno Anfitrión. Las sumas facilitadas serán pagaderas por los respectivos gobiernos.

RECLAMACIONES/PERDIDAS NO RECUPERABLES

	Número de proyecto	Pérdidas incurridas* (menos reembolsos) Al 30 de septiembre de 1981
Argentina		
Field Argentina	510-HG-001	\$ 3.946.027
Costa Rica		
Desarrollo Urbano	515-HG-003	332.635
	515-HG-004	35.768
República Dominicana		
COINFO	517-HG-005	650.000
Perú		
Apollo	527-HG-001A	366.936
Apollo	527-HG-001B	566.229
Jardines Viru	527-HG-002	2.245.187
Salamanca	527-HG-004	720.213
Banco de la Vivienda del Perú	527-HG-006	107.660
Jamaica		
Independence City	532-HG-001A	1.198.279
Independence City	532-HG-001B	205.200
Ensom City	532-HG-002	1.493.203
Montego	532-HG-008	488.913
México		
Matamoros	523-HG-006	194.902
Nicaragua		
Desarrollo Urbano	524-HG-001A	676.942
Desarrollo Urbano	524-HG-001B	27.335
TOTAL DE RECLAMACIONES NO RECUPERABLES		<u>\$13.255.429</u>
TOTAL DE RECLAMACIONES		<u><u>\$23.066.809</u></u>

*Incluye pérdidas de ingresos de comisiones debidas a la AID, salvo en el caso de cuatro proyectos peruanos que fueron dispensados del pago de las comisiones.

AGENCIA DE LOS EE.UU. PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL

Washington, D.C. 20523

M. Peter McPherson, Administrador

Joseph C. Wheeler, Administrador Adjunto

Elise R. W. du Pont, Administrador Adjunto a cargo de la Empresa Privada

Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano

Peter M. Kimm, Director

Fredrik A. Hansen, Director Adjunto

Stephen W. Giddings, Oficial de Programas

David S. Olinger, Especialista Técnico
Principal

Viviann G. Pettersson, Oficial de Políticas

Linda K. Bean, Auxiliar de Personal

Donna P. Gray, Secretaria

División de Operaciones

John T. Howley, Subdirector

George Deikun, Oficial de Vivienda

James T. Grossmann, Oficial de Vivienda

Bessy M. Kong, Oficial de Vivienda

William Mann, Oficial de Vivienda

Kelly Myrick, Oficial de Vivienda

Joanne Nagel Shaw, Oficial de Vivienda

Paul G. Vitale, Oficial de Vivienda

John E. Wasielewski, Oficial de Vivienda

John H.C. Gordon, Oficial de Vivienda

Linda S. Crawford, Secretaria

Mary J. Green, Secretaria

División de Apoyo de Programas

Sara A. Frankel, Subdirectora

Warren H. Frayne, Oficial de Contratos

Robert H. Freed, Oficial de Gestión
Financiera

Carl V. Heffley, Oficial de Contratos

Daryl P. Daniels, Auxiliar Administrativo

Nancy L. Magurn, Oficial de Publicaciones

Oficina del Consejero Jurídico

General

Michael G. Kitay, Consejero Jurídico

General Auxiliar para Vivienda

Michael J. Williams, Abogado Asesor

Dagny K. Winkler, Abogado Asesor

Patricia Johnson, Secretaria

Oficina de Administración Financiera

Elmer S. Owens, Jefe Interino de la
División de Administración de Préstamos

Steve Papas, Jefe de la Unidad Contable
del Programa de Garantía de Inversio-
nes para Vivienda

Eliccer Fernández, Analista Financiero

Olga Houskoya, Contable

Joyce Fuller, Secretaria Contable de
Garantía de Inversiones para Vivienda

Oficinas Regionales

Oficina de la Vivienda y de
Desarrollo Urbano

América Central

Tegucigalpa, Honduras (c/o Misión de la
USAID)

Francis Conway, Subdirector

Región del Caribe

Kingston, Jamaica (c/o Misión de la
USAID)

W. Neal Goodson, Subdirector

Jack Hjelt, Oficial de Vivienda

Panamá y Sudamérica

Ciudad de Panamá, Panamá (c/o Misión de
la USAID)

Marío Pita, Subdirector

William Gelman, Oficial de Vivienda

Sonny Low, Oficial de Vivienda

Africa Occidental

Abidjan, Costa de Marfil (c/o Embajada
de los EE.UU.)

Michael Lippe, Subdirector

Amy Nolan, Oficial de Vivienda

Africa Oriental y Meridional

Nairobi, Kenia (c/o Misión de la USAID)

Pamela B. Hussey, Subdirectora

David Benson, Oficial de Vivienda

Raj Chanda, Oficial de Vivienda

Jeremy Hagger, Oficial de Vivienda

Cercano Oriente y Norte de Africa

Túnez, Túnez (c/o Misión de la USAID)

David Leibson, Subdirector

Lee Dennison, Oficial de Vivienda

Harry Birnholz, Oficial de Vivienda

Asia

Bangkok, Tailandia (c/o Misión de la
USAID)

Albert N. Votaw, Subdirector

Colombo, Sri Lanka (c/o Misión de la
USAID)

Philip-Michael Gary, Oficial de Vivienda

Solicitud de información en los EE.UU.:

Las personas que se hallen en los Estados Unidos y deseen obtener información adicional, pueden dirigirse a: Director, Office of Housing and Urban Development, Room 625 SA-12, Agency for International Development, Washington, D.C. 20523. Teléfono: (202) 632-9637.

Solicitud de información en el extranjero:

Las personas que deseen una información más detallada podrán dirigirse a una de las oficinas regionales de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, a la Misión de la USAID o a la Embajada de los Estados Unidos en su respectivo país.



Foto tomada por Abeler, Schwartz/Boone, Young

*Fotos de calor a favor de la "fundación para la construcción
cooperativista de vivienda" Páginas 11, 17, 19, 20 & 26*