

PN-ABC-813

**OFICINA DE LA VIVIENDA  
Y PROGRAMAS URBANOS**



**Informe Anual □ Año Fiscal 1986**

**Agencia de los EE.UU.  
para el Desarrollo Internacional  
Washington, D.C. 20523**

PN-ABC-813

**AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL**  
**Oficina para la Empresa Privada**  
WASHINGTON, D.C. 20523

Diciembre de 1986

Hay dos temas que aparecen repetidamente en las páginas del presente Informe Anual de 1986; a saber, la envergadura y diversidad de los problemas urbanos y de vivienda, y la convicción de que pueden resolverse.

Este año, cada una de nuestras siete Oficinas Regionales de Vivienda y Desarrollo Urbano nos relata su experiencia con palabras e ilustraciones. Nos informan sobre la riqueza y las características peculiares de cada región, su cultura, su economía, su estructura social y las necesidades urbanas y de vivienda existentes. Los programas que han elaborado las Oficinas Regionales tienen en cuenta el carácter individual de los países en desarrollo de cada región.

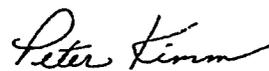
Dichas iniciativas se basan en la convicción de que la urbanización es una consecuencia inevitable del crecimiento y el desarrollo. Los problemas graves asociados con la urbanización se pueden solucionar mediante la división apropiada del trabajo entre los sectores público y privado. La función del gobierno consiste en crear las condiciones apropiadas que permitan un buen funcionamiento del sector privado. La iniciativa individual y el sector privado pueden proporcionar y proporcionarán la vivienda necesaria.

Teniendo en cuenta este tema fundamental, las Oficinas Regionales elaboran programas que responden a las necesidades locales y que muestran cómo se deben abordar los problemas para lograr auténticos progresos. En 1986 continuamos con nuestra labor en 37 países, autorizamos ocho programas nuevos de garantía de inversiones para la vivienda y modificamos otros tres por un total de \$145.500.000.

El presente informe documenta nuestra colaboración con las misiones de la AID y los países incipientes en busca de soluciones a sus problemas especiales de vivienda y desarrollo urbano. Esperamos que les resulte útil e informativo. Les invito a ponerse en contacto directamente con nosotros para estudiar posibilidades de trabajar juntos o compartir sus ideas con nosotros.

Aprovechamos la oportunidad para informarles que el año pasado falleció Rajinder Chanda tras un año heroico de lucha contra su enfermedad. Su dedicación a los demás se recordará por mucho tiempo. El último cargo que ocupó fue el de Subdirector de Servicios Técnicos y Financieros, tras un destino en la Oficina Regional para Africa Oriental y Meridional. Se les ruega tengan presentes a su esposa Jasprit y a sus hijos en su pensamiento y sus oraciones.

Les saluda atentamente,



Peter Kimm

Director

Oficina de Vivienda y Programas Urbanos

**OFICINA DE VIVIENDA  
Y PROGRAMAS URBANOS**

Informe Anual  
Ejercicio de 1986

INDICE

Respuesta a los problemas mundiales de vivienda	2
Entrevista con Peter Kimm	4
Explosión urbana mundial	7
Estructura de la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos	8
La Oficina de Vivienda y el sector privado	10
Informes regionales	11
Asia	12
El Caribe	16
Centroamérica	20
Panamá y América del Sur	24
Cercano Oriente y Africa del Norte	28
Africa Oriental y Meridional	32
Africa Central y Occidental	36
Metodología aplicada en la elaboración de proyectos	40
Informe financiero	41
Ley de Ayuda Exterior de 1961, enmendada en 1986	44

## RESPUESTA A LOS PROBLEMAS MUNDIALES DE VIVIENDA

La satisfacción de las necesidades humanas básicas de vivienda, empleo y vida comunitaria constituye un problema mundial que se agrava a paso acelerado. Con tasas de crecimiento elevadas y una migración de las zonas rurales a las zonas urbanas, las ciudades de hoy de los países en desarrollo afrontan un sinnúmero de problemas tales como:

- hacinamiento
- concentración de la pobreza
- sobrecarga de los servicios urbanos básicos, tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado, tratamiento de desechos, transporte y electricidad
- tasas de desempleo y subempleo cada vez más elevadas, y
- municipios sin los recursos financieros adecuados y mal preparados para enfrentarse a los problemas cada vez más acuciantes.

En 1930 la población mundial era de 2.000 millones de habitantes; en 1975 esa cifra se había ya duplicado, y al finalizar el presente siglo la población mundial será superior a 6.000 millones de habitantes.

Las repercusiones que este crecimiento demográfico tiene sobre los países en desarrollo son impresionantes.

La necesidad es evidente. Para el año 2000, los países en desarrollo tendrán que construir 150 millones de viviendas nuevas, en especial en las ciudades principales y secundarias.

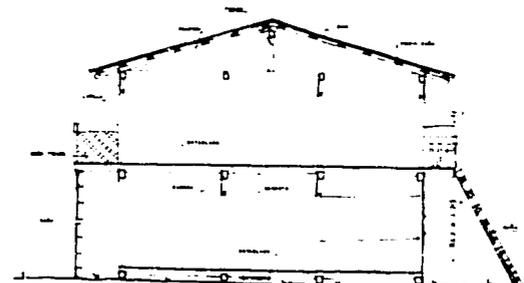
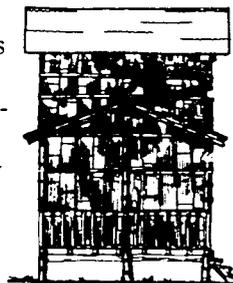


Desde principios de los años 60, la Agencia para el Desarrollo Internacional ha trabajado para ayudar a los países en desarrollo a hacer frente a sus necesidades de vivienda y desarrollo urbano.

En el plano mundial, la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos utiliza sus recursos para promover un diálogo sobre cuestiones de política relacionadas con el desarrollo institucional, el sector privado, las normas de calidad apropiadas y la asequibilidad económica. La solución de tales cuestiones es esencial para que las sociedades proporcionen viviendas adecuadas para las familias de bajos ingresos.

La Oficina responde a diversas necesidades a través de siete Oficinas Regionales de Vivienda y Desarrollo Urbano. En el presente Informe Anual se ofrece una descripción detallada del enfoque y los programas de cada oficina regional.

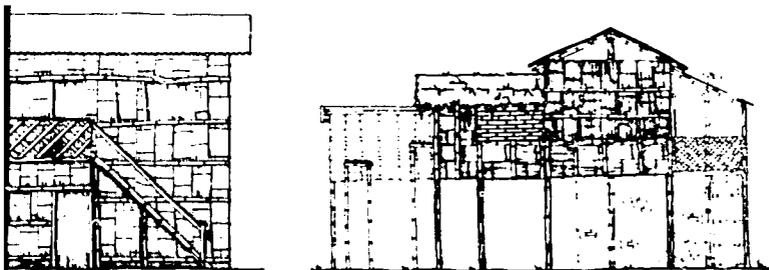
En el ejercicio de 1986, los programas de la AID en 37 países apoyaron actividades de vivienda y desarrollo urbano en beneficio de familias de bajos ingresos. El mecanismo principal de la Agencia encargado de financiar los programas habitacionales y de servicios urbanos



complementarios es el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, mediante el cual el Gobierno de los EE.UU. garantiza los préstamos que concede el sector privado estadounidense a los países en desarrollo para realizar toda una amplia serie de actividades relativas a la vivienda, que proporcionan una vivienda más adecuada al 50% más pobre de la población. (Al final de este Informe aparece la ley que autoriza el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda).

Además de los fondos en forma de préstamos, la Oficina destina también fondos de donación de la Agencia a programas de asistencia técnica y capacitación con miras a apoyar la formulación de políticas nacionales de vivienda; el diseño y la ejecución de proyectos urbanos, y la asistencia a organismos públicos, gobiernos locales y el sector privado en la provisión de viviendas módicas y servicios urbanos conexos.

En 1986, la Agencia autorizó programas de préstamos por un total de \$145.5 millones, distribuidos de la forma siguiente: la India (\$25 millones); el Banco Centroamericano (\$15 millones); el Ecuador (\$5 millones); Panamá (\$22,4 millones); Portugal (\$25 millones); Túnez (\$15 millones), otros países (\$35 millones) y modificaciones misceláneas (\$3,1 millones).



El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda es en su mayor parte autosuficiente; financia sus propios gastos de administración mediante una comisión inicial del 1% y una comisión anual del 0,5% sobre el saldo del principal pendiente del préstamo garantizado.

El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda proporciona fondos para una serie de iniciativas tendentes a influir sobre los países prestatarios en la forma de resolver sus problemas urbanos. Entre los programas principales figuran los siguientes:

- Rehabilitación de tugurios y mejora de asentamientos ilegales
- Proyectos de lotes y servicios y viviendas mínimas
- Soluciones para viviendas de bajo costo, haciendo hincapié en técnicas apropiadas, materiales locales y planificación innovadora de terrenos
- Servicios e instalaciones comunitarios
- Servicios urbanos, tales como caminos de acceso, pasos para peatones y agua potable.

Mediante estos programas, la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos presta asistencia a los países en desarrollo para formular políticas y programas que respondan verdaderamente a los problemas en todas sus dimensiones.

La Oficina tiene cinco objetivos básicos:

- 1) Promover políticas acertadas de vivienda y desarrollo urbano compatibles con la magnitud de la necesidad;

- 2) Fomentar la participación apropiada del sector privado en el financiamiento, la construcción y la mejora en materia de infraestructura y vivienda;
- 3) Crear sistemas de provisión de viviendas y servicios que sean eficaces para responder a las necesidades urgentes, que deleguen las funciones de autoridad y responsabilidad en el plano local, y que puedan autosostenerse en las décadas cruciales que se avecinan;
- 4) Respaldar los programas de financiamiento de viviendas, a fin de que sean autosuficientes y recuperen el capital invertido; y
- 5) Ofrecer un mayor número de soluciones habitacionales para proporcionar viviendas económicamente asequibles a las familias de bajos ingresos, sin necesidad de subvenciones.

Mediante sus programas de préstamos, asistencia técnica y capacitación, la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos desempeña un papel catalizador al ayudar a los países en desarrollo a resolver sus propios problemas.

Un elemento esencial del Programa de Vivienda de la AID es la convicción de que las actividades de la iniciativa individual y del sector privado constituyen la clave para resolver los problemas mundiales de vivienda. Los gobiernos deberán proporcionar los recursos que los individuos no pueden obtener por sí solos, sobre todo para construir los servicios de infraestructura urbana. La AID trabaja en asociación con los países en desarrollo para hacer frente al problema del desarrollo urbano, un problema que puede solucionarse.

**ENTREVISTA CON EL SR. PETER KIMM**  
**Director de la**  
**Oficina de Vivienda y Programas Urbanos**

■ **P. ¿Cuál es el mensaje más importante de la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos?**

**Sr. Kimm:** Es posible con los recursos actualmente disponibles lograr que cada familia tenga un cierto tipo de vivienda mínimamente aceptable. Para ello, tanto los gobiernos como el sector privado deben trabajar de forma competente. La situación actual no permite proporcionar una vivienda mínimamente aceptable a cada familia. Con todo, sabemos cómo hacerlo; únicamente si lográramos introducir los cambios de política necesarios y la división del trabajo adecuada entre el gobierno y la iniciativa privada.

■ **P. ¿Existen casos en que los problemas de vivienda se estén resolviendo adecuadamente?**

**Sr. Kimm:** Sí, existe un número de casos cada vez mayor en que se está haciendo lo debido, en que el marco institucional gubernamental es adecuado para proporcionar la infraestructura requerida a la par del crecimiento de las ciudades. Y la propia iniciativa individual permite mantenerse a la par de la demanda. La oferta y la demanda están equilibradas.



**"Es posible con los recursos actualmente disponibles lograr que cada familia tenga un cierto tipo de vivienda mínimamente aceptable."**

■ **P. ¿Qué cambios ha observado usted en los programas de la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos en el transcurso de los años?**

**Sr. Kimm:** Cuando comencé a trabajar para la Oficina, su programa estaba orientado únicamente a América Latina y se concentraba en proyectos muy específicos. Actualmente se cuenta con un

La mayoría de los países del mundo en desarrollo está adoptando actualmente políticas mediante las cuales el gobierno se concentra en la infraestructura y la provisión de terrenos como su función principal y primordial. Si continúan así, llegarán finalmente a resolver el problema de la vivienda. No obstante, existen todavía algunos gobiernos que tratan de construir las viviendas ellos mismos. Cuando el gobierno construye las viviendas, lo suele hacer a niveles de calidad que no están al alcance ni del gobierno ni de la población. Este tipo de vivienda es sólo viable mediante subvenciones, y da como resultado programas que producen un número muy reducido de viviendas, insuficiente para resolver el problema.

Tales programas consumen también las energías del gobierno, que debieran dedicarse a la construcción de más servicios de abastecimiento de agua potable.

programa de alcance mundial. De una forma o de otra funciona en muchos países en desarrollo, y su verdadero propósito es el de ayudar a los países en desarrollo a resolver sus problemas de vivienda. Esto se hace mediante la asistencia técnica y financiera. Y, aunque todavía se financian algunos proyectos, éstos no son de ninguna manera el fin propiamente dicho, sino un medio con el cual esperamos ayudar a implantar mecanismos que resuelvan el problema de la vivienda.

Las recomendaciones que hacemos actualmente son muy diferentes de las que se hacían al comienzo: lo que estaba en boga a principios de los años 60. Básicamente, el enfoque al que nos referimos ahora consiste en que la iniciativa individual y la del sector privado resolverán el problema de la vivienda si los gobiernos crean las condiciones y el marco necesarios que les permita funcionar adecuadamente. Se entiende por iniciativa individual las familias propiamente dichas, y por iniciativa del sector privado, los constructores, promotores y prestamistas.

**"Nos estamos refiriendo a la iniciativa individual, la iniciativa de las familias... y la iniciativa del sector privado...."**

■ **P. ¿Cuál es la función de un organismo donante, como la Agencia para el Desarrollo Internacional, en los proyectos de vivienda?**

**Sr. Kimm:** La función de un organismo donante consiste en prestar asistencia y acelerar el proceso mediante el cual un país en desarrollo resuelve sus problemas y puede tomar por sí mismo las decisiones acertadas. No puede permitir que seamos nosotros quienes tomemos las decisiones por ellos. Esto no daría resultado. Pero, dada la experiencia que hemos adquirido en otras partes, estamos en condiciones de ayudar a encontrar una solución en mucho menos tiempo del que de otro modo se hubiera requerido. Ahora bien, una vez adoptados esos principios, aparece un sinnúmero de problemas: tenencia de la tierra, crédito, normas de infraestructura, asistencia, códigos. Nosotros nos interesamos en esos problemas y poseemos conocimientos especializados para resolverlos. Pero todos nuestros esfuerzos son sólo un intento de ayudar a otro país a resolver un problema y establecer su propio plan de acción, su propia dirección.

■ **P. ¿Hasta que punto ha sido bien recibido su mensaje?**

**Sr. Kimm:** Cuando comenzamos a hablar por primera vez en ese sentido, en realidad hablábamos de "eliminar las subvenciones, proporcionar un producto inferior, ofrecer menos comodidades a cada beneficiario, pero proporcionar ciertas comodidades a un número mucho mayor de familias". En un principio ese mensaje no fue bien recibido. Pero actualmente existe un consenso en el plano técnico sobre los principios que acabo de defender. Por plano técnico se entiende el personal encargado de las cuestiones técnicas en el gobierno y el sector privado. Naturalmente, hay concesiones muy difíciles que hacer porque hay personas que se benefician del sistema ya establecido. Y el hecho de que haya consenso sobre los principios no conduce de inmediato a un acuerdo sobre los planes de acción.

En el plano político existen todavía muchos líderes políticos importantes, presidentes y jefes de estado que quieren ofrecer una mejor vivienda a su pueblo y tratan de proporcionar viviendas más adecuadas cuando llegan a ocupar su cargo. Desgraciadamente, hay muchos líderes que se enredan en las mismas políticas que no funcionaron en un principio. Construyen tomando como base normas demasiado ambiciosas. Los ingresos de los individuos son demasiado bajos y se necesitan subvenciones para compensar la diferencia. El gobierno no tiene mucho dinero, y este método simplemente no da resultado. Aunque nos dimos cuenta de ello hace veinte años, algunos países se dieron cuenta el año pasado; y, este año, otros están ejecutando planes de acción sin tomar en cuenta esa experiencia que demostró lo que inevitablemente iba a suceder. La verdadera raíz del problema de la vivienda está en el dinamismo y la eficacia de los individuos propiamente dichos, apoyado por una acertada política gubernamental.

**"Pero todos nuestros esfuerzos son sólo un intento de ayudar a otro país a resolver un problema y establecer su propio plan de acción, su propia dirección."**

■ **P. Usted dijo que, efectivamente, existen soluciones para los problemas de la vivienda. Háblenos un poco más sobre esas soluciones.**

**Sr. Kimm:** Hemos analizado con cierto detalle la población y los costos, y uno de nuestros instrumentos es lo que llamamos "evaluación de las necesidades de vivienda", que es una forma de determinar cuáles son las necesidades de vivienda en un país dado. Se trata de un enfoque realista que concebimos porque la documentación y datos disponibles, al menos hasta hace unos años, contenían estimaciones que indicaban que los problemas de la vivienda en cualquier país dado no se podían resolver. Por ejemplo, indicaban que en cierto país el déficit actual de viviendas ascendía a 3 millones de unidades y que cada año se necesitaban 400.000 unidades adicionales. Al multiplicar 3.400.000 por el costo unitario, digamos de \$5.000, la suma sería de \$17.000 millones; y se concluye que se necesita toda esa inversión en el sector de la vivienda. Naturalmente, no se puede hacer una inversión semejante y, por lo tanto, se concluye que el problema de la vivienda no tiene solución. Ahora bien, aunque estoy caricaturizando la situación, podría mostrarle una docena de análisis de mercado, o análisis de demanda de viviendas, que están redactados de esa forma.

Pero, en realidad, cuando las personas se proporcionan ellos mismos su propia vivienda lo hacen con un mínimo de comodidades; con acceso a agua potable en la misma cuadra en que viven y una casa inicial de una sola habitación. Cuando el nivel de ingresos es muy bajo, eso es todo lo que uno pueden costear. Así, pues, tenemos una forma de analizar el problema. Se utilizan computadoras para la elaboración de datos, pero la computadora no es la clave de la cuestión. La clave es el análisis en el que se comparan los ingresos con las comodidades. Mediante este método podemos establecer el nivel de inversiones requerido para proporcionar una vivienda con el mínimo de comodidades a todos los habitantes de un país, teniendo en cuenta que con el tiempo la mejorarán ellos mismos.

■ **P. ¿Qué han demostrado las evaluaciones de las necesidades de vivienda?**

**Sr. Kimm:** En cada uno de los países en que hemos trabajado, es muy posible modificar la asignación de recursos. En algunos casos, no se necesitan recursos adicionales para el sector de la vivienda; en cambio, hay que modificar lo que se hace con los recursos que se están invirtiendo. En otros casos, el sector de la vivienda necesita más dinero, pero en cantidades relativamente pequeñas, como un porcentaje del producto nacional bruto del país.

Ello sucede cuando el crecimiento económico hace que aumente el ingreso nacional. En el sector de la vivienda se ha generalizado la idea de que se trata de un callejón sin salida, de que no hay forma de resolver el problema. Al contemplar ciudades enormes con tremendos problemas, se dice que simplemente no tienen solución. No son insolubles. Son solubles. Sabemos cómo resolverlos.

■ **P. ¿Qué harán las ciudades, que crecen y se expanden rápidamente, para resolver sus problemas que trascienden el problema de la vivienda?**

**Sr. Kimm:** Hemos hablado de la vivienda como la esfera de nuestra mayor competencia, pero también administramos la cartera de desarrollo urbano de la AID. Actualmente, dicha actividad es generalmente de cooperación técnica y no una actividad mediante la cual la Agencia esté proporcionando mucha asistencia de capital para resolver problemas urbanos. Nuestro análisis de los problemas urbanos tiene mucho en común con el análisis del problema de la vivienda. Es decir, se basa en lo que el gobierno y cada usuario puede costear. Después se adaptan y adoptan normas de calidad compatibles con las posibilidades económicas de los individuos destinatarios.

■ **P. ¿Cómo resumiría los principios y el enfoque de la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos?**

**Sr. Kimm:** El mensaje más importante consiste en que los problemas urbanos y de vivienda mundiales son apremiantes. No desaparecerán. No se pueden pasar por alto. Todo funcionario y personal responsable del gobierno y el sector privado y cada familia tienen que concentrar sus energías en un esfuerzo para resolverlos. No hay que proponerlos a las familias; ellas mismas tomarán la iniciativa. El sector institucional de la sociedad es el que tiene que concentrarse en estos problemas. Hay que abordar los problemas urbanos. Efectivamente, tenemos métodos de análisis y de enfoque conocidos y, en cierto grado, comprobados. Y si se aplican políticas acertadas, los problemas se pueden solucionar; a duras penas, pero se pueden solucionar.

**"Los problemas urbanos y de vivienda mundiales son apremiantes. No desaparecerán. No se pueden pasar por alto."**

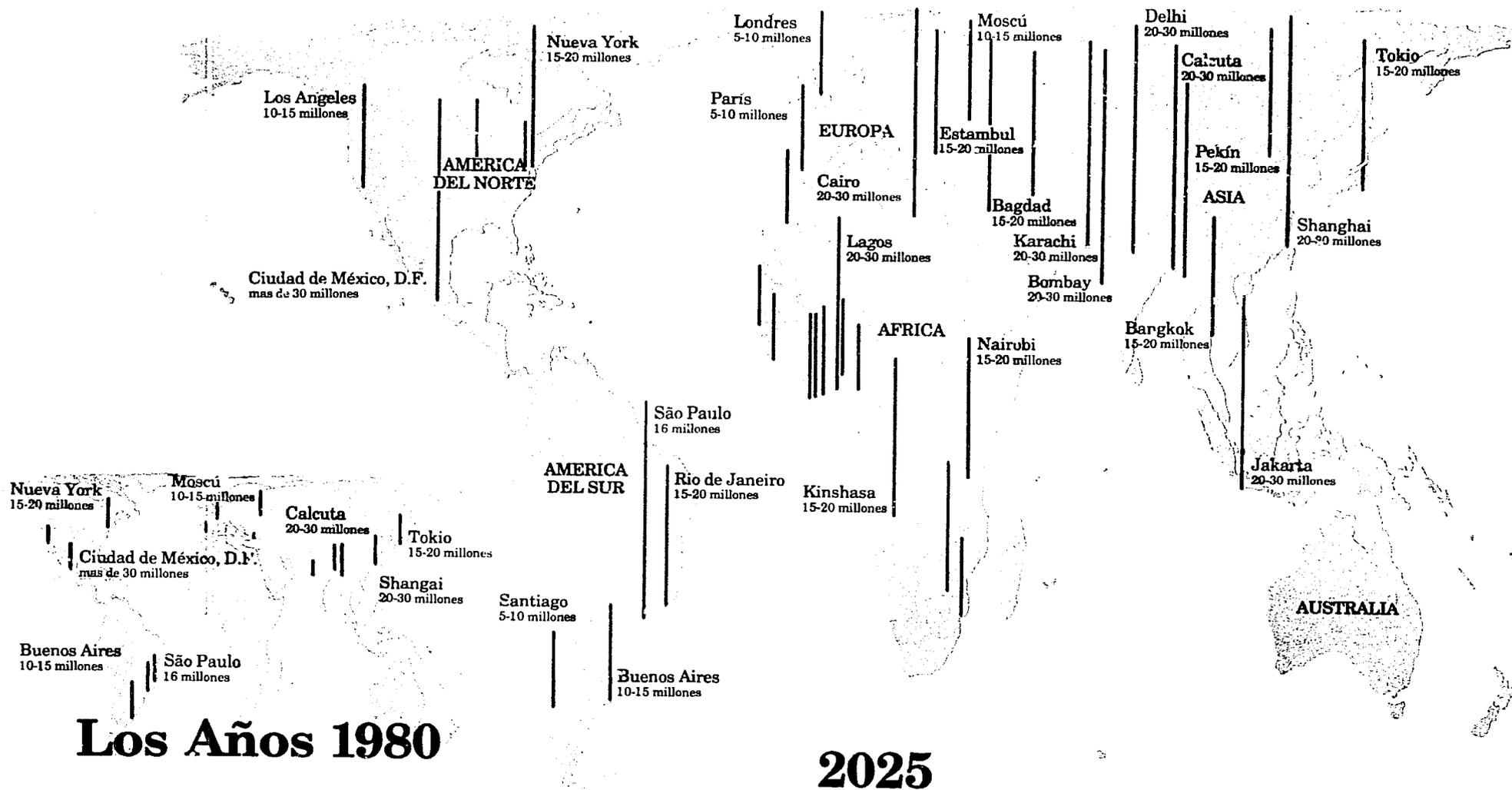
# EXPLOSION URBANA MUNDIAL

**E**l número de zonas metropolitanas urbanas con poblaciones que superan los 5 millones de habitantes está aumentando rápidamente. Las personas se sienten atraídas por las ciudades a donde llegan en busca de trabajo, oportunidades, un futuro. En 1950, sólo 7 ciudades tenían

poblaciones que sobrepasaban los 5 millones de habitantes. En el mapa del recuadro aparecen las ciudades que en la década de los 80 tienen poblaciones de más de 5 millones: 34 zonas metropolitanas. En el mapa más grande aparecen las ciudades que para el año 2025 tendrán, según las

proyecciones, poblaciones de más de 5 millones. La mayoría de esas 93 zonas metropolitanas se encuentra localizada en los países en desarrollo.

Este crecimiento tendrá grandes repercusiones en el mundo en desarrollo. La eficacia de esas zonas, o su ineficacia, para resolver sus problemas urbanos constituirá un factor determinante de la calidad de la vida en general.



## ESTRUCTURA DE LA OFICINA DE VIVIENDA Y PROGRAMAS URBANOS

La Oficina de Vivienda y Programas Urbanos forma parte de la Oficina de la Empresa Privada de la Agencia para el Desarrollo Internacional. Esta Oficina está encargada de asistir a los países en desarrollo en toda una serie de iniciativas del sector privado en cuestiones relacionadas con la agricultura, la industria, el comercio y las finanzas, y la vivienda. En Washington, la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos consta de dos divisiones: *Operaciones y Política y Programas Urbanos*. La División de Operaciones ofrece supervisión y apoyo a las Oficinas Regionales de Vivienda y Desarrollo Urbano (RHUDOs) que están a cargo de los programas en los países de cada región.

El personal de la División de Política y Programas Urbanos ofrece orientación y apoyo a la oficina central y a las siete oficinas regionales en varias esferas clave: desarrollo urbano, aspectos económicos y financieros de la vivienda, planificación estratégica y capacitación en materia de vivienda y desarrollo urbano.

Los cuatro principios fundamentales que sirven de guía al enfoque de la AID respecto al desarrollo y las viviendas de bajo costo son los siguientes:

- la participación del sector privado
- el diálogo sobre cuestiones de política
- el desarrollo institucional
- la transferencia de tecnología.

El medio principal para dispensar la asistencia técnica y financiera es el

Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, para el cual la Oficina ha creado una serie de mecanismos destinados a evaluar y resolver problemas urbanos y habitacionales específicos. Entre esos mecanismos figuran los siguientes:

- evaluaciones del sector de la vivienda
- evaluaciones de las necesidades habitacionales
- evaluaciones del desarrollo urbano
- análisis de la administración financiera urbana
- análisis de la política habitacional y directrices para estudios de terrenos urbanos.

Las iniciativas de la Oficina Central respecto al desarrollo urbano y la capacitación continúan apoyando las actividades regionales y nacionales de la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos. Entre esas iniciativas se cuentan también actividades que tienen que ver con varias regiones o que son importantes para todas las regiones.

### Desarrollo Urbano

Las iniciativas de la Oficina en materia de desarrollo urbano aprovechan las oportunidades de desarrollo económico creadas por la rápida urbanización. Asimismo, tratan de prever los problemas de gestión y desarrollo urbano que acompañan a esa rápida urbanización, y de ayudar a los países a resolverlos. En estos últimos años, la Oficina ha centrado su atención en tres

esferas clave, a saber, gestión municipal, terrenos e infraestructura. En cada caso, la Oficina identifica nuevas estrategias y métodos para resolver problemas urbanos, y apoya la preparación y ejecución de proyectos.

Asimismo, la Oficina Central ofrece también apoyo a programas para identificar oportunidades de proyectos innovadores, en particular cuando tratan cuestiones que trascienden fronteras geográficas. El año pasado fueron estudiados algunos proyectos piloto de infraestructura viables gracias a los esfuerzos conjuntos de la Oficina Central y cuatro oficinas regionales. Dichos esfuerzos consistieron en trabajar en colaboración con bancos regionales de desarrollo en cuestiones de política y financiamiento de infraestructura en Centroamérica y África, como también examinar las posibilidades de tratar la cuestión de las normas en Jamaica y la gestión de sistemas de abastecimiento de agua potable en Bangkok.

La Oficina Central coordina sus actividades de desarrollo urbano con otras organizaciones internacionales. Trabaja en estrecha colaboración con la Comisión de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Habitat) y actúa como representante de los Estados Unidos en las reuniones anuales de dicha Comisión. La Oficina apoya activamente el Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar designado por las Naciones Unidas. Entre sus futuras contribuciones figuran una monografía sobre la participación del sector privado en la provisión de viviendas

y otra sobre las aplicaciones de las normas de la metodología de evaluación de necesidades de vivienda. Dicha Comisión y la Oficina están asistiendo conjuntamente a Jamaica y Kenya en los estudios de estrategias de vivienda nacionales. La Oficina mantiene también contactos con el Banco Mundial y otros organismos donantes para promover la adopción de políticas de apoyo mutuo en materia de vivienda y desarrollo urbano. Este año representó a los Estados Unidos en la primera reunión sobre desarrollo urbano que celebró por primera vez el Comité de Asistencia para el Desarrollo de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos.

### **Aspectos económicos y financieros de la vivienda**

El financiamiento constituye un elemento esencial en la elaboración de buenos programas para familias de bajos ingresos. En el ejercicio de 1986, la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos continuó apoyando iniciativas encaminadas a ayudar a formular estrategias nacionales de financiamiento habitacional y promover la participación del sector privado de financiamiento habitacional en el cometido de la provisión de viviendas para los grupos de población objeto de los programas de la AID.

Desde su creación en 1984, el método computadorizado de evaluación de necesidades de vivienda se ha aplicado en trece países en todo el mundo. Este modelo se perfeccionó en 1986 para aumentar el nivel de complejidad de los cómputos,

mejorar la documentación y facilitar más el empleo de los programas.

En Honduras y Sri Lanka, la Oficina aplicó las metodologías de Evaluación de Necesidades de Vivienda y Estrategia de Financiamiento Habitacional, así como el modelo de simulación de la calidad habitacional para ayudar a esos países a formular planes nacionales de financiamiento de viviendas. Dichas metodologías se están actualmente traduciendo al francés y al español para beneficiar a un mayor número de usuarios.

### **Capacitación en materia de vivienda y desarrollo urbano**

La capacitación es un componente integral del programa de provisión de capital y asistencia técnica de la Oficina, y de ahí que, desde su creación, ésta haya venido patrocinando actividades de capacitación en los Estados Unidos y en el extranjero. El desarrollo exige algo más que asistencia en forma de capital: exige la adquisición de pericias y el mejoramiento de la capacidad de los individuos y las instituciones para responder a los problemas de vivienda y desarrollo urbano.

Con el fin de ayudar a adquirir las pericias necesarias, la Oficina trabaja con individuos e instituciones de ejecución y capacitación. La Oficina emplea un método descentralizado para planificar y prestar servicios de capacitación. Cada oficina regional prepara un plan de capacitación anual en apoyo de sus programas y proyectos. La Unidad de Capacitación Central, sita en Washington, ofrece

orientación general y sirve de guía y apoyo a las oficinas regionales.

Desde 1979, la Oficina ha patrocinado a participantes de países en desarrollo en varios programas de capacitación estadounidenses. En 1986, cinco profesionales participaron en el *Programa Internacional de Vivienda y Desarrollo Urbano* en la Universidad de California, en Berkeley. Este programa individualizado de cuatro meses de duración permite a cada participante preparar un curso individualizado basado en la experiencia y las necesidades de capacitación especializada. Ocho profesionales más de los sectores urbano y de la vivienda asistieron a seminarios organizados por el Instituto Tecnológico de Massachusetts:

- *Más allá del año de la vivienda, desde proyectos experimentales hasta programas nacionales: los próximos pasos; y*
- *Planificación de infraestructura para ciudades y regiones del Tercer Mundo.*

La capacitación es un medio de desarrollo que emplea la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos para ayudar a los países en desarrollo a afrontar la insuficiencia de recursos que limita su capacidad para resolver los problemas de vivienda y desarrollo urbano.

La Unidad Central de Capacitación ayuda a las oficinas regionales en cuestiones de coordinación, evaluaciones, materiales y métodos de capacitación, y apoyo logístico para la capacitación de participantes en los Estados Unidos.

## LA OFICINA DE VIVIENDA Y EL SECTOR PRIVADO

Las actividades de vivienda de la AID se iniciaron en el sector privado, cuando los programas iniciales realizados en América Latina en los decenios de 1950 y 1960 contribuyeron a la implantación de sistemas de ahorro y préstamo. En otros programas iniciales se insistió en la importancia de la participación patrocinadores y constructores de proyectos de vivienda del sector privado, y del financiamiento por conducto de los sistemas de ahorro y préstamo.

En el decenio de 1970, gran parte del enfoque de los esfuerzos de la Agencia en el sector de la vivienda se desplazó a las instituciones del sector público y a la necesidad de introducir reformas importantes en el método adoptado por los gobiernos para responder a las necesidades básicas de vivienda de la creciente población urbana.

Actualmente, en el decenio de 1980, comienzan a aparecer las tendencias históricas a medida que se hace cada vez más evidente que las necesidades de vivienda de los países en desarrollo únicamente podrán satisfacerse mediante los esfuerzos conjuntos de los sectores público y privado. El Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda brinda la gran oportunidad de lograr un equilibrio adecuado de responsabilidades entre los sectores público y privado.

### Programa de iniciativas privadas

A tal fin, en el ejercicio de 1986, la Agencia autorizó \$34,9 millones para un programa

mundial de garantía de inversiones para la vivienda: *Las iniciativas privadas en el sector de la vivienda.*

El proyecto propuesto trata de crear programas habitacionales con las iniciativas del sector privado, como complemento de los programas habitacionales en curso de la AID con los gobiernos de los países en desarrollo. Las propuestas tratarán de hallar nuevos métodos dentro del marco de las políticas y los reglamentos existentes. Tratarán también de modificar ese marco de conformidad con los criterios de la AID en cuestiones de vivienda.

Se estimulará una participación mayor de constructores, promotores y prestamistas en ese amplio y mal atendido mercado de la vivienda que existe entre las familias de bajos ingresos. El proyecto eliminará un gran obstáculo al conceder crédito a largo plazo.

El *Programa de Iniciativas Privadas* tiene por objeto facilitar una mayor participación del sector privado oficial. Al mismo tiempo la AID, mediante asistencia técnica y programas bilaterales, trata de ayudar a los gobiernos a abandonar su participación directa en el financiamiento y la construcción de viviendas, y a facilitar la participación del sector privado mediante políticas complementarias y la provisión oportuna de una infraestructura básica.

Al amparo de este programa, se proporcionará financiamiento a los subproyectos que satisfagan los requisitos fundamentales siguientes:



- Las viviendas deben ser económicamente asequibles para las familias con ingresos inferiores a los medianos
- La propuesta debe proceder del sector privado
- Las actividades deben representar una nueva participación del sector privado en la construcción o el financiamiento de viviendas para los segmentos pobres de las zonas urbanas
- Deben existir instituciones nacionales de financiamiento dispuestas a conceder y atender el financiamiento hipotecario y de construcción
- Las propuestas deben tener en cuenta los riesgos cambiarios relacionados con el reembolso de un préstamo de garantía de inversiones.

*La Sra. Neal Peden, Administradora Adjunta de la Oficina de la Empresa Privada, con S. Ramnath y D. Deshpande de la Corporación de Vivienda y Desarrollo Urbano, inspeccionando unas obras (arriba).*

## INFORMES REGIONALES

**L**a Oficina de Vivienda y Programas Urbanos se basa en un enfoque descentralizado al concebir y prestar sus servicios a las misiones de la AID y los países en desarrollo.

Además de la Oficina Central sita en Washington, D.C., hay siete Oficinas Regionales de Vivienda y Desarrollo Urbano conocidas como oficinas regionales, o RHUDOs. Están ubicadas en Asia (Bangkok, Tailandia), el Caribe (Kingston, Jamaica), América Central (Tegucigalpa, Honduras), Africa Oriental y Meridional

(Nairobi, Kenya), el Cercano Oriente (Túnez, Túnez), Panamá y América del Sur (Panamá, Panamá), y Africa Occidental y Central (Abidján, Costa de Marfil).

Cada oficina regional tiene al frente un subdirector encargado de las operaciones y la realización del programa en esa región. El personal de las oficinas regionales lo integran profesionales del cuerpo diplomático y consular, personal contratado y personal auxiliar local. Algunas de las regiones tienen también asesores de vivienda asignados a la Misión.

Cada oficina regional trabaja en asociación con las Misiones de su región para lograr los objetivos de vivienda y desarrollo urbano de la Agencia. Estas oficinas regionales planifican y preparan los programas de garantía de inversiones para la vivienda, y capacitación y asistencia técnica complementarias.

Los siete informes regionales que siguen a continuación ofrecen una descripción detallada del programa de cada oficina regional y la forma en que cada una de ellas asigna los recursos disponibles para responder a las necesidades especiales en su región.



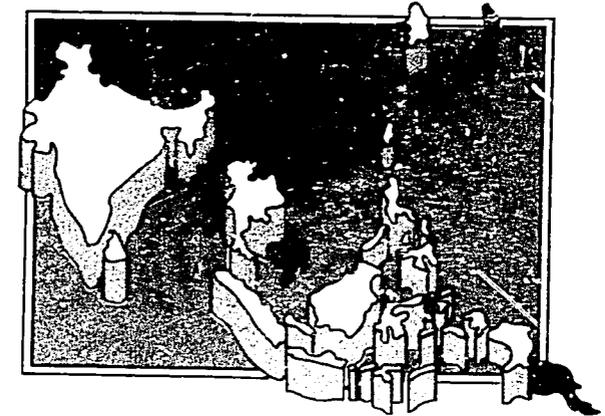
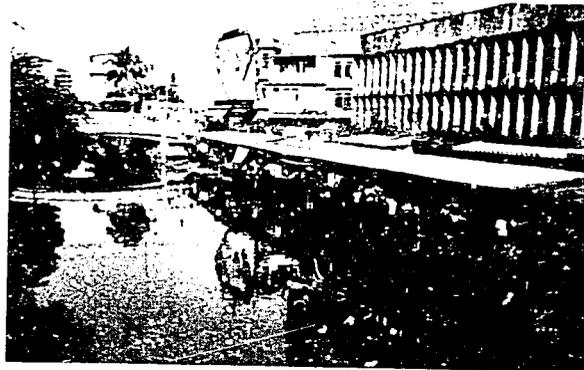


# Asia

La Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Asia administra los programas urbanos y de vivienda de la AID en una región amplia y variada que se extiende desde el Pakistán en el occidente hasta Indonesia y los Estados de las islas del Pacífico en el oriente. Dicha región tiene más de 1.500 millones de habitantes con culturas, religiones, lenguas e historias muy diversas. Las economías de los países difieren en el grado de desarrollo, la base de exportación y el comportamiento del crecimiento.

Lo que estos países tienen en común es un rápido movimiento migratorio de sus poblaciones desde las zonas rurales hacia las zonas urbanas, y una concentración, cada vez mayor, de habitantes urbanos en los grandes centros metropolitanos. Según las proyecciones, para el año 2000 más del 40% de la población de Asia, o sea, cerca de 700 millones de personas, vivirá en las ciudades. A menos que la tendencia de la concentración urbana varíe drásticamente, las ciudades de Bombay, Calcuta y Yakarta

*Rehabilitación de viviendas en el Estado de Kerala, India, para familias de bajos ingresos afectadas por desastres naturales (a la izquierda). En Tailandia, la India y Sri Lanka el crecimiento de la población urbana sobrepasa la capacidad de los gobiernos locales para proporcionar servicios esenciales necesarios (a la derecha).*



tendrán, cada una, poblaciones superiores a los 16 millones de habitantes. Madrás, Manila, Bangkok y Karachi rebasarán con mucho los 10 millones de habitantes. Al mismo tiempo, la concentración de la pobreza se está desplazando de las zonas rurales a las zonas urbanas. En 1975, se estimó que el 80% de las familias asiáticas que vivían en la pobreza absoluta habitaban en las regiones rurales. En cambio, para el año 2000, casi el 50% de los que viven en la pobreza absoluta habitarán en las ciudades.

Estos acontecimientos dan lugar a una creciente necesidad de viviendas y servicios para la población pobre de las zonas urbanas en Asia. La estrategia de la Oficina Regional es la de *promover la movilización e inversión de los recursos privados para la vivienda mediante el apoyo de la creación de sistemas financieros habitacionales en toda la región*. La Oficina Regional trabaja con gobiernos y bancos del sector privado para definir las funciones correspondientes de cada uno o sea, a los gobiernos corresponderá crear un marco de política complementario y al sector privado la función de proporcionar un mayor acceso a los servicios urbanos y de vivienda para las familias de bajos ingresos mediante operaciones de crédito.

## Asistencia prestada a nuevos proyectos en el ejercicio de 1986

En el ejercicio de 1986, la nueva iniciativa de financiamiento más importante de la Oficina Regional para Asia fue un préstamo de \$25 millones al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda que concedió a la Corporación Financiera de Desarrollo de la Vivienda de la India, Ltda. Dicho programa apoya la concesión de créditos a prestatarios de bajos ingresos por parte del primer banco inmobiliario del sector privado de la India (véase la sinopsis del programa).

## Asistencia técnica y capacitación

A fin de promover sus programas de vivienda y desarrollo urbano nuevos ya en curso, la Oficina Regional para Asia brindó su apoyo a una gran variedad de actividades de capacitación y asistencia técnica. Dicha asistencia comprendió la participación de expertos para asesorar en cuestiones de política, ejecución de programas e investigaciones concretas sobre vivienda y desarrollo urbano. Estados Unidos proporcionó capacitación en materia de financiamiento y construcción de viviendas, planificación y desarrollo urbano.

A continuación figuran algunos ejemplos de asistencia técnica que prestó la Oficina Regional en el transcurso del año:

*Propietario cuidando de su casa nueva financiada al amparo del programa de vivienda rural que administran las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Sri Lanka (arriba).*



### Asesores:

- Asesores con residencia prolongada en la India, Nepal, Sri Lanka, Indonesia y Tailandia para trabajar con funcionarios locales en cuestiones de política de vivienda y desarrollo urbano
- Un asesor regional en financiamiento de viviendas, en Bangkok, al servicio de todos los países de la región asiática.

### Estudios y evaluaciones:

- Evaluación de terrenos urbanos para el Valle de Katmandu, en Nepal
- Recopilación de datos sobre tendencias del empleo en zonas urbanas y no agrícolas en Nepal
- Evaluación de la planificación de terrenos, con ayuda de computadora, realizada por la Corporación de Vivienda y Desarrollo Urbano de la India en su diseño de proyectos de vivienda de bajo costo
- Estudio del mercado de la vivienda indonesio y la demanda de créditos para construcción de viviendas a tipos de interés de mercado.

### Asistencia en materia gestión y planificación:

- Asistencia a una nueva compañía privada nepalesa constructora de viviendas para organizar sus operaciones
- Asistencia a la Administración Nacional de Desarrollo de la Vivienda de Sri Lanka para mejorar sus sistemas de gestión y aumentar la recaudación de los pagos de préstamos para viviendas
- Construcción de modelos, de estrategias computarizados para obtener y asignar recursos financieros para la vivienda en Sri Lanka.

## Repercusiones del programa

El programa de esta Oficina ha beneficiado el sector de la vivienda y el desarrollo urbano de varios países.

**India.** El sector privado indio ha comenzado a crear compañías financieras de vivienda siguiendo el modelo de la Corporación Financiera de Desarrollo de la Vivienda de la India (HDFC) que tanto éxito ha tenido. Actualmente existen cerca de 19 empresas privadas que ofrecen crédito para financiamiento de viviendas y su número sigue aumentando. En el ejercicio de 1986, la HDFC amplió sus operaciones con ayuda de la Oficina Regional. Creó nuevos instrumentos de ahorro e hipoteca, amplió su red de sucursales para prestar servicios en 445 pueblos y ciudades de 12 Estados, y con los fondos de varios préstamos de garantía de inversiones para la vivienda financió 10.000 viviendas para familias de bajos ingresos.

**Sri Lanka.** La Administración Nacional de Desarrollo de la Vivienda ha comenzado a traspasar sus operaciones de crédito para viviendas al sector privado. Tras el éxito de un proyecto piloto en un distrito, la Administración está ampliando su programa mediante la utilización de las cooperativas de crédito en los pueblos para poner en práctica el ambicioso programa de "Un millón de casas". El resultado ha sido un marcado aumento de la recaudación de los préstamos en los casos en que participaron las cooperativas de crédito. En 1983, el Gobierno de Sri Lanka suscribió un préstamo de garantía de inversiones para la vivienda que se destinó para financiar de más de 50.000 pequeños préstamos para viviendas en todo el país.

**Nepal.** Se completó un *Estudio de políticas sobre terrenos urbanos* para el Valle de Katmandu. Tras celebrar una reunión con expertos y funcionarios estadounidenses y nepaleses para examinar dicho estudio, el Gobierno de Nepal creó un grupo de trabajo con miras a mejorar la legislación sobre la planificación de terrenos y estudiar el establecimiento de una administración de desarrollo con atribuciones para formular y aplicar políticas apropiadas. La Oficina de Planificación de la Ciudad de Katmandu está ya preparando la información esencial; a saber, un estudio catastral actualizado y un plan de transporte.

**Tailandia.** El año pasado, la Oficina Regional asistió al Gobierno de Tailandia en el estudio de opciones de políticas y tendencias de urbanización de la zona metropolitana de Bangkok. El Gobierno tailandés está reexaminando políticas que subvencionan el desarrollo en la ciudad. El objetivo es promover un crecimiento más controlable en Bangkok y un mayor desarrollo en los otros centros urbanos de Tailandia.

## Sinopsis del Programa: La Corporación Financiera de Desarrollo de la Vivienda

La Corporación Financiera de Desarrollo de la Vivienda, Ltda. (HDFC), es la primera institución privada de la India dedicada a financiar viviendas. Desde su constitución en sociedad a finales del decenio de 1970, el desempeño y el crecimiento de la institución han sido extraordinarios. Sin embargo, la importancia de la HDFC no es simplemente consecuencia de su volumen actual de préstamos, sino más bien de su función fundamental que desempeña en la privatización del financiamiento para adquisición de viviendas en la India.

La cooperación de la Oficina Regional con la HDFC se remonta a los primeros días en que ésta inició sus operaciones. En 1981, se aprobó para la HDFC un programa de garantía de inversiones para la vivienda de \$30 millones. Dicho programa tuvo tanto éxito en cuanto a que la HDFC quedara establecida como un organismo con solidez financiera e innovador proveedor de financiamiento para vivienda que, en 1984, la AID aprobó un segundo programa de garantía de inversiones de \$60 millones de varios años de duración.



En el ejercicio de 1986, se autorizó oficialmente la parte final correspondiente a los fondos de este segundo programa con la HDFC. Dichos fondos se destinaron a apoyar la *expansión y el aumento del nivel de participación* del sector privado dedicado al financiamiento de viviendas en la India. La *expansión* exige tanto el desarrollo continuo de la red de sucursales de la HDFC, como la ampliación del número de prestamistas privados. El aumento del nivel de participación del sistema de financiamiento

de viviendas exige el desarrollo de componentes complementarios del sistema, tales como nuevos mecanismos de depósito y crédito, servicios de seguros y un mercado hipotecario secundario, que requiere un sistema de financiamiento para viviendas con orientación de mercado.

El apoyo prestado a la HDFC de la India ha sido un componente esencial de la estrategia para el desarrollo de sistemas de financiamiento para viviendas de la Oficina Regional para Asia. En realidad, la HDFC misma ha proporcionado asesoramiento pericial a otras instituciones de la región a solicitud de la Oficina Regional. Por consiguiente, el programa de garantía de inversiones para la vivienda con la HDFC está teniendo repercusiones importantes no sólo en cuanto a los problemas de vivienda de la India, sino también por el ejemplo que da y el asesoramiento directo que proporciona sobre los problemas de otros países asiáticos.



# El Caribe

La Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para el Caribe, con sede en Kingston, Jamaica, atiende las necesidades de vivienda y desarrollo urbano de una región singular. Esta región es *diversa* desde el punto de vista cultural y económico; *pequeña*, casi minúscula, en cuanto a la población y la dimensión geográfica de sus países, y *homogénea* respecto a la herencia africana común de la mayoría de sus habitantes. Asimismo, la región se ha independizado recientemente por cuanto que la mayoría de los países se independizaron en las últimas dos décadas.

La situación económica es desalentadora. En Jamaica, por ejemplo, el gobierno actual ha tenido que adoptar medidas drásticas para revitalizar la economía, que se vio gravemente afectada debido a las fuertes bajas del precio de la bauxita, una fuente principal de empleo y divisas. La economía de Haití se ha descuidado durante años, lo que ha agravado aún más la situación económica de la población del país más pobre del Hemisferio Occidental. Incluso Barbados, el país más estable de la región desde el punto de vista económico, no ha quedado inmune a las oscilaciones sumamente inestables de las variables

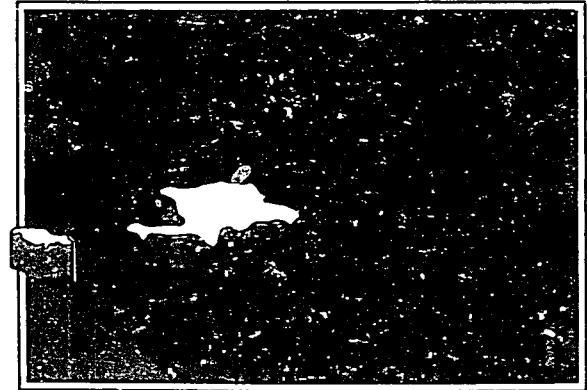
---

*Reformas que realizan algunos residentes desde que se hicieron mejoras de infraestructura (página opuesta).*

económicas mundiales. Los cambios han ejercido mucha presión sobre el gobierno de este pequeño país para formular políticas que permitan la supervivencia en épocas difíciles.

La región plantea a la Oficina Regional para el Caribe un problema polifacético: trabajar con países que tienen culturas tan diversas. Haití es esencialmente africano y tiene una infraestructura gubernamental francesa. Jamaica, Barbados y algunas islas más pequeñas, como Granada y Sta. Lucía, tienen antiguos lazos con la Comunidad Británica de Naciones. La República Dominicana es, fundamentalmente, de habla castellana y cultura latina.

La diversidad, pequeñez y homogeneidad de la economía de cada país han presentado también oportunidades únicas para idear respuestas originales con miras a responder a las necesidades de desarrollo. Esta Oficina Regional dedica gran parte de sus energías a comprender mejor la forma en que los pobres se proporcionan alojamiento y trata de poner en práctica ese sistema. Y las economías de algunos países, tales como Jamaica, plantean a la Oficina Regional la enorme tarea de concebir programas que den por resultado el financiamiento y producción de viviendas y la provisión de servicios esenciales a las familias pobres cuyos ingresos no dejan nunca de disminuir.

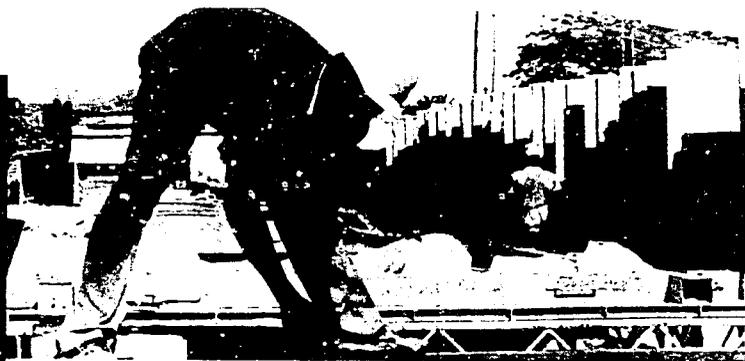


## Estrategia de la Oficina Regional para el Caribe

La estrategia de la Oficina Regional para hallar una respuesta a las diversas necesidades de vivienda y desarrollo urbano del Caribe se puede resumir en la forma siguiente:

- Estimular a los promotores y constructores del sector privado para que respondan a las necesidades de las familias de bajos ingresos, a la vez que se urge a las instituciones públicas de financiamiento para viviendas que limiten sus actividades a aquellas esferas que el sector privado no pueda atender eficazmente
- Promover un diálogo más activo sobre políticas entre el sector privado y los gobiernos respecto al financiamiento y la producción de viviendas
- Trabajar con instituciones de los sectores público y privado para simplificar sus operaciones de financiamiento y producción de viviendas

- Asistir a los organismos de vivienda públicos para definir las necesidades de vivienda y planear la identificación y asignación de recursos con miras a responder a esas necesidades, incluida la definición de las funciones más indicadas de las instituciones de los sectores público y privado



- Estimular al sector privado para que tome la iniciativa en actividades relativas al desarrollo económico urbano y la creación de empleos.

### Respuesta del programa

En el ejercicio de 1986, la Oficina Regional se concentró en la ejecución de proyectos de inversiones de capital que se habían autorizado anteriormente. Entre las actividades realizadas figuran:

- La ejecución del *Programa de Vivienda del Sector Privado de Jamaica* para el cual se reprogramaron el año anterior \$30 millones en fondos de préstamos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda

- El apoyo a la misión de la AID en Haití para fundar la *Banque Crédit Immobil re* (Banco de Crédito Inmobiliario) que abrió sus puertas al público en enero de 1986
- La asistencia a la Oficina Regional de Desarrollo para el Caribe, de la AID, con el fin de ayudar a Barbados en la ejecución del *Proyecto de Iniciativas Privadas de Vivienda*, que es un programa de préstamos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda
- La asistencia a la Misión de la AID en Jamaica para diseñar, comprometer y ejecutar el Proyecto de Desarrollo del Centro de Kingston de \$15 millones (véase la sinopsis del Programa).

### Apoyo a la capacitación

El objetivo primordial de la estrategia de capacitación regional de 1986 de la Oficina Regional es el apoyo prestado a programas de la Escuela de Arte, Ciencia y Tecnología de Kingston, Jamaica. Tal apoyo contribuye a mejorar la calidad del departamento de construcción de la institución y a fomentar programas de alcance profesional para la industria de la construcción.

Asimismo, la Oficina Regional financió la participación de numerosos profesionales del Caribe del sector de la vivienda en una serie de cursillos sobre desarrollo y financiamiento de vivienda que ofrecieron el Instituto Tecnológico de Massachusetts, la Universidad de California, en Berkeley, y el Consejo Nacional de Instituciones de Ahorro.

### Asistencia técnica

La Oficina Regional para el Caribe concentró el apoyo técnico en el diseño y ejecución de una serie de proyectos. Entre las actividades principales están:

- La elaboración del plan de ejecución para el *Proyecto del Sector Privado de Jamaica*
- El apoyo para crear el Fondo de Crédito Inmobiliario de Barbados como un organismo prestamista y estatutario secundario importante como parte de la ejecución del *Proyecto de Iniciativas Privadas de Vivienda de Barbados*
- La asistencia al Departamento de Urbanización de Jamaica para fortalecer su función en la contribución a la tarea de formular una política de desarrollo urbano realista y cumplir con sus obligaciones en una forma más eficaz para orientar y controlar los proyectos de urbanización en conformidad con las posibilidades económicas del cliente
- El diseño del *Proyecto de Desarrollo del Centro de Kingston*
- El respaldo al proyecto de donaciones del Banco de Crédito Inmobiliario de Haití y a su componente piloto de vivienda.



La armadura se coloca en el encofrado antes de la fundición: proyecto "Siente las bases de un hogar", Bushy Park, en May Pen, Clarendon (a la izquierda). Algunas familias acumulan bloques para la expansión de viviendas mínimas de una habitación, en Seaview Gardens, Kingston (arriba).

## Sinopsis del Programa: Proyecto de Desarrollo del Centro de Kingston

**E**l Proyecto de Desarrollo del Centro de Kingston brindó a la Oficina Regional la oportunidad de tratar una cuestión importante de desarrollo urbano: el financiamiento de la revitalización económica del centro de la capital jamaicana. El Proyecto ha proporcionado a la Oficina Regional la oportunidad de trabajar con entidades públicas y privadas que ejecutan el proyecto para enfrentar los problemas del desempleo galopante.

La Oficina Regional ha podido evaluar nuevos métodos para la programación de recursos a fin de satisfacer, en forma eficaz, las necesidades de vivienda y de desarrollo económico urbano de la región.

En 1986, la Misión de Jamaica autorizó el Proyecto de Desarrollo del Centro de Kingston por \$15 millones, a través de un préstamo y

donación para desarrollo de la AID a la Corporación de Desarrollo Urbano y un Acuerdo de Cooperación con la Kingston Restoration Company, una compañía promotora privada.

Este programa de 39 meses de duración, cuya fecha de terminación está prevista para finales de septiembre de 1989, responde a la necesidad de Jamaica de un aumento de las inversiones y de las oportunidades de empleo. El Proyecto proporcionará espacio adicional en el centro de Kingston, adecuado para la expansión de la industria ligera y de diversas actividades comerciales. Tiene previsto también ayudar a rehabilitar el centro de Kingston como un foco de actividad económica y de creación de empleos.

La Kingston Restoration (KRC) Company está a cargo de las actividades siguientes:

- Rehabilitar o edificar obras en una superficie de 324.500 pies cuadrados para industrias manufactureras y, en una



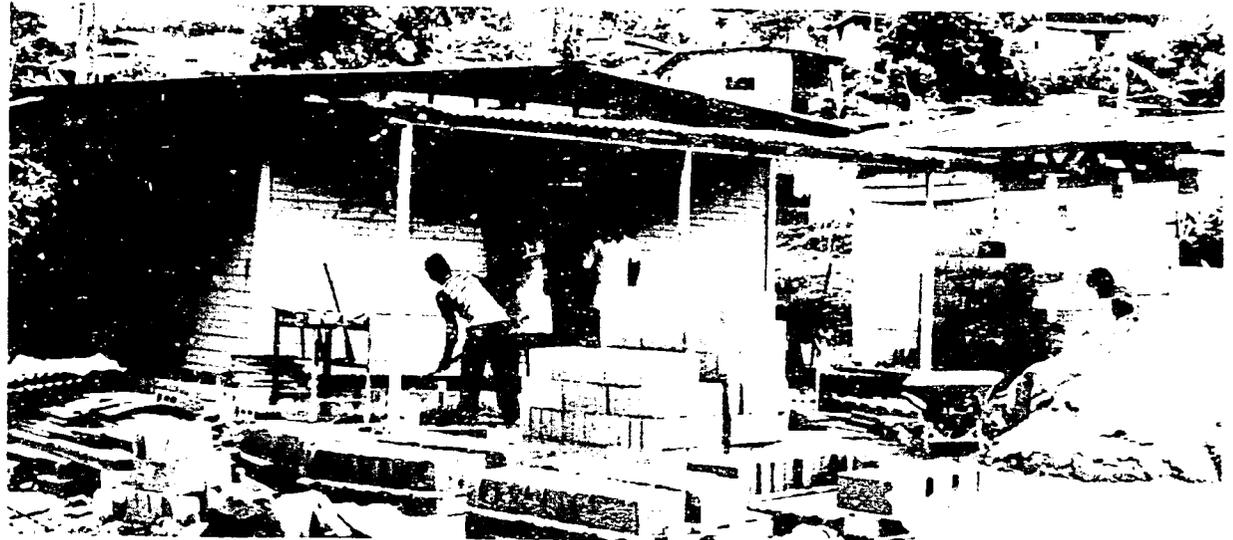
superficie de 71.500 pies cuadrados, para uso comercial diverso

- Implantar un programa de extensión para que la comunidad local participe en el desarrollo de la zona
- Llevar a cabo un pequeño programa de donaciones para promover la expansión entre pequeños empresarios
- Mejorar la administración y seguimiento de programas de la KRC.





# Centroamérica

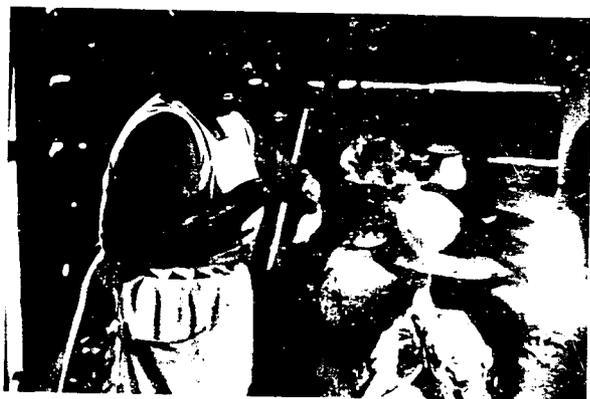


**A** principios del decenio de 1980, Centroamérica sufrió una fuerte recesión económica. El crecimiento económico per cápita fue constantemente negativo entre 1981 y 1984, a excepción de una mejora aparente en Costa Rica registrada en 1984. Si bien la contracción general pudo haber cambiado de signo el año pasado, las perspectivas de una recuperación sostenida siguen siendo inciertas. Aunque la agricultura absorbe más del 50% de la fuerza laboral en todos los países, salvo Costa Rica, no representa más del 20 al 30 por ciento del total del producto interno bruto. Por consiguiente, aunque la agricultura continúa desempeñando un papel importante, la actividad económica no agrícola es predominante en cuanto a sus niveles de producción e ingresos nacionales.

En 1984, la población total de los cuatro países principales de la región (Costa Rica, El Salvador, Guatemala y Honduras) que se benefician de los programas de la AID alcanzó los 18,6 millones de habitantes. Las tasas globales de crecimiento demográfico son elevadas, y las de crecimiento urbano lo son aun más debido a una fuerte migración de las zonas rurales a las urbanas. Actualmente, el 42% de la población es urbana y se prevé que en los próximos años, la población de El Salvador y Costa Rica llegará a ser principalmente urbana. Las tasas de desempleo y subempleo urbanos han experimentado un aumento vertiginoso, habiéndose registrado tasas del 40% en Guatemala y Honduras. El sector extraoficial constituye una fuente importante de oportunidades de empleo urbano.

La infraestructura y los servicios urbanos están bastante rezagados con respecto a las necesidades existentes. Por ejemplo, los porcentajes de familias de las zonas urbanas con acceso a servicios de agua potable, incluida la acometida de agua en las viviendas, son los siguientes: 66% en El Salvador, 46% en Honduras, 44% en la ciudad de Guatemala y un favorable 95% en Costa Rica. En Centroamérica, sólo el 44% de la población urbana tiene acceso a servicios de alcantarillado.

El sector oficial proporciona sólo una pequeña parte de las viviendas requeridas para satisfacer las necesidades de vivienda mínimas, y la crisis económica y fiscal persistente ha creado graves problemas en los sistemas nacionales de financiamiento de viviendas de todos los países.



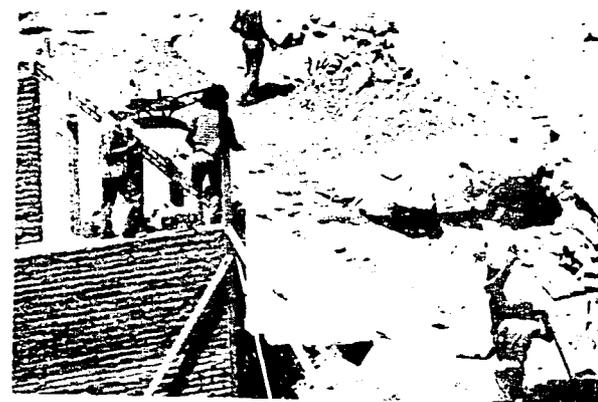
Los esfuerzos para estabilizar las economías de los países y sentar las bases de un crecimiento a largo plazo tendrán repercusiones significativas sobre el desarrollo urbano de la región. La diversificación de la base económica mediante la sustitución de exportaciones de productos tradicionales por exportaciones agrícolas no tradicionales y exportaciones no agrícolas está teniendo repercusiones sobre la planificación urbana de todos los países. El restablecimiento de la productividad económica nacional exigirá inversiones considerables y progresivas en los centros urbanos que tengan una ventaja económica comparativa. La escasez persistente de reinversiones de capital y los gastos ordinarios exigirán prestar una atención especial a la asignación y utilización eficaces de los recursos de vivienda y desarrollo urbano. La



movilización progresiva tanto de recursos humanos como de capital requerirá capacitación para asistencia técnica y de funcionarios o personal directivo de la toma de decisiones de alto nivel del país anfitrión de los sectores tanto público como privado.

### **Estrategia regional para Centroamérica**

No todos los países centroamericanos han logrado el mismo éxito en la tarea de hacer frente a sus necesidades de vivienda y desarrollo urbano. Cada país se enfrenta a problemas que si bien son similares difieren en cuanto a su magnitud y complejidad. En respuesta a la estrategia y el mandato de la Comisión Nacional Bipartidista, la Oficina Regional para Centroamérica ha venido trabajando estrechamente con cada Misión de la AID, a



fin de ampliar y aprovechar mejor las inversiones de la AID en materia de vivienda e infraestructura urbana básica y prestar ayuda en la formulación de estrategias nacionales coherentes de vivienda y desarrollo urbano que fortalezcan la orientación principal de la Agencia en cuanto a las políticas. Tales iniciativas se llevan a cabo dentro del contexto del enfoque global de la Oficina Regional respecto a la vivienda y el desarrollo urbano en la región.

---

*Construcción de bloques para mejoras (extrema izquierda). Ama de casa en zona rural de Honduras (superior izquierda). Obrero construyendo tejas, y entrega de materiales en programa de Inversiones Garantizadas, Hato de Enmedio (arriba).*

A continuación aparecen los objetivos que la Oficina Regional ha fijado para sus programas nacionales bilaterales y regionales en curso.

**Belice.** El programa de la Misión en Belice ayuda a las asociaciones de cooperativas de crédito para que continúen con la ejecución del programa de préstamos para mejoramiento de viviendas, financieramente sólido.

**Costa Rica.** Las actividades de la Oficina Regional en Costa Rica apoyan la creación de un banco hipotecario nacional bajo el control del sector privado, con miras a proporcionar una fuente permanente nacional de financiamiento para la vivienda. Asimismo, el programa introduce el concepto de terreno e instalación de servicios y la construcción de viviendas públicas por parte del sector privado. Tiene también por objeto fortalecer las instituciones financieras del sector privado, a la vez que concentra sus esfuerzos en las viviendas de bajo costo.

**El Salvador.** Un fuerte terremoto destruyó casi el 40% de las viviendas de bajo costo en la capital del país. El programa de la Oficina Regional ayudará a reconstruir viviendas de ese tipo.

**Guatemala.** En Guatemala, el programa bilateral tiene por objeto la participación del sector privado en los proyectos de viviendas de bajo costo. El programa prevé también sentar las bases institucionales y financieras que permitan la recuperación de las inversiones urbanas.

**Honduras.** Este programa trata de fortalecer la capacidad de las instituciones de vivienda para ejecutar programas, que pueden duplicarse, para familias de bajos ingresos. El programa tiene también por

finalidad la entrega de un número considerable de viviendas asequibles; la continuación de un diálogo sobre políticas relacionadas con la implantación de mecanismos permanentes para financiar viviendas y actividades de desarrollo urbano; la creación de una capacidad a nivel local para financiar la infraestructura necesaria para viviendas y desarrollo económico, y la realización actual de nuevos proyectos de vivienda mediante la iniciativa del sector privado.

La Oficina Regional para Centroamérica, con sede en Honduras, administra también dos proyectos regionales, a saber, un programa de financiamiento y otro de capacitación.

*Cuadrilla de trabajadores instalando tuberías para la eliminación de aguas negras, como parte del proyecto de mejoramiento urbano del Barrio San Miguel, en Tegucigalpa, Honduras (abajo).*



**BCIE.** Este programa regional tiene por objeto reestablecer el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) como una fuente regional importante de financiamiento para las instituciones del sector privado que se dedican al financiamiento de viviendas y respaldar el diálogo sobre políticas relacionadas con los programas de financiamiento de viviendas y desarrollo urbano con recuperación de costos.

**Iniciativas regionales en materia de capacitación y asistencia técnica.** La Oficina Regional para Centroamérica planea y organiza seminarios de capacitación y asistencia técnica de manera que mejora la capacidad local para organizar y administrar en la región un programa de capacitación y asistencia técnica en materia de vivienda y desarrollo urbano. La capacitación responde también a necesidades urgentes y, al mismo tiempo, aumenta y fortalece la capacidad del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE) para apoyar las iniciativas de los programas estadounidenses en la región.

### Respuesta del programa

En el ejercicio de 1986, se autorizó al BCIE un préstamo de \$15 millones al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la vivienda, con el fin de aumentar el número de viviendas y servicios básicos para las familias centroamericanas de bajos ingresos, y fortalecer la capacidad actual del BCIE y los organismos nacionales de los sectores público y privado de proporcionar tales servicios. Este proyecto se financiará con una combinación de fondos de garantía de inversiones para la vivienda, otros préstamos de la AID, donaciones, y fondos de contrapartida del BCIE.

## Capacitación en apoyo de programas

A fin de llevar a la práctica iniciativas en materia de capacitación en Centroamérica a través del INCAE, la Oficina Regional para Centroamérica patrocinó tres seminarios y ofreció apoyo financiero a 120 participantes durante 1986:

- *Estrategias de vivienda y desarrollo urbano (regional)*
- *Financiamiento de viviendas (Guatemala)*
- *Desarrollo municipal (Guatemala).*

Además, cuatro funcionarios del Banco Central de Honduras recibieron capacitación en financiamiento de viviendas en un programa que preparó la Oficina Regional con ayuda de la Liga de Asociaciones de Ahorro y Préstamo de los Estados Unidos. El *Programa de becas para la paz de Centroamérica* financió dicha capacitación.

## Asistencia técnica

Entre las principales actividades de asistencia técnica realizadas durante el año figuran las siguientes:

- Terminación de un ejercicio de formulación de políticas, una evaluación de necesidades de vivienda y un estudio sobre estrategias de financiamiento de viviendas en Honduras
- Preparación de una evaluación de necesidades de vivienda en Costa Rica
- Asistencia técnica para la ejecución de un nuevo proyecto en Guatemala.

## Sinopsis del Programa: Vivienda Progresiva en Honduras



**E**sta serie de fotografías tomadas en un lapso de cuatro años (1980-1984) ilustra las mejoras que, con el tiempo, las familias pueden introducir en las viviendas mínimas. Después de invadir un grupo de personas un terreno baldío de una ladera en Tegucigalpa, el municipio obtuvo la tierra en virtud del derecho de expropiación forzosa. La Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda (FEHCOVIL) convenció a los residentes para que desocuparan el terreno y los organizó en una cooperativa de vivienda. El Banco Centroamericano proporcionó crédito hipotecario al tipo de interés vigente y el 60% de los residentes volvió a instalarse en el terreno.

El proyecto es único en su género. Fue la primera cooperativa de vivienda hondureña para familias de ingresos muy bajos. No se concedieron subvenciones, lo cual permitió recuperar todos los costos.

Los planos son básicos: viviendas de 25 m<sup>2</sup> en lotes de 65 m<sup>2</sup>; la construcción es una mezcla de bloques de cemento y madera. El servicio de la deuda es sólo un poco más elevado que el alquiler de unidades locales que carecen de sistemas de alcantarillado y de agua potable.

Cuando se elaboró este proyecto, el gerente general de FEHCOVIL era José Azcona, que es actualmente el Presidente de Honduras.



# Panamá y América del Sur



**L**a Oficina de Vivienda y Programas Urbanos inició sus actividades en Panamá y América del Sur a comienzos del decenio de 1960. Desde entonces, la RHUDO ha trabajado con las instituciones de vivienda y desarrollo urbano de los sectores público y privado de estos países, ayudándoles a mejorar sus medios administrativos y regulatorios. La región posee una gran diversidad climatológica, económica y cultural.

Varios fenómenos fundamentales contribuyen a conformar aún más los programas de la región:

- Rápidos y continuos cambios demográficos. Muchos de los países de la región se están transformando de sociedades rurales en sociedades predominantemente urbanas, y los medios de producción se concentran ahora en las principales zonas urbanas.
- Un proceso de urbanización cada vez más acelerado. Las zonas periféricas de la capital y de las ciudades secundarias y terciarias están creciendo rápidamente. Las invasiones de terrenos y los asentamientos ilegales están poniendo a prueba la capacidad de adaptación de los sistemas administrativo, jurídico y económico existentes.
- Los movimientos democráticos. Muchos países están prestando atención a los gobiernos e instituciones políticas locales, con el fin de desarrollar y reforzar su capacidad para atender las necesidades de las familias de las zonas urbanas.
- Problemas financieros. Muchos países de la región tienen graves problemas económicos

y de servicio de la deuda que les obligan a buscar soluciones para los problemas urbanos y de desarrollo con menos recursos.

- Aislamiento. A pesar de los numerosos esfuerzos innovadores de desarrollo que se han realizado en América Latina, pocas experiencias satisfactorias se están transfiriendo de un país a otro.
- Poderosas instituciones de vivienda. La mayoría de los países de América Latina cuenta con instituciones dinámicas de vivienda en el sector privado que pueden desempeñar un papel importante en la solución de los problemas de la población pobre de las zonas urbanas.

Debido al nivel de desarrollo económico alcanzado, muchos países Sudamericanos se han clasificado como "avanzados" y, por lo tanto, la AID no puede prestarles ayuda financiera. En su lugar, en países avanzados tales como Colombia y Brasil, la RHUO trata de influir en la política de las instituciones de los sectores público y privado de estos importantes países mediante una participación limitada en seminarios y conferencias.

Los países andinos, Bolivia, Perú y Ecuador, así como Panamá se han convertido en el centro de atención principal de las actividades de vivienda y desarrollo urbano de la RHUO. En Panamá, Ecuador y Bolivia se han invertido US\$140 millones en proyectos en curso de Garantía de Inversiones para la



Vivienda y otros US\$100 millones en programas que se están terminando, principalmente en Perú y Panamá.

El carácter tradicional de las sociedades andinas ha contribuido con recursos humanos y materiales, así como métodos que ofrecen oportunidades para responder a las necesidades cada vez mayores de viviendas, servicios y empleos de las poblaciones urbanas. Si bien se prevé que continúe la migración rural a las zonas urbanas, ciudades tales como Lima, Guayaquil, La Paz y Ciudad de Panamá tienen tasas internas de crecimiento que se pueden atribuir tanto a un importante crecimiento natural de las ciudades como a la migración.

Los temas de política tales como la asequibilidad económica, el papel del sector privado, la creación de instituciones y la transferencia de tecnología forman la base del diálogo con los países andinos. Los

programas muestran medios innovadores para lograr políticas; también ponen a prueba la viabilidad de las respuestas programáticas específicas a los problemas de la región.

### Estrategia regional

La estrategia de la RHUO para responder a los problemas urbanos de estos países se concentra en la coordinación de los recursos del sector privado. En países en que la AID tiene misiones (Perú, Bolivia, Ecuador y Panamá) o representantes (Colombia, Brasil, Uruguay y Paraguay), sus actividades se desarrollan dentro del contexto de la estrategia nacional.

*Materiales locales utilizados para la construcción de viviendas de interés social (parte superior izquierda). Programa de mejoramiento de viviendas, instalación eléctrica (arriba).*

**Bolivia.** La estrategia habitacional de Bolivia consiste en revitalizar su sistema privado de ahorro y crédito mediante nueva ayuda financiera y una administración dinámica. Los recursos de Garantía de Inversiones para la Vivienda y un programa intensivo de asistencia técnica forman la base para el plan de recuperación del sistema, además de una colaboración estrecha con el Gobierno de Bolivia para resolver los problemas macroeconómicos que afectan directamente al sistema.

A efectos de apoyar la estrategia y debido a los esfuerzos positivos desplegados por el Gobierno de Bolivia para estabilizar su economía, se ha programado que la AID continúe apoyando el modelo del sistema privado de ahorro y crédito de Bolivia con los recursos de Garantía de Inversiones para la Vivienda.

**Ecuador.** En el Ecuador, la Oficina Regional apoya la estrategia de la AID para ayudar al Gobierno del Ecuador a aplicar su orientación de mercado al sector de la vivienda. Se dispone de recursos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la vivienda para respaldar la construcción de viviendas de bajo costo mediante un marco de política, que garantizará la repetición de dichos programas en otras partes. El programa tiene como objeto la racionalización de las subvenciones en los programas de vivienda del gobierno, mediante una reducción de las normas, al mismo tiempo que se ofrecen incentivos al sector privado para la construcción y financiamiento de viviendas de bajo costo.

Para apoyar esta estrategia, se están realizando programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda por una

cuantía total de US\$75 millones. Dichos programas han demostrado que es viable la construcción de viviendas económicamente asequibles sin necesidad de subvenciones, y se están implantando los sistemas financieros necesarios para apoyar la construcción continua de viviendas de bajo costo.

El programa ha conducido a la creación de un redescuento en el Banco Central, que concederá hipotecas con descuento para viviendas de bajo costo construidas con fondos de bancos privados. El programa está estructurado de manera que toda la responsabilidad de la comercialización y los demás riesgos involucrados recaiga sobre los participantes del sector privado y no sobre el gobierno.

**Panamá.** En el caso de Panamá, las actividades de la RHUDO se han concentrado en la expansión del sistema de provisión de viviendas mediante el aumento de la participación de las instituciones del sector privado en el financiamiento y la construcción de viviendas de bajo costo: la adopción de políticas que limitan el papel del sector público en la construcción al mismo tiempo que hacen hincapié en sus funciones relacionadas con la planificación y la formulación de políticas, y la creación de mecanismos para canalizar recursos locales adicionales para viviendas.

Este año se autorizó un nuevo programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda para Panamá llamado el *Programa de Viviendas de Bajo Costo del Sector Privado*. Dicho programa aumentará la provisión de viviendas de bajo costo por conducto de instituciones del sector privado al eliminar las restricciones que limitan la participación del mismo. La asistencia financiera

se canalizará a través de un fondo fiduciario hipotecario que ofrecerá financiamiento a entidades de ahorro y crédito, bancos hipotecarios y cooperativas para viviendas de bajo costo. Dicho fondo producirá recursos adicionales en el futuro. Se ofrecerá asistencia técnica para apoyar: reglamentos de construcción y urbanización más flexibles; una estrategia para movilizar ahorros para inversiones en viviendas, y el fortalecimiento de los sistemas de ahorro y crédito y cooperativas.

La RHUDO ha trabajado también en estrecha colaboración con la Misión de la AID en Panamá para poner en práctica un programa de asistencia financiera para el sector público con el objeto de consolidar los logros realizados en los últimos seis años en materia de soluciones innovadoras de viviendas de bajo costo y mejorar la eficacia financiera y administrativa del Ministerio de la Vivienda y del Banco Hipotecario Nacional. La asistencia de capital tuvo también como fin apoyar al sector privado mediante el mecanismo innovador de un fondo fiduciario que incluye la participación de las instituciones financieras del sector privado en la construcción de viviendas de bajo costo. La asistencia técnica y la capacitación son complementos esenciales que apoyan la discusión de cuestiones de política tales como la reducción de normas de construcción, el establecimiento de mercados de hipotecas secundarias y el fortalecimiento del sistema de ahorro y crédito, así como capacitación de los administradores municipales de Panamá en materia de presupuestos y planificación, mejoramiento de la administración y prestación de servicios.

**Perú.** La AID ha participado en los programas de prestación de servicios de varias instituciones del sector público del Perú para trabajar con los asentamientos de ocupantes ilegales, conocidos como pueblos jóvenes. Este método apoya el mejoramiento de asentamientos pobres. La asistencia técnica y financiera apoyan: 1) la reconstrucción de viviendas destruidas a raíz de una gran inundación; 2) el traspaso de las funciones del gobierno de la construcción y el financiamiento de viviendas terminadas al sector privado; 3) la concentración en el sector extraoficial, con terrenos dotados de servicios proporcionados por el gobierno; y 4) banco de materiales.

*Viviendas de adobe construidas en una ladera (abajo).*



## Sinopsis del Programa: El Centro Latinoamericano de Capacitación

El Centro Latinoamericano de Capacitación (el Centro) ha constituido un instrumento eficaz de desarrollo para esta Oficina Regional. Ofrece oportunidades a los individuos de los sectores público y privado para discutir temas de política e intercambiar experiencias referentes a los programas y problemas de vivienda y desarrollo urbano. El Centro complementa también los limitados programas de capacitación disponibles con miras a mejorar el nivel de desempeño a escala nacional y local para hacer frente los problemas urbanos y de vivienda. El año pasado se celebró en Brasil la *Conferencia sobre el Sector Extraoficial*, de especial importancia porque muchos de los participantes tuvieron por primera vez la oportunidad de reflexionar sobre las posibilidades del sector no estructurado y los medios para apoyar sus esfuerzos.

Este año se han organizado a través del Centro los seminarios y actividades de capacitación siguientes:

### País      (Ambito)      Tema

Honduras (Nacional) *El papel que desempeñan los fondos para viviendas subvencionadas en la construcción nacional de viviendas*

Ecuador (Nacional) *Metodología para la planificación y programación de actividades de mejoramiento urbano y renovación de ciudades secundarias*

Brasil (Regional) *El papel del sector no estructurado en el desarrollo urbano y los proyectos de vivienda*

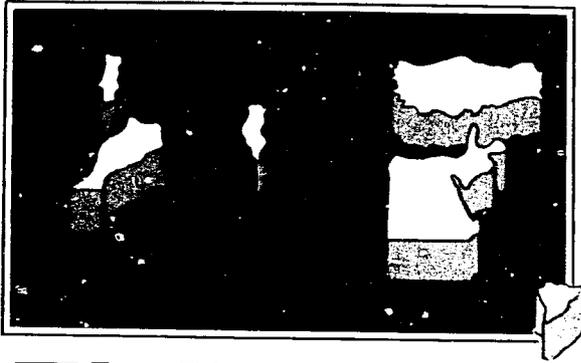
Bolivia (Nacional) *Seminario sobre mejoramiento de la organización y administración para instituciones de ahorro y crédito de Bolivia*

Ecuador (Nacional) *Estrategia de planificación financiera para las asociaciones de ahorro y crédito y utilización eficaz de los recursos de la AID para promover la recuperación financiera*

Colombia (Nacional) *Planificación urbana para el desarrollo de ciudades secundarias y la identificación de estrategias para inversión*

El Centro sirve también de vehículo para el intercambio de información y publica un boletín semestral en español. Otras publicaciones en español comprenden un *Manual de Planificación Financiera para las Instituciones de Financiamiento para Viviendas*; un *Manual de Análisis Financiero Municipal*, y los *Anales del Seminario Regional sobre el Sector Extraoficial*.

El personal del Centro Latinoamericano de Capacitación ahora está completo y este año ha sido nombrado un nuevo director. Las actividades regionales harán hincapié en un diálogo de política sobre el sector no estructurado, los mercados de hipotecas secundarias y la consolidación del papel del sector privado en la provisión de viviendas y el desarrollo urbano. Además, el Centro intensificará sus actividades de capacitación a corto plazo en materia de: gestión financiera y administración de instituciones de los sectores público y privado; preparación de la evaluación de las necesidades de capacitación, y gestión municipal y análisis financiero.



# El Cercano Oriente y Africa del Norte



Todos los países de la región comparten el problema cada vez mayor de un proceso de urbanización acelerado. Si bien en 1980 la población de esos países era, en su conjunto, 60% rural, para el año 2000 será el 60% urbano. Según las proyecciones entre 1980 y el año 2000, la población urbana de la región se duplicará con creces, llegando a alcanzar aproximadamente los 130 millones de habitantes para final de siglo. Al mismo tiempo, la concentración de la pobreza se desplazará a un ritmo incluso más acelerado. Si bien en 1980 el 62% de la población que vive en pobreza absoluta residía en zonas rurales, para el año 2000 el 85% de los segmentos más pobres de la población vivirá en centros urbanos.

## Estrategia regional

Estos cambios rápidos y dramáticos están ya ejerciendo fuertes presiones sobre la capacidad de las ciudades en el Cercano

*Viviendas en construcción, Lotes y Servicios AFH y Proyecto de Vivienda Mínima (a la izquierda). Cooperativa de Vivienda Gopalme de Portugal, ubicada en Sintra, Massamá (parte superior a la derecha). Proyecto de Lotes y Servicios UPDI, Jordania (derecha inferior).*

**L**a Oficina Regional del Cercano Oriente, que realiza sus actividades desde su base de operaciones de Túnez, apoya a las misiones de la AID en el Cercano Oriente, el Norte de África y Europa para preparar y realizar programas urbanos y de vivienda. Los países que sirve esta Oficina son Egipto, Jordania, Líbano, Marruecos, Portugal, Túnez, Turquía y la República Árabe del Yemen.

Este abigarrado grupo de países tiene una población combinada de más de 150 millones de habitantes. Las circunstancias económicas varían considerablemente de un país a otro, lo que se refleja en la gran disparidad entre las cifras arrojadas por concepto de producto nacional bruto per cápita que, en 1980 oscilaron entre \$430 y \$4.500.

Oriente para ofrecer empleos, viviendas y servicios a los pobres de su población urbana. Los recursos gubernamentales se están estirando al máximo y no serán por sí suficientes para hacer frente al creciente desafío urbano. Por esta razón, la estrategia de la RHUDO en la región consiste en promover la asociación de las instituciones públicas y privadas para solucionar los problemas de vivienda y desarrollo urbano de la región. Dados los limitados recursos públicos existentes, la Oficina Regional urge a los gobiernos a concentrar su atención en los problemas que ni el sector privado ni las familias pobres pueden solucionar por sí mismos. Esto exige la creación de un marco de política que estimule la autoayuda y la iniciativa privada para la construcción de viviendas.

#### **Nueva Asistencia para Proyectos**

En el ejercicio de 1986, la Oficina Regional del Cercano Oriente obtuvo una autorización oficial de US\$40 millones en forma de asistencia al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda: US\$25 millones para Portugal y US\$15 millones para Túnez.

**Portugal.** Se otorgó nueva asistencia de Garantía de Inversiones para la Vivienda al Instituto Nacional de la Vivienda de Portugal. Este fue el segundo desembolso de US\$25 millones de un programa de varios años con una autorización de fondos de US\$75 millones al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. El Instituto prestará esos fondos a los promotores privados, cooperativas y municipalidades. El financiamiento se destinará principalmente a los proyectos de viviendas construidas para la venta y no para

alquiler, y los criterios de crédito establecen los tamaños máximos y los precios tope de las viviendas con el fin de reducir los costos y las subvenciones y lograr viviendas económicamente asequibles más al alcance de los pobres de las zonas urbanas.

Otros objetivos de política adicionales de este programa comprenden:

- reducción de las subvenciones de intereses del gobierno
- revisión de los controles de alquiler
- revisión de los reglamentos y normas de construcción para permitir la implantación de técnicas de construcción de bajo costo
- mayor participación de los promotores privados
- promoción del empleo de métodos de bajo costo para la construcción de viviendas.

**Túnez.** Se autorizó un programa adicional de Garantía de Inversiones para la Vivienda de US\$15 millones para el Banco Nacional de Ahorro y Prestamo (CNEL) de Túnez que utilizará dichos fondos para financiar proyectos de urbanización para que las familias pobres puedan adquirir luego los lotes y construir sus viviendas. Se han reservado al menos US\$5 millones para un programa experimental de urbanización del sector privado para viviendas de bajo costo. Si este método tiene éxito, abrirá un nuevo camino a la cooperación entre los sectores público y privado para solucionar los problemas de viviendas de Túnez.

La Oficina Regional preparó también una enmienda de US\$350.000 a un proyecto de donación de la Misión para apoyar con asistencia técnica el programa actual de

Garantía de Inversiones para la Vivienda de US\$63 millones. Dicha asistencia promoverá una mayor participación del sector privado en el proceso de la provisión de viviendas y respaldará las iniciativas sobre políticas de financiamiento de viviendas y la preparación de terrenos dotados de servicios.

**Marruecos.** En el caso de Marruecos, la RHUDO concedió una donación de US\$200.000 para un nuevo proyecto, cofinanciado por la Misión de la AID en Rabat, con miras a reforzar la capacidad institucional y administrativa de los



organismos de Marruecos encargados de la ejecución del *Proyecto Tetuano de Desarrollo Urbano*. La asistencia financiada con dicha donación ayudará a Marruecos a implantar nuevas medidas de política urbana destinadas a: 1) movilizar el financiamiento o desarrollo urbano del sector privado; 2) aumentar la generación de ingresos municipales; 3) descentralizar la administración financiera de los proyectos urbanos del gobierno central delegándolas a los gobiernos locales, y 4) mejorar la coordinación entre los organismos de ejecución de proyectos urbanos.

### Asistencia Técnica y Capacitación

Durante el ejercicio de 1985, la RHUDO del Cercano Oriente emprendió toda una serie de actividades de asistencia técnica y capacitación, entre ellas las siguientes:

#### Asesores:

- Un asesor residente a largo plazo en Portugal para trabajar con el Instituto Nacional de la Vivienda en las esferas de la planificación y gestión financiera, y un ingeniero residente para supervisar la ejecución del programa de garantía de inversiones para la vivienda.
- Asistencia técnica a corto plazo en Marruecos para ayudar en la preparación del *Proyecto Tetuano de Desarrollo Urbano*, que comprende la evaluación de las necesidades de capacitación para los organismos encargados de su ejecución, y un asesor residente para trabajar con los funcionarios locales en cuestiones de políticas sobre vivienda y desarrollo urbano.

#### Estudios y evaluaciones:

- Iniciación de una encuesta de las necesidades de desarrollo institucional de los organismos tunecinos encargados de los asuntos de vivienda y desarrollo urbano.
- Iniciación de una importante revisión de las viviendas de bajo costo y las actividades del sistema de financiamiento de viviendas de Túnez.

#### Asistencia en materia de administración y planificación:

- Asesoramiento al Banco de la Vivienda Jordano para comenzar un nuevo programa de financiamiento de viviendas de bajo costo que serán construidas y vendidas por promotores privados.
- Asistencia al Fondo de la Vivienda Turco para definir las necesidades de capacitación en relación con una expansión importante de las actividades de financiamiento de viviendas.

### Impacto del programa

Las actividades de la Oficina Regional para el Cercano Oriente suscitaron un interés creciente en la cooperación de los sectores público y privado para la provisión de servicios de vivienda para los pobres de las zonas urbanas. Por ejemplo:

**Portugal.** El gobierno de Portugal ha revisado sus políticas y marco institucional para construir viviendas de bajo costo, creando un ambiente específicamente orientado a captar la participación de promotores del sector privado. Hasta la fecha, alrededor del 85% de los proyectos de viviendas de bajo costo financiados por el

Instituto Nacional de la Vivienda han sido realizados por organizaciones privadas, entre ellas cooperativas. Además, el gobierno ha adoptado medidas para abrir el proceso de crédito hipotecario a un grupo más amplio de instituciones financieras, incluidos los bancos del sector privado. El gobierno también ha aprobado una ley de Contrato de Desarrollo que promoverá una cooperación directa entre los promotores privados y las municipalidades para la construcción de viviendas de bajo costo.

**Marruecos.** Como parte del Proyecto Tetuano de Desarrollo Urbano, financiado en parte con recursos obtenidos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda, se designarán 70 hectáreas de tierra en Tetuán como *Zone d'Aménagement Concerté* (desarrollo planificado de viviendas). El desarrollo de esta zona seguirá un método francés establecido con la participación conjunta de los sectores público y privado en la planificación y financiamiento. Todos los propietarios de terrenos de la zona pagarán su parte proporcional de los costos de infraestructura y recibirán asistencia técnica y financiera para construir viviendas de bajo costo de alta densidad en sus propiedades.

**Túnez.** En el ejercicio de 1986, se lograron varios progresos importantes en la transferencia gradual de la responsabilidad de la construcción de viviendas del sector público al sector privado. El gobierno aumentó las tasas de interés aplicados a depósitos y créditos para viviendas a fin de movilizar ahorros privados para utilizarlos en el sector de la vivienda. El Banco Nacional de Ahorro y Crédito (CNEL) inició un programa de ahorro y crédito para ayudar a las familias pobres a adquirir terrenos residenciales con

todos los servicios. Y el gobierno aprobó un plan para el CNEL para financiar proyectos de urbanización por parte de promotores públicos y privados (véase la Sinopsis del Programa).

**Jordania.** Durante el ejercicio de 1986, la RHUDO del Cercano Oriente ayudó al Banco de la Vivienda Jordano (JHB) a preparar un programa destinado a financiar proyectos de vivienda de bajo costo. Por iniciativa del BVJ, se invitará a los promotores privados de viviendas a buscar nuevos mercados entre los pobres de las zonas urbanas. Si bien aquéllos siempre han atendido el mercado de las clases más pudientes, esta nueva iniciativa les ayudará a entrar en un mercado que anteriormente estaba dominado por el sector público.

---

*Proyectos de lotes y servicios de Nouvelle Medina II en Túnez: Gourbi. Una vivienda mínima en construcción (arriba).*

## Sinopsis del Programa: Desarrollo Urbano y Financiamiento en Túnez



La escasez que tienen las ciudades de terrenos de bajo costo dotados de servicios limita grandemente la provisión de viviendas a los pobres de las zonas urbanas. El rápido crecimiento de los asentamientos marginados en terrenos sin urbanizar es la única modalidad de vivienda al alcance de los pobres de las zonas urbanas. Se estima que, en el Distrito de Túnez solamente, el sector privado no estructurado invade 135 hectáreas de tierra al año. Las principales desventajas de este tipo de desarrollo son:

- 1) Para el gobierno es considerablemente más costoso urbanizar barrios ya habitados que acondicionar terrenos desocupados desde el principio.
- 2) el proceso de urbanización no planificado que tiene lugar en la periferia de las ciudades ha contribuido a la enorme expansión de todos los centros urbanos principales, la deficiente

utilización del espacio, los problemas de transporte y el aumento de la demanda de servicios.

El programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda de US\$15 millones autorizado para Túnez en el ejercicio de 1986 aborda el problema de la preparación de terrenos urbanos mediante la cooperación pública y privada.

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (CNEL) utilizará los fondos del Programa de Garantía para la Vivienda para financiar inversiones en preparación de terrenos por promotores públicos y privados. Los préstamos tendrán como garantía una hipoteca de la propiedad y proporcionarán a los promotores hasta el 75% del capital de trabajo necesario para adquirir el terreno e instalar la infraestructura. Esta característica del programa tiene por objeto atraer a los em-

presarios privados puesto que proporciona recursos iniciales para comenzar las obras de urbanización.

A medida que vayan habiendo terrenos dotados de servicios, el CNEL ayudará a las familias pobres a adquirir lotes mediante un nuevo programa de ahorro y crédito llamado *Epargne-Terrain*.

Hasta ahora, el CNEL financia sólo la construcción de viviendas, no los terrenos. Sin embargo, para los pobres de las zonas urbanas la adquisición de terrenos constituye un obstáculo muy grande. Mediante un programa de ahorro de dos años, las familias pueden solicitar créditos para adquirir lotes residenciales con servicios públicos. Esto les ayudará a acelerar el proceso de la construcción de viviendas mínimas mediante esfuerzos de autoayuda o pequeños constructores, en lugar de depender de la vivienda pública.

La participación de los promotores del sector privado en esta etapa del proceso de desarrollo de la vivienda representa un paso gigante. Por razones de desarrollo económico, el gobierno de Túnez ahora ha llegado al punto en que está cada vez más dispuesto a transferir su responsabilidad de la provisión de viviendas al sector privado.

El CNEL emprenderá pronto un experimento innovador de cooperación entre los sectores público y privado para alojar a los pobres de las zonas urbanas.



# Africa Oriental y Meridional

**L**a Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano del Africa Oriental y Meridional está ubicada en Nairobi, Kenya. Dicha

oficina administra programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda por una cuantía total de US\$113 millones en cuatro países: Kenya, Zimbabwe, Mauricio y Botswana. Se están llevando a cabo actividades de capacitación y asistencia técnica en otros seis países: Madagascar, Burundi, Rwanda, Uganda, Somalia y Djibuti.

Los programas que prepara la Oficina Regional están impulsados por el proceso de urbanización cada vez mayor que ha cogido a los gobiernos nacionales y locales desprevenidos para abordar cuestiones tales como la provisión de servicios y los derechos de usuarios, preparación y administración de terrenos y obtención de ingresos. Si bien Africa es la región menos urbanizada del mundo, en que sólo una cuarta parte de su población vive en pueblos y ciudades, tiene la tasa de urbanización más alta. En el decenio de 1970, alcanzó un promedio de más de un cinco por ciento anual y, según las proyecciones, esa tasa rebasará el cinco por ciento durante el resto del decenio de 1980. La población urbana del Sub-Sahara africano aumentará en forma espectacular, pasando de 136



millones en 1980 a unos 361 millones para el año 2000, fecha en que el 42,4 por ciento de la población vivirá en pueblos y ciudades.

La importancia de los pueblos pequeños para el desarrollo nacional va aumentando en la región. Ellos pueden desempeñar un papel decisivo en cuanto a influir las tendencias demográficas, apoyar los programas de desarrollo rural, reforzar los servicios de salud y ampliar las oportunidades de empleo y educación no agrícolas.

En los principales centros de población, los programas habitacionales financiados mediante la asistencia de capital del programa han pasado a su fase de ejecución. Por ejemplo, en Nairobi, el Proyecto Umoja II demuestra un nuevo

concepto de condominio de alta densidad. Las actividades de este proyecto se coordinan con el Ayuntamiento de la Ciudad de Nairobi respecto a cuestiones de administración tales como: procedimientos de asignación de fondos, capacitación de personal asistente social y orientación de las familias sobre sus responsabilidades como dueños de condominios. En Gaborone, la política de lotes y servicios del Ministerio de Tierras y Gobiernos Locales ha concentrado su atención en la importante cuestión de la recuperación de costos.

## Estrategias Regionales

Las estrategias de la RHUDO siguen la orientación de la Oficina de Vivienda para

aumentar la construcción de viviendas de bajo costo, ampliar la base de recursos mediante la participación del sector privado, incluido el sector no estructurado, y capacitar a administradores urbanos.

**Botswana.** En Botswana, la AID ayuda a las organizaciones locales de autoayuda para la construcción de viviendas asequibles. La recuperación del costo es importante para asegurar que las instituciones puedan continuar ofreciendo modalidades de viviendas de bajo costo a este mercado y también para aumentar la oferta. Un nuevo programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda de US\$14 millones proporciona recursos adicionales al sector de vivienda de bajo costo a través de la Sociedad de Construcción de Botswana del sector privado.

**Kenya.** La RHUDO continúa trabajando en Kenya con el Ministerio de Gobiernos Locales para ejecutar su Proyecto de Pueblos Pequeños y el método innovador para utilizar los recursos de garantía de la vivienda. Además de apoyar las viviendas de bajo costo, este proyecto respalda el desarrollo de instalaciones productivas, tales como pequeñas empresas, mataderos, mercados y parques de estacionamiento para autobuses. El programa del sector privado abre el camino a las instituciones privadas de financiamiento de vivienda y cooperativas de vivienda para diseñar y financiar proyectos para familias pobres y grupos de familias. Los recursos humanos y financieros del sector privado han suministrado la vasta mayoría de las viviendas de bajo costo de Kenya. La estrategia de la RHUDO trata de hallar formas de definir el papel de los sectores público y privado, y apoyar la iniciativa del sector no estructurado.



*Las mujeres representan más del 40% del sector privado no estructurado de Kenya. Muchas de ellas venden hortalizas en las calles y mercados. Con el crédito de Garantía de Inversiones para la Vivienda se financiará un mercado céntricamente localizado y que será también más sanitario. Los pueblos recibirán mayores ingresos y podrán controlar mejor a los vendedores ambulantes (esquina a la izquierda).*

*Préstamos pequeños para mejoras a la vivienda hecha de tierra, en Africa Oriental (arriba). Proyecto de unidades basicas multi-familiares en Pueblos Pequeños, Kitui. En Kenya la piedra es tan barata como el bloque de cemento (abajo).*

**Zimbabwe.** En Zimbabwe la estrategia que se sigue consiste en tratar de reforzar las empresas de construcción del sector privado y lograr que participen en la provisión de viviendas para familias pobres. Una parte del proyecto en Harare depende de pequeños contratistas para construir viviendas sobre una base de recuperación completa de los costos.

**Somalia.** El año pasado la RHUDO trabajó estrechamente con la Misión de Somalia para elaborar el *Programa de Desarrollo Urbano de Mogadishu* que ofrece un método global para mejorar la capacidad administrativa y financiera de la municipalidad. El proyecto da prioridad a la racionalización del nuevo proceso de urbanización, mejoramiento limitado de zonas de barrios pobres existentes y capacitación del personal municipal. La RHUDO colaborará con la Misión y una organización voluntaria privada para llevar a cabo actividades de capacitación, así como crear una base de recursos para futuras actividades.

**Djibouti.** Las actividades de la RHUDO en Djibouti se concentran alrededor del control y la supervisión financiera del proyecto de desarrollo urbano financiado conjuntamente por la AID y el Banco Mundial. Las actividades del proyecto incluyen el mejoramiento de tugurios, infraestructura municipal y nuevas viviendas, y el desarrollo institucional mediante la capacitación y asistencia técnica.

**Rwanda.** En este país el programa de apoyo tiene un doble objetivo: primero, ofrecer asistencia técnica limitada al Banco Hipotecario de Rwanda, el organismo responsable de construir y financiar viviendas; y, segundo, ofrecer asistencia técnica al Ministerio de Obras

Públicas para implantar una política de ciudades secundarias y una política nacional de vivienda.

**Madagascar.** Los esfuerzos de la RHUDO en Madagascar se concentran en la institucionalización del programa de vivienda del sector privado que está surgiendo del recientemente terminado programa de reconstrucción de viviendas dañadas por el ciclón Kamisy. El programa Kamisy dejó intacta una estructura organizacional para la construcción de viviendas a prueba de ciclones en dos ciudades costeras afectadas por el desastre. Más de 125 trabajadores recibieron capacitación en métodos de construcción de viviendas contra ciclones y se crearon más de 20 pequeñas empresas para construir materiales y suministros. Si la construcción de viviendas en pequeña escala y el programa de mejoramiento tienen éxito, la RHUDO emprenderá un estudio para diseñar y ampliar el concepto de un programa nacional para la construcción de viviendas del sector privado.

**Uganda.** La RHUDO continuará ayudando al pueblo de Uganda a formular una política nacional de vivienda y revitalizar el sector de la vivienda tras tres años de abandono. Esto es particularmente cierto en la industria de materiales de construcción, virtualmente destruida por años de lucha civil. La asistencia técnica ha comenzado el largo proceso de identificar actividades de corto, mediano y largo plazo para definir el papel del sector público, elaborar programas de lotes y servicios, reconstruir la industria de materiales de construcción, y crear empleos a través de pequeñas industrias, muchas de las cuales están relacionadas con la industria de la construcción.



*La Décima Conferencia sobre Vivienda y Desarrollo Urbano sobre el tema de Asociación de los Sectores Público y Privado (arriba). El Valle de Methare en Nairobi demuestra la demanda creciente para vivienda en las ciudades.*

## Sinopsis del Programa: Proyecto de Pueblos Pequeños de Kenya

**E**l Proyecto de Viviendas y Desarrollo Comunitario de Pueblos Pequeños de Kenya respalda los esfuerzos del gobierno para lograr un equilibrio entre las zonas rurales y urbanas. El proyecto estimula el crecimiento económico de los pueblos pequeños y ciudades secundarias en todo el país, prestando especial atención a quince pueblos importantes.

En general, este proyecto de Garantía de Inversiones para la Vivienda de US\$16 millones tiene tres objetivos distintos:

- Proyectos de inversión de capital
- Apoyo institucional
- Capacitación.

*Las inversiones de capital* son numerosas: viviendas de bajo costo e infraestructura complementaria, tales como tuberías de agua potable y aguas negras, drenaje de aguas pluviales, aceras carreteras, alumbrado de calles y electricidad; la provisión de instalaciones y servicios comunitarios tales como escuelas, dispensarios, centros sociales, mercados y parques de estacionamiento para autobuses; y la creación de oportunidades de empleo mediante la provisión de lotes dotados de servicios o créditos adecuados para empresas comerciales e industriales en pequeña escala.

Este apoyo para instalaciones productivas tales como mercados, parques de estacionamiento para autobuses y propiedades para pequeñas empresas constituye un destino innovador de los fondos al amparo del Programa Garantía de Inversiones para la Vivienda. Estas instalaciones apoyan las prioridades que otorga el Gobierno de Kenya al aumento de las oportunidades de empleo y ayudan a los gobiernos locales a estrechar los contactos entre las zonas rurales y zonas urbanas. El programa ofrece también apoyo al sector no estructurado al suministrar capital para dichos mejoramientos.

Junto con la asistencia de capital, el proyecto presta *apoyo institucional* a varios organismos importantes. El Ministerio de Obras, Vivienda y Planeamiento Físico y la Corporación Nacional de la Vivienda son responsables del componente habitacional del proyecto. El Ministerio de Gobiernos Locales y las Autoridades Locales son responsables de la planificación y realización de los aspectos no habitacionales.

Se asignaron dos asesores técnicos a largo plazo para trabajar con los organismos centrales, ayudando a formular políticas y procedimientos para

ejecutarlas y ofreciendo capacitación en el empleo al personal del organismo y de las Autoridades Locales.

La capacitación del personal con cargos clave del proyecto es crucial para el éxito del mismo y la capacidad de provisión a largo plazo de las instituciones de vivienda y desarrollo urbano. Un instructor residente, especializado en administración de gobiernos locales, y un especialista en gestión financiera fueron contratados para apoyar este programa y otras actividades de capacitación en la región de Africa Oriental y meridional.

Desde que comenzó el Proyecto de Pueblos Pequeños, el Gobierno de Kenya ha adoptado una nueva e importante política. Conocida como el *Enfoque de los Distritos para el Desarrollo Rural*, esta política traspasa la responsabilidad de la planificación y ejecución del desarrollo rural de las oficinas centrales de los ministerios a los distritos.

Esta dirección en la política gubernamental es el resultado de la asistencia técnica y las actividades de capacitación de la AID durante el Proyecto de Pueblos Pequeños, y una indicación de los compromisos del gobierno para el futuro.

Las actividades de capacitación en el Proyecto de Pueblos Pequeños se encargan de las necesidades más importantes de las Autoridades Locales y de otras instituciones de ejecución, tanto la capacitación de personal competente como el desarrollo organizacional.

Con miras a la promoción de las Autoridades Locales, se está preparando una serie de manuales en los que se detallan los procedimientos correspondientes en cada fase de planificación. También se está preparando una serie integrada de manuales y cursos sobre administración financiera municipal en estrecha colaboración con el personal del Ministerio de Gobiernos Locales y el personal docente del Instituto de Capacitación Gubernamental de Mombasa.





*Carretera mejorada con el Programa de Inversiones Garantizadas, después de grave erosión (arriba). Sistema de distribución de agua preferido por residentes en el lugar de mejoras, Abidjan (derecha).*

# Africa Central y Occidental

**E**l Africa Central y Occidental, una región integrada por 24 países, es tal vez mejor conocida por la multiplicidad de grupos étnicos, religiosos y lingüísticos, y la diversidad de fenómenos culturales resultantes.

La inestabilidad política ha sido otra característica principal de la región. En los últimos veinticinco años, la mayoría de los países han sufrido golpes de estado, guerras civiles o insurrecciones regionales. Raros son los países que han combinado la estabilidad política con el desarrollo económico.

La región se caracteriza por una población predominantemente rural y economías de subsistencia basadas en la agricultura. Las economías están dominadas por uno o dos

cultivos comerciales cuyos precios fluctúan en reacción a complejos factores externos. Además, la producción agrícola y no agrícola han sufrido con frecuencia debido a la gestión administrativa de muchas economías que han sido centralmente controladas. La región comprende también el Sahel que ha sufrido dos sequías devastadoras en los últimos diez años.

Las políticas y programas de la Misión de la AID han respondido a esta situación económica general al concentrarse en el desarrollo agrícola y rural. En los mismos países ha habido otra respuesta, quizás inevitable, a medida que los habitantes se marchan en tropel a las zonas urbanas. Como resultado, la región está experimentando las tasas de crecimiento urbano más altas del mundo, tanto en las ciudades primarias como secundarias. Este proceso de urbanización tiene una importancia tremenda dada la incapacidad de la mayoría de los gobiernos para proveer de viviendas y servicios básicos a la vasta mayoría de residentes urbanos. El resultado ha sido una nueva tendencia en algunos países a buscar soluciones que subrayan la descentralización del papel del gobierno central.

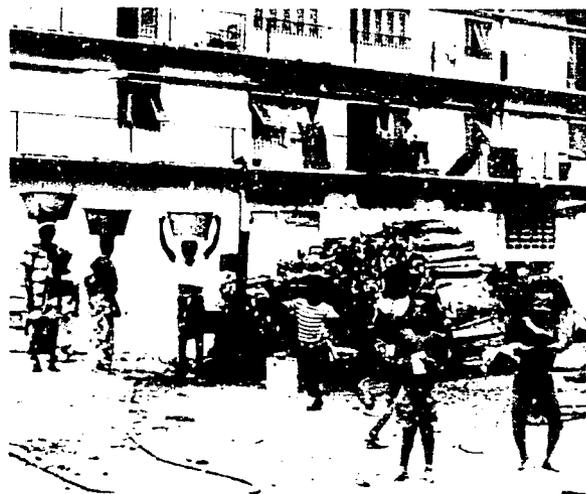
En su búsqueda de soluciones más prácticas, varios países de la región, especialmente la Costa de Marfil y el Senegal, se están inclinando por la descentralización política y administrativa. Su meta es que los gobiernos municipales satisfagan las necesidades de sus habitantes sin la intervención ni las subvenciones del gobierno central.



## Estrategia Regional

La estrategia de la Oficina Regional para el Africa Central y Occidental es un resultado natural de dichas tendencias. Tiene como fin sustentar la creación y el desarrollo de instituciones de los sectores público y privado que pueden suministrar viviendas y servicios a los habitantes de la región. La RHUDO concentra su estrategia múltiple en aquellos países dispuestos a modificar su dependencia tradicional del sector público para resolver los crecientes problemas urbanos. La Oficina Regional:

1. Promoverá métodos innovadores para integrar la participación del sector privado en el financiamiento y la construcción de infraestructura, instalaciones y servicios comunitarios, lotes y servicios, y componentes de viviendas mínimas de proyectos habitacionales.
2. Prestará mayor atención al desarrollo de ciudades secundarias, el fortalecimiento de los gobiernos locales y la solución de problemas municipales y urbanos por parte del sector privado.
3. Continuará el trabajo con las misiones de AID de la región y otras organizaciones para promover una toma de conciencia sobre la importancia de la dimensión urbana (especialmente en su relación con el



desarrollo regional y rural), y lograr su dedicación a la integración del desarrollo de ciudades secundarias en sus proyectos.

### Programa del Ejercicio de 1986

La mayor parte de los proyectos de la RHUDO se realizan en la Costa de Marfil y Senegal. Estos países son como crisoles en donde se ponen a prueba y se refinan políticas y programas para su posible uso en toda la región.

**Costa de Marfil.** En este país, la RHUDO tiene tres proyectos activos de Garantía de Inversiones para la Vivienda en varias etapas de diseño o ejecución. También está preparando un cuarto proyecto. Los proyectos en curso comprenden un programa de mejoramiento urbano en Abidjan, la capital económica, un programa de desarrollo de 16 ciudades secundarias que tienen desde 10.000 a 100.000 habitantes, y un programa de financiamiento de viviendas que se sirve



de bancos y promotores del sector privado y establece un mecanismo de refinanciamiento para créditos primarios de vivienda.

El total de los préstamos al amparo del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda para estos proyectos es de US\$51 millones. Los beneficiarios directos en estos tres programas suman en total unas 750.000 personas.

Además de los programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda, la RHUDO de Africa Central y Occidental ha emprendido un programa intensivo de capacitación municipal, relacionado principalmente con el mejoramiento de técnicas de gestión financiera y la prestación de servicios técnicos.

Las actividades de capacitación apoyaron una tendencia a la ejecución completa de las políticas urbanas del gobierno de la Costa de Marfil para la descentralización y el desarrollo regional mediante el mejoramiento de la infraestructura urbana en ciudades secundarias. El proyecto comprende también inversiones, capacitación y asistencia técnica que crearán instituciones municipales eficaces. Por último, tiene como fin aumentar los ingresos municipales y atraer inversiones del sector privado para crear empleos.

**Senegal.** Una evaluación de desarrollo urbano financiada por la RHUDO de la región de Casamance en Senegal identificó una serie de proyectos que estimularían el desarrollo regional. La misión de la AID en Dakar ha convenido en financiar encuestas de catastro simplificadas en las municipalidades de Ziguinchor y Kolda. Ello mejorará las tasas de recaudación de

impuestos y proporcionará ingresos para proyectos de infraestructura locales.

Por último, en el ejercicio de 1986, la RHUDO y la Misión de la AID en Dakar financiaron una evaluación de las necesidades de capacitación municipal. Este estudio sirvió como base para el diseño de un programa de capacitación municipal que pronto se va a poner en práctica con financiamiento de la AID.

**Otros proyectos.** En otros países, especialmente Liberia, Zaire, Níger y Gabón, el personal y los consultores de la RHUDO emprendieron una serie de diferentes proyectos para lograr los objetivos estratégicos anteriormente mencionados, y en el contexto de proyectos en curso de vivienda o desarrollo regional.

La RHUDO de Africa Central y Occidental también estableció nuevas relaciones con el Banco Africano de Desarrollo en 1986. En Sierra Leona, la RHUDO, con la cooperación y asistencia financiera de la Organización Regional de Servicios para el Desarrollo Económico para el Africa Occidental, contribuyó a preparar un proyecto de viviendas de bajo costo financiado con el financiamiento de capital del Banco Africano de Desarrollo. Asimismo, la RHUDO ha iniciado conversaciones con dicho banco sobre la posible colaboración en el sector de saneamiento y agua potable.

**E**n el curso del pasado año, la RHUDO del Africa Central y Occidental sentó los cimientos para su programa de capacitación de la Costa de Marfil cuyo objetivo es reforzar el papel y los medios de los gobiernos locales como agentes de desarrollo. Además de añadir una dimensión esencial a los proyectos actuales de RHUDO, el programa es una respuesta lógica a las importantes tendencias socioeconómicas y los cambios de política concomitantes en la Costa de Marfil y en otros países de la región.

Enfrentado con una rápida tasa de urbanización y una disminución de los ingresos a nivel nacional, el gobierno de la Costa de Marfil creó una serie de nuevas municipalidades: 35 en 1980, seguidas de 98 en 1985. Estas nuevas corporaciones están gobernadas por funcionarios elegidos democráticamente, quienes son directamente responsables de satisfacer las necesidades de los habitantes locales. Desafortunadamente, su capacidad para satisfacer estas necesidades está severamente limitada por escasos recursos financieros, escasez de personal capacitado y restricciones de políticas.

Las actividades de capacitación de la RHUDO solucionan directamente el problema mencionado y tienen como fin:

- 1) aumentar el impacto y capacidad de sostenimiento de los programas tradicionales basados en la infraestructura,

tales como el Proyecto de Ciudades Secundarias, al concentrarse en el factor humano, específicamente en un personal bien capacitado; y

- 2) complementar los esfuerzos del sector público con la ayuda del sector privado.

El programa se inauguró el año pasado mediante una serie de proyectos piloto cuidadosamente seleccionados. Se apoyó su ejecución con consultores a corto y mediano plazo cuyas actividades comprendieron evaluaciones, seminarios, jornadas de trabajo, viajes de estudio y evaluaciones periódicas.

El programa de capacitación tiene tres aspectos centrales: administración municipal, servicios técnicos y participación comunitaria. Se comenzaron los proyectos piloto en escala nacional y local en todos los tres campos.

En materia de *administración municipal*, el programa trata de aumentar los ingresos municipales y estimular la programación productiva de los gastos. En la ciudad interior de Gagnoa, un equipo de la Costa de Marfil dirigido por un consultor de la RHUDO identificó esferas en las que se podían aumentar los ingresos, hizo recomendaciones específicas y enumeró las medidas concretas que se podrían tomar para alcanzar los objetivos deseados. En

los Ministerios de Interior y Finanzas, se celebraron seminarios de administración financiera y de presupuesto de capital para los administradores clave más importantes. El personal de dichos ministerios también recibió capacitación en materia de microcomputadoras para mejorar el tratamiento de datos y la capacidad de análisis.

En materia de *servicios técnicos*, se hizo una evaluación de los medios de servicio técnico de cinco ciudades de acuerdo con una serie de criterios clave: materiales, personal, programación y presupuestos, y capacitación. Al igual que en la gestión financiera, se formularon recomendaciones referentes a la mejor manera de mejorar los servicios.

En lo referente al aspecto de *participación comunitaria*, el programa se caracterizó por la creación, dentro del Ministerio de Asuntos Sociales, de una *Cellule Technique* (Célula Técnica [CT]) encargada de la elaboración, ejecución y evaluación de programas de participación comunitaria a nivel nacional y local. La capacitación de la CT el año pasado comprendió una fase



teórica y otra técnica. El trabajo práctico deberá culminar en la creación de un módulo básico de trabajo que se pueda duplicar en diferentes ciudades de la Costa de Marfil.

Aunque el programa se concentra ahora en la Costa de Marfil, tiene por objeto servir de modelo para otros países de la región. De hecho, en Senegal ya han comenzado las actividades. La iniciativa de capacitación es dinámica con la posibilidad de que el gobierno municipal de la zona alcance su máxima eficacia. Ha sido aceptado con entusiasmo por el gobierno y para el próximo año se ha programado un aumento importante de las actividades.

## METODOLOGIA APLICADA EN LA ELABORACION DE PROYECTOS

**E**l Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda se basa en la colaboración con una institución de vivienda del país anfitrión que actúe de prestatario. Los prestatarios pueden ser: un ministerio del gobierno; un banco nacional de la vivienda o corporación de fomento de la vivienda; un servicio central de ahorro y crédito; o una organización análoga del sector privado tal como una organización nacional de cooperativas.

La Agencia para el Desarrollo Internacional (AID), previa solicitud del país, pide a la Oficina de la Vivienda y Programas Urbanos que, en colaboración con funcionarios del país anfitrión, prepare un diagnóstico del sector de la vivienda. Basándose en este análisis, la Oficina de la AID 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, la Oficina de la Vivienda y Programas Urbanos y el prestatario suscriben un Convenio de Ejecución en el que se especifica el destino de los fondos del préstamo. Los desembolsos del préstamo estarán sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones que se estipulan en 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 EE.UU. 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 respecto al reembolso del capital.

A continuación, el prestamista estadounidense y el prestatario negocian los términos del financiamiento dentro de los límites tope de interés que reflejan las tasas de interés vigentes para hipotecas a largo plazo en los Estados Unidos. Estos acuerdos se formalizan en un convenio de préstamo entre el prestatario y el prestamista, sujeto a la aprobación de la AID. Asimismo, deberán incluirse 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 Garantía de la AID

La AID suscribirá un contrato de garantía al formalizarse un convenio de préstamo, en el que se especificará que el reembolso del préstamo está garantizado por la plena fe y crédito del Gobierno de los Estados Unidos. Las comisiones que la AID cobra por concepto de dicha garantía son: 1) una comisión de la mitad de uno por ciento (0,5%) anual 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 AID 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 préstamo, compañías de seguros de vida y cajas de previsión social, han concedido préstamos a prestatarios de países anfitriones 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 anfitrión, en general, mediante un procedimiento de negociación competitivo. La Oficina de la 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.

En el Federal Register se publica un anuncio de cada oportunidad de inversión al amparo del Programa de Garantía de la AID y se remiten por correo a sociedades o personas físicas interesadas.

## INFORME FINANCIERO

Al cierre del ejercicio que concluyó el 30 de septiembre de 1986, el Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda tenía un activo líquido de US\$95,14 millones. El total de ingresos de todas las fuentes para el ejercicio ascendió a US\$13,49 millones, lo que representa un aumento de casi US\$2 millones más que la cifra correspondiente al ejercicio anterior.

En el ejercicio de 1986, no cambió el total autorizado por el Congreso de US\$2.180 millones de dólares, pero la cantidad comprometida bajo contrato aumentó a US\$1.450 millones en 148 proyectos, lo que representa un aumento de seis proyectos y US\$65 millones con respecto al ejercicio de 1985. Para el cierre del ejercicio, los fondos autorizados aumentaron a US\$606 millones para 48 proyectos no contratados todavía. El total autorizado y disponible al 30 de septiembre de 1985 ascendió a US\$313,87 millones, cifra menor que los US\$436,50 millones del año anterior.

Durante el ejercicio de 1986, se autorizó un total de US\$145,5 millones para nuevos proyectos y enmiendas. Los gastos administrativos, incluidos los servicios contractuales, ascendieron a un total de US\$6 millones antes de descontar las pérdidas por reclamaciones. Esta cifra representó el 44 por ciento del ingreso total para el ejercicio y menos del 0,50 por ciento de la cartera total contratada del Programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda.

## OFICINA DE VIVIENDA Y PROGRAMAS URBANOS DE LA USAID DECLARACION DE LA AUTORIZACION PARA EMISION DE CONTRATOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986

### I. AUTORIZACIONES DEL CONGRESO

Garantías de Inversiones para la Vivienda a nivel mundial		
1. FAA 1969 (Secciones 221 y 222)	US\$	2.158.000.000
2. Autorizaciones previas (Sección 223d)		25.100.000
<b>TOTAL DE AUTORIZACIONES DEL CONGRESO</b>	<b>US\$</b>	<b>2.183.100.000</b>

### II. REEMBOLSOS

1. Secciones 221, 222 y 223 d	US\$	215.773.936
2. Menos: Sección 223 d (No disponible para nuevas garantías)		19.517.824
<b>REEMBOLSOS NETOS</b>	<b>US\$</b>	<b>196.256.112</b>

### III. SITUACION DEL PROGRAMA

#### A. TOTAL DE PRESTAMOS AUTORIZADOS

	No. de préstamos	Cantidad de dólares
1. Total de préstamos autorizados y bajo contrato		
Africa	18	US\$ 178.467.064
Asia	15	199.753.566
América Latina	97	755.879.532
Cercano Oriente	18	325.192.798
<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>US\$ 1.459.292.960</b>

#### 2. Total de proyectos autorizados que todavía no están bajo contrato:

Africa	7	US\$ 75.000.000
Asia	4	105.000.000
América Latina	17	203.398.234
Cercano Oriente	10	161.800.000
Interregional	10	60.994.000
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>US\$ 606.192.234</b>

B. Total de préstamos autorizados 196 US\$ 2.065.485.194

C. Total de autorización disponible US\$ 313.870.918

**OFICINA DE VIVIENDA Y PROGRAMAS URBANOS  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
Al 30 de septiembre de 1986**

**ACTIVO**

Fondos con el Tesoro de los EE.UU.	US\$ 13.345.178
Obligaciones de los EE.UU. menos: descuento no amortizado	2.995.628
Comisiones, intereses y penalizaciones por cobrar	11.702.908
Anticipos	33.367
Cuentas por cobrar	49.881
Reclamaciones subrogadas por cobrar	39.027.809
Reclamaciones reprogramadas por cobrar	30.247.550
Mobiliario y Equipo, menos descuento por depreciación	505.139
<b>Sub-total: Activo</b>	<b>US\$ 97.907.460</b>

**PASIVO**

Cuentas por pagar	US\$ 1.230.556
Gastos acumulados por pagar	987.549
Reclamaciones reprogramadas diferidas por pagar	437.759
Pagos no adjudicados o préstamos reprogramados pendientes	103.577
Permisos anuales acumulados	287.975
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 3.047.416</b>

**PATRIMONIO**

Capital	US\$ 87.042.916
Ganancia acumulativa—Al comienzo del ejercicio de 1986	1.983.379
Ganancia neta—Ejercicio de 1986	3.066.179
Sección. 222-A Reservas para garantía	3.055.545
<b>Total patrimonio para el 30 de septiembre de 1986</b>	<b>US\$ 95.148.019</b>
Permisos anuales acumulados no financiados	(287.975)
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 97.907.460</b>

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS  
Desde el 1 de octubre de 1985 al 30 de septiembre de 1986**

**INGRESOS DE COMISIONES**

Comisiones	US\$ 6.860.567
Intereses por penalizaciones	3.360.426
Intereses por reclamaciones reprogramadas	3.275.926
<b>Ingresos brutos</b>	<b>US\$ 13.496.919</b>

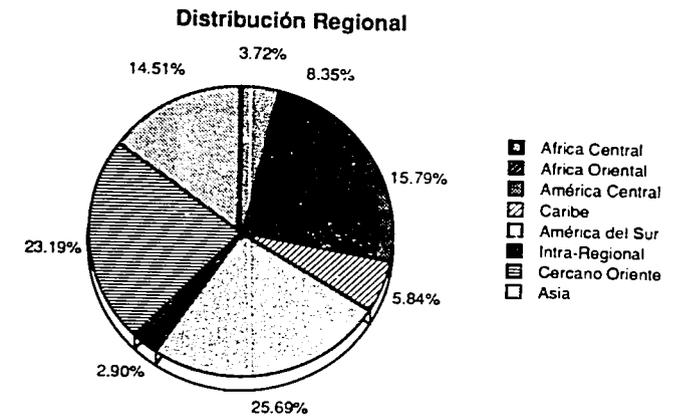
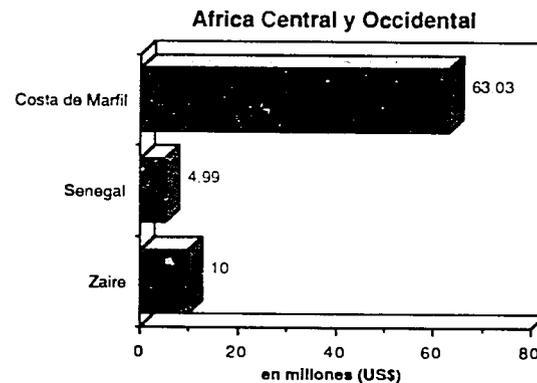
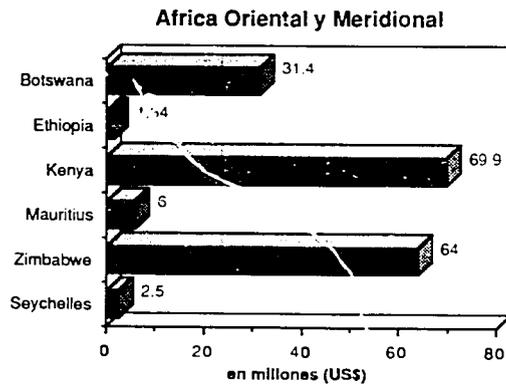
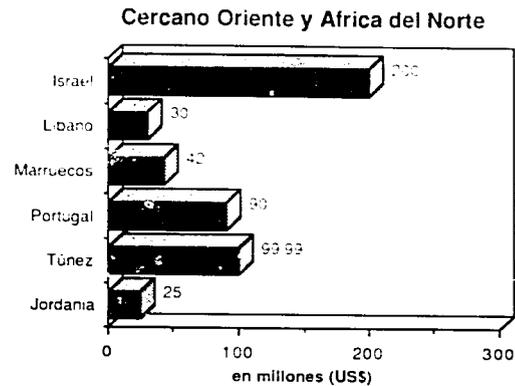
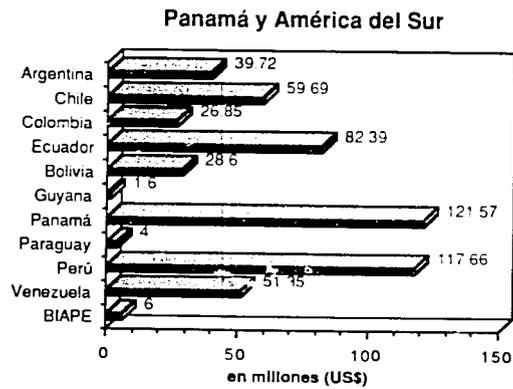
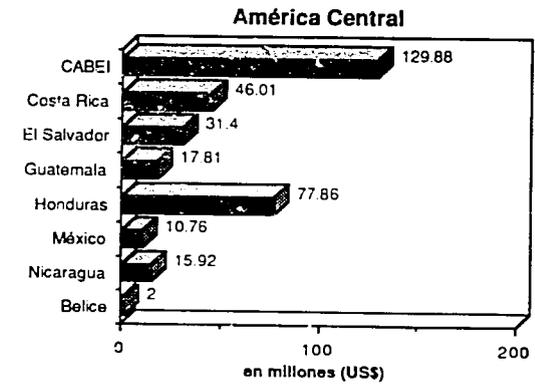
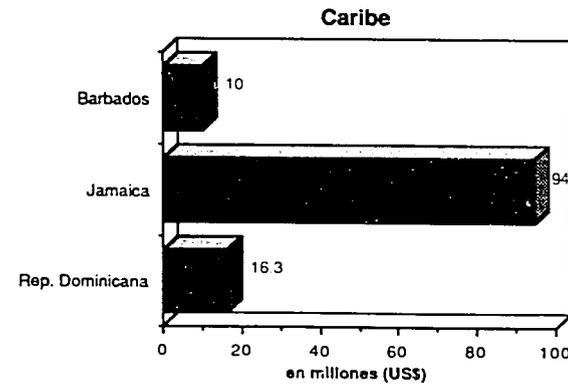
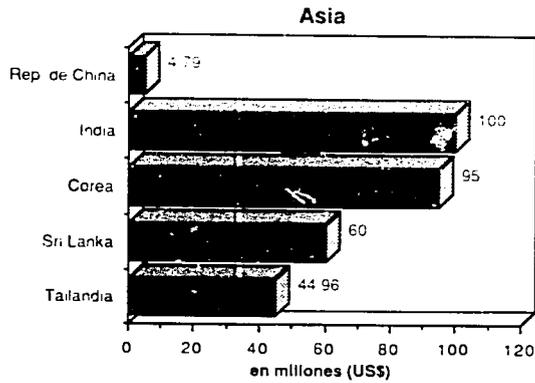
**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Contratación directa de personal	US\$ 2.741.946
Personal bajo contrato	256.586
Alojamiento	465.339
Viajes relacionados con las operaciones	343.525
Otras operaciones de la Oficina	752.542
Gastos de apoyo de la Oficina	1.108.400

<b>Total de gastos administrativos</b>	<b>US\$ 5.668.338</b>
Servicios contractuales	367.260
<b>Total de gastos antes de las pérdidas por reclamaciones</b>	<b>US\$ 6.035.598</b>

Ingresos netos antes de las pérdidas por reclamaciones	US\$ 5.461.321
Disposición para cuentas irre recuperables	2.000.000

<b>Total de pérdidas netas por reclamaciones y comisiones</b>	<b>US\$ 2.452.641</b>
---	-----------------------



### DISTRIBUCIÓN REGIONAL DE PRESTAMOS DE GARANTÍA DE LA VIVIENDA 1963-1986

Estos cuadros ilustran la distribución de los préstamos de Garantía de la Vivienda por región y por país dentro de cada región. Las cantidades de los préstamos son totales acumulativos desde el comienzo del programa de Garantía de la Vivienda.

Debido a las diferentes escalas de las cifras dadas en los gráficos regionales, estos no deben compararse entre sí.

# LEY DE AYUDA EXTERIOR DE 1961, ENMENDADA EN 1986

## Título III - Programas de Garantía de Inversiones para la Vivienda y Otros Créditos

### Sección 221. GARANTIAS DE INVERSIONES PARA LA VIVIENDA. El

Congreso reconoce que la necesidad de vivienda, incluidos los servicios básicos de desarrollo urbano, constituye una de las necesidades humanas más fundamentales. En los países en desarrollo, la mayoría de las personas construyen sus viviendas principalmente con materiales nacionales utilizando la mano de obra local. Aunque se admite que los países deben suministrar la mayor parte del financiamiento para dichas viviendas, el Congreso reconoce que programas cuidadosamente elaborados con la participación del capital y la experiencia de los Estados Unidos pueden aumentar la disponibilidad de financiamiento nacional para mejoras de viviendas y servicios complementarios para los segmentos pobres de la población al demostrar a los empresarios e instituciones locales que la provisión de viviendas de bajo costo puede ser financieramente viable. Por lo tanto, el Congreso reafirma que los Estados Unidos deben continuar prestando asistencia a los países en desarrollo para captar recursos para viviendas de bajo costo. Debe prestarse particular atención a los programas que apoyen proyectos piloto para viviendas de bajo costo o que tengan un impacto de demostración máximo sobre las instituciones locales y la política nacional. El Congreso declara que el objetivo a largo plazo de todos estos programas deberá ser desarrollar la capacidad de

construcción del país y persuadir a las instituciones de crédito locales para que contribuyan con capital nacional y otros recursos administrativos y tecnológicos necesarios a programas y políticas eficaces de viviendas de bajo costo.

**Sección 222. AUTORIZACION** - a) Para poner en práctica la política de la sección 221, el Presidente está autorizado para emitir garantías a los inversionistas que reúnen los requisitos exigidos (tal como se definen en la sección 238 (c)), dando garantías contra pérdidas incurridas con los préstamos concedidos para proyectos que reúnen los criterios establecidos en 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 viviendas, que estén pendientes en cualquier momento dado, no deberá exceder la cantidad de US\$ 2.158.000.000. La autorización conforme a esta sección continuará teniendo vigencia hasta el 30 de septiembre de 1988. El Presidente podrá periódicamente promulgar reglamentos referentes a los términos y condiciones en que deberán emitirse dichas garantías y los requisitos que deberán reunir los prestamistas.

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

1) proyectos que ofrezcan lotes para vivienda mejorados a familias pobres para construir sus viviendas y servicios complementarios;

2) proyectos que comprendan viviendas mínimas expandibles en lotes dotados de servicios;

3) proyectos de rehabilitación de barrios pobres orientados a conservar y mejorar las viviendas existentes;

4) proyectos de vivienda para segmentos pobres de la población, diseñados para fines de demostración o creación de instituciones; e

5) instalaciones y servicios comunitarios para apoyar proyectos autorizados conforme a esta sección para mejorar las viviendas ocupadas por familias pobres.

c) Al emitir las garantías conforme a esta sección referentes a proyectos en un país que exige el uso o la conservación de energía, el Presidente tendrá en cuenta la utilización de tecnologías de energía solar, cuando dichas tecnologías sean económica y técnicamente viables. Las tecnologías que se pueden utilizar comprenden sistemas de calentar agua por energía solar, calefacción solar, conversión de la biomasa, aplicaciones fotovoltaicas y eólicas, y aplicaciones termales solares a nivel comunitario.

k) La cantidad total del capital de las garantías emitidas en virtud de esta sección para cada uno de los ejercicios de 1986 y 1987 será equivalente a la cantidad total del capital de tales garantías emitidas para el ejercicio de 1984, sujeta a los topes en dólares impuestos sobre la emisión de garantías conforme a esta sección conte-

nidas en el apartado a) y las leyes de asignación de presupuestos.

### **Sección 223. DISPOSICIONES**

**GENERALES.** - a) El Presidente determinará la cantidad por concepto de comisiones que se cobrará por cada garantía emitida en virtud de la sección 222 o 222a. En el caso de que se reduzca la comisión a cobrar por tal tipo de garantía, se reducirán de modo equivalente las comisiones que se pagarán al amparo de contratos existentes para el mismo tipo de garantía.

b) Se podrá disponer de la cantidad de US\$50.000.000 por concepto de comisiones acumuladas conforme a las disposiciones previas de garantía de inversiones derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969, juntamente con todas las comisiones recaudadas en relación con las garantías emitidas en virtud de la sección 222 o conforme a autorizaciones previas de garantía de inversiones para viviendas, para sufragar los gastos administrativos y de operación necesarios para ejecutar las disposiciones de la sección 222 y administrar las garantías de inversiones para viviendas autorizadas hasta la fecha conforme a este título y en virtud de las disposiciones anteriores de garantía de inversiones para viviendas derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969 (incluidos, pero sin limitación exclusiva, a los gastos relativos a personal, materiales y publicación), sujetas a las restricciones que se puedan imponer en las leyes anuales de asignación de presupuestos; para sufragar los gastos administrativos y custodiales incurridos con respecto a las divisas u otros bienes adquiridos al amparo de las garantías emitidas conforme a la sección 222 o hasta la fecha en virtud de este título o

con arreglo a autorizaciones previas de garantía de inversiones para viviendas latinoamericanas u otras garantías derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969; y para pagar el costo de investigación y resolución de reclamaciones (incluidos los costos de arbitraje) conforme a tales garantías; y también se podrá disponer de ellas para gastos incurridos en la cancelación de obligaciones conforme a tales garantías hasta el momento en que se hayan gastado todas las comisiones o que toda la propiedad se haya enajenado o haya vencido, de acuerdo con las disposiciones de este apartado. Asimismo, se podrá disponer de las comisiones recaudadas en relación con garantías emitidas conforme a la sección 222a para sufragar gastos, costos u obligaciones semejantes incurridos en relación con los programas autorizados por esa sección.

c) Cualquier pago que se haga para cancelar obligaciones en virtud de las garantías emitidas en cumplimiento de este título o de la sección 222 o hasta la fecha conforme a autorizaciones previas de garantía de inversiones para viviendas latinoamericanas u otras garantías derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969, se hará primero con las comisiones mencionadas en el apartado b) (sin incluir las cantidades requeridas para fines distintos a la cancelación de obligaciones conforme a las garantías), siempre y cuando se dispusiere de tales comisiones, y en adelante los pagos deberán hacerse con fondos, en su caso, obtenidos de la venta de divisas u otros bienes adquiridos en relación con cualquier pago efectuado para obligaciones deudas conforme a tales garantías siempre y cuando haya fondos disponibles y, finalmente, con fondos que en adelante se hicieren disponibles en cumplimiento del apartado e).

d) Todas las garantías emitidas conforme a la sección 222 ó 222a o previamente con arreglo a la sección 240 de esta Ley o hasta la fecha en cumplimiento de este título o en virtud de autorizaciones previas de garantía de inversiones para viviendas latinoamericanas u otras garantías derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969 constituirán obligaciones o compromisos por parte de los Estados Unidos de América, de acuerdo con los términos y condiciones de dichas garantías, y por la presente la plena fe y crédito de los Estados Unidos de América garantizan el pago total y el cumplimiento de dichas obligaciones.

e) Por la presente se autoriza que se asignen cantidades al Presidente, disponibles hasta que se agoten, que se estimen periódicamente necesarias para llevar a cabo los objetivos de este título.

2) A) Con el fin de sufragar las obligaciones incurridas en el pago de reclamaciones en virtud de las garantías de préstamo descritas en el apartado d), el Administrador del organismo principalmente responsable de administrar la parte I podrá, cuando las reservas no sean suficientes, solicitar préstamos del Tesoro con las siguientes excepciones:

- i) el Administrador podrá ejercer su autoridad para solicitar préstamos conforme a este inciso únicamente en la medida o en las cantidades previstas por anticipado en las leyes de asignación de presupuestos; y
- ii) la cantidad solicitada en préstamo en virtud de este inciso que esté pendiente en cualquier momento dado no podrá exceder de US\$40.000.000.

B) Cualquier endeudamiento semejante devengará un interés a una tasa que fijará el Secretario del Tesoro, teniendo en cuenta el rendimiento corriente promedio del mercado sobre las obligaciones negociables vigentes en los Estados Unidos que tengan fechas de vencimiento equivalentes. El Secretario del Tesoro concederá tales préstamos en virtud de este apartado y para tal fin podrá solicitar un préstamo contra el crédito de los Estados Unidos, de acuerdo con el subcapítulo I, capítulo 31, del título 31 del Código de los Estados Unidos.

f) En el caso de cualquier inversión de préstamo garantizada en virtud de la sección 222, el organismo principalmente responsable de administrar la parte I deberá establecer la tasa máxima de interés permitida al inversionista que reúna los requisitos necesarios, tasa que no deberá exceder en más del uno por ciento de la tasa de interés vigente aplicable a las hipotecas de viviendas aseguradas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. El organismo establecerá la tasa máxima de interés permitida conforme a este apartado a partir de la fecha en que se autorice oficialmente el proyecto objeto de la inversión y, con anterioridad a la ejecución del contrato, el organismo podrá, a su discreción, modificar la tasa de acuerdo con la disposiciones del apartado f).

g) Las garantías de inversiones para viviendas comprometidas, autorizadas o pendientes hasta la fecha en virtud del presente título o de autorizaciones previas de inversiones para viviendas derogadas por la Ley de Ayuda Exterior de 1969 continuarán sujetas a las disposiciones de la ley originalmente aplicables a las mismas y en adelante se podrá disponer de

las comisiones recaudadas con respecto a las garantías para los fines especificados en el apartado b).

h) No se efectuará ningún pago al amparo de ninguna garantía emitida conforme a este título por cualquier pérdida resultante de fraude o falsa declaración de la cual fuere culpable la parte que solicita pago.

i) \*\*\*(Derogada - 1978)

j) Las garantías se emitirán conforme a lo dispuesto en la sección 222 únicamente para proyectos de vivienda que estén coordinados con los que complementen cualquier asistencia de desarrollo prestada conforme al capítulo I de esta parte y que estén específicamente diseñados para demostrar la viabilidad y conveniencia de determinadas modalidades de vivienda o de otros acuerdos financieros o institucionales. No se emitirá menos del 90 por ciento del valor nominal agregado de las garantías de vivienda en adelante emitidas en virtud de este título para viviendas adecuadas para familias con ingresos inferiores a la mediana (por debajo del ingreso mediano urbano para viviendas en zonas urbanas) en el país en que se encuentren ubicadas las viviendas. El valor nominal de las garantías emitidas con respecto a la vivienda en cualquier país no deberá exceder de US\$25.000.000 en cualquier ejercicio dado, y el valor nominal promedio de las garantías emitidas en cualquier ejercicio dado no deberá exceder de US\$15.000.000. De la cantidad total de garantías de inversiones para viviendas autorizadas para ser emitidas conforme a la sección 222 hasta el 30 de septiembre de 1982, no se deberá emitir menos del valor nominal de US\$25.000.000 para proyectos en

Israel y no menos del valor nominal de US\$25.000.000 para proyectos en Egipto.

**Sección 238. DEFINICIONES.** En el sentido en que se utilizan en este título:

C) El término "inversionista que reúne los requisitos exigidos" significa: 1) ciudadanos de los Estados Unidos; 2) sociedades anónimas, sociedades colectivas u otras asociaciones, entre ellas las asociaciones sin fines de lucro, constituidas conforme a las leyes de los Estados Unidos o de cualquiera de sus Estados o territorios y de propiedad mayoritaria y con derecho a beneficio de ciudadanos estadounidenses; y 3) sociedades anónimas extranjeras, sociedades colectivas u otras asociaciones de propiedad exclusiva de uno o más ciudadanos de los Estados Unidos, de sociedades anónimas, sociedades colectivas u otras asociaciones: Siempre y cuando, sin embargo, que la elegibilidad de dicha empresa extranjera esté determinada sin consideración a acciones, en conjunto menor del 5 por ciento del total emitido y del capital de acciones suscrito, en poder de otros que no sean los propietarios: ciudadanos de los Estados Unidos; siempre y cuando, además, que en el caso de cualquier inversión de préstamo se haga una determinación final de la elegibilidad al momento en que se emite el seguro o garantía; en todos los demás casos, el inversionista debe reunir los requisitos exigidos en el momento en que se presenta la reclamación, así como también en el momento en que se emite la garantía o seguro.

Agencia de los EE.UU. para el Desarrollo Internacional  
M. Peter McPherson, Administrador  
Jay F. Morris, Administrador Adjunto  
Neal Pedersen, Administradora Auxiliar para la Empresa Privada

## OFICINA DE LA VIVIENDA Y PROGRAMAS URBANOS

Peter M. Kimm, Administrador Adjunto para  
Vivienda y Programas Urbanos  
Mario Pita, Director Adjunto  
Daryl P. Daniels, Secretaria  
Donna Gray, Secretaria

### División de Operaciones

Francis Conway, Director Adjunto para  
Operaciones  
Aaron Benjamin, Funcionario de Vivienda y  
Desarrollo Urbano  
Earl Kessler, Funcionario de Vivienda y  
Desarrollo Urbano  
Sonny Low, Funcionario de Vivienda y  
Desarrollo Urbano  
David Painter, Funcionario de Vivienda y  
Desarrollo Urbano



Barbara Beverly, Secretaria  
Gereda Bolt, Secretaria Mecanógrafa

### División de Política y Programas Urbanos

Paul G. Vitale, Director Adjunto para  
Programas Urbanos

Robert H. Freed, Funcionario de Gestión y  
Cartera Financiera  
Barbara Barrett Foster, Directora de  
Adiestramiento  
Howard J. Sumka, Asesor de Desarrollo Urbano  
Herbert McDevitt, Especialista en Inversiones  
Garantizadas para la Vivienda  
Mary J. Green, Secretaria

### Oficina del Consejero Jurídico General

Michael G. Kitay, Consejero Jurídico General,  
PRE  
Daniel Erickson, Abogado Asesor  
Julie Kessler, Asistente Legal  
Ida G. Smyer, Abogada Asesora  
Barton Veret, Abogado Asesor  
Gloria Gordon, Secretaria Legal

### Oficina de Administración Financiera

Tony Cully, Jefe de la División de Préstamos  
Steve Papas, Jefe de la Unidad Contable del  
Programa de Inversiones Garantizadas  
para la Vivienda  
Barbara Spangenberg, Contable  
Joyce Fuller, Funcionaria Contable de  
Inversiones Garantizadas para la Vivienda

## OFICINAS REGIONALES

### Asia—

#### Bangkok

Philip-Michael Gary, Director Adjunto

#### Colombo, Sri Lanka

Jeremy Hagger, Asesor en Vivienda de la  
Misión

### Caribe—

#### Kingston, Jamaica

Sara A. Frankel, Directora Adjunta  
George Deikun, Funcionario de Vivienda y  
Desarrollo Urbano  
Harold Ruck, Funcionario Adjunto de Vivienda  
y Desarrollo Urbano

### América Central—

#### Tegucigalpa, Honduras

Lee Roussel, Directora Adjunta  
Joe Lombardo, Funcionario Adjunto de Vivienda  
y Desarrollo Urbano  
Alexi Panehal, Funcionaria Adjunta de  
Vivienda y Desarrollo Urbano



*Kenneth S.N. Matiba, M.P., Ministro de Trabajo, Vivienda y Planificación Física de Kenya—Barry Veret, Asesor Legal PRE/H, Nepal, Nov. 1986. Oportunidad de examinar el programa HG de Kenya, durante el camino hacia al campamento base en el Everest.*

**San José, Costa Rica**

Jeffery Boyer, Funcionario de Vivienda y Desarrollo Urbano

■ **Africa Oriental y Meridional—**

**Nairobi, Kenya**

Fredrick A. Hansen, Director Adjunto

Stephen Giddings, Funcionario de Vivienda y Desarrollo Urbano

Peter Feiden, Funcionario Adjunto de Vivienda y Desarrollo Urbano

Jack Hjelt, Funcionario de Vivienda y Desarrollo Urbano

■ **Cercano Oriente y Africa del Norte—**

**Túnez, Túnez**

David Olinger, Director Adjunto

Sonia Hammam, Funcionaria de Vivienda y Desarrollo Urbano

Dean Swerdlin, Funcionario Adjunto de Vivienda y Desarrollo Urbano

Scott Schrader, Pasante de Desarrollo Internacional

**Lisboa, Portugal**

David Leibson, Funcionario de Vivienda y Desarrollo Urbano

**Marruecos**

Harry Birnholz, Funcionario de Vivienda y Desarrollo Urbano

■ **Panamá y América del Sur—**

**Ciudad de Panamá, Panamá**

William Gelman, Director Adjunto

Julie Otterbein, Funcionaria de Vivienda y Desarrollo Urbano

**Lima, Perú**

Kraig Baier, Asesor de Vivienda de la Misión

**Quito, Ecuador**

Lindsay Elmendorf, Asesor de Vivienda de la Misión



■ **Africa Central y Occidental**  
**Abidjan, Costa de Marfil**

Michael Lippe, Director Adjunto

David Benson, Funcionario Adjunto de Vivienda y Desarrollo Urbano

Michael Enders, Funcionario Adjunto de Vivienda y Desarrollo Urbano

**Personal en Entrenamiento a Largo Plazo**

Amy Nolan, Funcionaria de Vivienda y Desarrollo Urbano

**Solicitud de información en los EE.UU.:**

Director, Office of Housing and Urban Programs  
Room 6212NS

U.S. Agency for International Development  
Washington, D.C. 20523

Teléfono: (202) 647-8526

Sistema de Información de la AID sobre el Desarrollo, AID Document and Information Handling Facility, U.S. Agency for International Development, PPC/CDIE, Room 209, SA-19, Washington, DC 20523

**Reconocimientos:**

Reconocimiento especial a todo el personal de la USAID, consultores y amigos quienes proveyeron las fotos para el Informe Anual. Incluyen: George Deikun, Lindsay Elmendorf, Fred Fisher, Peter Feiden, Phil Gary, Jeremy Hagger, Fred Hansen, Earl Kessler, Dave Leibson, Joe Lombardo, Alvaro Saborio, Scott Schrader, Dean Swerdlin, Barry Veret, Jaime Bordenave, Suga F. Carney, Suzanne Chase, Donald Hubbard, Scott Johnson, Shari Kessler, Michael Lee, Diane Tsitsos, y la Fundación para la Vivienda Cooperativa.