

- PN-ABD-969 64019 -

INFORME DEL AÑO FISCAL 1988

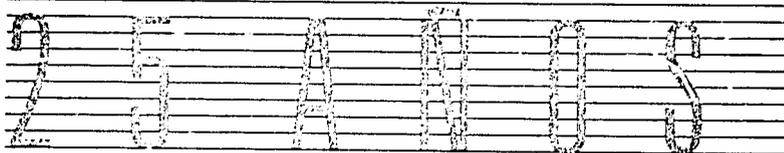
25 AÑOS

1 9 6 3 - 1 9 8 8



OFICINA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
AGENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL





1 9 6 3 - 1 9 8 8



OFICINA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL
WASHINGTON, D.C. 20523

Diciembre de 1988

El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda ha evolucionado durante los pasados 25 años en un intento por anticipar y responder a las cambiantes necesidades de vivienda y desarrollo urbano de los países en desarrollo.

Nuestro informe de este año presenta el proceso de desarrollo urbano a través de varias etapas importantes, comenzando con los constructores privados y los sistemas de ahorro y crédito en Latinoamérica, hasta el enfoque más amplio actual, el cual establece un equilibrio entre los roles de los sectores público y privado.

Cada una de las siete oficinas regionales presenta el desarrollo de uno o más de sus proyectos iniciales. Estas experiencias han ayudado a darle un enfoque mayormente sectorial al programa de préstamos, con el propósito de influir en la elaboración de las políticas y procedimientos más importantes del desarrollo urbano.

Durante 1988 continuamos con nuestro apoyo a programas ya establecidos en más de 50 países y autorizamos siete (7) programas adicionales de Garantía de Inversiones para la Vivienda en otros once (11) países, por un total de \$125.000.000.

El año finalizó con la celebración de la *Conferencia Sobre Política de Vivienda y Desarrollo Urbano de Washington*, donde se reunieron 50 altos oficiales provenientes de 33 países en desarrollo, para compartir con nosotros sus reflexiones en torno a los programas ya establecidos y las necesidades futuras.

Este año sufrimos también tragedias y pérdidas. Sara Frankel falleció en un accidente en Jamaica, donde se desempeñaba como Directora de la región del Caribe. Echamos de menos su tenacidad. Les rogamos recordarla a ella y a su familia en nuestras oraciones.

Atentamente,

Peter Kimm

Director, Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano

INDICE

Funcionamiento de la oficina	2
Reflexiones sobre el pasado	5
Reflexiones sobre el futuro	9
Informes regionales	13
Africa Central y Occidental	14
Africa Oriental y Meridional	18
Cercano Oriente y Africa del Norte	22
Asia	26
El Caribe	30
América Central	34
América del Sur	38
Ley de Ayuda al Exterior de 1961, y sus modificaciones	42
Resumen del programa	44
Informe financiero	45
Proceso de los préstamos de garantía de inversiones para la vivienda	47
Personal de la oficina	48

Funcionamiento de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano consiste de la Oficina del Director y dos divisiones: Operaciones y Política y Programas Urbanos. La División de Operaciones se encarga de supervisar y prestar apoyo a las siete oficinas regionales de vivienda y desarrollo urbano (RHUDOs), las cuales son responsables de los programas en los países de cada región. El personal de la Oficina de Política y Programas Urbanos ofrece liderazgo y asistencia a la oficina central y a las siete RHUDOs en las áreas de investigación, política, adiestramiento y publicaciones.

Los cuatro principios fundamentales que sirven de guía al enfoque de la A.I.D. en materia de desarrollo y de viviendas de bajo costo son los siguientes:

- participación del sector privado;
- diálogo normativo;
- desarrollo institucional;
- transferencia de tecnología.

El conducto principal para proporcionar asistencia financiera es el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. La Oficina ha creado una serie de mecanismos para evaluar y abordar los problemas específicos de vivienda y desarrollo. Entre esos mecanismos se encuentran los siguientes:

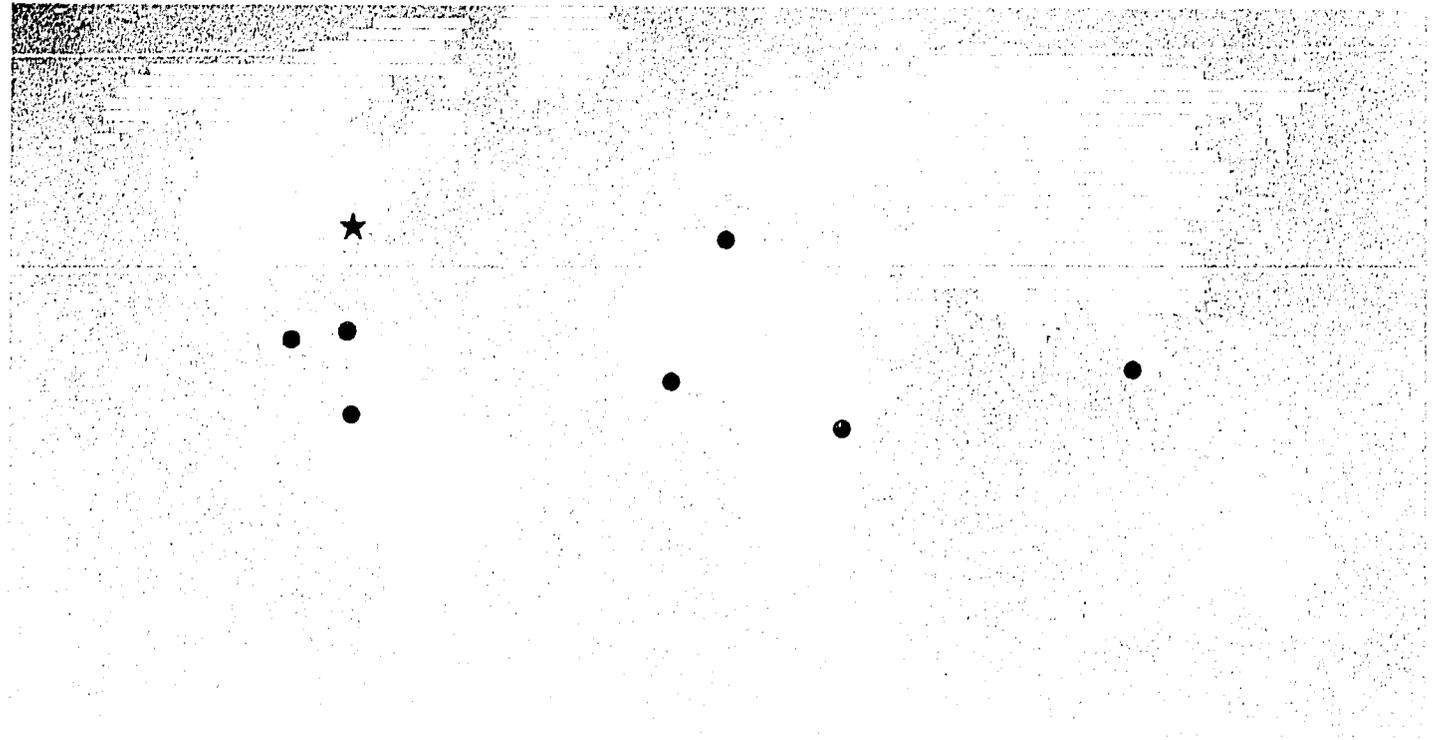
- evaluaciones del sector vivienda;
- evaluaciones de las necesidades habitacionales;
- evaluaciones del desarrollo urbano;
- evaluaciones de la administración municipal;
- análisis de la política habitacional;
- metodología para la estrategia de financiamiento de viviendas;
- directrices para los estudios de la tierra urbana y de la infraestructura;
- conceptos y directrices de descentralización.

INICIATIVAS DE POLÍTICA E INVESTIGACION

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano continúa apoyando las iniciativas relacionadas con el desarrollo urbano y la administración. Al mismo tiempo concentra su atención en el futuro de la urbanización en los países en desarrollo y en la elaboración de alternativas para enfrentarse a los cambios como resultado de este proceso de urbanización. La A.I.D., como agencia donante, está muy preocupada por el ritmo del proceso de urbanización en los países en desarrollo y permanentemente está buscando soluciones adecuadas. La Oficina tiene la responsabilidad de revisar los esfuerzos actuales de la Agencia en el sector urbano, con el propósito de ofrecer opciones para los próximos programas de asistencia, tomando en consideración el proceso de urbanización. Este esfuerzo responde, en parte, a la solicitud del *Subcomité de Operaciones del Exterior de la Cámara de Representantes* de que la Agencia realice un estudio y presente recomendaciones sobre la forma de responder a la urbanización en los países en desarrollo.

Sector Prestatario. La Oficina reconoce que los problemas de desarrollo creados por la acelerada urbanización demanda una solución más efectiva de parte de los donantes que aquella lograda como resultado de los proyectos de financiamiento individuales. Es por esto que al presente se le da mayor énfasis a la programación sectorial para la utilización de programas de asistencia técnica y financiera para el logro de cambios institucionales y políticos sistemáticos.

Para lograr el cambio hacia la programación sectorial, la Oficina elaboró e implantó un proceso de evaluación técnica. Dichas evalua-



ciones técnicas se llevaron a cabo en cuatro de las oficinas regionales, examinando los sistemas para el suministro de vivienda y servicios urbanos en los países clientes, así como los aspectos de política que impiden la prestación de servicios y de viviendas. La asistencia ofrecida anteriormente fue evaluada y se exploraron estrategias alternas como base para una programación futura.

PROGRAMAS IMPORTANTES AUTORIZADOS

La Oficina asignó fondos para apoyar actividades designadas especialmente para la promoción del enfoque sectorial. La Agencia para el Desarrollo Internacional autorizó tres programas sectoriales durante el año fiscal 1989. Jamaica, Indonesia y Jordania recibirán fondos ascendentes a \$200 millones durante el período del proyecto. En cada caso se aprobó un temario de política sobre la prestación de servicios urbanos y de viviendas y se autorizaron los recursos para el financiamiento de programas elegibles como, por ejemplo, el examen del desarrollo de la tierra en Túnez, que se concentró en las responsabilidades presentes y potenciales del sector privado en el sistema de suministro de la tierra urbana. La Oficina también financió un estudio de la estructura institucional para la administración de la tierra y el establecimiento de la política en Santa Lucía y asistió al Banco Africano de Desarrollo en la formulación de una política de préstamos para el desarrollo continuo de

servicios de acueducto y saneamiento.

Sector Informal. La Oficina auspició un seminario sobre *la función del sector informal en el suministro de viviendas y servicios*, debido al interés existente en este tema. En el mismo participaron expertos en el área urbana y profesionales de la A.I.D., el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, las organizaciones sin fines de lucro y el sector privado. Se deliberó sobre la forma en que la Oficina puede concentrar sus esfuerzos en la modificación de los reglamentos que impiden la iniciativa privada a menor escala, así como en la provisión de asistencia directa a las organizaciones informales.

Programa de Investigación. La Oficina llevó a cabo investigaciones sobre tres temas importantes en el campo del desarrollo. Asimismo, encomendó la preparación de un informe, a ser finalizado en 1989, sobre el desarrollo económico urbano y su papel en el logro de los objetivos de la A.I.D. El propósito del informe es la búsqueda de opciones de política y programación para la Agencia, con miras a utilizar el potencial de la urbanización como un factor dinámico para el crecimiento económico. Además, se finalizó un segundo informe el cual presenta la base para la descentralización gubernamental que se lleva a cabo en muchos países en desarrollo, así como guías para analizar las estrategias alternas que apoyen este proceso. Finalmente, la Oficina apoya el proyecto de investigación de las *Megalópolis* que se lleva a cabo en la

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano está localizada en Washington, D.C. y consta de siete oficinas regionales que funcionan en forma descentralizada, las cuales están ubicadas en Ecuador, Honduras, Jamaica, Costa de Marfil, Kenia, Túnez y Tailandia.

Universidad de Nueva York, con el objetivo de documentar y analizar técnicas de administración innovadoras y las tecnologías utilizadas en las ciudades más grandes del mundo. Para fines de siglo la mayoría de las megalópolis estarán ubicadas en los países en desarrollo.

La Oficina continúa trabajando con la Comisión de las Naciones Unidas para Asentamientos Humanos (HABITAT). Encabezó la delegación de los Estados Unidos a la undécima sesión de la Comisión de HABITAT en Nueva Delhi. El consenso general de los participantes de la reunión se recoge en el documento titulado *Estrategia mundial de la vivienda hasta el año 2000*. Esta declaración de política promueve la adopción por parte del gobierno, de reglamentos y normas que estimulen la acción privada en el sector vivienda para familias de bajos ingresos. Los Estados Unidos tuvo una participación fundamental en la redacción del informe.

ADiestRAMIENTO Y PUBLICACIONES SOBRE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano ha auspiciado actividades de adiestramiento sobre vivienda y desarrollo urbano desde el comienzo del decenio 1970. Durante los 25 años de operación de la Oficina más de 3.500 participantes provenientes de los países en desarrollo han participado en cursos, conferencias, seminarios y talleres donde se han discutido los retos del desarrollo urbano y han servido de foro para el análisis innovador de temas importantes de actualidad.

En un comienzo las actividades de adiestramiento incluyeron temas tales como la administración de proyectos de construcción y el servicio de las hipotecas. A medida que la Oficina ha ido ampliando su campo de actividad ha incorporado a sus programas de adiestramiento temas tales como el financiamiento de viviendas, la prestación de servicios urbanos y de infraestructura, tenencia de la tierra, las asociaciones entre el sector público y privado, la descentralización y el desarrollo de las ciudades mercados.

En años recientes, el adiestramiento se ha ampliado de un esfuerzo *ad hoc* a un esfuerzo integrado a las actividades de la oficina. Este

nuevo énfasis en el área del adiestramiento ha resultado en la consolidación y coordinación de las iniciativas de la oficina central en este campo, así como en el apoyo de estas actividades a nivel regional. En lugar de ofrecer el adiestramiento directamente la oficina central ha servido como intermediaria. Ha ayudado a las RHUDOs a identificar las necesidades y las tendencias mundiales, y las han asistido en la formulación de estrategias de adiestramiento y en la utilización de las oportunidades para el desarrollo de programas en colaboración con otras instituciones.

Las actividades de adiestramiento siempre han sido un componente importante en los esfuerzos de desarrollo urbano. El cambio de un enfoque de financiar proyectos a uno de financiamiento sectorial, ha resultado en una mayor atención a los objetivos del adiestramiento. En este contexto el diálogo sobre la política y la creación de instituciones cobra mayor importancia: comunicar los objetivos normativos, desarrollar la capacidad tanto del sector público como del privado para proveer vivienda y servicios urbanos y prestar asistencia para establecer instituciones de adiestramiento viables en los países en desarrollo.

La Oficina de Vivienda dirige sus actividades de adiestramiento hacia los oficiales responsables de la formulación de políticas en los sectores público y privado. Las actividades de adiestramiento durante este año incluyeron el auspicio de diez participantes al curso de financiamiento habitacional llevado a cabo por el *Fels Center of Government* de la Universidad de Pensilvania en Filadelfia. Otra actividad en este campo que produjo materiales y estudios de casos sobre temas de actualidad fue la *Conferencia de Política de Washington*, que fue organizada por la Oficina. Las publicaciones siguen siendo una función esencial de la Oficina. Así este último año se imprimieron algunos documentos de investigación y de proyectos importantes, inclusive dos obras sobre la urbanización de Africa.

A n t e s d e 1 9 6 1

En 1961 el *Presidente John F. Kennedy* estableció la Agencia para el Desarrollo Internacional (A.I.D.). Con anterioridad a esta fecha la asistencia financiera que ofrecían los Estados Unidos a las naciones en desarrollo era administrada por varios organismos del gobierno de este país. Durante este período se otorgaron un número limitado de préstamos y donaciones para vivienda. Ya en 1956 la *Liga Nacional de Asociaciones de Ahorro y Préstamos* había recomendado el otorgamiento, por parte de los Estados Unidos, de una garantía para inversiones directas en vivienda en América Latina.

1 9 6 1

Después de promulgada la *ley de ayuda al exterior de 1961*, el Congreso le añadió la sección 222 que creó el *programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda*, autorizando el otorgamiento de una garantía de \$10 millones. Para financiar sus gastos de operación, el Programa debía cobrar comisiones por los préstamos que se otorgaban y autorizaba el cobro de intereses a tasas comerciales en los respectivos países.

1 9 6 3

En 1962 la A.I.D. estableció una división dentro de la *Oficina de Latinoamérica* con el objeto de administrar el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. Esta oficina pedía solicitudes de garantía a los constructores, especialmente a los de los Estados Unidos, y procesaba préstamos para proyectos modelo con base en el programa de seguro de la FHA en los Estados Unidos. A mediados de 1963 se suscribió el primer

convenio del Programa de Inversiones para la Vivienda en el Perú para la construcción del proyecto *Apolo*. Por otra parte e independientemente, las Oficinas de Africa y Asia del Departamento de Estado llevaron a cabo proyectos bajo el *Programa de Garantía de Riesgos Extensivos* de la A.I.D. Los proyectos hacían hincapié en la utilización de sistemas constructores más eficientes, en la aplicación de economías de escala, y en el uso de equipos mejores. El primer préstamo en la región del Caribe para el cual la A.I.D. autorizó la garantía fue concedido en la República Dominicana y ese mismo año la A.I.D. acordó garantizar el primer préstamo de Centroamérica el que se otorgó en Honduras.

1 9 6 5

A petición de la A.I.D. el Congreso amplió el programa para incluir metas relacionadas con el desarrollo institucional, autorizando \$150 millones adicionales. Las enmiendas de 1965 a la Ley de Ayuda al Exterior establecieron cinco tipos de programas aceptables para Latinoamérica:

- proyectos de vivienda privados similares a aquellos asegurados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos;
- instituciones de crédito que otorgaban préstamos hipotecarios para viviendas, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo;
- proyectos de vivienda para familias de ingresos bajos;
- proyectos de vivienda que promueven el desarrollo de instituciones importantes para el éxito del programa de la *Alianza para el Progreso*; tales como los sindicatos y las cooperativas; y
- proyectos de vivienda en los cuales el 25% o más del financiamiento de las hipotecas proviene de Latinoamérica y donde los costos por unidad no exceden \$8.500.

La Sección de Garantía de Inversiones para la Vivienda se transformó en la *División de Vivienda y Desarrollo Urbano* como parte de la *Oficina de Desarrollo de Capital* de la Oficina de Latinoamérica del Departamento de Estado. En 1965 fue nombrado como Director de la División el Sr. *Stanley Baruch* y en 1966 fue designado como Director Adjunto el Sr. *Peter Kimm*, éste último a cargo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda.

Con el objeto de descentralizar los servicios la Oficina de Vivienda estableció la primera oficina regional en Centroamérica. Entre 1965 y 1973, cambió el énfasis programático hacia las instituciones financieras, principalmente las asociaciones de ahorro y préstamo. En general, los países recibían préstamos para desarrollo y una donación de asistencia técnica para establecer sistemas de ahorro y préstamos. El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda ofrecía a estas instituciones capital inicial para préstamos hipotecarios de largo plazo.

Mediante estos esfuerzos, se establecieron sistemas de financiamiento habitacional en 17 países latinoamericanos. Estos sistemas cuentan con más de 30 mil millones de dólares para financiamiento habitacional. Casi todos estos préstamos se dieron a personas que anteriormente no tenían acceso a ese tipo de crédito.

En 1965 se autorizaron préstamos por primera vez en las regiones de Asia y del Cercano Oriente y Africa del Norte, respectivamente en los países de Tailandia y Túnez. En 1967 la A.I.D. autorizó el otorgamiento de un préstamo en la Costa de Marfil, que fue el primero autorizado en la región de Africa Occidental.

1 9 6 8

Con el objeto de determinar la viabilidad de los proyectos que se proponían, la División de Vivienda y Desarrollo Urbano inició la práctica de evaluar el sector habitacional de los respectivos países en los llamados *Análisis del Sector Vivienda*. Este enfoque reconocía la importancia de los sistemas de vivienda coherentes a nivel nacional y requería de parte del gobierno el establecimiento de leyes, la formulación de políticas, la asignación de

recursos económicos y el establecimiento de organismos de vivienda. El préstamo autorizado a Kenia en 1969 fue el primero para la región de Africa Oriental.

1 9 7 0

Durante este año el Congreso aumentó el volumen de las garantías de las inversiones de vivienda que se hicieron en Asia y Africa; y se reorganizó y amplió la División de Vivienda y Desarrollo Urbano, la cual fue trasladada desde la Oficina de Latinoamérica a la *Oficina de Administración* del Departamento de Estado y pasó a denominarse *Oficina de Vivienda*.

1 9 7 3

En 1973 la Ley de Ayuda al Exterior sufrió cambios de suma importancia en virtud de los cuales se hacía énfasis en que la A.I.D. debía dirigir todos sus esfuerzos en beneficio de las poblaciones de escasos recursos, compuestas por las familias que están en la mitad más baja de la escala de ingresos, de la respectiva región o país. A fin de responder a este mandato legislativo, la A.I.D. adoptó una nueva política de vivienda. Asimismo, durante este año Peter Kimm fue nombrado Director de la Oficina de Vivienda.

1 9 7 5

Las enmiendas de este año a la Ley de Ayuda al Exterior incorporaron los cambios que introdujo la nueva política de vivienda de la A.I.D., lo que dio como resultado el aumento de los *proyectos de lotes con servicios*, y de los programas de *mejoramiento de las comunidades*. Además, los programas que se ejecutaron sufrieron cambios vitales, tales como la reducción de las normas, la construcción de unidades básicas con sólo algunos de los servicios y la modificación de los sistemas de producción de viviendas. En muchos países los clientes principales de la Oficina pasaron a ser los *Ministerios de Vivienda* y otros organismos gubernamentales.

1 9 7 6

En 1976 se reunieron en Vancouver los líderes mundiales del sector vivienda en la 1ª Conferencia Importante de HABITAT, auspiciada por las Naciones Unidas, en la cual se formuló una declaración de principios sobre las medidas tendientes a solucionar las necesidades habitacionales. Este año, también, marcó el primer esfuerzo colectivo por mejorar los asentamientos marginales urbanos estableciendo servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y calles, así como edificios y servicios comunales. Por otra parte también se ampliaron los procesos de planificación además de los aspectos financieros y físicos de dichas áreas, para incluir los componentes sociales y económicos de las comunidades de ingresos bajos a fin de mejorar gradualmente la calidad de vida.

1 9 7 8

En este año se modificó nuevamente la legislación que autorizó el Programa de Inversiones para la Vivienda, modificación que permitió el *financiamiento de servicios y edificios comunales* tales como escuelas, clínicas, centros comunales, centros de adiestramiento vocacional, mercados y centros comerciales pequeños. Esto resultó en un aumento de las actividades que se realizaban con las familias del sector informal y con las organizaciones privadas y voluntarias que trabajaban con ellos.

Por otra parte, también en 1978, se estableció la séptima oficina regional para atender la región del Caribe.

1 9 7 9

Debido a los cambios sufridos por el Programa de Inversiones hasta esta fecha, se hizo necesario aumentar la asistencia técnica y el adiestramiento por parte de la oficina de vivienda. Las *conferencias regionales* anuales que la Oficina había iniciado con anterioridad en la región Latinoamericana fueron seguidas por conferencias similares en Africa y Asia. El

primer *Seminario Internacional de Vivienda* se celebró en noviembre de 1979 y muy poco tiempo después, la Oficina inició la publicación de la *Serie Periódica de Trabajos*.

1 9 8 0

En 1980, con fondos provenientes de donaciones, se estableció el proyecto denominado *Servicio de Apoyo al Desarrollo Urbano* para enfocar los problemas específicos de ese sector. Con este proyecto se inició el proceso de preparar a las ciudades más importantes de los países en desarrollo para enfrentarse a la explosión urbana que las agobiaba.

1 9 8 2

Hasta este año el costo total de los proyectos autorizados y bajo contrato en Programas de Garantía de Inversiones excedía la suma de 1.000 millones de dólares.

1 9 8 3

En 1983 la A.I.D. anunció su estrategia con mayor claridad, descansando en la *iniciativa individual* y en el *sector privado informal* para la producción de viviendas y en la acción de los gobiernos en cuanto a la instalación de la infraestructura y la formulación del sistema normativo. En esta forma los gobiernos se encargan de facilitar y apoyar los procesos naturales resultantes de la iniciativa individual. A estas alturas, la Oficina tomó conciencia que la escala de los problemas causados por la urbanización acelerada requería de políticas y normas de construcción adecuadas, así como del esfuerzo equilibrado del sector privado, de las instituciones financieras y de los gobiernos. Además, se llegó a la conclusión de que el papel de los gobiernos es el de solucionar aquellos problemas que los individuos no pueden resolver por sí mismos, tales como la adquisición de tierras, la instalación de la infraestructura básica, y la adquisición de crédito para mejorar las viviendas y las comunidades.

1 9 8 4

Las Oficinas Regionales comenzaron a intensificar su apoyo al desarrollo municipal, la descentralización y el adiestramiento. Ejemplo de ello, son los seminarios en la Costa de Marfil sobre descentralización y la privatización de los servicios urbanos en Togo.

La Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano diseñó un modelo computarizado denominado *Estudio de Necesidades Habitacionales*, con capacidad para proyectar el número de unidades de vivienda de bajo costo necesarias durante un período de 20 años, proyectar el capital necesario y definir las normas de construcción. En 1984 y 1985 se llevaron a cabo 10 estudios de esta naturaleza. Entre los países motivo de estudio se encontraban *El Salvador, Perú, Zimbabwe y Turquía*.

1 9 8 5

La Oficina desarrolló el *Estudio de Desarrollo Urbano*, metodología para ayudar a la A.I.D. a comprender los procesos de urbanización y a determinar las necesidades más importantes y las restricciones institucionales. En 1985, se llevaron a cabo estudios en *Panamá, Marruecos y Jordania* para poner a prueba la metodología.

Durante este año también se desarrolló la Metodología para la Estrategia de Financiamiento Habitacional, la cual examinaba varios medios de movilización de fondos necesarios para el logro del objetivo de ofrecer una vivienda adecuada para todos. Se desarrolló al mismo tiempo, una metodología complementaria, Metodología de la Calidad Habitacional.

1 9 8 6

Para 1986, el diálogo sobre política y cambio institucional se consideraban de prioridad en la Oficina, mientras los proyectos específicos pasaron a un segundo lugar. Esto refleja el cambio de enfoque que comenzó con proyectos individuales como *el punto central*, seguido de un período de cambios normativos e institucionales logrados como resultado de la ejecución de proyectos de demostración. Al presente, los

proyectos se visualizan como actividades de apoyo a los cambios importantes.

En Centroamérica, la A.I.D. aprobó \$110 millones para apoyar a los gobiernos en la provisión de infraestructura y tenencia de tierra. Las Misiones en varios países incluyeron en las negociaciones de programas macroeconómicos, el aumento de la autoridad y responsabilidad local por la infraestructura urbana.

En Africa, el Proyecto de los Pequeños Pueblos de Kenia representa el uso innovador de los fondos del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda para moverse hacia un desarrollo urbano de base más amplia. El proyecto fue determinante en la creación de empleos, el fortalecimiento de economías locales y en el mejoramiento de la capacidad institucional.

1 9 8 7

Durante 1987 la Oficina continuó cambiando el énfasis de un enfoque de proyectos a uno sectorial. Este último enfoque se concentró en la reforma de políticas nacionales y de los sistemas institucionales de suministro de viviendas y servicios urbanos. Su meta es la ampliación del impacto de las intervenciones urbanas de la A.I.D. en el mejoramiento de la administración del crecimiento urbano.

La Oficina desarrolló un enfoque de adiestramiento general, y las RHUDOs ampliaron más aún su compromiso de asignar recursos para adiestramiento, considerándose tan importante como el diseño de programa y las inversiones para estimular el desarrollo y cambio de las políticas urbanas y de vivienda de los gobiernos.

1 9 8 8

En los pasados 25 años, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano ha trabajado en más de 50 países por conducto de los préstamos del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, préstamos relacionados, y la asistencia técnica. Ha ofrecido garantía para más de 200 préstamos totalizando \$2 billones. Las actividades en curso de la Oficina se describen a través de este informe.

Reflexiones sobre el futuro

Urbanización y vivienda en los países en desarrollo

"Mediante la colaboración entre los organismos internacionales y las naciones en desarrollo y con un adecuado equilibrio entre las funciones de los sectores público y privado, las ciudades del futuro serán capaces de convertir el desafío en oportunidad."

A continuación se presentan extractos de los discursos de la sesión de apertura de la Conferencia sobre Política de Vivienda y Desarrollo Urbano de Washington:

LOS DESAFIOS DE LA URBANIZACION

Los países en desarrollo han estado experimentado una urbanización acelerada durante varias décadas. En los próximos años, sin embargo, nos enfrentaremos al desafío de nuevos y más complejos problemas. ¿Por qué estos problemas emergentes son diferentes a los del pasado?

La diferencia más marcada es el número de personas que vivirán en las ciudades. En los países en desarrollo las poblaciones urbanas han crecido en forma geométrica y a una tasa dos veces mayor que aquella de los países industrializados. Esta urbanización se da a una escala y un ritmo sin precedentes en la historia.

De 1950 a 1980 las ciudades de todos los países en desarrollo crecieron un 237% a un total de 966 millones de personas. La población pudo proveer por sí misma, frecuentemente sin la ayuda de las instituciones formales y de alguna forma las ciudades sobrevivieron a la presión. De aquí al año 2025, las ciudades de estos países crecerán un 300% y alcanzarán una población de más de 3.8 billones de personas.

Las ciudades tendrán que dar cabida a otros dos mil novecientos millones de personas. Tendrán que ofrecer vivienda y proporcionar

servicios y trabajo a cuatro veces la cantidad de residentes que tenían en el pasado.

En los próximos 20 años cerca del 80% de las poblaciones de Latinoamérica y del Caribe vivirán en áreas urbanas. En contraste, Africa se encuentra solamente urbanizada en un 25 por ciento, pero las ciudades a través del continente están creciendo cerca de un 5% anualmente, casi el doble del promedio mundial, imponiendo grandes demandas a una economía ya muy precaria. En las próximas décadas, un gran porcentaje del crecimiento en Africa ocurrirá en las ciudades.

En el año 2000, habrá 30 ciudades con poblaciones de más de cinco millones de habitantes en los países en desarrollo. Sin embargo, el crecimiento de las megalópolis será mucho más espectacular, porque ellas ya se están enfrentando a la presión que les significa mantener su actual infraestructura, y en consecuencia, están mucho menos preparadas para satisfacer las necesidades que les impondrá el nuevo crecimiento. La Ciudad de Méjico crece a un ritmo de 1.000 personas por día y se proyecta que alcanzará 26 millones para fines de siglo. São Paulo, Calcuta y Bombay pronto sobrepasarán los 16 millones de personas cada una.

A fines del siglo habrán más de 450 ciudades de "más de un millón de habitantes" en los países en desarrollo. Bajo una administración efectiva y creativa estas ciudades podrían convertirse en enlaces de

"En veinte años, cerca del 80% de las poblaciones de Latinoamérica y de los países del Caribe vivirán en áreas urbanas."

suma importancia en el sistema económico de sus países y en centros de considerable crecimiento económico.

La creciente urbanización está produciendo la concentración de la pobreza en las ciudades. Al presente, más del 40% de los pobladores urbanos viven en barriadas y asentamientos marginales.

En consecuencia, la urbanización no es una opción a ser adoptada en el futuro porque es un problema que ya le está dando forma al patrón de crecimiento económico nacional, al asentamiento de grandes grupos poblacionales y a la estabilidad social y política de muchos países del mundo en desarrollo. Los profesionales del desarrollo están recién cobrando conciencia de la profunda influencia que tiene la urbanización en el desarrollo social y económico de los países del Tercer Mundo. En la mayoría de los casos las ciudades son parte de la solución, una señal de los avances económicos y un poderoso estímulo para un crecimiento futuro. Las ciudades proveen mercados para el excedente de productos agrícolas y recursos para aumentar la producción agrícola. Solamente en las ciudades podemos lograr especialización económica y diversificación de la industria y el comercio. Las ciudades constituyen las fuerzas que estimulan el crecimiento económico. A pesar de que en ocasiones nos concentramos en los problemas de las ciudades, ellas son realmente centros de oportunidades.

LA RESPUESTA DEL SECTOR INFORMAL

La forma en que las naciones responden a estas oportunidades depende de la imagen que tienen de la ciudad. A menudo, la respuesta al aparente desorden urbano es establecer controles con la esperanza de lograr la ciudad ideal. Debido al repudio que los barrios bajos producen en la gente los gobiernos dictan leyes contra ellos. Como los vendedores ambulantes atestan las calles se les regula y grava con impuestos. A raíz de que se consideran que las viviendas pequeñas con servicios básicos son poco atractivas e insalubres, se promulgan reglamentos exigiendo tamaños mínimos y niveles de servicios que resultan económicamente inaccesibles para la vasta mayoría de la población. Todo esto acarrea una maraña de normas y reglamentos que obliga

a quienes constituyen la fuerza vital de la ciudad a pasar a la clandestinidad. En el sector habitacional esta clandestinidad se manifiesta en el surgimiento de las barriadas y los asentamientos espontáneos o marginales a los cuales denominamos el sector *informal* y que proporcionan habitación a aproximadamente la mitad de la población urbana.

En muchos casos los asentamientos informales se mejoran en forma considerable a través del tiempo, porque las familias que los componen mejoran sus casas cuando creen que ya no van a ser desalojadas, aún cuando no posean el título de propiedad. En algunos casos, los asentamientos nunca cumplen con los requisitos que para muchas personas constituyen las normas mínimas aceptables, pues su crecimiento es desordenado y en ellos la infraestructura es inadecuada y los problemas de titulación parecen insolubles.

Sin embargo, este proceso ha producido la gran mayoría de las viviendas de las familias de ingresos bajos en los países en desarrollo en los últimos treinta años, y posiblemente, el sector informal produjo más del 90% de esas viviendas. Este demuestra lo efectivo que ha sido el sector informal, y por el contrario, la poca eficacia de los programas bien organizados del sector público. Desafortunadamente, los gobiernos a menudo ponen resistencia al proceso informal pues consideran que los asentamientos espontáneos constituyen un espectáculo vergonzoso para un país en proceso de modernización.

En este momento, sin embargo, hay consenso general de que el proceso informal es esencial para el crecimiento de las ciudades, y los gobiernos están buscando nuevos mecanismos para invertir sus recursos disponibles de forma de apoyar el proceso informal más efectivamente. En los círculos del desarrollo estamos buscando una respuesta al problema que se plantea de cómo entender mejor el fenómeno que hemos observado hasta ahora y cómo contribuir a este proceso eficazmente.

POLITICA DE VIVIENDA DE LA A.I.D.

Desde el decenio de 1970, hemos aplicado la estrategia denominada de las necesidades básicas a fin de satisfacer las necesidades habitacionales de toda la población, inclusive la pobre. Entre las soluciones puestas en

"En la mayoría de los casos las ciudades son parte de la solución, una señal de los avances económicos y un poderoso estímulo para un crecimiento futuro."

práctica están los proyectos de lotes con servicios, de mejoramiento de los asentamientos marginales y la construcción de viviendas básicas que han proporcionado servicios mínimos a una población mucho mayor que la que habría podido ser atendida por medio de proyectos tradicionales más costosos.

Sin embargo, en la mayoría de los países esta estrategia resultó incompleta pues, aunque con ellos se construyeron mayor cantidad de proyectos de bajo costo, frecuentemente el sistema dependía excesivamente del gobierno. Sin embargo, la experiencia en muchos países en desarrollo comprueba que la estrategia más efectiva debe basarse en la premisa de que la responsabilidad del gobierno es dirigir sus esfuerzos hacia aquellos problemas habitacionales que no pueden ser resueltos por las personas mismas, tales como la disponibilidad de terrenos con tenencia asegurada, la dotación de infraestructura y la disponibilidad de crédito. Asimismo es esencial que el gobierno *facilite* la plena participación de los diferentes elementos de la sociedad en proceso. Quizás el componente más importante de esta función facilitadora es *el clima regulador*, es decir, el estímulo que las normas y acciones del gobierno deben dar a la producción eficiente. Aunque en la actualidad estos principios cuentan con amplia aceptación no son reconocidos universalmente.

Hasta ahora el tema principal de nuestra política ha sido la *descentralización*, proceso que en ocasiones está controlado por aspectos financieros. Los gobiernos centrales ya no son capaces de proporcionar los servicios urbanos necesarios a lo largo del respectivo país y lo que es peor aún con frecuencia están muy alejados de la situación local para poder diseñar y administrar eficazmente muchos programas. Las decisiones que se toman a nivel local responden mejor a las necesidades de la respectiva localidad. La descentralización no es sólo un medio de lograr la efectividad de los costos sino que es una de las bases fundamentales de la democracia. Es evidente que las presiones económicas del decenio de 1980 y aquellas que se vislumbran para el decenio de 1990 requerirán de un mejor uso de los recursos disponibles. En la mayoría de los países este aumento en la eficiencia exigirá que se revise la

división del trabajo entre los sectores público y privado.

Si se pretende que el mercado habitacional privado responda a las necesidades de las familias de bajos ingresos, tanto los gobiernos como el sector privado deben formular estrategias nuevas; el gobierno debe crear un ambiente que permita el funcionamiento de las otras entidades, reduciendo los requisitos que exigen las disposiciones normativas del desarrollo y la construcción a niveles accesibles para las familias de bajos ingresos.

En segundo lugar, el gobierno debe facilitar la adquisición de títulos de propiedad de los terrenos por parte de las familias de bajos ingresos para cuyo efecto deben simplificarse y organizarse los sistemas de obtención de títulos y de registro con el objeto de que dichas familias tengan asegurada su tenencia. Esto serviría de estímulo para que inviertan su dinero y su esfuerzo en sus viviendas y les permitiría obtener créditos con garantía de las mismas y venderlas en caso de trasladarse a otros lugares.

En tercer lugar, el gobierno debe aumentar la eficiencia del sistema de crédito, eliminando los reglamentos que establecen límites pocos reales de los intereses hipotecarios y de los intereses obtenidos de los depósitos de ahorros, los cuales impiden la acumulación y la disponibilidad de capital. Estas condiciones hacen que las familias de bajos ingresos utilicen el mercado de crédito informal, obligándolas a pagar tasas de interés mucho más altas que las que pagarían en un sistema formal más flexible.

Por su parte, las instituciones prestatarias deben reevaluar los criterios que aplican a las familias de bajos ingresos, pues ellas constituyen buenos sujetos de crédito, especialmente si son dueños del terreno y solicitan crédito dentro de su capacidad de pago. Hay mecanismos para estructurar los préstamos hipotecarios y procedimientos para administrar los préstamos pequeños, lo que los hacen rentables por pequeños que sean. Esto ha sido demostrado en varios programas ejecutados en países en desarrollo en que intermediarios privados le han concedido préstamos a familias de ingresos bajos con muy buenos resultados.

"En los pasados 30 años este proceso (informal) ha producido la gran mayoría de la vivienda de bajos ingresos en los países en desarrollo."

NUEVAS ESTRATEGIAS DE LOS ORGANISMOS DE DESARROLLO EN SU ASISTENCIA

Aunque hasta ahora hemos estado preocupados de formular políticas y del desarrollo institucional, nuestra estrategia actual es colocar estos dos objetivos en la base de nuestros convenios de asistencia financiera, mediante un *Enfoque de Préstamos al Sector*, el cual se basa en la premisa de que el suministro de vivienda económicamente accesible es mejorando el sistema de producción habitacional. En este sentido nos proponemos a trabajar con las instituciones de los países para ayudarlas a identificar los obstáculos que enfrenta al sistema productivo y a reducirlos o eliminarlos.

El programa de préstamos al sector comienza con un análisis del sistema de producción de viviendas, que se concentra en la disponibilidad de terrenos, la provisión de infraestructura y la disponibilidad de crédito y de capital. Además este análisis identifica los obstáculos que impiden el aumento de la producción, a fin de que el país pueda establecer prioridades para abordarlas. Finalmente, convenimos en una serie de acciones que el respectivo gobierno debe adoptar en cuanto a revisar sus políticas, mejorar su sistema regulador o fortalecer sus instituciones y las relaciones institucionales. En base de estos convenios se efectúan los desembolsos de capital de los préstamos otorgados. Antes de continuar desembolsando los fondos, revisamos junto con el gobierno, el grado de cumplimiento de los cambios sectoriales y el punto hasta el cual es necesario ajustar las prioridades y las estrategias. Otro factor que consideramos para continuar desembolsando los préstamos es la demostración tangible de que los cambios han tenido como resultado el aumento de la producción de soluciones habitacionales accesibles y como mínimo, que las cantidades prestadas se hayan convertido en viviendas y servicios urbanos para familias de ingresos bajos.

A medida que nuestro modo de pensar y nuestra experiencia evolucionan y a medida que trabajamos con los países para elaborar las mejores estrategias de asistencia, va cambiando y tomando formas diversas nuestro enfoque de préstamos al sector vivienda, pero creemos que él ayudará a los países a identificar el origen

de los problemas habitacionales y a abordarlos directamente. La Asamblea General de las Naciones Unidas designó a 1987 el *Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar*; y ese año el mundo concentró su atención en la necesidad de vivienda y en la rápida urbanización de los países en desarrollo. Como resultado, de esta preocupación se emitió un documento de suma importancia por su énfasis en el sector privado bajo el título *La Estrategia Mundial de la Vivienda Hasta el Año 2000*, que en parte dice:

" Principios Básicos: Se reconoce universalmente el derecho a una vivienda adecuada, y todas las naciones sin excepción, han aceptado alguna responsabilidad en la búsqueda de soluciones a las necesidades de vivienda para su población. Para cumplir con esta obligación efectivamente, los gobiernos deben hacer cambios básicos en sus políticas habitacionales vigentes. El cambio fundamental es la adopción de un enfoque que "capacite" para movilizar y dirigir los recursos potenciales de todos los que participan en la producción de vivienda y en el proceso de mejoramiento. Un enfoque de esta naturaleza implica que las personas tendrán la oportunidad de satisfacer sus necesidades de acuerdo a sus prioridades y sus potencialidades."

CONCLUSION

Los organismos internacionales de desarrollo tienen la gran responsabilidad de apoyar la formación de políticas efectivas y de proporcionar asistencia financiera y técnica. Dichos organismos han llegado a la conclusión de que deben concentrar sus actividades en las políticas y en las instituciones.

Las ciudades del futuro podrán convertir el desafío en oportunidad mediante la colaboración entre los organismos involucrados en el desarrollo y los países del Tercer Mundo y siempre que se logre un equilibrio efectivo entre las funciones de los sectores público y privado.

"La base de una estrategia efectiva es que el gobierno asuma la responsabilidad de concentrar sus esfuerzos en aquellos problemas habitacionales que no pueden ser resueltos por le gente directamente."

Informes Regionales

Respondiendo a Través de los Años

Región	Año de la presencia regional	Ubicación actual
<i>América Central</i>	1969	Tegucigalpa, Honduras
<i>América del Sur</i>	1971	Quito, Ecuador
<i>Africa Occidental</i>	1972	Abidjan, Costa de Marfil
<i>Africa Oriental</i>	1972	Nairobi, Kenia
<i>Asia</i>	1975	Bangkok, Tailandia
<i>Cercano Oriente y Africa del Norte</i>	1978	Túnez, Túnez
<i>El Caribe</i>	1978	Kingston, Jamaica

Los siete informes regionales que se presentan a continuación examinan las actividades de cada una de las regiones y muestran cómo esos esfuerzos han llevado hacia el enfoque presente de los numerosos problemas actuales. Estas vistas sucintas de los problemas pueden servir de prólogo a la solución de los problemas urbanos del futuro. Los informes regionales que siguen destacan la creciente dependencia del enfoque hacia el financiamiento de programas sectoriales.

Actualmente, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano funciona en forma descentralizada a través de siete oficinas regionales, cada una de las cuales tiene un director adjunto encargado de la ejecución de los programas y de

las operaciones de su región. Las RHUDOs están integradas por profesionales del servicio exterior de los Estados Unidos, personal contratado y personal auxiliar local. En algunas de las regiones hay, además, asesores de vivienda que la U.S.A.I.D. tiene destacados en varios países.

Estas oficinas iniciaron sus funciones en distintos épocas, y se subdividieron para actuar con mayor eficiencia a medida que aumentaba la necesidad de sus servicios. Así, la oficina de Latinoamérica se dividió en tres regiones, América del Sur, América Central y el Caribe; y de la misma manera, África se dividió en dos regiones, una compuesta por África Central y Occidental y la otra por África Oriental y Meridional.

Región de Africa Occidental

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba. Foto de apartamentos construidos en Abidjan (Willamsville) bajo el proyecto HG-002.

Los proyectos de vivienda y desarrollo urbano de la oficina regional de Africa Occidental, reflejan las transformaciones socioeconómicas y políticas que se han dado en la región durante los últimos dos decenios y también son una prueba del compromiso de la Oficina de llevar a cabo programas que estén a tono con las realidades de ayer, de hoy y de mañana.

Hace 20 años en Africa central y occidental existía un ambiente de gran optimismo; los países de esta región recién habían logrado su independencia política, y sus líderes presentían una rápida modernización estimulada por los altos precios que obtenían por sus materias prima de exportación.

En la mayoría de los países, en esa época, el estado era la fuerza motriz de toda actividad, debido a que el incipiente sector privado era considerado incapaz de jugar un papel importante en el desarrollo nacional y los gobiernos locales carecían de la experiencia y de los recursos necesarios para llevar a cabo una interacción significativa con el gobierno central. La mayor parte de las funciones relacionadas con el desarrollo, incluso la producción de viviendas, eran ejecutadas por las organismos gubernamentales.

Después de la independencia de cada país, la RHUDO ha trabajado mano a mano con los gobiernos y los proyectos habitacionales se planifican y ejecutan en colaboración con las instituciones del gobierno central y, en su gran mayoría, proporcionan viviendas de buena calidad, a menudo, en las ciudades principales y, en general, reflejan las aspiraciones de estas naciones recién nacidas a la vida independiente.

El primer préstamo de Garantía de Inversiones para la Vivienda aprobado por la RHUDO de Costa de Marfil, es un ejemplo clásico de los primeros proyectos habitacionales. Este préstamo, que lleva el No. HG-001, fue autorizado en 1967 por un total de \$3 millones y con él se financió la construcción de 390 unidades en la localidad de Fairmont, comunidad de bajos ingresos muy poblada en las afueras de Adjame, en la ciudad de Abidjan. La mayor parte de estas viviendas fueron adquiridas por personas de clase media, tales como empleados gubernamentales, profesionales y comerciantes prósperos, quienes tenían un gran sentido de comunidad y crearon asociaciones comunitarias e invirtieron cantidades considerables de dinero en mejorar sus casas agregándoles habitaciones, terrazas,



jardines y paredes decorativas exteriores. Actualmente, Fairmont con sus calles arboladas, es una de las zonas residenciales más atractivas de Abidjan.

Las condiciones que surgieron a mediados de la década de los setenta, obligaron a reconsiderar las premisas del próspero decenio anterior. En esta década las poblaciones urbanas, que crecían a un ritmo sin precedentes, dieron origen a los asentamientos de gran tamaño que rodean a los centros urbanos modernos, situación que se agravó por el descenso rápido de los precios de las materias primas, la inestabilidad política y la administración deficiente de los organismos del estado, cuya capacidad de proporcionar los servicios esenciales a la población urbana se vio grandemente reducida por la magnitud de la tarea. Fue así como el optimismo inicial dio paso a la desilusión y al pesimismo.

A mediados del decenio de 1970 la RHUDO se propuso convencer a los gobiernos de que reconsideraran sus políticas y estrategias habitacionales y de desarrollo urbano e intentaron persuadirlos de que establecieran prioridades entre sus objetivos e iniciaran programas que respondieran a las graves necesidades de la población urbana de bajos recursos.

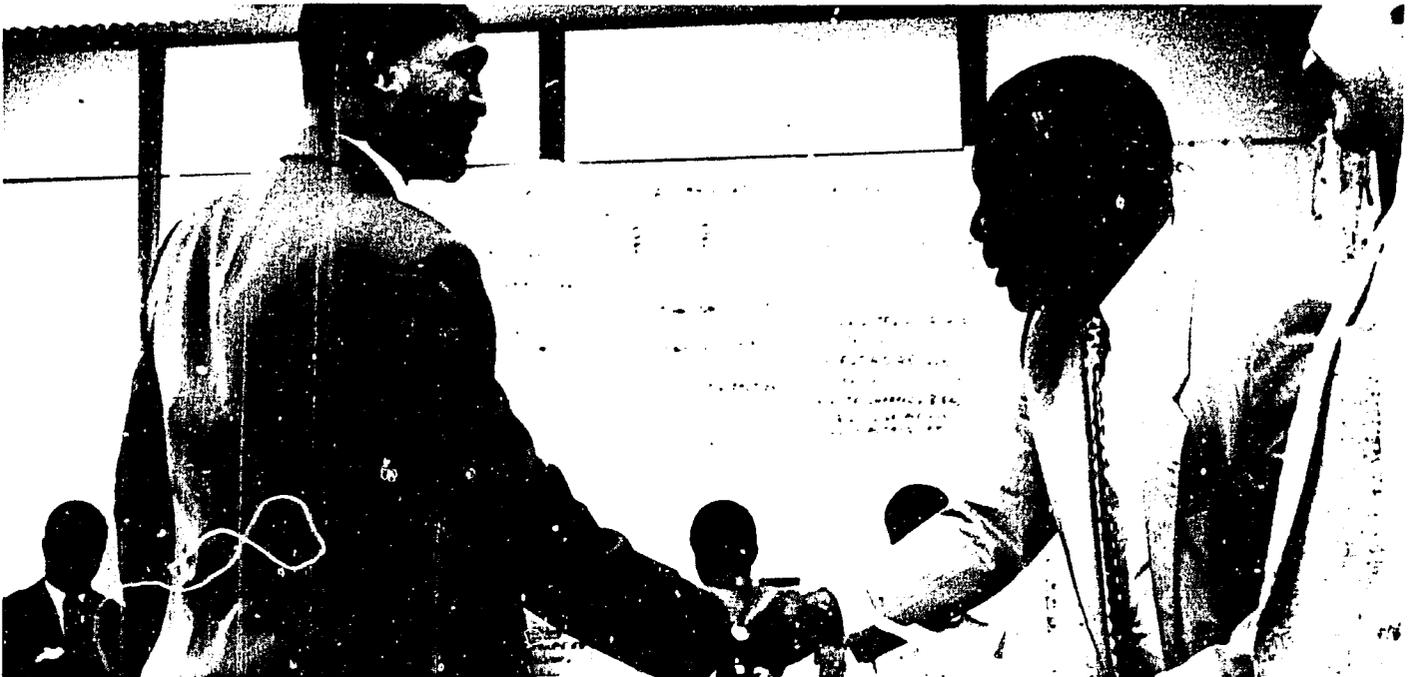
La RHUDO comenzó a financiar una serie de sistemas dirigidos a mejorar las condiciones habitacionales urbanas para satisfacer las necesidades de las poblaciones de bajos ingresos. Al respecto iniciaron varios proyectos y comenzaron a trabajar en colaboración con otras instituciones de desarrollo. Entre las nuevas actividades que financió la RHUDO se cuenta el mejoramiento de vecindarios de bajos ingresos, la construcción e instalación de servicios comunitarios y la provisión de lotes con servicios en lugar de viviendas completas; y al mismo tiempo, aumentó la asistencia técnica en forma considerable.

Ejemplo típico de esta fase de transición fue el proyecto HG-003 de \$122.3 millones autorizado en 1977, cuyo financiamiento provino conjuntamente de la A.I.D. y el Banco Mundial. Este programa constituyó el primer proyecto de desarrollo integral de la ciudad de Abidjan y, como tal, comprendió obras de mejoramiento de vecindarios, construcción de viviendas, provisión de lotes con servicios y construcción de servicios y de instalaciones comunitarios en ocho barrios de la ciudad.

Arriba. El vecindario de Abidjan (Adjame) antes del trabajo de mejoramiento bajo el proyecto HG-003.

Centro. La ciudad de Fairmont al presente HG-001, mostrando los resultados de los trabajos de mejoramiento de parte de los dueños a través de los años, incluyendo la adición de terrazas, paredes, portones de hierro, toldos, arbustos y árboles.

Africa Occidental



Arriba. Un funcionario del Ministerio del Interior entrega los diplomas del seminario de capacitación.

Los proyectos actuales de garantía de inversiones para la vivienda de la RHUDO, que en su mayoría están en Costa de Marfil, reflejan las inquietudes del presente al mismo tiempo que anuncian los objetivos del futuro.

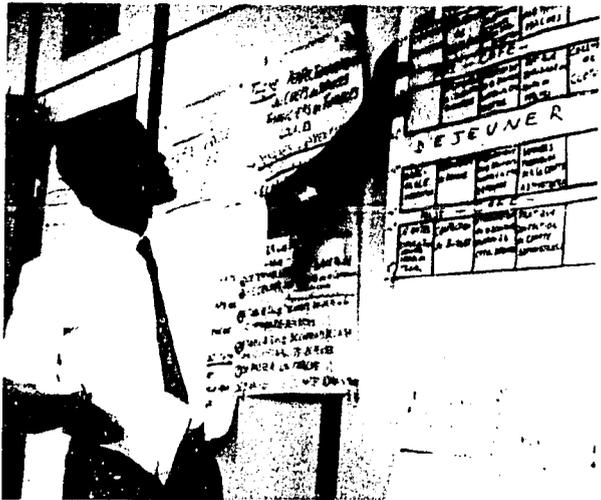
Además de proporcionar soluciones habitacionales la RHUDO ahora aboga por el desarrollo integrado mediante la descentralización y el apoyo de las iniciativas del gobierno en este campo; y para lograr estos objetivos emplea medios más variados que en el pasado, incluso los siguientes;

- adiestramiento;
- participación de la comunidad;
- la creación de fondos especiales para el desarrollo municipal y del sector privado; y
- el cambio de la orientación del programa, de la ejecución de proyectos específicos, hacia actividades más amplias de carácter sectorial.

La más visible de las actividades actuales de la RHUDO continúa siendo la provisión de la infraestructura esencial y el mejoramiento de las comunidades de bajos ingresos, aunque

ahora las enfoca hacia las ciudades secundarias donde refuerzan la descentralización y fortalecen el papel que juegan estas ciudades como núcleos de desarrollo.

Aunque el adiestramiento es menos visible, constituye un medio igualmente importante que la RHUDO utiliza para fomentar la descentralización. La oficina de adiestramiento que la RHUDO estableció hace dos años en esta región ha organizado actividades de capacitación para el personal de los gobiernos locales y centrales con el objeto de mejorar la calidad de la administración municipal, y sobre todo, la administración de los servicios financieros y técnicos, así como aumentar la capacidad de los municipios de ejecutar proyectos de desarrollo locales, incorporando medidas de recuperación de los costos. Las municipalidades de Costa de Marfil que demuestren éxito en dominar estos conceptos, ya sea mediante la promulgación de reformas institucionales o la adopción de nuevos sistemas administrativos, ven sus esfuerzos compensados con un premio tangible como es el



acceso al financiamiento que ofrece el nuevo programa HG-004.

La oficina de adiestramiento ha organizado también una serie de conferencias regionales sobre el tema de descentralización y otras materias concomitantes, en las cuales participan los funcionarios de los sectores público y privado a cargo de la toma de decisiones, quienes estudian los problemas existentes y proponen soluciones viables. Estas conferencias dan como resultado planes de acción que se adaptan a las necesidades especiales de cada país para satisfacerlas. Además, la RHUDO ha ayudado a los países anfitriones a promover el desarrollo municipal a través de una mayor participación de la comunidad en todas las fases de las actividades de los proyectos. En las comunidades de bajos ingresos de la Costa de Marfil se han creado comités para trabajar con las autoridades municipales en la ejecución de proyectos de desarrollo comunitario, cuyos objetivos se fortalecen mutuamente con los de los programas de adiestramiento.

Una de las preocupaciones principales de la RHUDO y de los gobiernos anfitriones es lograr institucionalizar el adiestramiento y las actividades de participación comunitarias, para lo cual se han elaborado módulos y manuales de adiestramiento para que utilicen las instituciones públicas como privadas a través de la región.

Por otra parte también, la RHUDO fomenta la descentralización promoviendo el desarrollo del sector privado, para lo cual tiene como norma, desalentar la participación del gobierno en la construcción de viviendas y



en la provisión de servicios y promover la participación del sector privado en dichas actividades, limitando la acción del gobierno a las funciones de mejorar el ambiente en que funciona dicho sector.

Junto con elaborar sus planes para el futuro, la RHUDO adopta una serie de medidas operacionales con un enfoque sectorial, las cuales se resumen a continuación.

En primer lugar la RHUDO está disminuyendo su participación en las actividades diarias de los proyectos y delega mayor responsabilidad a las instituciones que las llevan a cabo. Además, ha tomado medidas de suma importancia para aumentar la colaboración y mejorar la coordinación entre las instituciones involucradas en un sector determinado.

En segunda instancia, la RHUDO ha decidido canalizar el financiamiento hacia programas que no se refieren a proyectos específicos ni a determinados pueblos, sino al mejoramiento de las políticas y de las instituciones que son de importancia para ella.

Finalmente, esta RHUDO sabe que durante los próximos 20 años, sus programas evolucionarán y que sus estrategias experimentarán cambios, pero sabe también que estas transformaciones contribuirán al logro de su meta invariable de mejorar las condiciones de vida de las familias de bajos ingresos en forma más rápida y efectiva.

*Centro.
Participante
haciendo una
presentación en el
Seminario de
Adiestramiento
para
Adiestradores.*

*Arriba y derecha.
Participantes en
la Conferencia
Sobre
Privatización de
Servicios Urbanos
organizada por
RHUDO y la
Misión de Togo de
U.S.A.I.D.,
celebrada en Lome
Togo (junio de
1988).*

Región de Africa Oriental

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba. Trabajadores preparan las fundaciones del conjunto habitacional para familias de ingresos bajos denominado Umoja II. En este proyecto las familias son dueñas de las habitaciones y del espacio privado y comparten el espacio común y los servicios comunales.



En la mayoría de los países del Africa oriental y meridional el logro de las metas de las políticas habitacionales nacionales es todavía un desafío. En retrospectiva se aprecia un cambio palpable del enfoque de la RHUDO en su actividad de ayudar a los países a lograr su objetivo de proporcionar a todas las familias una vivienda decente que cumpla las normas mínimas de habitabilidad. Este enfoque evolucionó del concepto de proporcionarles de inmediato una estructura habitable al de proveerles unidades básicas ampliables y, de ejecutar programas habitacionales en las ciudades principales, al de construir servicios comunitarios tales como terminales de buses y mercados, en las ciudades secundarias. Finalmente, la RHUDO cambió su enfoque original en virtud del cual consideraba casi exclusivamente a las instituciones gubernamentales como las proveedoras de viviendas para las familias de bajos ingresos, por una de sus primeras tentativas de ofrecer al sector privado un papel más importante en estas actividades.

Cuando la creciente necesidad de vivienda adecuada de los años sesenta se convirtió en una inquietud de alcance mundial, la A.I.D. estableció una oficina en Addis Ababa, capital de Etiopía, a la cual le encomendó hacer los planes necesarios para abordar el problema de Africa Oriental; y a principios del decenio

1970-1979, estableció en Nairobi, capital de Kenia, la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano de Africa Oriental. El primer programa de Garantía de Inversiones de este oficina fue el denominado Kimathi, a cuatro millas al este del centro de Nairobi, que consta de 343 unidades de cuatro a cinco habitaciones y que se terminó de construir en 1977. El plan de alquiler/compraventa que se utilizó para la venta de las unidades de este proyecto, contó, desde un comienzo, con gran aceptación por parte de los beneficiarios, a quienes les ofreció viviendas nuevas y una inversión segura. El proyecto despertó también gran interés del Consejo Municipal de Nairobi, pues significó un agregado muy necesario al inventario de viviendas de esa ciudad, así como la adopción de procedimientos administrativos y legales innovadores que serían de utilidad en el futuro.

El éxito del proyecto Kimathi impulsó a la RUHDO a aventurarse por primera vez en el campo de la vivienda de bajos ingresos, a través del proyecto Umoja I, constituido por 3,000 viviendas ampliables, que fue inmensamente popular y se financió con un préstamo de \$10 millones garantizado por la A.I.D.

Poco antes de terminarse la construcción de este proyecto, se comenzó a planificar el Umoja II, que es un programa para familias de bajos ingresos que se planificó contemplando la total recuperación de sus costos y la creación de una

pequeña utilidad para la ejecución de otros proyectos de bajo costo. Los planos de este proyecto contienen un concepto de patios alrededor de los cuales se agrupan conjuntos de cinco a seis viviendas.

Cada unidad tiene un espacio abierto privado e, inicialmente tanto una habitación que se amplió a un segundo cuarto. Los servicios sanitarios y de agua se encuentran agrupados para servir a varias familias.

Para adaptarse al diseño arquitectónico de este proyecto, se creó un sistema de tenencia de la tierra muy especial basado en el concepto de condominio, en el cual las habitaciones y el espacio abierto del frente de las casas son propiedad de las familias y el espacio común y los servicios son de propiedad comunitaria.

A fines de la década de 1970 la RHUDO llevó a cabo estudios de los sectores de vivienda de Sudán, Malawi, Mauritania y Swazilandia, con lo cual aumentó sus actividades en la región. Este apoyo técnico estimuló a estos países a formular políticas habitacionales permanentes.

El primer proyecto de lotes y servicios que utilizó los recursos del programa de garantía de inversiones fue el que se llevó a cabo en Bostwana. Con financiamiento proveniente de este proyecto se creó la Unidad de Vivienda de Autoconstrucción mediante la asistencia técnica de parte de la Fundación para la Vivienda Cooperativa. Las funciones principales de esta institución eran otorgar préstamos para la compra de materiales de construcción para las familias de bajos recursos y apoyar las actividades de desarrollo de la comunidad. Además, el gobierno de Botswana recibió asistencia técnica bajo este programa con el objeto de que formulara una política de vivienda a nivel nacional. Otro objetivo de esta RHUDO fue el Proyecto de Vivienda de Pueblos Pequeños y de Desarrollo de la Comunidad que se llevó a cabo en Kenia. En 1979, el gobierno de este país le solicitó a la A.I.D., al Banco Mundial y a la Administración Británica de Desarrollo del Exterior que le prestaran financiamiento para realizar proyectos en las ciudades secundarias y los pueblos pequeños. Después de largas negociaciones entre los organismos participantes y funcionarios del gobierno de Kenia, en 1983 se firmó el convenio de ejecución de este proyecto y, en junio de 1985, se adjudicó el primer contrato de construcción. Veintinueve pueblos del interior de Kenia fueron seleccionados para participar en este proyecto.

Este proyecto representa un esfuerzo pionero

de parte de la RHUDO en el uso de los fondos del programa de garantías de inversiones para la vivienda en la empresa de avanzar hacia un desarrollo urbano de base más amplia. A pesar de las demoras que experimentó su construcción, este proyecto promovió la creación de empleos, el fortalecimiento de las economías locales y contribuyó a mejorar la capacidad institucional. A través de toda la región se produjo una gran demanda de los cursos de adiestramiento y de los materiales técnicos que resultaron del proyecto, los cuales han ampliado sustancialmente la capacidad de ejecución de proyectos en todos los niveles. El Proyecto de Pueblos Pequeños ha destacado la necesidad que tienen Kenia y sus



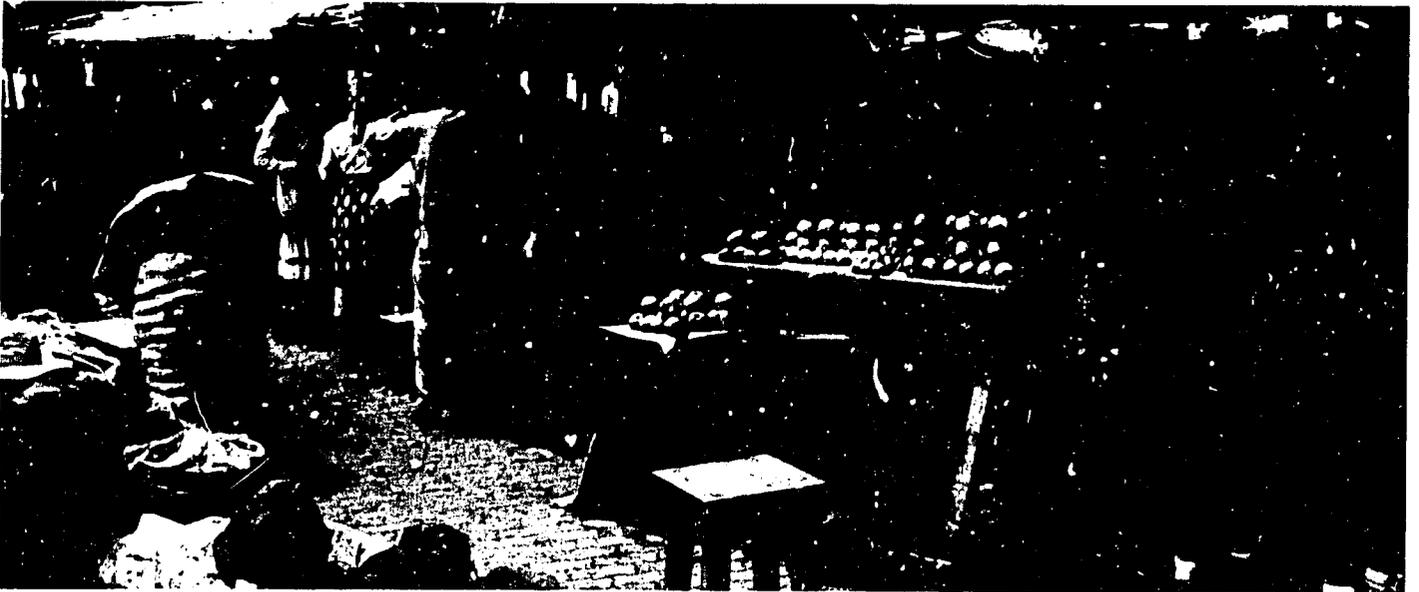
vecinos de prestar atención a la interdependencia entre las economías rurales, urbanas y regionales.

Como parte de su programa, la RHUDO asignó fondos de garantía de inversiones para financiar un proyecto que se diseñó con el objeto de estimular a los urbanizadores privados a construir viviendas accesibles para las familias con ingresos inferiores al mediano. El objetivo principal de este proyecto es el de interesar a las instituciones privadas a otorgar préstamos hipotecarios de largo plazo para financiar viviendas. Esta sería la primera vez que tales instituciones ofrecerían este tipo de financiamiento. Aunque al comienzo el proyecto tuvo demoras, actualmente todos los aspectos importantes están listos para comenzar su ejecución.

Al presente la RHUDO trabaja en nueve países de Africa Oriental abordando los problemas urbanos y de vivienda, cada uno de los cuales tiene necesidades y prioridades diferentes. La RHUDO ha respondido a esta diversidad de necesidades trabajando en colaboración muy estrecha con cada gobierno y con la respectiva Misión de la U.S.A.I.D. Este enfoque se fundó en el concepto de que debe aumentarse la participación de la empresa privada en los campos habitacional y del desarrollo urbano, a través de la colaboración con las familias, los urbanizadores privados, tanto formales como informales y las instituciones financieras.

Arriba. Umoja I, de gran aceptación, fue el primer esfuerzo de RHUDO por proveer vivienda de bajos ingresos. Proporcionó 3.000 unidades de vivienda con capacidad de ampliación.

Africa Oriental



*Arriba.
Mercado de
Karatina,
Kenia.*

Para cumplir con este objetivo la RHUDO se encuentra trabajando con los ministerios de los países de la región en una iniciativa tendiente a modificar las actuales políticas habitacionales y de planificación y, al efecto, está estimulando a los gobiernos a que atraigan la iniciativa privada mediante la dictación de normas de planificación y construcción realistas, proporcionando terrenos urbanizados a costos razonables y concentrándose en los problemas de tenencia de la tierra. Al mismo tiempo la RHUDO está trabajando para aumentar la capacidad de los gobiernos municipales de obtener ingresos para planificar y administrar los servicios urbanos y para facilitar el desarrollo privado.

Uno de los problemas más apremiantes de la región es el ritmo alarmante de crecimiento de las zonas urbanas. Los cálculos que se han hecho de varias ciudades importantes de esta región indican un crecimiento anual de entre el seis y el diez por ciento y, en general, las economías de estos países crecen más lentamente que sus poblaciones y, además, enfrentan un problema crítico en cuanto a la

generación de empleos. Mientras el sector agrícola de estos países sea incapaz de ofrecerle oportunidades económicas adecuadas a la creciente población, las ciudades secundarias y los pueblos cobrarán mayor importancia, especialmente aquellas cuyas economías están ligadas a las áreas rurales y tendrán que ofrecer las oportunidades de empleo adicionales que sean necesarias para sostener el crecimiento económico.

Tanto la experiencia adquirida en el desarrollo agrícola como el urbano señala de manera abrumadora que los lazos entre ambos son tan fuertes que ninguno de los dos puede darse sin el otro. Así, es posible asegurar que sin los incentivos y estímulos que proporcionan los mercados la agricultura de subsistencia permanecerá como tal para siempre, con las obvias consecuencias negativas para el empleo y el ingreso, pues las ciudades primarias continuarán llenándose de personas desempleadas y muchos de los pequeños pueblos mercado, que podrían contribuir en mayor medida a un desarrollo sostenido, no lograrán nunca demostrar su potencial.



Para enfrentarse al reto de la urbanización, la RHUDO ampliará su enfoque del pasado orientándolo más hacia la ejecución de programas que a construir proyectos y con el énfasis en el desarrollo de los pueblos mercado; y su estrategia será la de estimular a los gobiernos para que fomenten la iniciativa privada y las actividades que generan empleos como, asimismo, de ayudar a las áreas urbanas a abordar los problemas que les ocasionan su crecimiento, sus necesidades y sus oportunidades, subrayándoles la importancia del papel que juegan como mercados y sus lazos con las áreas agrícolas. Aunque según esta estrategia la RHUDO asignará la mayor parte de sus recursos a la infraestructura física, pondrá un énfasis mucho mayor en el desarrollo de la capacidad institucional, es decir, en el desarrollo futuro de los gobiernos centrales y locales.

El mejor ejemplo de estas nuevas iniciativas de la RHUDO son los programas que ha llevado a cabo en Kenia, aunque ha explorado la posibilidad de realizar programas similares en varios países de la región, incluso Bostwana y Uganda.

En Kenia la RHUDO lleva a cabo un programa de construcción de mercados, en el cual trabaja en estrecha relación con la misión de la U.S.A.I.D., el Ministerio de Gobierno Local y Planificación Física y otros organismos de ese país. Este programa será financiado inicialmente con \$55 millones del Fondo de

Desarrollo de Africa y con recursos del PL 480 y un máximo de \$30 millones del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, tan pronto se justifique la necesidad de los préstamos y de la inversión. Varias partes de este programa se relacionan entre sí, a saber:

(1) aumentar la producción y los ingresos agrícolas mejorando la comercialización de los productos y de los sistemas de información;

(2) convertir las áreas urbanas en zonas más eficientes y atractivas para la inversión, por medio de la construcción de caminos secundarios y de la instalación de infraestructura en los pueblos mercado; y

(3) estimular la descentralización y la modificación y mejoramiento de los sistemas de cobro y de administración de los ingresos municipales.

De igual manera que la RHUDO y la oficina de Africa del Departamento de Estado han adoptado un enfoque novedoso e integral, otros organismos internacionales de importancia, tales como HABITAT de las Naciones Unidas y el Banco Mundial, han comenzado a adoptar un nuevo enfoque de los problemas del desarrollo y la RHUDO continuará coordinando sus actividades con ellos. Se espera que con estos esfuerzos combinados pueda encauzarse el desarrollo y satisfacerse las necesidades de las poblaciones urbanas de la región en la próxima década.

Centro. Oradores y participantes a la XI Conferencia de Vivienda y Desarrollo Urbano, Crecimiento Agrícola y Desarrollo de Pueblos Mercado, celebrada en Malawi, (mayo de 1988).

Arriba y derecha. Según aumenta la población, los gobiernos locales luchan por satisfacer las necesidades de servicios educativos.

Región del Cercano Oriente y Africa del Norte

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba. El interior del patio de una vivienda mejorada en el Proyecto de Mellassine (HG-003B).

El proyecto de Mellassine constituye un ejemplo de las tendencias recientes de los enfoques sobre desarrollo en el Cercano Oriente y en Africa del Norte. Este proyecto, cuya construcción se inició en 1978 por la Oficina Regional de esta región, fue el primer proyecto de mejoramiento del asentamiento espontáneo de Mellassine, en la ciudad de Túnez, capital de Túnez. El éxito que tuvo este proyecto, financiado con un préstamo de \$5 millones del programa de inversiones, estimuló al gobierno de Túnez a substituir su política de eliminar los asentamientos, la cual era muy contraproducente, por una que favorecía la transformación física y socioeconómica de las comunidades de bajos ingresos y que resultó mucho más efectiva.

Este proyecto le sirvió de modelo al Banco Mundial para su primer proyecto de mejoramiento urbano, el cual incluyó mejoras de asentamientos espontáneos en Túnez y Sfax, la segunda ciudad de Túnez. Estas dos iniciativas, en conjunto, indujeron al gobierno, en 1983, a crear la Corporación Nacional de Renovación y Mejoramiento Urbano, la cual está encargada de planificar y ejecutar los programas de mejoramiento a nivel nacional.

Con anterioridad a su ejecución, los habitantes de Mellassine no tenían agua potable ni calles pavimentadas y la basura se acumulaba en ellas; además, de noche las calles eran oscuras e inseguras y muchas de las viviendas se inundaban con las lluvias. Hoy en día, los 45,000 habitantes de Mellassine

disfrutaron de la infraestructura urbana que se instaló en la comunidad a raíz del proyecto. Aproximadamente 1.200 familias obtuvieron préstamos para la adquisición de viviendas básicas, lotes con servicios o materiales de construcción para mejorar sus viviendas. Como complemento del préstamo de inversiones garantizadas la A.I.D. concedió una donación de \$609.000 al *Programa Integrado de Mejoramiento para las Familias de Bajos Ingresos*, para financiar la construcción de un centro comunitario, un mercado y un centro de salud, así como programas sociales, incluyendo uno vocacional para mujeres y otro de crédito para pequeñas empresas.

La Municipalidad de Túnez se encarga de planificar y ejecutar este proyecto y, tanto el Fondo de Financiamiento Habitacional como la Autoridad Nacional de la Vivienda de Túnez apoyan su ejecución con importantes aportes. El Fondo de Financiamiento Habitacional le proporcionó, a la comunidad, el financiamiento para la infraestructura y, a las familias de bajos ingresos, los fondos para construir las viviendas y la Autoridad Nacional de Vivienda construyó las viviendas básicas.

Una meta importante de los administradores de este proyecto, siguió siendo la recuperación eficiente de los costos con miras a que el gobierno municipal pueda ofrecer apoyo continuo a la población de bajos ingresos; y, a este respecto, el proyecto enseñó una lección muy importante, la cual es, de que los procedimientos de recuperación de los costos deben estar integrados al diseño del proyecto desde su inicio para ser efectivos.

El éxito del proyecto de Mellassine permitió al gobierno de Túnez dar un paso muy importante hacia la solución de los problemas urbanos de la población de bajos recursos del país. El gobierno se dio cuenta de que contaba con el apoyo de los residentes, quienes



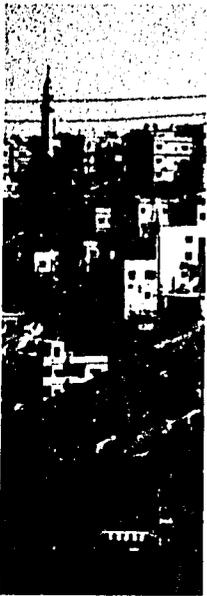
Centro arriba. El arquitecto revisa el proyecto de U.S.A.I.D. en Tetuón.

Centro abajo. Un beneficiario recibe asistencia técnica de parte de un técnico de AFH en el Proyecto de Mejoramiento de Sistemas de Saneamiento y Lotes y Servicios en Túnez (HG-C04B).

demonstraron tener una gran tenacidad para trabajar en la construcción y en el mejoramiento de sus propias viviendas. Actualmente, el proyecto exhibe viviendas básicas que han sido ampliadas y viviendas mejoradas mediante un préstamo que obtuvieron para esa finalidad. Estos esfuerzos demuestran que, con la ayuda adecuada, la iniciativa personal de la gente constituye el impulso determinante para el cambio y el mejoramiento urbanos.

Arriba. Se observan las mejoras en el primer proyecto de Préstamos de Garantía de Inversiones para la Vivienda en Tetuón (Dersa).

Cercano Oriente y Africa del Norte



Con el objeto de que los países del Cercano Oriente y Africa del Norte puedan responder a las necesidades urbanas de las próximas décadas, deben abordar los problemas derivados de la carencia de terrenos con servicios adecuados para las familias de bajos ingresos, de las normas de construcción no realistas y la excesiva centralización de los sistemas de producción de viviendas. El enfoque actual hacia la solución de los problemas que afectan al campo de la vivienda y del desarrollo urbano, se basa en tres objetivos principales, a saber:

- aumentar la participación del sector privado en la producción de viviendas para familias de bajos ingresos;
- aumentar la capacidad institucional para responder a las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y
- promover sistemas de administración del desarrollo urbano racionales e integrales.

La RHUDO ha asistido a los países anfitriones a planificar y ejecutar programas de Garantía de Inversiones que tiene un impacto global sobre los problemas urbanos de la región.

TUNEZ. En este país se lleva a cabo un programa existente de Garantía de Inversiones de \$15 millones, en que se aplica un enfoque sectorial dirigido a reestructurar las funciones del sector público para que se encargue de facilitar el acceso a los terrenos, la infraestructura y el financiamiento habitacional, dejándole al sector privado la función de lotear y preparar los terrenos y construir las viviendas para el mercado habitacional de bajos ingresos.

A raíz de este enfoque sectorial, el Fondo Nacional de Financiamiento de Vivienda será transformado de una institución pública a cargo de la producción de viviendas y de la concesión de préstamos hipotecarios en un banco dedicado por entero al financiamiento habitacional, para ayudar a los aspirantes a propietarios y a los urbanizadores privados a adquirir terrenos y construir viviendas. Por su parte, el Instituto

Nacional de Tierras experimentará reformas de suma importancia en su organización y proyecta abandonar sus funciones actuales de lotes y venta de terrenos individuales para dedicarse a la adquisición masiva de tierras para vendérselas al sector privado.

El mencionado programa de Garantía de Inversiones contempla un proyecto piloto que integra la adquisición masiva de terrenos por parte del sector público con las actividades de saneamiento y construcción de viviendas del sector privado. La RHUDO trabaja también en estrecha colaboración con el Instituto Nacional de Tierras, el Fondo de Desarrollo Habitacional y la Autoridad Nacional de Alcantarillado de Túnez, en la ejecución de un programa de mejoramiento de los sistemas de saneamiento y de proyectos de lotes con servicios, financiado mediante un préstamo de Garantía de Inversiones para la vivienda de \$48 millones.

MARRUECOS. En este país, tanto la RHUDO, a través del programa de mejoramiento urbano de Tetuán, de \$25 millones, como la misión de la A.I.D. mediante una donación complementaria, promueven el desarrollo institucional a nivel local y la coordinación entre los organismos nacionales, regionales y municipales que participan en el campo del desarrollo urbano. Además de proveer financiamiento para las actividades de mejoramiento, el programa estimula la cooperación entre la municipalidad y los urbanizadores privados en el suministro de tierras e infraestructura para las familias de bajos ingresos. Aunque fue concebido para una comunidad determinada, el programa de Tetuán causó un amplio debate a nivel nacional sobre aspectos cruciales de política.

Además de apoyar el desarrollo insitucional la RHUDO, con los fondos del proyecto de Tetuán, y la A.I.D. con su donación, financiaron un estudio de la factibilidad de crear un banco municipal de desarrollo para financiar infraestructura troncal para terrenos y otros

proyectos municipales nuevos y para hacer posible la participación conjunta de otras instituciones especializadas en vivienda en dicho financiamiento.

En 1985, la misión de la U.S.A.I.D. en Marruecos recomendó al gobierno establecer un organismo, que se creó con el nombre de Corporación Nacional de Mejoramiento (ANHI), el cual hoy en día es el principal urbanizador de terrenos para los pobres en Marruecos y, como tal, se dedica a la venta de terrenos urbanizados a los contratistas privados y a las familias con ingresos inferiores al mediano.

La RHUDO, por su parte, le presta asistencia a este organismo en lo concerniente a proporcionar acceso a sus beneficiarios al financiamiento habitacional de largo plazo y a promover la descentralización, mediante su colaboración con las municipalidades en los campos de urbanización de terrenos y de mejoramiento urbano.

JORDANIA. El Banco Habitacional de Jordania recibió un préstamo de \$35 millones del programa de Garantía de Inversiones, a fin de estimular a los contratistas privados a producir viviendas para las familias de bajos ingresos y para promover la concesión de financiamiento hipotecario a dichas familias. Fundándose en el éxito que tuvo dicho programa, en 1988 la RHUDO aprobó un nuevo préstamo de garantías de inversiones de \$50 millones, para financiar un programa de vivienda sectorial a llevarse a cabo durante varios años con el objeto de promover la ejecución de la estrategia nacional de vivienda del gobierno jordano, en virtud de la cual se espera que el sector privado canalice una mayor inversión hacia la producción de viviendas de bajo costo.

Este programa ataca el problema de la escasa disponibilidad de terrenos para las familias de bajos ingresos estimulando la reducción de los requisitos de zonificación y la venta de lotes más pequeños. Un objetivo concomitante de este programa es de que el Banco Habitacional de Jordania amplíe sus términos de financiamiento para el otorgamiento de préstamos a los urbanizadores y a los particulares para que adquieran terrenos y construyan viviendas para las familias de bajos ingresos.

PORTUGAL. En 1984 se aprobó un préstamo de \$75 millones para financiar un programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda en Portugal,

acogido a la política orientada hacia el financiamiento sectorial. Tanto la RHUDO como la Misión de la A.I.D. han colaborado con el gobierno de este país para elaborar criterios y costos máximos de accesibilidad de las viviendas, para que califiquen dentro del financiamiento de Garantía de Inversiones. La RHUDO ha trabajado con el Fondo Nacional de Vivienda (INH) ayudándole a canalizar todo el financiamiento de que dispone hacia la vivienda y el desarrollo urbano. El Fondo ha tenido éxito en aumentar la producción de vivienda, prestándoles asistencia a los contratistas y las cooperativas locales. En la actualidad la U.S.A.I.D. y RHUDO trabajan con INH en la formulación de una estrategia para que este último pueda satisfacer las necesidades habitacionales corrientes y futuras del país. Actualmente en Portugal se toman medidas para facilitar el procesamiento de los préstamos hipotecas y de la titulación de terrenos y se ha iniciado asistencia técnica para evaluar los mercados de la oferta y de la demanda, con el fin de determinar los obstáculos que ambos les imponen a los urbanizadores y contratistas privados.

OTRAS ACTIVIDADES REGIONALES. El asesor regional de financiamiento habitacional de la RHUDO ha ayudado a los gobiernos de Túnez y de Marruecos a elaborar sus nuevos planes sectoriales y ha asistido a las instituciones financieras, de urbanización de terrenos y municipales de esos países a prepararse para introducirles a sus funciones los cambios que sean necesarios para satisfacer las necesidades urbanas y de vivienda de sus habitantes. Por su parte, otro asesor regional de la RHUDO le hizo recomendaciones a la U.S.A.I.D. de Egipto sobre una serie de problemas de financiamiento habitacional que afectan a dicho país.

La RHUDO también contrató a un asesor de adiestramiento para que elabore un programa de actividades en este campo. Otro evento importante fue el seminario sobre terrenos urbanos que tuvo lugar en Portugal para tratar el problema crucial de la falta de disponibilidad de terrenos para albergar a los pobres de los centros urbanos y al cual asistieron funcionarios públicos de alto nivel y representantes del sector privado, como asimismo, expertos internacionales y de los Estados Unidos.



Arriba y página opuesta. Apartamentos de unidades elegibles para hipotecas bajo el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, en Jordania, construidos por un urbanizador privado. El costo por unidad es 7000JD y 13000JD.

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba.
Oficinas de la
Compañía de
Financiamiento
Habitacional,
Ltda.

El continente asiático experimenta una creciente necesidad de viviendas y servicios para las familias pobres de los centros urbanos y, en consecuencia, la RHUDO de esta región apoya los sistemas municipales de construcción y financiamiento de vivienda y promueve los cambios de política necesarios para fortalecerlos y mantenerlos. Un ejemplo excelente de lo que puede lograrse como resultado de asociarse con una institución privada de financiamiento habitacional es el programa que lleva a cabo la A.I.D. con la Compañía de Financiamiento Habitacional de la India.

COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

En 1981 el programa de garantía de inversiones comenzó a apoyar a la Compañía de Financiamiento Habitacional, Ltda. (HDFC), institución que ha respondido con mucho éxito a la creciente demanda de viviendas y servicios mediante la ejecución de programas innovadores. Actualmente la HDFC está ampliando sus servicios para otorgar préstamos de financiamiento habitacional, financiar la infraestructura de comunidades de bajos

ingresos y estimular la inversión privada en servicios urbanos.

La HDFC fue la primera institución privada de financiamiento habitacional que se estableció en la India y su creación data de 1977. En 1981 la RHUDO le otorgó a la HDFC un préstamo inicial de \$30 millones y desde entonces le ha prestado apoyo para que lleve a cabo su propio programa.

Dicho primer programa de garantía de inversiones (1981-1984) tenía objetivos muy claros, a saber:

- la construcción de 6.000 soluciones habitacionales para familias con ingresos inferiores al mediano, a un costo total de \$20 millones; y
- fortalecer la capacidad institucional de la HDFC, mediante adiestramiento y asistencia técnica, a fin de aumentar el nivel de sus préstamos y de que atraiga y absorba mayor número de préstamos y de depósitos.

El programa también estableció los siguientes objetivos de mediano y largo plazo:

- ampliación de las operaciones de la HDFC en cuanto a su alcance geográfico, los niveles de ingreso que atiende, los tipos de viviendas que financia y la variedad y fuentes de sus obligaciones financieras; y

- la promoción de un sistema de financiamiento habitacional a nivel nacional capaz de funcionar eficientemente.

El objetivo del primer programa de inversiones garantizadas para vivienda que le otorgó la A.I.D. a la HDFC, por su parte, era de fortalecer su *capacidad institucional*, en base a lo cual ella amplió su red de sucursales y apoyó la creación de un sistema de financiamiento habitacional compuesto por muchas instituciones prestamistas.

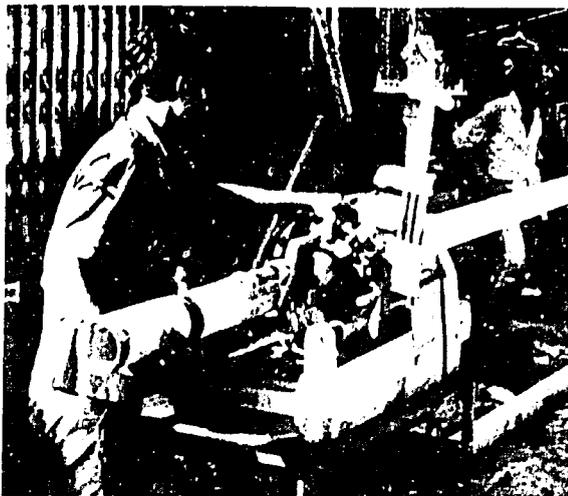
En 1984, la A.I.D. aprobó un segundo programa de garantía de inversiones para la HDFC por la suma de \$60 millones, basada en las conclusiones de una evaluación del primer programa que, reconociendo el éxito que había tenido la HDFC en atraer recursos locales e influir en los cambios de las normas reglamentarias, la consideraron el vehículo más apropiado para lograr el objetivo de este nuevo programa, consistente de la creación de un sistema nacional de financiamiento habitacional.

Mediante este programa la A.I.D. apoyó la creación de un sistema nacional de financiamiento habitacional, tanto mediante la ampliación como de la *profundización* de las estructuras existentes. La ampliación involucra dos conceptos; por un lado, el permanente ensanchamiento del sistema de sucursales hacia las áreas desatendidas y, por el otro, la creación de instituciones prestamistas privadas nuevas. Por su parte, la profundización del sistema consiste de la elaboración de componentes auxiliares tales como instrumentos de depósito y crédito nuevos, la creación de servicios de seguros y un mercado secundario de hipotecas, elementos todos de un sistema comercial de financiamiento habitacional totalmente desarrollado.

Los \$60 millones de este préstamo aumentaron los recursos de la HDFC y le permitieron ampliar su red de sucursales; y la parte de asistencia técnica del programa, consistente de una donación de \$120.000, le sirvió para realizar estudios y adiestramiento relacionados con el establecimiento del sistema de financiamiento habitacional.

La HDFC continúa recibiendo asistencia técnica, que recientemente se le concedió para ayudarla a terminar los planes de un instituto de adiestramiento e investigación que se encuentra en vías de establecer, el cual no sólo

podrá dar adiestramiento a su personal y contar con capacidad investigativa, sino que constituirá un recurso de gran valor en el campo del desarrollo para las instituciones de financiamiento habitacional nuevas que surjan en la región. Ya en varias ocasiones la HDFC ha proporcionado asesoría a muchas instituciones a solicitud de la A.I.D. y de otros organismos de desarrollo, tales como el Banco



Arriba. En Asia, la RHUDO apoya la ejecución de un mayor número de proyectos de auto construcción comunitarios, como una forma de mejorar las condiciones habitacionales.

Mundial y las Naciones Unidas, lo que significa que, a través de la HDFC, el programa de garantía de inversiones para la vivienda ha tenido un impacto importante en los problemas habitacionales tanto de la India como de otros países asiáticos. El año pasado la RHUDO, mediante el programa de garantía, continuó prestando su apoyo al establecimiento de un sistema de financiamiento habitacional en la India a través de la HDFC, cuyo trabajo pionero ha sido indispensable para sentar las bases de un nuevo programa de \$50 millones que se ha propuesto para promover la creación de un número creciente de instituciones de financiamiento habitacional privadas y de naturaleza combinada público-privadas.

Corresponde también decir que la HDFC ha promovido cambios importantes en la política de financiamiento habitacional y, al mismo tiempo, ha apoyado a las nuevas instituciones que operan en este campo en la India. Debido al éxito de la HDFC en crear un ambiente positivo para el sistema de financiamiento habitacional de la India, la A.I.D. debe considerarse satisfecha de haber invertido en ella sus fondos durante siete años.

Asia



*Arriba.
Programa de
rehabilitación
de viviendas
para familias de
ingresos bajos,
auspiciado por
la Junta
Habitacional
del estado de
Kerala
(Trivandrum),
India.*

La Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano de Asia, ubicada en la ciudad de Bangkok, capital de Tailandia, tiene a su cargo la administración de los programas habitacionales y urbanos de una región grande y diversificada que se extiende desde Pakistán al occidente, hasta Indonesia y las naciones insulares del Pacífico por el oriente. Esta región está habitada por más de mil quinientos millones de personas con culturas, religiones, idiomas e historias muy diferentes; y cuyos países presentan grandes diferencias en materia de niveles de desarrollo, naturaleza y volumen de sus exportaciones y tasas de crecimiento.

Este año marca el 25 aniversario de las actividades de la A.I.D. en los campos habitacional y del desarrollo urbano del Asia y el comienzo del nuevo enfoque de sus programas en ese Continente, los cuales se concentran totalmente en una estrategia de financiamiento basada en la creencia de que cambiando las políticas se aumenta la producción de infraestructura habitacional y de que el financiamiento acelera el desarrollo.

La RHUDO les presta asistencia a los funcionarios de los países anfitriones de la región ayudándoles a analizar los efectos que producen las políticas actuales en el sector habitacional; a determinar los cambios que deben introducirse a esas políticas para eliminar los obstáculos que se

oponen a la adecuada provisión de soluciones habitacionales y de servicios urbanos; y a determinar la mejor forma de aplicar las nuevas políticas resultantes de tales cambios. La RHUDO emprende sus programas basada en el convencimiento de que si en Asia se dieran políticas adecuadas, habrían suficientes recursos financieros, materiales y humanos para proporcionar viviendas y servicios urbanos básicos a los sectores pobres de la región.

La RHUDO estimula la formulación de políticas nacionales tendientes a reconocer y fortalecer los vínculos que existen entre la urbanización, la vivienda y el crecimiento económico, y también promueve el establecimiento de políticas que den oportunidades al sector privado de participar plenamente en el desarrollo urbano y en la producción habitacional y le ofrezcan incentivos si participa; que también fortalezcan la capacidad de los gobiernos municipales de movilizar recursos; y que reconozcan la contribución potencial del sector informal a la producción y al comercio de pequeña escala, la construcción habitacional y la provisión de los servicios urbanos básicos. Estas políticas han quedado demostradas a través de un nuevo programa de garantía de inversiones para vivienda de \$100 millones que se lleva a cabo en Indonesia.

Este programa de financiamiento municipal

quinquenal se basa en la creencia de que cada vez más serán los capitales nacionales de los países interesados los que financiarán la infraestructura urbana y de que los gobiernos municipales van a necesitar asistencia para establecer los vínculos necesarios entre el sistema de financiamiento municipal y los mercados de capital del sector privado.

Este programa tiene tres objetivos, a saber:

- aumentar la participación del sector privado en la provisión y financiamiento de infraestructura y servicios urbanos;
- aumentar el aporte del gobierno central en el financiamiento de infraestructura y de servicios urbanos accesibles para las familias de bajos ingresos, a través de un sistema de donaciones y préstamos que estimulen la movilización de los recursos locales; y
- fortalecer la capacidad del sistema financiero municipal de movilizar y administrar recursos.

La política bajo la cual funciona este programa fue determinada mutuamente por la RHUDO y el gobierno indonesio y tiene por objeto eliminar los obstáculos institucionales, técnicos y emanados de ella misma que se oponen al logro de sus objetivos.

Además, el programa de garantía de inversiones indonesio apoya la estrategia de descentralización que propician tanto la misión de la A.I.D. como el gobierno de esa nación y también cumple los objetivos de crear ingresos y las prioridades de un sistema de financiamiento municipal contenidas en la política nacional de desarrollo urbano.

IMPACTO DEL PROGRAMA

Asistencia del Nuevo Programa de Garantía de Inversiones. El año pasado continuó la influencia que ejerce el programa regional de la RHUDO en los campos habitacional y del desarrollo urbano de varios de los países asiáticos. En efecto, la RHUDO mantiene asesores residentes en la India, Sri Lanka, Indonesia y Tailandia, quienes trabajan con los problemas derivados de las políticas urbana y de vivienda y en los programas referentes a dichos problemas.

El nuevo programa de \$50 millones que se lleva a cabo en la India por un período de cinco años, continuará promoviendo la ampliación del sistema de financiamiento habitacional comercial. Por su parte el programa de garantía de inversiones especial que se aprobó conjuntamente con el proyecto de asistencia de la A.I.D. al gobierno de Sri Lanka para la reconstrucción, dispuso \$15 millones para la

reconstrucción de las viviendas destruidas por conflictos bélicos de las regiones meridional y oriental de ese país; y proporcionó también un nuevo financiamiento de garantía de inversiones de \$10 millones para apoyar la continuación del Programa de Un Millón de Viviendas que actualmente lleva a cabo el gobierno de Sri Lanka. Los indonesios, por su parte, utilizarán la asistencia técnica financiada por la A.I.D. y los recursos del programa de garantía de \$100 millones mencionado anteriormente, para financiamiento local. Por otro lado, en



Pakistán también se han comenzado actividades innovativas relacionadas con el financiamiento habitacional.

Asistencia Técnica y Adiestramiento. La RHUDO promueve una serie de actividades de asistencia técnica y de adiestramiento destinadas a adelantar sus programas habitacionales y de desarrollo urbano actuales y nuevos. En virtud de esta asistencia la RHUDO ha proporcionado expertos para asesorar a los profesionales de la región en materia de problemas de política y de ejecución técnica y llevar a cabo investigación sobre tópicos especiales relacionados con la vivienda, el desarrollo urbano y el financiamiento. Asimismo, la RHUDO ha elaborado una estrategia de adiestramiento regional y ha agregado a su personal un asesor en este ramo para que coordine las actividades y la ejecución de la estrategia. El año pasado se llevó a cabo un seminario sobre política al cual asistieron expertos de los sectores público y privado de las naciones asiáticas y que fue el evento más importante que tuvo lugar en el campo del adiestramiento. En él se identificaron y trataron los problemas claves y los cambios de las políticas que es necesario hacer para impulsar la provisión de viviendas y de servicios urbanos de bajo costo.

Arriba. Las necesidades de infraestructura en las ciudades de Asia son un componente clave para sostener el crecimiento económico. RHUDO en Asia se concentra en el aumento de recursos en esta área de suma importancia.

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba. El Mejoramiento del Asentamiento Black Ants Lane, financiado en 1978 bajo el HG-010 (Kingston, Jamaica).

Los programas de Jamaica simbolizan la evolución de las actividades de la A.I.D. en el desarrollo urbano y habitacional del Caribe durante los últimos 25 años.

Los programas habitacionales de la A.I.D. en Jamaica han tenido una historia larga e interesante. En el decenio de 1960 y con la asistencia de la A.I.D., el gobierno de Jamaica, inició numerosos proyectos para ayudar a las familias de ingresos bajos. Uno de estos proyectos, el primero en su género, fue el de *Central Village, St. Catherine*, proyecto de autoconstrucción en que un grupo de cortadores de caña, con la ayuda de técnicos, se construyeron viviendas de dos dormitorios. La RHUDO, por su parte, financió también otros proyectos en *Elletson Flats, Kingston* y en *Ensom City, St. Catherine*. En esa época la política del gobierno de Jamaica era de proporcionar viviendas completas a las

personas con ingresos inferiores al mediano.

Durante la primera parte del decenio de los setenta se hizo un intento por establecer un mercado secundario de hipotecas mediante la creación del Banco Hipotecario de Jamaica bajo el programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda que financió la construcción de unidades de dos dormitorios en *Westport, Saint Catherine* y, a fines de dicha década, se puso el énfasis en mejorar los asentamientos espontáneos, con atención especial a la población de menores ingresos.

En 1981 la A.I.D. continuó insistiendo en el mejoramiento de la infraestructura en las comunidades de bajos ingresos y en la transferencia de títulos de propiedad a través de la venta de lotes urbanizados a los ocupantes. Sin embargo, por este tiempo surgió una nueva iniciativa consistente en construir viviendas básicas ampliables, accesibles para las familias y comunidades de bajos ingresos.

Un ejemplo de este proyecto habitacional piloto fue el conjunto Darliston en Westmoreland, en el cual se acogieron también las iniciativas de mejoramiento propuestas por los ocupantes ilegales como en el caso del proyecto de Black Ants Lane de Kingston. Posteriormente se ejecutó un nuevo programa que continuó y amplió las actividades de mejoramiento y de construcción de viviendas básicas. Sin embargo, a mediados de la década de 1980, mientras la economía de Jamaica pasaba por un período de baja, con lo cual disminuyeron los recursos públicos para vivienda, los planificadores del gobierno se dieron cuenta que el programa de 1981 no producía viviendas accesibles suficientes para satisfacer la demanda de su clientela de bajos ingresos. Esto indujo al gobierno a analizar los obstáculos que enfrentaba la producción y la demanda de viviendas, análisis que culminó con la formulación de una nueva estrategia nacional de vivienda en 1986.

Esta estrategia planteaba la necesidad de lograr la colaboración de los sectores público y privado, en la cual el primero se concentraría en la provisión de infraestructura, el mejoramiento de los asentamientos ilegales y la legalización de la tenencia de la tierra, haciéndole así posible al sector privado ampliar sus actividades a la construcción y financiamiento de viviendas para grupos de bajos ingresos. En apoyo de estos objetivos, la A.I.D. autorizó un programa en que la Corporación de Financiamiento Habitacional del Caribe le otorgaría préstamos a los bancos privados, las sociedades de ahorro y préstamo y las cooperativas de ahorro y crédito para que estas instituciones, a su vez, se los prestaran a las familias de bajos ingresos.

Con este programa lograron dos de las metas de la RHUDO, a saber:



- aumentar la participación del sector privado en el suministro y financiamiento de viviendas para familias de bajos ingresos; y
- apoyar a las instituciones financieras privadas que facilitan crédito a prestatarios de bajos ingresos.

Apoyándose en los logros mencionados, la A.I.D. financió un programa de suma importancia, por la cantidad de \$50 millones a realizarse en cinco años, para respaldar la ejecución de la estrategia nacional de vivienda de Jamaica. Este programa tiene por objeto ofrecer asistencia técnica y financiera a varias instituciones públicas y privadas, tales como las empresas de agua potable y electricidad, concentrándose en trabajar con dichas instituciones de servicios públicos a fin de eliminar los problemas que impiden la dotación de servicios básicos a los pobres; y él representa la culminación de años de trabajo en los campos habitacional y del desarrollo urbano en Jamaica y se espera que asegure el establecimiento de un sistema permanente y autosuficiente de servicios urbanos completos para los sectores pobres de las áreas urbanas.

*Arriba.
Vivienda de
ingresos
medianos en
Westport, St.
Catherine,
financiada bajo
el HG-007.*

El Caribe

La Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano, localizada en Kingston, capital de Jamaica, administra las actividades de la A.I.D. en la región del Caribe. Como resultado de su experiencia en la ejecución de programas en Jamaica, Haití, Barbados y en la región oriental del Caribe, la RHUDO ahora promueve un programa regional que tiene por objeto examinar el sector habitacional de esa región. Este enfoque pretende lograr cambios en las políticas que estimulen al sector privado, formal e informal a colaborar con el sector público, a fin de lograr que este último facilite la producción de viviendas y provea los servicios de infraestructura correspondientes. Este nuevo enfoque de la RHUDO pretende identificar los obstáculos sectoriales que impiden la producción eficiente de viviendas y servicios urbanos, con miras a abordar tales problemas mediante programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda, de asistencia técnica, y otros programas de carácter regional.



PROGRAMA REGIONAL DE ADIESTRAMIENTO Y DE CREACION DE UNA RED DE INFORMACIONES

El programa regional de adiestramiento y creación de una red informativa de la RHUDO, encabeza las actividades de ampliación regional con el objeto de establecer un sistema viable de adiestramiento e información. En este programa la RHUDO identifica nuevos proyectos y orienta a las entidades públicas y privadas hacia sus objetivos y además determina las necesidades de adiestramiento y las fuentes de apoyo para los proyectos en curso.

A medida que la RHUDO amplía sus actividades regionales ha ido tomando cada vez más conciencia de los procesos informales por medio de los cuales los pobres de las áreas urbanas adquieren sus viviendas y los servicios urbanos que las complementan. Algunos de tales medios son la ocupación ilegal de terrenos, la construcción de viviendas con materiales desechables y el uso ilegal de los servicios públicos para obtener agua potable y electricidad. A fin de ejecutar programas

habitacionales y de servicios urbanos eficientes, la RHUDO diseñó un programa de investigación para estudiar la producción de viviendas por el sector informal en Jamaica, Haití, Barbados, San Vicente y Dominica. Los resultados de este estudio constituyen la base de las actividades regionales de la RHUDO en el sector informal desde hace tres años.

La RHUDO ha editado varios números de su publicación trimestral *The Forum*, y en julio de 1988, como parte del programa regional de adiestramiento y red informativa, auspició una conferencia regional sobre *vivienda para las familias de bajos ingresos y los problemas y estrategias del desarrollo urbano* para profesionales del sector privado y funcionarios del gobierno, la que se celebró en Barbados y en la cual se trató de los obstáculos que enfrentan los países para proporcionar viviendas y servicios urbanos y de la forma cómo responde a dichos problemas el sector informal.

DESARROLLO ECONOMICO URBANO

JAMAICA. *El proyecto de desarrollo del centro de Kingston es un buen modelo a seguir en la preparación de una estrategia de desarrollo económico urbano. Este proyecto aborda dos obstáculos claves que limitan la recuperación económica y el crecimiento: 1) la escasez de espacio comercial para acoger a las empresas industriales y comerciales con miras a reducir el desempleo; y 2) el deterioro físico y económico del centro de Kingston.*

Este proyecto es ejecutado por dos empresas: la *Kingston Restoration Company*, sociedad privada de interés público formada por compañías de seguros, empresas de construcción y urbanización importantes; y la Corporación de Desarrollo Urbano, organismo paraestatal con experiencia en la ejecución de grandes proyectos. La *Kingston Restoration Company* ha terminado la remodelación de dos propiedades y se encuentra en proceso de ejecutar varios proyectos comerciales, doce de restauración y diez de desarrollo comunitario; y espera que será autosuficiente mediante los ingresos que le

producirá la recuperación de sus inversiones en estos proyectos.

Los proyectos de desarrollo económico similares al de Kingston son viables en otras islas del Caribe y, así, el sector privado de Haití ha manifestado interés en realizar actividades parecidas en la parte céntrica de Port-au-Prince, capital de Haití.

HAITI. La RHUDO comenzó sus actividades en Haití con un intento de abordar el problema de la ausencia de un sistema de financiamiento habitacional, lo cual resultó en la creación del Banco de Crédito Inmobiliario, primera institución de financiamiento hipotecario que existió en el país y la promulgación de una nueva legislación de bancos de ahorro para respaldar el funcionamiento de un sistema de financiamiento habitacional completo. Además de que el banco ha sido un éxito, en menos de dos años de su creación, ha estimulado a otras instituciones a participar en el sistema, aumentando así los beneficios económicos de la construcción de viviendas.

A fines de 1987, la RHUDO comenzó un estudio del sector informal de Haití, el cual reflejó la posibilidad de crear lazos entre las instituciones financieras formales y las familias de bajos ingresos, trabajando con organizaciones comunitarias y no gubernamentales. En respuesta a las conclusiones de este estudio se proyecta realizar actividades piloto que permitan al Banco de Crédito Inmobiliario atender a los grupos de bajos ingresos en cooperación con entidades coordinadoras de base comunitaria.

En la actualidad, la RHUDO asiste a la misión de la U.S.A.I.D. de Haití en la preparación de una estrategia a siete años para su programa sobre el sector privado. La RHUDO está realizando un estudio del sector de la construcción haitiano y trata de estimular a la misión para que amplíe el alcance de sus políticas a fin de que abarquen también los obstáculos que oponen al desarrollo privado y al desarrollo general de la infraestructura y los servicios urbanos inadecuados.

EL CARIBE ORIENTAL. La RHUDO asiste a la Oficina Regional del Desarrollo del Caribe, localizada en Barbados, a elaborar su estrategia de desarrollo para la región del Caribe oriental. Al presente se lleva a cabo un estudio transversal de los sistemas de finanzas, de infraestructura y de suministro de terrenos en Trinidad y Tobago,

San Vicente, Santa Lucía y Dominica, países de esa región. En este estudio la RHUDO también analiza las posibilidades de proporcionar financiamiento adicional al Banco del Desarrollo del Caribe y a otras instituciones de desarrollo regional, tales como la Organización del Caribe Oriental, bajo el programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. Con esto la RHUDO da el primer paso hacia la aplicación del enfoque de desarrollo sectorial para la región del Caribe oriental.

En Santa Lucía la RHUDO ayudó a la Oficina de Desarrollo Regional del Caribe a identificar los obstáculos y problemas cruciales que enfrenta el desarrollo de la región sur de este país. La RHUDO continuará ampliando su campo de acción en esta región a través de proyectos de



Arriba.
Construcción de una calle principal en el Proyecto Norwood, HG-012.

desarrollo de capital, actividades de desarrollo económico urbano e iniciativas de adiestramiento regional y referente al sector informal.

BARBADOS. En 1982 se comenzó la ejecución del proyecto denominado *Iniciativas Privadas en el Sector Vivienda*, el que fue financiado con un préstamo de \$10 millones del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda y una donación por la cantidad de \$470.000 para asistencia técnica. El proyecto tuvo éxito pues mejoró las condiciones habitacionales de una gran parte de la población de bajos ingresos de Barbados y, al mismo tiempo, alentó a los constructores privados a producir viviendas de bajo costo por primera vez y, asimismo, estimuló a las instituciones financieras y de vivienda públicas y privadas a aumentar su capacidad para atender la demanda de los sectores de menores ingresos.

Después que termine este proyecto la RHUDO se propone seguir prestando asistencia y adiestramiento en Barbados, especialmente al Fondo de Crédito Habitacional que fue creado para funcionar con el carácter de organismo financiero de segundo grado y para administrar el programa de Garantía de Inversiones.

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba y página opuesta. El Proyecto de Mejoramiento Urbano de Honduras proporcionó agua potable, mejoras de las calles y otra infraestructura a aproximadamente 100.000 familias de bajos ingresos en 38 comunidades marginales de San Pedro Sula y Tegucigalpa.

La A.I.D. ha trabajado en Centroamérica desde 1963, asistiendo a los países a reducir sus déficits habitacionales y a proveer infraestructura básica para las familias más necesitadas. Un ejemplo de la asistencia que proporciona la RHUDO es el proyecto de mejoramiento urbano que ejecutó en Honduras.

PROYECTO DE MEJORAMIENTO URBANO DE HONDURAS

En 1980, el ingreso *per cápita* de Honduras era el segundo más bajo de América Latina y su tasa de crecimiento demográfico era la más rápida del continente; cerca del 38% de su población vivía en las áreas urbanas, que crecían al doble más rápido que en las áreas rurales; más de la mitad de la población total vivía en Tegucigalpa y San Pedro Sula, las que tenían un crecimiento anual de más del 6%, y en los asentamientos marginales dicha tasa era del 12%.

En ese entonces la producción de viviendas de bajo costo en el país era extremadamente limitada; el 60% de las viviendas urbanas nuevas era producido por el sector informal, casi siempre en áreas sin planificar, ilegales o sin urbanizar, carentes de servicios básicos. En 1980 cerca del 60% de las viviendas de Tegucigalpa y San Pedro Sula carecían de

fontanería interior, agua o baño privado. Aunque las municipalidades de esas dos ciudades llevaban a cabo mejoras en forma esporádica no eran capaces de montar programas permanentes para mejorarlas.

Planificación del proyecto. Con el proyecto de mejoramiento urbano de Honduras las municipalidades de Tegucigalpa y San Pedro Sula vieron aumentada su capacidad de mejorar las comunidades urbanas marginales a una escala suficiente como para reducir el déficit de viviendas y de infraestructura y se hicieron financieramente autosuficientes.

El costo de este proyecto fue de \$14.535.140, del cual el 80% (\$11.600.000) fue para inversión de capital, 17% (\$2.500.000) para administración, y el 3% (\$435.140) para asistencia técnica. Según su fuente estos fondos se distribuyeron de la siguiente manera:

- \$10.000.000 del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, para inversión de capital;
- \$4.100.000 del gobierno de Honduras, para administración e infraestructura; y
- \$435.140 de donaciones de la U.S.A.I.D., para asistencia técnica y adiestramiento.

Con sus donaciones, la A.I.D. financió asistencia técnica y adiestramiento para las dos municipalidades, concentrándose en las normas de infraestructura; la promoción de

sistemas de promoción social; la solución de los problemas relacionados con la tenencia de la tierra; el mejoramiento de los sistemas tributarios, de computación y de cobros; y análisis socioeconómicos y evaluaciones del programa de mejoramiento urbano.

La mayor parte de los fondos del programa de Garantía de Inversiones se utilizó para los servicios de infraestructura. Aunque el proyecto original contemplaba una serie de obras potenciales, incluyendo la pavimentación de las calles, veredas peatonales, drenajes, agua potable, sistemas de alcantarillado sanitario y alumbrado público; la gran mayoría de las comunidades prefirieron que los servicios se limitaran a la dotación de agua potable y de alcantarillado y, en menor grado, a la pavimentación de las calles. Cuando resultó evidente que el margen entre el costo de los recursos del programa de garantía de inversiones y las tasas de interés impuestas por el gobierno no ofrecían suficientes incentivos a los intermediarios financieros privados, se eliminó el componente del préstamo para mejorar las viviendas que representaba una décima parte del préstamo original.

Con este proyecto resultaron beneficiadas alrededor de 96.000 personas de bajos ingresos, residentes de 38 comunidades marginales de Tegucigalpa y San Pedro Sula. El ingreso familiar mensual promedio en las comunidades participantes era de \$212 en Tegucigalpa y de \$300 en San Pedro Sula, cifras que representaban el 50% el 92% del ingreso mediano en esas ciudades, respectivamente.

Además, a raíz de este proyecto, más de 6.000 familias de bajos ingresos recibieron los títulos de dominio de sus viviendas; y se generó un total de empleos de más de 630.000 personas/días, en su mayor parte mano de obra no calificada. Cabe señalar que estos logros requirieron una inversión relativamente pequeña por familia, una inversión de capital de aproximadamente \$800 y un costo total por familia de \$935; y que los intereses de los préstamos a los beneficiarios se basaron en las tasas de interés reales. El proyecto demostró claramente el magnífico efecto que pueden tener las actividades realizadas para mejorar las viviendas, la salud y el empleo y a un costo relativamente bajo por beneficiario.

Las municipalidades de estas dos ciudades también se beneficiaron con el proyecto, ya que

en virtud de él sus sistemas de financiamiento y de administración mejoraron significativamente. Además, el proyecto resultó en el establecimiento del primer sistema tributario mejorado de Honduras. El que preceptúa un sistema de avalúos que permite imponer contribuciones especiales para financiar proyectos futuros de mejoramiento urbano sin recargar extraordinariamente los gravemente limitados recursos del gobierno central y de las municipalidades.

Lecciones aprendidas. El proyecto demostró el mayor beneficio que se obtiene de proporcionar los medios para mejorar las propiedades existentes en las comunidades marginales en lugar de la construcción de nuevas viviendas y servicios. En este caso, tanto las comunidades de bajos ingresos como las municipalidades se manifestaron interesadas en llevar a cabo actividades de mejoramiento y en la posibilidad de institucionalizar sistemas tributarios efectivos que se puedan adaptar a las actividades de mejoramiento de tales comunidades.

El proyecto también destacó varias cuestiones importantes que deben considerarse en la planificación y ejecución de programas futuros de mejoramiento urbano, a saber:

1) Cuando los gobiernos municipales inician un programa de mejoramiento urbano debe dárseles el tiempo y la asistencia técnica necesarios para que puedan desarrollar su capacidad institucional de planificar y administrar tales programas;

2) La asistencia debe prestarse no sólo a las unidades responsables de los programas sino a los departamentos catastrales, a las empresas nacionales de servicios públicos y otras instituciones cuyas actividades afectan la ejecución de tales proyectos.

3) El plan de los programas de mejoras debe contener disposiciones precisas e integrales sobre el financiamiento de la infraestructura de fuera del terreno;

4) La construcción y supervisión de las obras físicas por contratistas privados aumenta sustancialmente la eficiencia y la eficacia de los proyectos de mejoras urbanas; y

5) La identificación temprana de los problemas de tenencia de la tierra y la implantación de procedimientos operacionales para adjudicar los títulos propiedad es esencial para el éxito de mejoras urbanas.



América Central



Arriba y página opuesta. Fondos del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda y del Gobierno de Honduras totalizando más de \$14 millones fueron asignados para aumentar la capacidad de las ciudades principales para mejorar las comunidades marginales urbanas.

En cada uno de los países de América Central hay grandes limitaciones institucionales y políticas que impiden la reproducción de proyectos exitosos como el de Honduras. Es por esto que la RHUDO continúa haciendo énfasis en las metas sectoriales, mediante la aprobación de fondos adicionales del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, como respuesta a los logros institucionales y de política, en lugar de los obtenidos por medio de la ejecución de proyectos específicos; y el año pasado la RHUDO creó una división de Política y Programas Urbanos para dirigir esas actividades. Los objetivos de esta división son de promover cambios de política, programáticos e institucionales que tengan como resultado mejoras sostenidas del sistema de suministro habitacional y de los servicios correspondientes para las familias de bajos ingresos. Los principios y los enfoques que deben considerarse para lograr estos objetivos son los siguientes:

- fomentar políticas y programas que forman parte integral del desarrollo nacional;
- identificar y formular planes de política objetivos;
- movilizar y hacer uso efectivo de los recursos públicos y privados; y
- ampliar el adiestramiento y la asistencia

OBJETIVOS DE CADA PAIS

Estos principios se utilizan para lograr los objetivos de cada uno de los países, los que se mencionan en la página siguiente.

Además de los programas de cada una de las naciones centroamericanas, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) lleva a cabo el Proyecto Centroamericano de Vivienda y Desarrollo Urbano a nivel regional. Este proyecto complementará y fortalecerá la asistencia bilateral de financiamiento y las iniciativas de ayuda técnica, y consiste de asistencia de capital por la cantidad de \$445.000.000 que se integran con \$5.000.000 del programa de inversiones, un préstamo de \$15.000.000 de la A.I.D. y \$25.000.000 de los fondos del BCIE; y la asistencia técnica se financia con una donación de \$4.000.000 de la Oficina Regional de Programas para Centroamérica y Panamá (ROCAP).

La asistencia técnica se lleva a cabo por conducto de un donativo de \$4 millones de la Oficina Regional de la A.I.D. para Centroamérica y Panamá (ROCAP).

Guatemala

- Establecer las bases analíticas para ampliar, en 1989, la política de programación de la RHUDO en relación con: 1) los sistemas y políticas de financiamiento habitacional nacionales; y 2) el desarrollo urbano y municipal.
- Promover una participación más efectiva del sector privado en la construcción de viviendas accesibles.
- Integrar las actividades de investigación y de adiestramiento del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE) para promover y complementar los objetivos regionales de la RHUDO.

Asistencia de capital:
HG-004 de \$10 millones

Asistencia técnica:
donación de \$,6 millones de la A.I.D.

Honduras

Establecer las bases analíticas y de política necesarias para ampliar la programación sectorial de la RHUDO y de la misión de la A.I.D. relacionadas con: 1) los sistemas y políticas nacionales de financiamiento habitacional 2) el fortalecimiento de los gobiernos locales.

- Preparar las bases analíticas para elaborar una estrategia de desarrollo para el próximo Informe Sobre la Estrategia de Desarrollo del País (CDSS) de la A.I.D.
- Dar apoyo técnico para la elaboración y ejecución de asistencia técnica de apoyo al Programa de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula.
- Promover una participación más efectiva del sector privado en la construcción de viviendas de bajo costo.

Asistencia de capital:
HG-008 de \$35 millones; más \$7,5 millones en moneda local.

Asistencia técnica:
donación de \$1,6 millones de la A.I.D.



El Salvador

- Analizar los sectores de financiamiento habitacional y desarrollo urbano para aportar información para el CDSS de la misión de la A.I.D.
- Promover una participación más efectiva del sector privado en la construcción de viviendas de bajo costo a través del adiestramiento técnico y un diálogo en torno a las políticas.

Asistencia de capital y técnica:
donación de \$36,5 millones de la A.I.D.

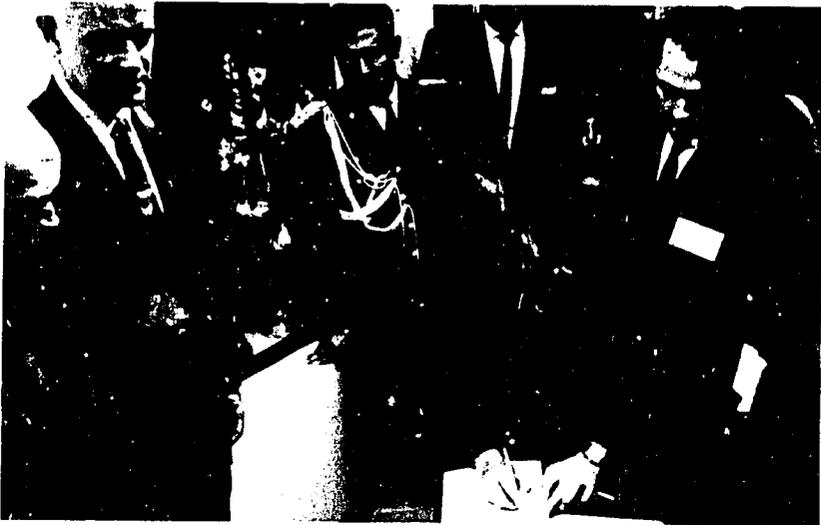
Costa Rica

- Supervisar y apoyar la asistencia técnica y el adiestramiento del Banco Nacional Hipotecario para la Vivienda (BANHVI) y dar apoyo normativo y programático a la misión y al BANHVI.
- Ejecutar el programa de adiestramiento y asistencia del INCAE dirigido a fortalecer los gobiernos municipales para que planifiquen, programen y financien inversiones de capital para servicios básicos de infraestructura que satisfagan las necesidades de largo y mediano plazo.
- Promover una participación más efectiva de los sectores público y privado en la planificación de viviendas de bajo costo.

Asistencia de capital:
donación de \$50 millones de la A.I.D.

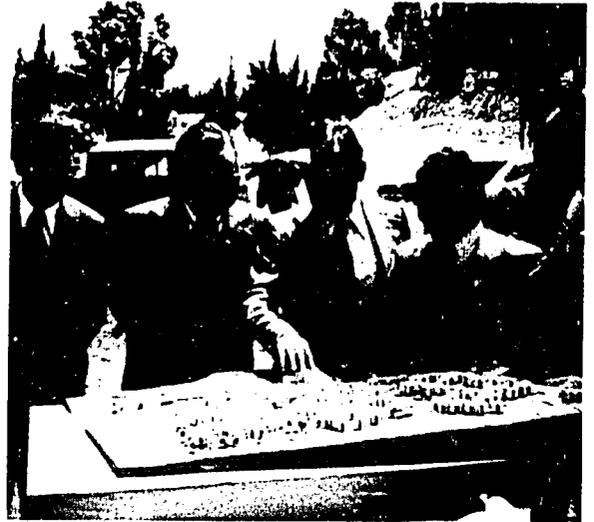
Región de América del Sur

REFLEXIONES SOBRE EL PASADO



Arriba izquierda. El Dr. Víctor Paz Estenssoro, Presidente de Bolivia, firma la autorización para la apertura de "La Primera", la primera mutual de ahorro y préstamo del país, (20 de junio de 1964).

Arriba derecha. Funcionarios de la A.I.D. y de la mutual de ahorro y préstamo, junto a los arquitectos ganadores del concurso observan la maqueta del proyecto Los Pinos.



Uno de los logros más importantes de la A.I.D. en la América del Sur es su programa de asistencia para el establecimiento de los sistemas nacionales y regionales de ahorro y préstamo. Aún antes del surgimiento de la A.I.D. y de la legislación del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, que se incorporó en la Ley de Ayuda al Exterior de 1961, la Agencia de Cooperación Internacional, (ICA), predecesora de la A.I.D., trabajaba con los personeros del sistema de ahorro y préstamo de los Estados Unidos para establecer instituciones de este tipo en algunos de los países en desarrollo. Los primeros pasos en este sentido se dieron en la región que ahora atiende la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano de América del Sur. Antes de la primera mitad del decenio de 1960, en América Latina los pocos bancos que trabajaban este tipo de operaciones sólo atendían a las personas adineradas, pero no existía ningún sistema organizado de crédito que otorgara financiamiento habitacional a las familias de ingresos medianos y bajos. En la actualidad, la mayoría de los países de la región cuentan con instituciones de ahorro y préstamo, muchas de ellas basadas en el modelo de los Estados Unidos, las que están firmemente establecidas en sus respectivas comunidades financieras y

ayudan a las familias de la creciente clase media y de ingresos bajos a ahorrar y ofrecerles financiamiento habitacional a largo plazo. En 1988, había sistemas activos en siete países de América del Sur con depósitos de ahorro por \$32 mil millones, con una clientela de aproximadamente 77 millones de ahorradores; y durante los últimos 25 años estas instituciones han financiado alrededor de 2,5 millones de viviendas.

El primer sistema de ahorro y préstamo que se creó en América Latina fue el del Perú. La primera asociación de ese sistema comenzó a funcionar en 1959 luego de haberse redactado la legislación con la ayuda de altos personeros de las asociaciones de ahorro y préstamo de los Estados Unidos, bajo los auspicios de la ICA. Durante este período la ICA también auspició la creación de los sistemas de ahorro y préstamo de Chile, Ecuador y Venezuela, con la participación de los gobiernos y de la empresa privada de esos países.

La ICA prestó la asistencia técnica a través de altos ejecutivos de las asociaciones de ahorro y préstamos norteamericanas, quienes ayudaron a los países a redactar la legislación y ofrecían apoyo técnico a las primeras asociaciones. En algunos casos la ICA también les concedía pequeños préstamos en calidad capital semilla para estimular el rápido crecimiento de estas

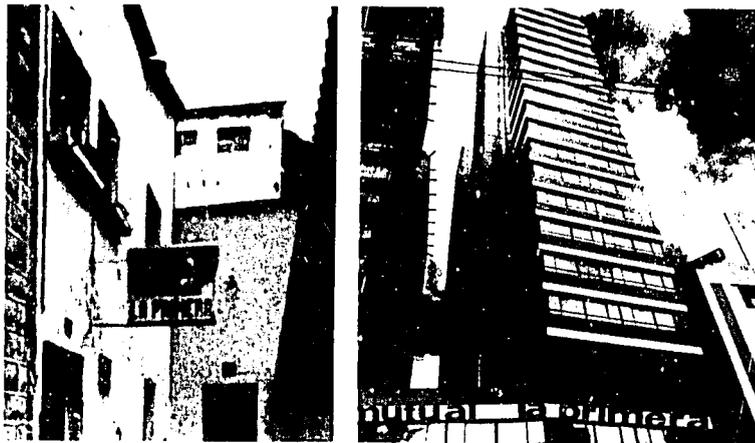
instituciones. Desde que fue establecida en 1961, la A.I.D., ha explotado esta feliz combinación en apoyo de las instituciones de financiamiento habitacional, por conducto del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda.

El proyecto de vivienda Los Pinos, en La Paz, capital de Bolivia, es el mejor ejemplo de la colaboración prestada inicialmente por el sistema de ahorro y préstamo de los Estados Unidos a dos asociaciones bolivianas que en ese entonces estaban recién creadas. Con este proyecto se financiaron y construyeron 3.200 apartamentos con servicios completos.

A medida que aumentaba el número de asociaciones de ahorro y préstamo en Latinoamérica durante el decenio de 1960, en virtud del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda de la A.I.D., inversionistas privados de los Estados Unidos canalizaron gran cantidad de préstamos a través de los bancos centrales de vivienda de sus respectivos países. No es, pues, mera coincidencia que muchas de las inversiones de fines del decenio y la primera parte de la década de 1970, provenían de las asociaciones de ahorro y préstamos norteamericanas. Los mismos internacionalistas de dicho sistema que promovieron las instituciones de ahorro en América Latina patrocinaron, en 1967, en los Estados Unidos la legislación que autorizó a las asociaciones norteamericanas a invertir sus fondos en el exterior con la garantía del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. Muchas de las asociaciones de ahorro y préstamo de los Estados Unidos participaron en este programa a través de un convenio especial con los bancos federales de ahorro y préstamo de Nueva York y Boston, que estaban autorizados para agrupar los recursos de las asociaciones para ofrecer inversiones sustanciales garantizadas por la A.I.D. Entre 1969 y 1976 el sistema de ahorro y préstamo de los Estados Unidos había colocado el 85% de los 73 préstamos del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda que se autorizaron en ese período, con una inversión total de más de \$340 millones.

A medida que los sistemas latinoamericanos iban creciendo, los ejecutivos de esa actividad sintieron la necesidad de adiestramiento e interacción regional y fue así como para responder a estas necesidades se fundó, en 1964 en Caracas, la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, ahora llamada Unión Interamericana de Vivienda. La A.I.D. ha continuado su apoyo

a este organismo regional y se mantiene en contacto con los funcionarios claves del sistema en toda la región, incluyendo países como Brasil y Venezuela donde ya no existen programas de vivienda de la A.I.D. en funcionamiento. Esta relación de trabajo estrecha se evidencia al observar que tres asesores regionales de este RHUDO tuvieron una participación clave en el sistema de ahorro y préstamo de la región.



El evento más importante que surgió de la continua colaboración entre los Estados Unidos y la América Latina en este campo, es la Conferencia Interamericana de Ahorro y Préstamo, cuya reunión anual más reciente se celebró en 1988 en Quito donde está ubicada la RHUDO. La A.I.D. ha auspiciado conferencias y las actividades de la Unión Interamericana de Vivienda mediante pequeñas donaciones, las cuales figuran entre los proyectos de relación costo/resultados más alta de las auspiciadas por la A.I.D.

La participación de la A.I.D. durante los últimos 25 años en la promoción y establecimiento de los sistemas de ahorro y préstamos latinoamericanos, cuyos activos totalizan \$32 mil millones, ha sido un éxito fabuloso. Por su conducto de estos sistemas se ha proporcionado vivienda a dos y medio millones de familias de ingresos bajos y medianos. En todos los países de la región existe una base sólida de pequeños ahorradores que se ha mantenido inmune aún ante las crisis económicas por las que atraviesa América Latina. Los Estados Unidos han demostrado su interés y habilidad de compartir recursos humanos y económicos, por intermedio del gobierno y del sector privado, dando asistencia para crear instituciones duraderas que benefician a la población.

*Arriba izquierda.
La Oficina inicial
de "La Primera".*

*Arriba derecha.
Vista del edificio
donde actualmente
está ubicada la
oficina matriz de
"La Primera," en
una avenida
principal de La
Paz.*

América del Sur



El mayor obstáculo que se opone en esta región a la realización de programas de vivienda a tono con las necesidades de una población en rápido crecimiento, es la ausencia de un diálogo continuo y efectivo entre los tres grupos que participan en el campo de la producción habitacional: el gobierno; la empresa privada; y las comunidades. Como resultado de esta falta de comunicación cada grupo participa en el sector sin beneficiarse de la interacción con los otros dos grupos, no se utiliza la capacidad institucional de una manera efectiva y los recursos se distribuyen de forma ineficiente.

La RHUDO está decidida a enfrentar este desafío, para lo cual concentra sus esfuerzos en promover un diálogo activo y una mayor coordinación entre los sectores del gobierno, la empresa privada y los grupos informales, a fin de llevar a cabo programas habitacionales de gran escala. Para complementar el tradicional diálogo con el gobierno y el sector de la empresa privada, esta RHUDO se encuentra en el proceso de ampliar sus contactos con miras a incluir a los organismos de infraestructura, a las instituciones financieras, tales como las asociaciones de ahorro y préstamo, la industria de materiales de construcción, las instituciones regionales orientadas a trabajar con los gobiernos locales, los empresarios privados y las comunidades del sector informal involucradas en el campo habitacional y del desarrollo urbano. La RHUDO intenta incorporar a todos estos organismos, instituciones y personas en un grupo de trabajo que tendrá por objeto planificar y llevar a cabo actividades relacionadas con su programa en la región. La RHUDO tiene los siguientes objetivos específicos en cuanto a esta materia:

- fomentar la aceptación de la necesidad de

apoyar y asistir al sector habitacional informal, basada en la convicción de que los recursos necesarios para generar viviendas mínimas y servicios básicos para la población creciente de cada país, ya existe;

- estimular al sector privado formal a desempeñar un papel más activo en la producción de viviendas y de los servicios necesarios, cambiar las funciones del sector público de proveedor de viviendas a facilitador y promover un papel más activo de los gobiernos locales en la dotación de la infraestructura básica; y
- establecer contactos continuos entre la A.I.D. y las personas que, en cada país de la región, pueden ejercer influencia en la formulación y ejecución de políticas habitacionales y de desarrollo urbano.

EJECUCION DEL PROGRAMA

Mucho de los objetivos de la RHUDO pueden lograrse concentrando las energías de las instituciones y de las personas, en busca de soluciones conjuntas para los problemas locales. Al efecto, la RHUDO está concentrando en establecer redes regionales de instituciones y personas y de coaliciones locales, para abordar los problemas habitacionales y de desarrollo urbano, las cuales amplían el nivel de conciencia acerca de la necesidad de colaboración entre el sector privado formal, el sector privado informal y el sector público; y las coaliciones público-privadas elaboran estrategias y programas para abordar los problemas locales.

Los participantes de la red regional planifican actividades conjuntamente con la RHUDO, prestan asistencia a las coaliciones locales, llevan a cabo seminarios regionales y



colaboran para ampliar la red a todos los países de la región, a través de boletines especializados de noticias y otros contactos. A continuación se enumeran algunos de los temas de estos seminarios y publicaciones:

- creación de empleos en la economía urbana;
- dotación de servicios básicos, terrenos urbanizados, y viviendas; y
- definición del papel del sector privado en el suministro de servicios tales como eliminación de desperdicios.

Otra función importante de los participantes es la promoción del establecimiento de organizaciones nacionales que compartan los objetivos de las redes regionales.

Con la asistencia de los miembros de la red, la RHUDO se propone identificar individuos claves del sector informal, las empresas privadas y del sector público en cada país para formar un núcleo de planificación para las coaliciones locales. Estas coaliciones analizarán los problemas, identificarán soluciones y cursos de acción y definirán la función de cada grupo en la implantación de las soluciones a los problemas. Esfuerzos de esta naturaleza se están llevando a cabo en Bolivia.

BOLIVIA: LA COALICION EN ACCION

En la II Conferencia Internacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, celebrada en Viena en septiembre de 1986, se desafió a los participantes a que adoptaran nuevos enfoques y políticas a fin de lograr un desarrollo equitativo para todos y, además, se les instó a crear asociaciones entre los sectores público y privado de sus países, para apoyar las iniciativas de los gobiernos en la planificación habitacional y de infraestructura. En respuesta a este reto, en julio de 1987, el gobierno de Bolivia, estableció el Fondo Nacional de Vivienda, que se espera atraiga recursos de fuentes nacionales para financiar

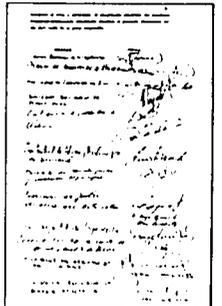
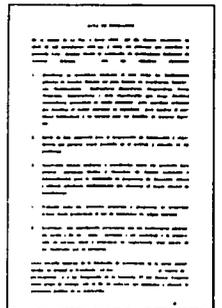
programas de viviendas y desarrollo urbano.

El paso siguiente que dio el gobierno después de establecer el Fondo Nacional de Vivienda, fue de convocar el I Congreso de Instituciones de Asuntos Urbanos de Bolivia, bajo el auspicio del Ministerio de Asuntos Urbanos, de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, que es un ente de carácter privado y de la RHUDO de Sudamérica. Este congreso se celebró en La Paz, en abril de 1988, y reunió a los personeros de las principales instituciones públicas y privadas y en él se definieron las funciones de los sectores público y privado destinadas a solucionar los problemas habitacionales, de infraestructura y de planificación urbana. Al cierre de este congreso, se estableció la Coalición de Instituciones de Asuntos Urbanos de Bolivia, cuyo objeto es lograr la coordinación entre las instituciones del sector privado, los organismos gubernamentales y las comunidades locales para aumentar la capacidad del país de ofrecer soluciones adecuadas como respuesta a las necesidades de vivienda y servicios básicos de los sectores pobres de la población urbana.

La Coalición unió sus fuerzas con las de la Municipalidad de El Alto, comunidad de más de 300.000 habitantes, la que se formó casi en su totalidad por la acción del sector informal y donde vive una gran parte de la población obrera de La Paz, para buscar soluciones a problemas tales como la falta de servicios urbanos básicos, alumbrado público, pavimentación de las calles, agua potable, alcantarillado e instalaciones educativas y de salud.

La RHUDO seguirá apoyando programas similares al de El Alto y a los grupos como la Coalición de Instituciones de Asuntos Urbanos de Bolivia, por medio de asistencia técnica y financiera, apoyo que figura destacadamente entre los esfuerzos para ayudar a los líderes nacionales a abordar los crecientes problemas del desarrollo urbano de América del Sur.

*Arriba.
Ceremonia
inaugural del I
Congreso de
Instituciones de
Asuntos Urbanos
de Bolivia, (abril
28-29 de 1988),
durante el cual se
firmó el
documento
constitutivo que se
reproduce abajo.*



Ley de Ayuda al Exterior de 1961, enmienda de 1988

TITULO III·Programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda y Otros Créditos

Sección 221. GARANTIA DE INVERSIONES PARA LA VIVIENDA. El Congreso reconoce que la vivienda, incluidos los servicios urbanos básicos, constituye una de las necesidades humanas más fundamentales. La mayoría de los habitantes de los países en desarrollo construyen sus viviendas principalmente con materiales nacionales y utilizando obra de mano local. Aunque reconoce que los países mismos deben suministrar la mayor parte del financiamiento para dichas viviendas, el Congreso considera que los programas elaborados cuidadosamente con la participación del capital y la experiencia norteamericanos, pueden aumentar el financiamiento nacional disponible para mejorar las viviendas y los servicios complementarios de los sectores pobres de la población, al demostrar a los empresarios y a las instituciones locales que la provisión de vivienda de bajo costo puede ser financieramente viable. En consecuencia, el Congreso reafirma que los Estados Unidos deben continuar prestando asistencia a los países en desarrollo hacia la captación de recursos para viviendas de bajo costo. Debe prestarse especial atención a los programas que apoyen proyectos piloto de viviendas de bajo costo o que tengan un efecto demostrativo máximo sobre las instituciones locales y la política nacional. El Congreso declara que el objetivo a largo plazo de todos estos programas debe ser el de aumentar la capacidad constructiva de estos países y persuadir a las instituciones de crédito nacionales de que aporten sus capitales y otros recursos administrativos y tecnológicos a promover programas habitacionales y políticas de vivienda de bajo costo eficaces.

Sección 222.

(a) Para poner en práctica la política de la sección 221, el Presidente está autorizado para

garantizar a los inversionistas que cumplen los requisitos exigidos en la sección 238 (c), contra pérdidas contraídas en relación con los préstamos concedidos para proyectos que reúnen los criterios establecidos por la sección 221. La cantidad total del capital de las garantías emitidas en virtud de este título o emitidas hasta la fecha conforme a autorizaciones previas de garantías de inversiones para vivienda, pendientes en cualquier momento, no debe exceder la cantidad de \$2.158.000.000. La autorización que emana de esta sección seguirá vigente hasta el 30 de septiembre de 1988. Periódicamente el Presidente podrá promulgar reglamentos referentes a los términos y condiciones que regirán la emisión de dichas garantías y los requisitos que deben reunir los prestamistas.

(b) Las actividades realizadas en virtud de esta sección deben concentrarse en:

- (1) proyectos que provean lotes mejorados a las familias pobres para que construyan sus viviendas y los servicios complementarios;
- (2) proyectos que comprendan viviendas básicas ampliables en lotes dotados de servicios;
- (3) proyectos de rehabilitación de barrios pobres planeados con la intención de conservar y mejorar las viviendas existentes;
- (4) proyectos de vivienda para segmentos pobres de la población, concebidos para fines de demostración o fortalecimiento institucional; y
- (5) instalaciones y servicios comunitarios de apoyo a proyectos para mejorar las viviendas ocupadas por familias pobres, autorizados conforme a esta sección.

(c) Al emitir las garantías referentes a proyectos que exige el uso o la conservación de energía, en conformidad con esta sección, el Presidente debe tener en cuenta la utilización de tecnologías de energía solar, cuando ellas

sean económica y técnicamente viables. Las tecnologías que se pueden utilizar comprenden sistemas de calentar agua por medio de la energía solar, calefacción solar, conversión de biomasa y aplicaciones termales solares a nivel comunitario.

(k) La cantidad total del capital de las garantías emitidas en virtud de esta sección en cada uno de los ejercicios fiscales de 1986 y 1987, debe equivaler a la cantidad total de las garantías emitidas en el ejercicio de 1984, sujeta a los topes monetarios impuestos a la emisión de garantías conforme a esta sección, contenidos en el apartado (a) y las leyes de asignación de presupuesto.

Sección 223. DISPOSICIONES GENERALES.

(a) Por cada garantía que se emita en virtud de la sección 222/222A debe cobrarse una comisión cuyo monto será determinado por el Presidente. En el caso de que se reduzca la comisión a cobrarse por un cierto tipo de garantía, las comisiones que se paquen al amparo de contratos existentes por tales garantías se reducirán de modo equivalente.

* * *

(j) Las garantías a que se refiere la sección 222 se emitirán únicamente para proyectos de vivienda en coordinación y como complemento de cualquier asistencia de desarrollo que se preste conforme al capítulo I de esta parte y concebidos especialmente para demostrar la viabilidad y conveniencia de determinadas modalidades de vivienda o de otros arreglos financieros o institucionales. Por lo menos el 90% del valor nominal agregado de las garantías de vivienda que se emitan de aquí en adelante en virtud de este título, debe ser para viviendas adecuadas para familias con ingresos inferiores al mediano (inferiores al ingreso urbano mediano de las zonas urbanas) del país en que se encuentren las viviendas. El valor nominal de las garantías para programas

de vivienda que se emitan en cualquier ejercicio fiscal no deben exceder de \$25 millones por país y el valor nominal promedio de las garantías que se emitan en cualquier ejercicio dado no debe exceder de \$15 millones. De la cantidad total de las garantías de inversiones para viviendas que se hayan autorizado hasta el 30 de septiembre de 1982, conforme a la sección 222, por lo menos la cantidad nominal de \$25 millones deberá emitirse para proyectos en Israel y no menos de un valor nominal de \$25 millones para proyectos en Egipto.

Sección 238. DEFINICIONES.

En conformidad con este título:

(c) El término "inversionista calificable" se aplica a: 1) ciudadanos de los Estados Unidos; 2) las sociedades anónimas, sociedades colectivas y otras asociaciones, entre ellas las que no persiguen fines de lucro, constituidas conforme a las leyes de los Estados Unidos o de cualquiera de sus Estados o territorios y en que el capital mayoritario y el derecho a beneficios pertenece a ciudadanos estadounidenses; y 3) las sociedades anónimas, sociedades colectivas u otras asociaciones extranjeras cuyo capital le pertenece exclusivamente a uno o más ciudadanos, sociedades anónimas, sociedades colectivas u otras asociaciones de los Estados Unidos; siempre y cuando la calificabilidad de dichas empresas extranjeras se determine sin consideración a las acciones que, en conjunto, sean menos del 5% del total emitido y del capital suscrito que estén en poder de terceros que no sean ciudadanos de los Estados Unidos; y además, siempre y cuando, en el caso de cualquier préstamo, la determinación final de la calificabilidad se haga en el momento en que se emite el seguro o garantía. En todos los demás casos el inversionista debe reunir los requisitos de calificabilidad tanto en el momento en que se presenta el reclamo como en el momento en que se emite el seguro o la garantía para viviendas.

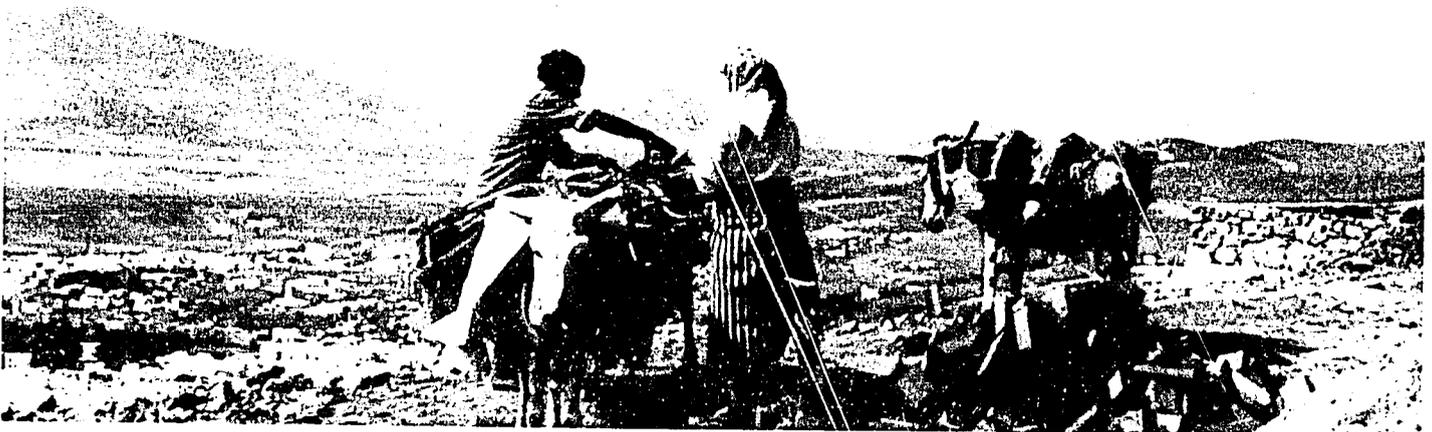
Resumen del Programa

1

9

8

8



El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda proporciona fondos para una serie de iniciativas, con miras a influir en los países prestatarios sobre los enfoques que adopten para solucionar sus problemas urbanos. A continuación se enumeran las más importantes de dichas iniciativas:

- lotes con servicios y viviendas básicas;
- infraestructura de comunidades urbanas, tales como calles, drenajes, agua potable y sistemas de saneamiento;
- instalaciones municipales, tales como mercados, centros comunitarios, terminales de transporte, centros de salud, escuelas y centros de artesanía;

- capacitación financiera y técnica del personal administrativo y técnico de las municipalidades.

En 1988 la Agencia para el Desarrollo Internacional autorizó programas de garantías de inversiones por un total de \$125 millones, para:

- el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (\$5 millones);
- Ecuador (\$5 millones);
- India (\$25 millones);
- Indonesia (\$25 millones);
- Jamaica (\$25 millones);
- Jordania (\$25 millones);
- Sri Lanka (\$15 millones).

Informe Financiero de 1988

Al cierre del ejercicio económico que concluyó el 30 de septiembre de 1988, el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda tenía un activo líquido de \$108,6 millones. El total de ingresos de todas las fuentes para el ejercicio ascendió a \$4,4 millones, lo que representa un aumento de más de \$4,4 millones con respecto al ejercicio anterior.

El total de \$2,18 mil millones autorizado por el Congreso en el ejercicio económico de 1988 permaneció igual, pero la cantidad comprometida bajo contrato en 164 proyectos aumentó a \$1,65 mil millones, lo que representa una ampliación de \$72 millones y de 6 proyectos con respecto al ejercicio de 1987. Los fondos

autorizados y aún no contratados en 43 proyectos, hasta la fecha de cierre del ejercicio, disminuyeron a \$566 millones. El total autorizado y disponible al 30 de septiembre de 1988 disminuyó de \$237,2 millones del año anterior a \$174,4 millones.

Durante el ejercicio 1988 se autorizó un total de \$125 millones para nuevos proyectos y modificaciones de proyectos ya ejecutados.

Los gastos administrativos, incluso los servicios contractuales, ascendieron a un total de \$6,2 millones y los intereses por préstamos contratados con el Departamento del Tesoro ascendieron a \$2,38 millones.

OFICINA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
DECLARACION DE LA AUTORIZACION PARA EMISION DE CONTRATOS
 Al 30 de septiembre de 1988

I. AUTORIZACIONES DEL CONGRESO

Garantías de Inversiones para la Vivienda a nivel mundial

1.	FAA 1969 (Secciones 221 y 222)	\$ 2.158.000.000	
2.	Autorizaciones previas (Sección 223 d)	25.100.000	
TOTAL DE AUTORIZACIONES DEL CONGRESO			\$ 2.183.100.000

II. REEMBOLSOS

1.	Secciones 221, 222 et 223 d	\$ 234.449.825	
2.	Menos: Sección 223 d (No disponible para garantías nuevas)	22.111.075	
REEMBOLSOS NETOS			\$ 212.338.750

III. SITUACION DEL PROGRAMA

Total de Préstamos

		Número de préstamos	Cantidad en dólares	
1.	Total de proyectos autorizados y bajo contrato			
	Africa	21	\$ 184.067.064	
	Asia	18	254.960.149	
	América Latina	103	839.243.269	
	Cercano Oriente	22	374.192.798	
	TOTAL	164	\$ 1.653.463.280	
2.	Total de préstamos autorizados aún no contratados			
	Africa	5	70.364.000	
	Asia	6	125.000.000	
	América Latina	14	143.998.234	
	Cercano Oriente	12	157.800.000	
	Inter-regional	6	39.328.620	
	TOTAL	43	\$ 566.490.854	
Totales		207		\$2.219.954.134
AUTORIZACION TOTAL DISPONIBLE				\$ 175.484.616

OFICINA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 al 30 de septiembre de 1988

ACTIVO

Fondos con el Tesoro de los EE. UU.	\$ 13.648.321	
Obligaciones de los EE.UU. menos descuento no amortizado	3.405.532	
Comisiones acumuladas por cobrar	4.998.065	
Intereses por cobrar sobre reclamaciones reprogramadas	6.121.833	
Intereses de penalidades por cobrar menos descuento	15.148.349	
Anticipos	59.214	
Cuentas por cobrar	39.120	
Reclamaciones subrogadas por cobrar	79.048.923	
Reclamaciones reprogramadas por cobrar menos descuento	36.559.291	
Mobiliario y equipo, menos descuento por depreciación	507.710	
Total Activo		\$ 159.536.358

PASIVO

Préstamos del Tesoro de los EE.UU.	\$45.000.000	
Cuentas por pagar	972.334	
Gastos acumulados por pagar	3.092.141	
Reclamaciones reprogramadas diferidas por pagar	323.617	
Intereses por pagar	1.485.441	
Vacaciones anuales acumuladas	290.931	
Total Pasivo		\$ 51.164.464

PATRIMONIO

Capital	\$ 87.042.915	
Ganancia acumulada -Al comienzo del ejercicio fiscal 1988	12.027.134	
Ganancia neta—Ejercicio fiscal 1988	6.147.357	
Sección 222A Reservas para garantía	3.445.419	
Total patrimonio al 30 de septiembre de 1988		\$ 108.662.825
Vacaciones anuales acumuladas no financiadas		(290.931)
Total Pasivo y Patrimonio		\$ 159.536.358

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS

Desde el 1 de octubre de 1987 al 30 de septiembre de 1988

INGRESOS DE COMISIONES

Comisiones	\$ 7.914.566	
Intereses por penalidades	8.084.913	
Intereses por reclamaciones reprogramadas	3.757.740	
Ingresos brutos		\$ 19.757.219

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Contratación directa de personal	\$ 2.941.918	
Personal bajo contrato	208.429	
Alojamiento	434.820	
Viajes relacionados con las operaciones	288.293	
Otras operaciones de la Oficina	688.151	
Gastos de apoyo de la Oficina	1.052.328	
Total de gastos administrativos		\$ 5.613.939
Servicios contractuales		588.278
Intereses por préstamos del Tesoro		2.381.043
Provisión para cuentas no recuperadas		3.000.000
Total de gastos antes de las pérdidas por reclamaciones		\$ 11.583.260

INGRESOS NETOS

Ingresos netos antes de las pérdidas	\$ 8.173.959	
Total de pérdidas netas por reclamaciones y comisiones	(2.033.010)	
Ingresos (o pérdidas) netas para el ejercicio fiscal 1988	6.140.949	
Reajustes para el ejercicio fiscal anterior	6.408	
Ingresos (o pérdidas) netas	\$ 6.147.357	

1/16

Proceso de los Préstamos de Garantía de Inversiones para la Vivienda

El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda se basa en la colaboración con las instituciones habitacionales del país receptor, que actúan en calidad de prestatarios, los cuales pueden ser los ministerios gubernamentales, los bancos nacionales de vivienda, los institutos de fomento habitacional, los sistemas centrales de ahorro y préstamo y otras instituciones análogas del sector privado, tales como las asociaciones cooperativas.

La A.I.D., previa solicitud del país, pide a la Oficina de la Vivienda y Programas Urbanos, que en colaboración con funcionarios del país receptor, prepare un diagnóstico del sector vivienda. Basándose en ese análisis, la Oficina de la A.I.D. y el prestatario determinan el tipo de programa de vivienda que se va a financiar y el contexto institucional en el que se va a llevar a cabo.

Una vez que se formula y autoriza un proyecto mutuamente satisfactorio y la A.I.D. le autoriza, 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 están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones que se estipulan en dicho convenio de ejecución.

Al mismo tiempo, el prestatario trata de obtener las condiciones más favorables ofrecidas en los mercados de capital estadounidenses para un préstamo garantizado por el gobierno de los Estados Unidos. Un préstamo típico al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda sería un préstamo a largo plazo, amortizable en un plazo máximo de 30 años con un período de gracia de 10 años para comenzar a reembolsar el capital.

A continuación, el prestamista estadounidense y el prestatario negocian los términos del financiamiento dentro de límites tope de interés que reflejan las tasas de interés vigentes para hipotecas a largo plazo de vencimiento comparable 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 A.I.D. Asimismo, deberán incluirse en cada convenio de préstamo, o bien convenirse de otra manera satisfactoria para la Oficina de la Vivienda y Programas Urbanos, ciertas estipulaciones respecto al agente pagador y de transferencia, los plazos y la amortización, los derechos de pago anticipado del prestatario y las comisiones y otros cargos del prestamista.

LA GARANTIA DE LA A.I.D.

Al formalizarse un convenio de préstamo la A.I.D. suscribe con el prestamista un contrato de garantía, en el que se especifica que el reembolso del préstamo está garantizado por la plena fe y crédito del gobierno de los Estados Unidos. Las comisiones que la A.I.D. cobra por concepto de dicha garantía son: 1) una comisión de la mitad de uno por ciento (0,5%) anual sobre el saldo pendiente del capital del préstamo garantizado y 2) un cargo inicial de uno por ciento (1%) sobre la cantidad del préstamo, que se descuenta de los desembolsos del préstamo.

Además, la A.I.D. exige que el gobierno del país prestatario respalde con una garantía de plena fe y crédito el reembolso del préstamo y de los intereses pendientes.

PRESTAMISTAS

Toda una serie de participantes en los mercados de capital estadounidenses, entre ellos, bancos inversionistas, bancos comerciales, bancos federales de préstamos para la vivienda, instituciones de ahorro y crédito, compañías de seguros de vida y cajas de previsión social, han concedido préstamos a prestatarios de países receptores al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. Para poder participar en el programa, los prestamistas deben ser: 1) ciudadanos estadounidenses; 2) sociedades anónimas, sociedades colectivas o asociaciones nacionales estadounidenses de propiedad mayoritaria y con derecho a beneficio de ciudadanos estadounidenses; 3) sociedades anónimas extranjeras en las cuales al menos el 95% del capital social sea propiedad de ciudadanos estadounidenses, o 4) sociedades colectivas o asociaciones extranjeras de propiedad exclusiva de ciudadanos estadounidenses.

Los prestamistas son elegidos por los prestatarios del país receptor, en general, mediante un procedimiento de negociación competitivo. La Oficina de Vivienda y Programas Urbanos exige la publicación de las oportunidades de inversión en forma de préstamos y que los prestatarios soliciten propuestas de préstamos del mayor número posible de presuntos prestamistas.

El anuncio de cada oportunidad de inversión al amparo del Programa de Garantía de la A.I.D. se publica en el *Federal Register* y también se remite por correo a sociedades o personas físicas interesadas.

Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional
Embajador M. Alan Woods, Administrador
Jay F. Morris, Administrador Adjunto

OFICINA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Peter M. Kimm, Director
Fredrik A. Hansen, Subdirector
Sean Walsh, Asesor Financiero
Daryl P. Daniels, Secretaria
Donna Gray, Secretaria

Operaciones

William Gelman, Director Adjunto
Lee Roussel, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Aaron Benjamin, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Barbara DeGroot, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Carlene Dei, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Jeremy Hagger, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Douglas Heisler, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Tom McAndrews, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Julie Otterbein, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Barbara Beverly, Secretaria
Gereda Bolt, Secretaria

Políticas y Programas Urbanos

Amy Nolan, Directora Auxiliar de
Programas Urbanos
Sonia Hamman, Directora Auxiliar
Adjunta de Política y Programas
Urbanos
David Grossman, Encargado de
Programas
Robert H. Freed, Funcionario de
Administración Financiera
Lawrence Birch, Funcionario de
Información
Monique Cohen, Funcionaria de
Adiestramiento
Tamara Wessel, Residente de
Administración Presidencial
Mary J. Green, Secretaria
Andrea Chambers, Secretaria



Oficina del Asesor Jurídico General

Michael G. Kitay, Asesor Jurídico
General Adjunto
Barton Veret, Abogado Asesor
Robert Sonenthal, Abogado Asesor
Dale Sarro, Abogado Asesor
John Power, Abogado Asesor
Gloria Gordon, Secretaria Legal
Juanita Thorpe, Secretaria Legal

Oficina de Administración Financiera

Don R. Newman, Jefe de la División
de Administración de Préstamos
Harry Dorcus, Jefe Adjunto de la
División de Administración de
Préstamos
Steve Papas, Jefe de la Sección de
Programas de Garantía de
Inversiones para la Vivienda
Barbara Spangenberg, Contadora
Shirley Frierson, Empleada de
Contabilidad de la Sección de
Garantía de Inversiones
para la Vivienda
Cynthia Miles, Funcionaria
Contable
Brenda McArthur, Secretaria

OFICINAS REGIONALES

Asia—Bangkok, Tailandia

David Painter, Director Adjunto
Thomas E. Johnson, Funcionario
de Vivienda y Desarrollo
Urbano
Earl Kessler, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano

Colombo, Sri Lanka

Diane Tsitsos, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo
Urbano

Caribe—Kingston, Jamaica

Lane Smith, Director Adjunto
George Deikun, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Peter Feiden, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano

América Central—Tegucigalpa, Honduras

Mario Pita, Director Adjunto
Ronald Carlson, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Sarah Wines, Funcionaria de
Vivienda y Desarrollo Urbano
William Yeager, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano

San José, Costa Rica

Jeffory Boyer, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo
Urbano

San Salvador, El Salvador

Kraig H. Baier, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo
Urbano

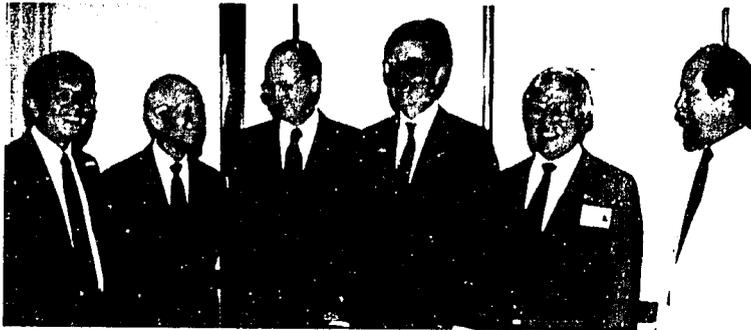
Africa Oriental— Nairobi, Kenya

Mike Lippe, Director Adjunto
Joel Kolker, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano



Medio Oriente y Africa del Norte—Túnez, Túnez

David Olinger, Director Adjunto
Alexandria Panchal,
Funcionaria de Vivienda y
Desarrollo Urbano



Cairo, Egipto

Jack Gisiger, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo
Urbano

Lisboa, Portugal

David Leibson, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo
Urbano

Marruecos

Harry Birnholz, Funcionario
de Vivienda y Desarrollo
Urbano

Reconocimiento por las fotografías

Agradecemos muy especialmente a todo el personal y amigos de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano que proporcionaron las fotografías para el Informe Anual de este año. Estas fotografías no sólo ayudan a informar a nuestros lectores sobre el programa, sino que ofrecen una dimensión personal de nuestros esfuerzos.

Solicitudes de información en los EE.UU.

Director, Office of Housing and
Urban Programs
Room 401-State Annex 2
U.S. Agency for International
Development
Washington, D.C. 20523-0214
Telephone: (202) 663-2530
Sistema de Información de la
A.I.D. sobre el Desarrollo
A.I.D. Document and Information
Facility
U.S. Agency for International
Development
PPC/CDIE-Room 209-SA-18
Washington, D.C. 20523-1802

Solicitudes de información en el extranjero

Las personas que deseen información más detallada sobre los tópicos a que se refiere este documento pueden dirigirse a una de las oficinas regionales de la Oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, a la Misión de la A.I.D. o a la Embajada de los Estados Unidos en su país.

América del Sur—Quito, Ecuador

Francis Conway, Director Adjunto
Sonny Low, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
James Stein, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Lindsay Elmendorf, Funcionario
de Vivienda y Desarrollo
Urbano

Africa Occidental—Abidjan, Costa de Marfil

Stephen Giddings, Director
Adjunto
David Benson, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano
Michael Enders, Funcionario de
Vivienda y Desarrollo Urbano