



IDRC-TS41s

# **Proyectos de Viviendas Urbanas de Bajo Costo**

**Bibliografía Anotada de Investigaciones Apoyadas por el CIID y el BIRF**

El Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo es una corporación pública creada en 1970 por el Parlamento de Canadá con el objeto de apoyar la investigación destinada a adaptar la ciencia y la tecnología a las necesidades de los países en desarrollo. Su actividad se concentra en cinco sectores: ciencias agrícolas, alimentos y nutrición; ciencias de la salud; ciencias de la información; ciencias sociales; y comunicaciones. El Centro es financiado exclusivamente por el Parlamento de Canadá; sin embargo, sus políticas son trazadas por un Consejo de Gobernadores de carácter internacional. La sede del Centro está en Ottawa, Canadá, y sus oficinas regionales en América Latina, África, Asia y el Medio Oriente.

©International Development Research Centre 1984  
Postal Address: Box 8500, Ottawa, Canada K1G 3H9  
Head Office: 60 Queen Street, Ottawa, Canada

Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo, CIID  
Oficina Regional para América Latina y el Caribe  
Apartado Aéreo 53016, Bogotá, Colombia

CIID, Ottawa CA  
BIRF, Washington US

IDRC-TS41s  
Proyectos de viviendas urbanas de bajo costo : bibliografía  
anotada de investigaciones apoyadas por el CIID y el BIRF.  
Ottawa, Ont., CIID, 1984. 64 p.

/Bibliografía anotada/, /evaluación/, /bajos ingresos/,  
/urbano/, /vivienda/, /proyectos de desarrollo/, /El Salvador/,  
/Filipinas/, /Senegal/, /Zambia/.

CDU: 016:333.32.001.1

ISBN: 0-88936-357-9

Se dispone de edición microficha

# Proyectos de Viviendas Urbanas de Bajo Costo

Bibliografía Anotada de  
Investigaciones Apoyadas por  
el CIID y el BIRF

*This publication is also available in English.  
Il existe également une édition française de cette publication.*

## INDICE

Prólogo .....	3
Introducción .....	5
El Salvador .....	7
Zambia .....	16
Senegal .....	35
Filipinas .....	47
División de Economía Urbana y Regional del Banco Mundial .....	57
Índice .....	61

## PROLOGO

En 1972, el Banco Mundial comenzó a invertir recursos económicos considerables para mejorar la condición de la vivienda en los países en desarrollo por medio de apoyo a "lotes con servicios" y a proyectos de "mejora". Asimismo, en 1975 el Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo y el Banco Mundial comenzaron a cooperar en la evaluación de varios de estos proyectos en curso apoyados por el Banco en cuatro países: El Salvador, Zambia, Senegal y Filipinas. Esta cooperación continuó durante varios años.

Uno de los procedimientos más efectivos de intercambiar información entre los participantes en los proyectos fueron las reuniones anuales de coordinación. Tales reuniones, que hicieron que los participantes en el proyecto así como personal del Centro y del Banco Mundial viajaran a El Salvador, Dakar, Lusaka, Manila, Ottawa y Washington D.C., permitieron la presentación y el examen de conclusiones preliminares y de la experiencia práctica adquirida.

Con el transcurso de los años se recopiló una voluminosa colección de documentos de trabajo relacionados con las reuniones. Si bien la mayor parte de tales documentos son borradores preliminares, solo a disposición de los participantes en los proyectos, los resultados principales aparecen en los informes finales de los distintos países. Y en razón a que tanto el Centro como el Banco Mundial frecuentemente han recibido solicitudes de información y material sobre la evaluación efectuada, la publicación de tales documentos, incluso en forma resumida, será de gran valor para los profesionales e investigadores interesados. A todo este material se han añadido los documentos preparados por personal y consultores del Banco Mundial.

Es justo otorgar el crédito debido al personal de la División de Economía Urbana y Regional del Banco Mundial, y en particular al Dr. Michael Bamberger, por sus anotaciones a las referencias. Y aunque el Centro actúa como editor de este volumen, el trabajo representa una empresa conjunta del Banco Mundial y del Centro.

Como decimos, el éxito de esta evaluación, efectuada a lo largo de varios años, se debe al interés sostenido y a los esfuerzos del personal de las dos organizaciones citadas. Por parte del Centro, el Dr. Aprodicio Laquian, el Dr. M.S. Rao, el Sr. Lawrence Hannah y el Sr. Gary Costello corrieron con la responsabilidad de la gestión del proyecto durante diversas de sus etapas. La señora R.K. Zagorin y el Dr. D.W. Steedman, anterior y actual Directores de la División de Ciencias Sociales, así como la Directora Adjunta Sra. Susanne Mowat, prestaron todo su apoyo. Por parte del Banco Mundial, los señores Edward V.K. Jaycox y el Dr. Anthony Churchill, Directores anterior y actual del Departamento de Desarrollo Urbano, entre otros, prestaron en todo momento su apoyo incondicional. Pero, ante todo, son los investigadores y los planificadores de política en los países interesados quienes merecen el mayor crédito por la realización de este proyecto -- cooperar con órganos situados a medio mundo de distancia, no es fácil. Y sin embargo, gracias a su comprensión y paciencia, los esfuerzos de evaluación han dado fruto. Finalmente, la cooperación prestada por los residentes del proyecto fue básica en la recopilación de los datos primarios esenciales.

Este volumen marca el comienzo de una nueva etapa en este tipo de proyecto investigativo sin precedente. La mayor parte de los resultados del estudio se han analizado y redactado, actualmente se está en las etapas de publicación y divulgación. Tres de los proyectos de países se hallan actualmente en sus fases finales y podrán divulgarse en breve. Independientemente de este volumen, el Banco Mundial y el Centro preparan activamente publicaciones similares que aparecerán en el futuro. Todo ello contribuye a la ampliación de nuestro conocimiento sobre la vivienda urbana en los países en desarrollo.

Yue-man Yeung  
División de Ciencias Sociales  
Centro Internacional de Investigaciones  
para el Desarrollo

Douglas H. Keare  
Departamento de  
Desarrollo Urbano  
Banco Mundial

## INTRODUCCION

Este informe enumera y, en la mayoría de los casos, resume los resultados de la investigación fundamental de la evaluación apoyada por el Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo (CIID) y el Banco Mundial de cuatro de los primeros proyectos subvencionados por el BIRF sobre vivienda urbana de bajo costo. Los proyectos auspiciaron la creación de unidades locales de evaluación para llevar a cabo una evaluación de cinco años de proyectos de viviendas en El Salvador (lotes con servicios), Zambia (mejora de tugurios y lotes con servicios), Senegal (lotes con servicios), y Filipinas (mejora y lotes con servicios). La evaluación comenzó en 1975 en los tres primeros países y dos años más tarde en Filipinas. La evaluación se completó en Zambia y El Salvador en 1980. Se espera que los informes finales de la evaluación de los proyectos restantes se completen en 1982.

La evaluación tenía los cuatro objetivos generales siguientes: evaluar la efectividad y eficiencia de los nuevos enfoques hacia la vivienda de bajo costo introducidos por el proyecto; desarrollar una capacidad investigativa nacional; desarrollar asimismo una metodología de evaluación que podría aplicarse a otros proyectos; y sugerir pautas para el desarrollo de futuros proyectos sobre vivienda.

Para realizar estos objetivos se estableció una unidad de evaluación en cada país, bien como parte del organismo responsable del proyecto, o en estrecha cooperación con él. El personal para la evaluación fue contratado localmente y, en la mayoría de los casos, era nativo del país donde se ejecutaba el proyecto. En tres de los cuatro países (excepto Filipinas) se vinculó al proyecto un consultor extranjero por períodos que variaron de uno a tres años. La ayuda técnica, corrió a cargo de la División de Economía Urbana y Regional del Banco Mundial (DEDRB)<sup>1</sup> Tal ayuda técnica tomó la forma de visitas a cada uno de los países, más o menos cada seis meses, además de comunicaciones por correo y teléfono. En la mayoría de los casos se proporcionó gran ayuda con el análisis de datos y la preparación de los informes finales. La conferencia anual, celebrada con el apoyo del CIID, en el curso de la que investigadores y directores se reunieron para examinar y evaluar el progreso del proyecto, resultó un elemento de coordinación sumamente efectivo.

Además de los informes de investigación a los que se alude en este documento, URBOR está en proceso de completar un juego de manuales sobre la metodología para evaluación de proyectos de vivienda urbanos. También se está completando un estudio más generalizado que examina la experiencia del BIRF en el campo de la evaluación y considera la evaluación actual como un estudio de caso descrito y analizado en mucho mayor detalle.

Este informe se ha dividido en cinco secciones. Las cuatro primeras enumeran y, en la mayoría de los casos, resumen los informes de investigación preparados por los equipos evaluadores en cada país. La sección final resume los informes preparados por el personal y consultores del Banco Mundial utilizando los datos producidos por la evaluación. Si bien todos los informes producidos por el BIRF se hallan a disposición de cualquier lector interesado, muchos de los informes producidos por los equipos nacionales de evaluación no se encuentran tan fácilmente. La información sobre la condición cualquier informe específico debe solicitarse a la URBOR. Y aunque los títulos aparecen en lista, no ha sido posible resumir los documentos metodológicos preparados por cada equipo investigador.

Cada referencia bibliográfica incorpora los siguientes elementos: autor individual; título; organización originadora; número de publicación; fecha de publicación; número de páginas e idioma. Algunos de estos elementos faltan en algunas de las referencias porque no existen o porque se desconocen. Cuando se indican dos idiomas, la primera entrada es el idioma original de los documentos y la segunda es la de la traducción (realizada por el Banco Mundial).

---

<sup>1</sup> Como resultado de cambios organizativos en el Banco Mundial las tareas de evaluación de viviendas urbanas está ahora a cargo de la Unidad de Apoyo y Revisión de Operaciones Urbanas (URBOR).

**Abreviaturas:**

- CIID: Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo,  
P.O. Box 8500, Ottawa, Ont., K1G 3H9, Canadá (ver IDRC)
- DEDRB: Urban and Regional Economics Division of the World Bank,  
1818 H St., N.W., Washington, D.C., 20433, EE.UU.
- FSDVM: Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima,  
Apartado 421, San Salvador, El Salvador
- HPU: Housing Project Unit (Unidad de Proyecto de Vivienda),  
P.O. Box 4586, Lusaka, Zambia
- BIRF: Banco Internacional para Reconstrucción y Fomento (Banco Mundial),  
1818 H St., N.W., Washington, D.C., 20433, EE.UU.
- IDRC: International Development Research Centre,  
P.O. Box 8500, Ottawa, Ont., K1G 3H9, Canadá
- LHPET: Lusaka Housing Project Evaluation Team,  
P.O. Box 4586, Lusaka, Zambia
- OHLM: Office d'Habitation de Loyer Modéré,  
B.P. 401, Dakar, Senegal
- RAD/NHA: Research and Analysis Division/National Housing Authority,  
Diliman, Quezon City, Filipinas
- URBOR: Urban Operation Review and Support Unit of the World Bank,  
1818 H St., N.W., Washington, D.C., 20433, EE.UU.

## I: EL SALVADOR

- 1 Marco teórico y metodológico para la evaluación de los programas de la FSDVM. Serie No. 1 de Metodología de la FSDVM. Noviembre 1975. 41 páginas. Español, inglés.
- 2 Marco teórico y metodológico para la evaluación de la ayuda mutua -- proyecto "Sensunapan". Serie No. 2 de Metodología de la FSDVM. Septiembre 1976. Español, inglés.
- 3 Introducción a las metodologías de observación y su aplicación en la evaluación de los programas de la FSDVM. Serie No. 3 de Metodología de la FSDVM. Julio 1976. Español, inglés.
- 4 Diseño de evaluación para medición de los efectos de la vivienda sobre la salud de los participantes en los programas de la FSDVM. Serie No. 4 de Metodología de la FSDVM. Septiembre 1976. Español, inglés.
- 5 Introducción a la teoría de muestreo y su aplicación en la evaluación de programas socioeconómicos: Parte I. Serie No. 5 de Metodología de la FSDVM. Agosto 1976. Español, inglés.
- 6 Marco teórico y metodológico para la evaluación de las causas de ausentismo y renuncia de familias seleccionadas de los proyectos de la FSDVM. Serie No. 6 de Metodología de la FSDVM. Español, inglés.
- 7 Diseño y aplicación de la muestra para el cuestionario socioeconómico en Santa Ana (junio-julio, 1976). Serie 7 de Metodología de la FSDVM. Septiembre 1976. Español, inglés.
- 8 Marco teórico y metodológico para la evaluación del proyecto "La Periquera" en Santa Ana. Serie No. 8 de Metodología de la FSDVM. Español, inglés.
- 9 Marco teórico y metodológico para la evaluación del proceso de consolidación de viviendas. Serie No. 9 de Metodología de la FSDVM. Octubre 1976. Español, inglés.
- 10 Marco teórico y metodológico para la evaluación del proyecto "Sensunapan" en Sonsonate. Serie No. 10 de Metodología de la FSDVM. Octubre 1976. Español, inglés.
- 11 Marco teórico y metodológico para la evaluación del proyecto "El Naranja" en Usulután. Serie No. 11 de Metodología de la FSDVM. Español, inglés.
- 12 Introducción a la teoría de muestreo y sus aplicaciones en la evaluación de programas de desarrollo socioeconómico. Parte II: Muestreo estratificado. Serie No. 12 de Metodología de la FSDVM. Septiembre 1976. Español, inglés.
- 13 Diseño de evaluación de los efectos de la vivienda sobre la salud de los participantes en los proyectos de la FSDVM (Documento de debate). Serie No. 13 de Metodología de la FSDVM. Octubre 1976. Español, inglés.

8

- 14 Plan para la investigación de la situación de vivienda en Usulután. Serie No. 14 de la Metodología de la FSDVM. Octubre 1976. Español, inglés.
- 15 Diseño de evaluación para medir los efectos de la vivienda sobre la salud de los participantes en proyectos de la FSDVM. Serie No. 15 de Metodología de la FSDVM. Enero 1977. Español. (Revisión del No. 13 con nuevos apéndices)
- 16 Programa/diseño para la planificación del proyecto Apopa. Serie No. 16 de Metodología de la FSDVM. Julio 1977. Español, inglés.
- 17 Procedimientos utilizados en la aplicación de la muestra y los cuestionarios en el estudio titulado "Plan para la investigación de la condición de viviendas populares en Usulután, y sus aplicaciones al proyecto "El Naranjo". Serie No. 17 de Metodología de la FSDVM. Mayo 1977. Con apéndices. Español, inglés.
- 18 Efectividad del programa cooperativo en la promoción de un proceso de cambio social. Serie No. 18 de Metodología de la FSDVM. Julio 1977. Español, inglés.
- 19 Un modelo y plan de acción para la evaluación del impacto de los programas de la FSDVM sobre proceso de cambio social. Serie No. 19 de Metodología de la FSDVM. Septiembre 1977. Español, inglés.
- 20 Propuestas para el estudio de programas de autoayuda y cambio social en el trabajo de la FSDVM. Serie No. 20 de Metodología de la FSDVM. Marzo 1978. Español, inglés.
- 21 Diseño para la continuación del estudio longitudinal del proceso de cambio en los proyectos "La Periquera" y "Sensunapán". Serie No. 22 de Metodología de la FSDVM (2 volúmenes). Junio 1978. Español, inglés.
- 22 Evaluación de las causas del ausentismo y renuncia de familias seleccionadas para el proyecto "La Periquera" en Santa Ana. Informe No. 1 de la FSDVM. Mayo 1976. 30 páginas más 29 cuadros. Español, inglés.

Este estudio investigó las razones del ausentismo de familias (inicialmente a una tasa de casi 25%) que fueron seleccionadas para el proyecto "La Periquera" en Santa Ana. Se entrevistó un total de 169 familias, de las cuales 80 fueron clasificadas como "ausentes" y el resto como "participantes activos". Se preguntó a los ausentes sobre la razón de sus acciones y se estableció una comparación entre las características socio-económicas de ambos grupos.

Una comparación estadística muestra que, tal como se esperaba, las familias que no desean acogerse al programa son más pobres que los participantes activos, según mediciones de ingresos por cabeza, ingresos totales familiares, e ingresos del hogar. Los niveles educativos de los ausentes son también menores, sin que existan diferencias significativamente diferentes en tamaño de familia, estado civil, edad del solicitante o estabilidad en el trabajo.

De las familias ausentistas, un 40% aproximadamente expresaron su deseo de permanecer en el proyecto. Las razones principales de su ausencia o de su retiro del proyecto eran (por orden de importancia): (a) insatisfacción con el tipo de vivienda ofrecida, particularmente con su pequeño tamaño; (b) dificultad de participación en programas de ayuda mutua dados ciertos costos de oportunidad relativamente altos; y (c) cambios no previstos en la situación económica del hogar.

- 23 Estimación de la demanda potencial para soluciones habitacionales a diferentes niveles de precios en el proyecto titulado "La Presita" en San Miguel: Una Metodología para ayudar a la planificación del proyecto y para evaluar los criterios de selección. Informe No. 2 de la FSDVM. Julio 1976. 52 páginas. Español, inglés.

Este informe se refiere a los programas de viviendas en "La Presita" San Miguel. Los dos primeros capítulos definen el potencial del mercado para el proyecto de viviendas y las características socioeconómicas de la población. El tercer capítulo considera los parámetros de población que afectan dicha demanda, es decir, número total de familias en una categoría determinada. Los cálculos se basan en la capacidad de pago, el tamaño de familia y el tipo de vivienda actual. De las 18 proyecciones de la posible demanda a cada nivel de precio, se han seleccionado los 6 cálculos más probables, indicando una demanda potencial total de unas 3000 familias distribuidas de acuerdo con los siguientes niveles de precios para viviendas: C 30 (754), C 25 (458), C 20 (750) y C 15 (979), en que 2,47 colones salvadoreños son US\$1. Las proyecciones indican que la demanda potencial es limitada. Finalmente, el último capítulo considera el impacto de las proyecciones sobre la política.

- 24 Evaluación de las causas de ausentismo y renuncia de familias seleccionadas para el proyecto "Sensunapán" en Sonsonate. Informe de la FSDVM No. 3. Noviembre 1976. Español.

- 25 Estimación del efecto de la construcción y fases de ayuda mutua sobre la generación de empleos e ingresos en "La Periquera", "Sensunapán", y "El Naranjo". Informe No. 4 de la FSDVM. Septiembre 1976. 13 páginas más 7 cuadros. Español, inglés.

Este informe contiene una estimación preliminar del efecto de la construcción del proyecto sobre la creación de empleos e ingresos de 3 emplazamientos de proyectos. La estimación se basa en (a) el número de personal contratado (y sus salarios) por subcontratistas durante la etapa anterior a la ayuda mutua del proyecto; (b) ingresos obtenidos por las cooperativas para trabajo en el proyecto; (c) crédito acumulado por familias a través de su participación en el proceso de ayuda mutua. Los efectos sobre empleo indirecto (servicios a los trabajadores o efectos multiplicadores) no se consideran en el informe.

Se consideró que para generar un ingreso de C 100 por insumo de mano de obra directa se requería una inversión de C 346-524. Para generar un mes de empleo se necesitaba una inversión de C 605-853. El informe termina afirmando que esta es una aportación útil por parte de la FSDVM en razón a que casi todos los ingresos incrementales y el empleo recaerían o beneficiarían a la población de menores ingresos.

- 26 Progreso de la evaluación de la ayuda mutua en el proyecto "Sensunapán" en Sonsonate -- junio-septiembre 1976. Informe No. 5 de la FSDVM. Octubre 1976. 20 páginas. Español.

- 27 Progreso en la evaluación del programa consolidado de viviendas. Informe No. 6 de la FSDVM. Octubre 1976. 11 páginas. Español, inglés.

Este breve trabajo es un informe sobre el progreso en la evaluación de las actividades de consolidación de viviendas en dos proyectos de la FSDVM que no fueron financiados con préstamos del BIRF: el Plan Piloto y Agua Caliente. Se entrevistaron los habitantes de 52 viviendas, por medio de un muestreo aleatorio, para obtener información sobre la fase posterior a la de ayuda mutua en la construcción de viviendas en

términos de costos, tiempo, personal y fuentes de financiamiento. Se intentó asimismo determinar el grado de satisfacción de los residentes con los diversos niveles de servicio.

El informe indica que la primera prioridad de los residentes en cuanto ajustes a las nuevas viviendas consistía en cercar la unidad y aumentar la superficie construída. Los cambios en la distribución interna del espacio disponible (número de habitaciones y acabados) constituyeron una preocupación secundaria. La mitad de tales reformas o ajustes (48%) se financiaban con ahorros personales.

- 28 Primeros resultados del estudio socioeconómico realizado en Santa Ana, junio-julio 1976. Informe No. 7 de la FSDVM. Octubre 1976. 60 páginas. Español, inglés.

Este informe presenta los resultados preliminares del estudio socioeconómico de base realizado en Santa Ana. Para un análisis más completo y de sus consecuencias para la política futura véase el No. 31.

- 29 Informe de base preparado para la conferencia de Senegal: Comparación entre proyectos en Senegal, Zambia y El Salvador. Informe No. 8 de la FSDVM. Octubre 1976. 13 páginas más 24 cuadros. Español, inglés.

Este informe comprende información sobre migraciones, composición familiar, ingresos, empleo, vivienda y contiene las bases para discutir la comparabilidad entre los proyectos de El Salvador, así como entre los proyectos que se realizan en Senegal, Zambia y El Salvador. El perfil para estudios comparativos comprende solamente datos del estudio socioeconómico de base realizado en Santa Ana, con excepción del capítulo que trata de ingresos, que incorpora estimaciones de distribución de ingresos en Santa Ana, Sonsonate, San Miguel y San Salvador. En cada una de estas ciudades, el 56-67% de las familias que ocupan viviendas económicas tienen ingresos menores de US\$100/año y el 88-97% ganan menos de \$200. Sonsonate cuenta con el mayor número de familias de bajos ingresos (56% ganaron menos de \$100) y Santa Ana cuenta con el menor (solo 33% gana menos de \$100): los dos proyectos de El Salvador -- El Pepeto y San José del Pino -- están comprendidos entre las cifras anteriores (40% y 37% respectivamente ganaron menos de \$100). Los dos proyectos anteriores (no financiados por el BIRF), el Plan Piloto y Agua Caliente, probablemente se ajustan mejor a las necesidades de los habitantes de bajos ingresos.

En Santa Ana y San Salvador, el 62-70% de las familias están comprendidas entre el tercer y sexto decilo de ingresos. En Sonsonate el 60% de las familias están concentradas entre el tercer y quinto decilo. Si bien los proyectos encuentran dificultades en alcanzar a las familias más humildes, en todos los casos un 12% como mínimo de las familias proceden del 20% más pobre de la población urbana, y un 62% como mínimo del 50% más pobre.

- 30 Estudio socioeconómico de Santa Ana, Vol. 1. Informe No. 9 de la FSDVM. Español.

- 31 Estudio socioeconómico de Santa Ana, Vol. 2: Resultados de la investigación y sus aplicaciones para la política de la Fundación en Santa Ana. Informe No. 10 de la FSDVM. Febrero 1977. 132 páginas. Español, inglés. (Publicado bajo la Serie No. ME-1 "Monitoring and Evaluation of Urban Development Project" (Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano) del BIRF.

Este estudio tenía un doble objetivo: (a) obtener datos socioeconómicos básicos sobre los participantes en el proyecto y un grupo de control procedente de viviendas económicas en Santa Ana para obtener un punto de referencia con que medir cambios producidos por el proyecto con el correr del tiempo; y (b) generar un conjunto de hipótesis sobre de los efectos del proyecto, para someterlo a prueba, y analizar sus impactos como insumo para el proceso de planificación de política de la administración. La base de datos para el estudio consistió en un cuestionario aplicado a 197 familias elegidas al azar participantes en el proyecto, y a 327 familias de asentamientos ilegales, habitaciones alquiladas, y tugurios (grupo de control).

La parte analítica del informe abarca ocho criterios, a saber: condiciones económicas (estadísticas de ingresos y empleo); características demográficas de las familias (tamaño de la familia, edad y fertilidad); niveles de educación; salud (índices de mortalidad, causas de mortalidad infantil, y correlación estadística con índices de condiciones de vida); viviendas (material de construcción, tamaño de la parcela, y costos); patrones de consumo; migraciones; y participación y actitudes sociales. Los resultados siguientes nos parecieron los más significativos.

1. El proceso de selección fue satisfactorio al ajustarse a los criterios de selección de los planificadores del proyecto. En cuanto a los participantes en el proyecto, 84% caían dentro o por debajo de la población de bajos ingresos meta del programa (17°-61° percentiles). Un 8% aproximadamente de tales participantes procedían del 20% más pobre de la población nacional urbana.

2. Se daba una concentración (50% aproximadamente) de participantes en los deciles quinto y sexto de la curva de ingresos de Santa Ana. Los ingresos de los participantes eran, por lo general, significativamente más altos que los de los no participantes del grupo de control. No obstante, cabe señalar que el grupo de control comprende el 20% más pobre de la población, que no eran los beneficiarios del proyecto inicialmente concebido.

3. Los participantes de las subdivisiones ilegales fueron menos de los esperados. Esto es significativo puesto que los estudios de la FSDVM indicaron que los residentes de tales subdivisiones preferían por lo general mayores superficies de terreno y un menor nivel de servicios.

4. La proporción de todos los hogares con mujeres a la cabeza (40%), fue significativamente más alta que entre los no participantes (30%). Esto reviste implicaciones importantes porque los ingresos de los hogares en los que la mujer es cabeza de familia tienden a ser menores y menos estables que los de los hogares a cuya cabeza está el hombre.

5. Los participantes eran más socialmente móviles que los no participantes. Asimismo, indicadores no bien definidos sugieren que tenían un menor nivel de percepción o conciencia sociopolítica que otras familias.

El informe termina con el análisis de diseños alternativos de proyecto para reducir costos.

32 Diagnóstico sobre la situación de vivienda popular en Usulután y sus implicaciones para el proyecto "El Naranja". Informe No. 11 de la FSDVM. Febrero 1977. 93 páginas. Español, inglés. (Publicado bajo el No. ME-2 de la Series "Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano")

Debido a la deficiente demanda en Usulután para proyectos de vivienda, este estudio fue encargado por la administración del proyecto para determinar las causas de tan baja demanda, ver si este caso era el único entre los emplazamientos de proyectos y determinar las opciones de política de la FSDVM. Se identificaron las tres causas principales del bajo nivel de demanda.

1. Una falta de interés básico en el proyecto debida a la existencia de otras alternativas de vivienda más económicas y aparentemente más deseables (subdivisiones ilegales) fácilmente accesibles en Usulután. Los lotes eran mayores en las subdivisiones ilegales y se habilitaban con menos servicios debido a la existencia de pozos de poca profundidad. (Estos no son invasores: los residentes tienen títulos de propiedad otorgados por los planificadores privados quienes, ilegalmente, han vendido lotes sin niveles de servicios prescritos en las ordenanzas gubernamentales de planificación).

2. Ni siquiera una amplia campaña de divulgación pudo hacer que la población, mayormente analfabeta, tuviera una clara percepción del proyecto.

3. Hubo dificultades para la participación en programas de ayuda mutua debido a razones económicas de importancia. Un 40% de las familias inicialmente seleccionadas para participar en el proyecto Usulután se retiraron del mismo alegando como razón la obligatoriedad de los proyectos de ayuda mutua. Los investigadores llegaron a la conclusión de que el atractivo relativo de las subdivisiones ilegales podía ser mayor en Usulután que en otras áreas por razones del mercado de tierra.

El informe termina con una amplia sección de recomendaciones, algunas de las cuales fueron posteriormente puestas en práctica por la administración para mejorar la demanda. Y para mayo de 1978 se habían otorgado 200 unidades de las 400 planeadas en principio.

El estudio se basó en muestreos representativos realizados en subdivisiones ilegales y habitaciones alquiladas, complementándose con antecedentes de la FSDVM y entrevistas con algunos de los que optaron por retirarse del proyecto.

33 Evaluación de la ayuda mutua y sus funciones dentro del proceso de cambio social -- El caso Sonsonate. Informe No. 12 de la FSDVM. Julio 1977. 78 páginas. Español, inglés. (Publicado bajo el No. ME-3 de la Serie "Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano del Banco Mundial")

Este estudio se centró en la efectividad de la ayuda mutua para facilitar vivienda a grupos de bajo ingreso y para fomentar el desarrollo comunitario. Estos 3 grupos, cada uno de los cuales consistía de unas 25 a 30 familias de la zona del proyecto en Sonsonate, fueron objeto de un estudio intensivo durante seis meses. Para preparar la base de datos se recopilaron observaciones, entrevistas y se utilizaron los expedientes individuales de solicitudes de viviendas.

La ayuda mutua parece ser bastante eficiente como método para construir viviendas económicas, dado que éstas eran de calidad comparable a las construidas por contrato, pero un 10% más baratas. No obstante, debido a que las familias tuvieron que sacrificar oportunidades de trabajo personal para participar en labores de ayuda mutua durante los fines de semana, los beneficios netos para las familias fueron menores que los que inicialmente esperaban. En consecuencia, el tiempo requerido para la construcción de unidades completas fue mayor que el calculado y varió considerablemente, dependiendo del líder de grupo, su experiencia en tareas de construcción, la disciplina interna y los índices de asiduidad al trabajo.

El estudio sugirió que: (a) debido al costo de oportunidad de participación, algunas familias deberían poder participar en el proyecto sin estar obligadas a contribuir en procesos de ayuda mutua, aunque substituyendo éstos por otros tipos de trabajo comunitario; (b) el trabajo debería adjudicarse más equitativamente entre los grupos; y (c) las sesiones de orientación para los participantes deberían permitir una mejor indicación de los costos totales para ser sufragados por cada familia.

El trabajar juntos a lo largo de un período prolongado parecía contribuir a un mayor grado de conciencia comunitaria. No obstante, no se recopiló evidencia suficiente para determinar que el proceso de ayuda mutua sea el mejor vehículo para alcanzar los objetivos de conciencia social de la FSDVM entre los participantes.

- 34 Una evaluación económica de programas de lotes con servicios y desarrollo progresivo como sistemas para la producción de viviendas para alcanzar los grupos de bajos ingresos, y su potencial de aplicación como parte de una política nacional de vivienda. Informe No. 13 FSDVM. Julio 1977. 133 páginas. Español, inglés.

En este informe se analizan las consecuencias económicas de los proyectos de lotes con servicios como parte de una política nacional para proveer vivienda a familias de bajos ingresos. En particular, el programa de vivienda de la FSDVM se compara con el "desarrollo progresivo" de subdivisiones ilegales (es decir, desarrollo sin ayuda o estímulo de instituciones establecidas) en lo siguiente: (a) acceso de la población de bajos ingresos meta del programa; (b) eficiencia relativa en proporcionar un conjunto básico de servicios urbanos; (c) papel en el contexto de una estrategia general de desarrollo económico en El Salvador; y (d) funciones en el contexto de una política nacional de vivienda (en particular, opciones de subsidio).

El análisis comparativo hace un uso amplio de la metodología de costo-beneficio para medir diferencias en los paquetes de servicios ofrecidos por programas institucionales (FSDVM y el gobierno) y por las subdivisiones ilegales. Por ejemplo, se demuestra que el índice interno de beneficio sobre lo invertido en viviendas de la FSDVM es mayor que el de la subdivisión. No obstante, una vez que los índices se ponderan con arreglo a factores de distribución de ingresos (siendo cada uno una medida del grado en que un proyecto determinado es accesible a la población de bajos ingresos), los índices son virtualmente los mismos. En vista de esto y del poco valor que los participantes atribuyen a algunos de los beneficios principales de la FSDVM (agua, electricidad, zonas públicas y facilidades o instalaciones comunitarias), el informe sugiere que los niveles relativamente bajos de servicios que proporcionan las subdivisiones son una alternativa confiable a la amplitud de los paquetes ofrecido; por la FSDVM.

La base de datos comprendió cálculos sobre costos de las viviendas, estudios actuales y estudios de participantes en proyectos administrados por la unidad evaluadora en Santa Ana, Sonsonate, y Usulután.

- 35 Síntesis de los resultados principales de la evolución durante los primeros 21 meses en la evaluación y definición de prioridades investigativas para el año próximo. Informe No. 15 de la FSDVM. Septiembre 1977. 29 páginas. Español, inglés.

Este documento reseña los informes y destaca los hallazgos principales de la unidad evaluadora durante los primeros 21 meses de su existencia. Trata de los resultados de evaluación con respecto a los siguientes componentes del proyecto: diseños de vivienda y proyecto; criterios de selección; proceso de ayuda mutua; y proceso de autoayuda en la consolidación de viviendas.

Algunos de los resultados más importantes son: (a) basado en comparaciones con la demanda de formas alternativas de vivienda, se deberían considerar menores niveles de servicios en el diseño de proyectos; (b) se debería estudiar un sistema de subvenciones para mejorar el acceso del 25% más pobre de la población urbana y para aminorar la presión económica de los participantes más pobres; (c) el concepto de ayuda mutua parece ser una forma eficiente y económica de construir unidades de vivienda, si bien se han experimentado problemas con los que abandonan el programa así como con la ampliación del tiempo requerido para completar las unidades debido a pérdidas en costos de oportunidad durante los fines de semana.

- 36 La efectividad de la cooperativa como medio de cambio social y definición de las alternativas de acción para el programa de empresas comunitarias: Vol. I -- Resultados y Recomendaciones. Informe No. 17 de la FSDVM. Diciembre 1977. 63 páginas. Español, inglés. (Publicado bajo la Serie No. ME-5 "Informe sobre Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano")

Este informe presenta alternativas de política para la totalidad del programa económico de la FSDVM. Continúa con un breve examen de la situación macroeconómica del país seguido de un análisis de las dificultades que encuentran los programas cooperativos y de crédito en alcanzar los sectores más pobres de las poblaciones rural y urbana. La falta de oportunidades de trabajo, combinada con una distribución altamente desigual de ingresos y riqueza, hace que los programas sean básicos para los más pobres. No obstante, y con el objeto de minimizar el riesgo, la mayoría de los programas cooperativos y de crédito en El Salvador han sido concebidos para las clases media y media-baja.

En las zonas urbanas, los programas cooperativos de la FSDVM se han centrado en la población urbana marginal. Al analizar la experiencia de la FSDVM durante los últimos cinco años, el informe anota las realizaciones positivas; es decir, el establecimiento de siete cooperativas, un centro de ventas y mercado, una escuela de artesanado, cooperativas de ahorro y préstamo, etc. Sin embargo, y en lo que a los objetivos económicos de la FSDVM se refiere, los resultados han tenido un impacto limitado. Aunque se doblaron los ingresos de los miembros de las cooperativas, la generación de empleo fue apenas perceptible. Las esperanzas en la creación de cooperativas de gran magnitud se vieron frustradas por la falta de experiencia tanto administrativa como de organización por parte de sus miembros.

El programa cooperativo se examina a la luz de los objetivos sociales y económicos de la FSDVM y comparado con alternativas de política. Asimismo, se formula un conjunto de recomendaciones para acción futura. A pesar de lo limitado del impacto económico, las cooperativas figuran aún a la cabeza de la lista de prioridades de ayuda a la población urbana marginada, en razón de su potencial como elementos para el desarrollo de una conciencia social y de presión para la introducción de cambios en la estructura social del país. Otros puntos a subrayarse en el futuro son la provisión de crédito y ayuda técnica a pequeñas compañías privadas y la investigación de otras formas de empresas comunitarias. Las alternativas que se estudiaron fueron: constitución de una mayor compañía con respaldo internacional directamente administrada por la FSDVM; capacitación de personal y servicios de colocación; lanzamiento de una industria agrícola a pequeña escala. Estas alternativas, parecen exigir demasiados recursos de la FSDVM, y podrían alcanzarse mejor por otros medios, o bien se han apartado de lo que eran algunos de los objetivos originales de la FSDVM. Se recomiendan ciertas acciones; por ejemplo, provisión de servicios de comercialización, programas educativos y apoyo a la investigación.

- 37 Estudio de la demanda en Apopa. Informe No. 18 de la FSDVM. Enero 1978. 62 páginas. Español, inglés. (Publicado bajo la Serie No. ME-4 del BIRF "Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano")

Este estudio tuvo por objeto ayudar a la administración de la FSDVM a planificar su proyecto de viviendas para la zona de Apopa en la zona metropolitana de San Salvador, calculando la posible demanda para el proyecto. Las observaciones se presentaron a la administración de la FSDVM y se utilizan en el diseño actual.

La demanda para este proyecto es como sigue: se definió como población objetivo todos los hogares en la zona de Apopa del San Salvador metropolitano que viven en mesones y tugurios o que son inquilinos en asentamientos ilegales. Con base en el censo de 1971, esta población totalizó unas 86000 viviendas. Y dentro de éstas, la demanda se definió como aquellos hogares que mostraron interés (obtenido por medio de un muestreo) y tenían habilidad para pagar, calculando que un hogar debe invertir un 15-20% de sus ingresos en la vivienda.

Una vez calculado el número de hogares interesados, se prepararon dos estimativos de posible demanda basándose en diferentes suposiciones sobre capacidad de pago. La primera suposición se cifraba en que el costo mensual para los participantes en el proyecto incluiría los gastos de desarrollo calculados por la FSDVM; si éste era el costo total y los hogares gastaban el 15-20% de sus ingresos en el pago de su propio alojamiento, la demanda potencial era de 29000 hogares. La segunda suposición era que las familias también tienen que pagar por los materiales y mano de obra para completar su

casa, así como por los servicios de electricidad y agua; sobre esta base, la demanda de tales viviendas bajó a 12000. Este resultado subraya la importancia de la desigualdad en la distribución de ingresos en el San Salvador ya que incluso pequeños cambios en los costos mensuales ejercen un gran impacto sobre la costeabilidad del proyecto para las familias interesadas.

El proyecto Apopa se planeó para unos 6700 lotes. El informe termina diciendo que el número de hogares interesados y que pueden permitirse los costos correspondientes (12000) pudiera no ser excesivamente grande en relación con el número total de lotes disponibles, debido a que algunos interesados en principio pudieran finalmente abandonar el programa.

## II: ZAMBIA

Los informes preparados por el grupo de supervisión de la Unidad de Proyectos de Vivienda (HPU) (No. 41-51) han sido resumidos aunque dichos informes no se prepararon bajo los auspicios del equipo de evaluación. Los informes de evaluación preparados por el Equipo de Evaluación de Proyectos de Vivienda de Lusaka (LHPET) aparecen con las referencias 52-74.

- 38 Diseño de la investigación. Documento de la Metodología del LHPET. Abril 1976. Inglés.
- 39 Metodología de estudio. Documento de Trabajo del LHPET No. 6. Mayo 1977. Inglés.
- 40 Diseño de supervisión de la investigación. Documento de la Metodología de la HPU. 1977. Inglés.
- 41 Desborde John Howard: Reasentamiento. HPU. 1977. 30 páginas. Inglés.

El área de desborde de John Howard, en Chawama, fue la primera en ser repoblada como resultado del proyecto de mejoramiento de Lusaka. Se entrevistó la mitad de las primeras 200 familias a los cuatro meses de haberse trasladado a sus nuevos hogares. Este estudio permitió obtener información sobre zonas de asentamiento futuras. Algunas de las observaciones y recomendaciones fueron:

1. Aproximadamente un 30% de los participantes consideró que se les había obligado mudarse, indicando que los procesos de información habían sido inadecuados. Tales sesiones informativas, que consistían en orientar a la comunidad acerca del proyecto, deberían concentrarse en familias individuales así como en los líderes comunitarios y deberían comenzarse más temprano en relación con el ciclo del proyecto.

2. Muchos residentes (45%) estaban descontentos con los alojamientos temporales en que estuvieron mientras se construían las casas. Una identificación más temprana de familias les hubiera permitido continuar donde estaban mientras sus casas definitivas se terminaban.

3. Muchos participantes expresaron su satisfacción con el componente de ayuda técnica del proyecto, que principalmente se empleó para informar a los contratistas sobre problemas de construcción, más que para explicar el concepto de autoayuda en la construcción. Debido a la falta de tiempo o de conocimiento, y en razón a la presión para terminar las casas antes de que comenzara la estación de lluvias, un 80% empleó personal contratado para la construcción.

4. La mayoría de los participantes siguió planes estándar de vivienda y comenzó un núcleo de tres habitaciones, si bien el valor de tales unidades excedió el valor de los préstamos otorgados para materiales de construcción. Estos costos más altos se produjeron en primer lugar por el alto porcentaje de participantes que tuvieron que reclutar mano de obra pagada y, en segundo lugar, porque el 96% prefirió construir empleando los materiales de construcción más costosos, es decir, bloques de concreto. Las estimaciones de costos en 1975 (excluyendo mano de obra) de una unidad núcleo de concreto ascendieron a ZMK 372 (0,86 Kwacha de Zambia = a US\$1), cuando el préstamo máximo para materiales de construcción que era de ZMK 250. La mayoría de los encuestados consideró que el préstamo debiera haber sido mayor y tener en cuenta costos de mano de obra. El informe recomienda considerar esto, así como el impacto sobre la

costeabilidad, pero que al mismo tiempo se emprendan otras acciones para reducir costos mediante el fomento al concepto ayuda mutua en el trabajo y el uso de materiales más económicos.

5. Si bien la mayoría de los participantes vivía hasta entonces en casas de adobe, la mayor parte estaba construyendo sus nuevas viviendas con bloques de concreto. Uno de los factores más importantes era simplemente su preferencia por materiales más duraderos. No obstante, el 25% de los entrevistados pensó que la HPU esperaba que ellos construyeran sus viviendas de concreto. El informe sugiere tener materiales de construcción alternativos, especialmente bloques de cemento-tierra, en el almacén de materiales con objeto de determinar su comerciabilidad. Asimismo, sugiere que se inste a los participantes a fabricar sus propios bloques por medio de programas de ayuda mutua. (Se efectuaron experimentos de fabricación de bloques por ayuda mutua, véase No. 69).

6. La operación del almacén de materiales necesitó examinarse porque más del 50% expresó insatisfacción con la misma. (Una de las quejas más importantes se refería al período de espera para la recepción de materiales). También se hizo sentir la necesidad de una definición más clara de los papeles y responsabilidades de la HPU, de los contratistas, y de la comunidad porque muchos consideraban que los servicios adicionales, como carreteras secundarias, debían ser provistos por la HPU junto con la infraestructura básica, y no se habían percatado de las responsabilidades de la comunidad y la función de los programas de ayuda mutua.

7. La satisfacción general parecía ser alta. De las familias reubicadas, 87% consideró que habían obtenido una mejor vivienda con un mínimo de problemas dado que estaban muy próximos a sus zonas anteriores de residencia.

42 Informe sobre supervisión de la ayuda técnica. HPU. Enero 1977. 5 páginas. Inglés.

De la evaluación del elemento "ayuda técnica" del programa de mejoras resultaron varias recomendaciones. La evaluación se centra en la función del consejero de construcción, hallándose que tanto los salarios como los niveles de pericia variaban entre dichos consejeros y que su función respectiva no estaba claramente definida o diferenciada de la de los ayudantes de desarrollo comunitario. Algunas de las sugerencias para la introducción de mejoras fueron: (a) mejor información y capacitación en el trabajo para los consejeros de construcción; (b) establecimiento de directrices sobre la magnitud de la ayuda técnica que se necesitaba en cada fase de la construcción de viviendas; (c) examen de salarios y condiciones de trabajo de dichos consultores; y (d) nombramiento de líderes de equipo como enlace entre consultores y ayudantes de los responsables del desarrollo comunitario.

43 Supervisión de las cuotas por servicio y reembolso de préstamos en Chawaman. HPU. Enero 1977. 3 páginas. Inglés.

Los pagos por servicio de agua en la zona de Chawama se fijaron en 1 ZMK/mes/vivienda para el primer año de operaciones. Un examen del índice de pago indicó que el 90% de los hogares pagaba la cuota mensual durante los seis primeros meses y el 80% durante los segundos seis meses del año. Al efectuarse este examen, la estrategia de cortar el agua para las 25 viviendas que compartían una fuente común, si todos no habían pagado, parecía efectiva.

Por otra parte, el 90% de los hogares de esta zona se hallaban atrasados en los pagos de los préstamos en el momento de efectuarse el examen. La principal razón aducida era la de no haber sabido en qué momento deberían haber comenzado. No obstante, el informe sugirió que la estrategia utilizada para fomentar el reembolso de los préstamos, más concretamente la amenaza de desahucio, no era del todo efectiva por dificultad en su aplicación. Se recomendó que, además de informarseles mejor sobre un posible desahucio, se retiraran las licencias de ocupación de todos aquellos participantes

atrasados en los pagos durante tres o más meses. (Los cobros y su impacto sobre recuperación de costos fueron examinados durante 1977 y 1978 y se publicarán en otro documento que aparecerá en breve).

44 Transferencia de propiedad de la parcela de desborde - complejos Chawama y George. HPU. Marzo 1977. 9 páginas. Inglés.

La transferencia de propiedad de parcelas dentro de las zonas de desborde se efectuó a pequeña escala durante el primer año del proyecto (30 parcelas en George y 43 en Chawama). Una investigación de estas transferencias demostró que enfermedades, vejez y nuevos trabajos en otras localidades justificaban algunos de los cambios. No obstante, las razones más interesantes e importantes en la venta de las parcelas fueron la especulación y la incapacidad para obtener fondos suficientes con que completar la construcción. Estas razones parecen ser particularmente importantes porque tienen tendencia a afectar las categorías de menores ingresos. Se obtuvo información sobre los ingresos de 38 de los propietarios originales y de estos 23 tenían ingresos de 50 ZMK o menos por mes. Si bien se consideró en el momento de esta evaluación que este grupo podría hacer pagos de restitución del préstamo y servicios, la dificultad parecía estar en el desembolso inicial de capital, especialmente para mano de obra, que se requería para la construcción de la vivienda. Este grupo era el menos propicio para la acumulación de ahorros y frecuentemente no tenía acceso a otras fuentes de crédito. Por ejemplo, entre este grupo había muchos trabajadores sin calificación sin acceso a préstamos por sus patronos. De los entrevistados, 14 indicaron que se hallaban sin trabajo, otra indicación de empleos e ingresos inseguros. Por todo ello, este grupo frecuentemente ha tenido incentivos para vender sus parcelas, especialmente cuando ello se realiza con beneficio económico.

45 Análisis de la industria de albañilería en Chawama (preliminar). HPU. Marzo 1977. 4 páginas. Inglés.

En respuesta a la necesidad de establecer cuotas normalizadas para construcción y registro de los contratistas, se recopiló información sobre 19 contratistas en la zona de Chawama. De la muestra, 45% habían pasado por escuelas de oficios o de capacitación vocacional, el mismo número aproximadamente había recibido su capacitación en trabajo táctico, y el 10% no tenía experiencia. El promedio de gastos en la construcción de cimientos y paredes se calculó por habitación y por número de días requeridos para completar el trabajo. Por ejemplo, una casa de tres habitaciones necesitó dos semanas, a un costo promedio de 75 ZMK. Los precios variaron un tanto y parecieron estar en función de factores sociales, tales como relación personal entre contratistas y clientes. Un segundo informe (véase No. 46) contiene más detalles sobre las características de empleo de los contratistas.

46 Industria de albañilería en la zona mejorada: Sector informal. HPU. Abril 1977. 7 páginas. Inglés.

Este trabajo amplía la información del título anterior (No. 45). Se llegó a la conclusión de que la albañilería era una importante fuente de ingresos para los contratistas en la zona de la mejora, ya que más del 50% había estado sin trabajo con anterioridad y 30% solamente había trabajado de tiempo parcial. Durante períodos de máxima actividad, un albañil podía ganar hasta 200 ZMK/mes, pero la naturaleza temporal del trabajo ocasionaba problemas a los contratistas; además, los propietarios no hicieron honor a los créditos. De los 29 contratistas, 19 indicaron que preferirían otro tipo de empleo con posibilidades de ingresos más estables.

Con respecto a los precios aplicados, tendían a ser equivalentes a los que la comunidad consideraba razonables. Y para reducir costos, los miembros de la familia frecuentemente trabajaban con los contratistas.

- 47 Informe sobre el funcionamiento de almacenes. HPU. Abril 1977. 4 páginas. Inglés.

Se efectuó una evaluación de la eficiencia de la operación de los almacenes de materiales de construcción por medio de un cuestionario a los participantes que hacían cola, un estudio presupuestario, y la observación misma de los almacenes. El tiempo total invertido en servir a los residentes arrojó en promedio 2,5-3,5 horas/visita, si bien la espera inicial y el tiempo de entrega de materiales era frecuentemente mucho más largo. En el curso de una semana, los miembros de una familia podían invertir hasta 25 horas en la obtención de los materiales mediante un sistema de relevo para mantener su puesto en la cola. Varios factores contribuyeron a este problema. Horas irregulares de apertura del establecimiento, falta de personal durante los períodos de mayor intensidad, falta de materiales de construcción que obligaba a su racionamiento, y servicios inadecuados de transporte. Los participantes a quienes se preguntó sobre la operación del almacén, manifestaron insatisfacción.

Las medidas a corto plazo que se recomiendan son: (a) otorgar prioridad a los habitantes de nuevas viviendas sobre los que participan en préstamos para mejora; (b) introducir un moratorio sobre nuevos pedidos hasta que termine la congestión actual; y (c) anunciar diariamente los materiales disponibles.

Algunas de las medidas sugeridas a largo plazo comprenden: (a) desarrollar un sistema para entrega directa a los lotes; (b) reducir el número semanal de asignaciones a los lotes para aumentar el volumen en los almacenes; (c) fomentar la fabricación de bloques por auto-ayuda; y (d) agilizar el sistema burocrático en los almacenes.

- 48 Informe sobre mercados en las zonas mejoradas. HPU. Mayo 1977. 7 páginas. Inglés.

Como parte del programa de mejoras, se consideró la construcción y la mejora de hasta 12 mercados en zonas urbanas seleccionadas. Los mercados en Lusaka se encontraban con problemas de mala administración; por ejemplo, en la mayoría no se levaban cuentas. Asimismo, había conflictos por el sistema dual de mercado, uno organizado por el Concejo Municipal de Lusaka y otro por líderes de partidos locales.

El informe recomienda la reorientación del sistema de mercado hacia la forma cooperativa. Entre sus recomendaciones se encuentran: (a) redacción de un acuerdo de arriendo e hipoteca con provisión específica para contabilidad e interventoría; b) establecimiento de directrices sobre número mínimo de socios y provisiones para usuarios ocasionales de los puestos; y (c) aclaración de las funciones y responsabilidades de los miembros de la cooperativa, del Partido y del Concejo Municipal. En 1981 estas recomendaciones aún no se habían adoptado.

- 49 Supervisión del proceso de préstamos para mejora de viviendas. HPU. Sin fecha. 4 páginas. Inglés.

Dado que no se recibieron solicitudes para préstamos de mejora de viviendas (100 ZMK cada uno) en la zona de Chawama, se llevó a cabo una investigación para averiguar las razones. De los cincuenta propietarios de viviendas entrevistados, el 15% manifestó utilizar otras fuentes de crédito, como préstamos otorgados por sus patronos, y el 55% no tenía información alguna de la existencia de los préstamos de la HPU. Como el nivel actual de los préstamos en muchos casos no cubría las necesidades de los residentes, se recomendó aumentar la cantidad correspondiente. Asimismo se recomendó emplear carteles, reuniones informativas y otros canales para aumentar la percepción sobre la disponibilidad de esta fuente de crédito.

20

- 50 Informe sobre mejoras administrativas sugeridas para los almacenes de la HPU. HPU. Abril 1977. 4 páginas. Inglés.

Este informe evalúa la efectividad de las recomendaciones de un informe anterior (No. 47) para mejorar la eficiencia de los almacenes de materiales. Se redujeron las largas colas de participantes al eliminarse los grandes volúmenes de pedidos atrasados y se redujo asimismo el tiempo para servir dichos pedidos. Se consiguió también un sistema de entrega directa de bloques de concreto a grupos de 5 participantes; el servicio se suspendió para los beneficiarios de préstamos para mejora de viviendas en favor de los nuevos hogares; y los almacenes operaron después con arreglo a horarios mucho más regulares.

- 51 Informe sobre la operación de almacenes de materiales para proyectos de vivienda, experiencia en Chawama. HUP. Sin fecha. 13 páginas. Inglés.

Este estudio trata sobre la función del personal de los almacenes de materiales de construcción y los modos de mejorar su eficiencia. Un mal mantenimiento de los libros de registro y la mala asignación de personal, p.e. excesivos empleados durante períodos de baja actividad contribuían a la ineficiencia general de los almacenes. Por otra parte, el personal no comprendía claramente ni los objetivos del programa ni lo que se esperaba de su propia actuación.

El informe sugiere: (a) mejores sesiones informativas para el personal; (b) asignación del personal excedente a otros almacenes; (c) contratación de un administrativo específicamente para mantenimiento de antecedentes contables; (d) una relación más estrecha con la sección de cuentas de la HPU; (e) otras mejoras en el sistema de mantenimiento de datos administrativos. La experiencia adquirida en estos almacenes sirvió de base para establecer un conjunto de normas sobre el establecimiento de nuevos almacenes.

- 52 Estudio sobre el uso de parcelas en algunos planes de lotes con servicios y un área de tugurios en Lusaka. Documento de Trabajo No. 1 del LHPET. Mayo 1976. 58 páginas. Inglés.

Este fue un estudio a pequeña escala sobre el uso de parcelas en dos planes de lotes con servicios (Chunga y Kaunda Square I), una zona de desborde (John Howard), y una zona de tugurios (George), que se realizó durante abril y mayo de 1976. A modo de estudio de referencia para el segundo proyecto urbano en Zambia, se analizaron el uso de las parcelas, las características socioeconómicas de los hogares y las actitudes y grado de satisfacción de los participantes.

En el caso de John Howard y Chunga, cada lote era ocupado por una vivienda única, pero en Kaunda Square I dos de 15 casas habían sido divididas en dos. En George, el índice promedio de ocupación era de 1,47 hogares por edificación. Y en algunos casos, edificaciones sin residente propietario habían sido ocupadas por ilegales y, en dos casos, por familiares.

Los dos planes de lotes con servicios atraieron una población mejor educada y de ingresos superiores que en las otras áreas. Los residentes de Chunga, de mayores medios económicos, se encontraron satisfechos con los servicios y lotes mayores. La población de Kaunda Square I era similar a la de Chunga, si bien sus ingresos, en términos generales, eran ligeramente inferiores. Este plan, con sus lotes relativamente pequeños y alta densidad, provocó las reacciones más desfavorables en cuanto a espacio para actividades recreativas al aire libre, especialmente jardinería. Los residentes del desborde John Howard se hallaban satisfechos con todo y consideran la provisión de servicios básicos, tales como acueductos y vías de acceso como la más alta prioridad. Solo cuando estas necesidades hubieran sido cubiertas consideraron oportuno aspirar a mayores

niveles de servicios, tales alcantarillado y electricidad. Los residentes de George reconocieron las deficiencias de la zona, especialmente la falta de servicios básicos -- carreteras, agua y drenaje, que se hallaban a la sazón en construcción. Estas necesidades recibieron prioridad sobre el alcantarillado y la electricidad.

Las observaciones sugirieron que el diseño de proyectos de viviendas de bajo costo debe tener en cuenta ciertas categorías en el uso de las parcelas, como jardines y huertas, y espacio para recreo al aire libre si bien esto depende del costo de oportunidad de la tierra y su utilidad económica para los ocupantes. Por ejemplo, los proyectos situados cerca o en los límites mismos de la ciudad quizá deberían comprender (a título de opción) parcelas con espacio adecuado para pequeños cultivos comerciales. En emplazamientos mucho más centrales, esto probablemente representaría un desperdicio de tierra valiosa. Otras opciones, como proveer espacio comercial para arrendar, se consideraron más difíciles por los reglamentos urbanos.

53 Observaciones sobre un plan piloto de ayuda mutua en Nyerere (Complejo Chawama): Estudio de Caso No. 1. Documento de Trabajo No. 3 del LHPET. Marzo 1977. 21 páginas. Inglés.

Los objetivos principales del estudio eran identificar los factores que pudieran influir sobre el grado de éxito o fracaso de un plan de ayuda mutua, y presentar recomendaciones con respecto a la organización, administración e implantación de la ayuda mutua. El informe se basa en observaciones del miembro del equipo de evaluación que visitó el sitio del proyecto y realizó entrevistas entre el personal de la unidad del proyecto de construcción de viviendas (HPU), funcionarios de partido y residentes de Nyerere.

El estudio llegó a la conclusión que el plan piloto de ayuda mutua de Nyerere, que comprendió el cavado de zanjas para 2300 metros de tuberías de aguas, constituyó un éxito relativo; se comenzó cavando bien y, a pesar de muchos problemas, llegó a completarse. El éxito se debió al liderazgo ejercido por el Partido, que organizó las operaciones de cavado y fomentó la participación en el plan y a la decisión de utilizar los beneficios del proyecto en una clínica para toda la comunidad. (Para 1979, se había construido una clínica pre-natal en Nyerere.) En cuanto a factores negativos, la HPU no incluyó a los participantes en las fases iniciales de la planificación, creando así la impresión de que el plan pertenecía a la HPU y que los participantes solo tenían una función de apoyo. Además, algunos residentes consideraron que las reuniones informativas no siempre produjeron respuestas precisas a sus preguntas y que el contratista no les ofreció un salario razonable por el cavado de las zanjas.

De este estudio se infiere que: (a) los planes de ayuda mutua deberían examinarse con los líderes locales durante todas las etapas; (b) los líderes locales deberían organizar y movilizar a la comunidad de forma que ésta, más que la HPU, sea la que inicie los programas; (c) la función de la HPU debería ser la de proporcionar dirección y ayuda cuando sean necesarias; y (d) las sesiones informativas deberían hacerse más sistemáticas suministrando información escrita a los residentes. Se esperaba asimismo que las mujeres también participaran en el cavado de zanjas, si bien se hizo poco para fomentar y obtener su participación total durante las sesiones informativas. Se consideró que debería evitarse la "doble ayuda mutua" (p.e., programa en el que los residentes se ocupan en un segundo plan de ayuda mutua porque el dinero que proporciona el primero es insuficiente para completar el proyecto). El retraso en la percepción de los beneficios derivados del primer plan podría minimizar o reducir el entusiasmo y la motivación para participar en el segundo.

Los puntos que se identificaron como merecedores de atención en evaluaciones futuras de programas de ayuda mutua fueron: (a) determinar si el cavado de zanjas se adapta a planes de ayuda mutua y qué otros tipos de tareas podrían realizarse bajo este concepto; (b) qué beneficios revierten a los residentes por cada tipo de trabajo; y (c) determinar si existe costo de oportunidad en la participación del pueblo en programas de ayuda mutua.

- 54 George 1976: Resultados iniciales del primer muestreo básico. Documento de Trabajo No. 4 del LHPET. Mayo 1977. 77 páginas. Inglés.

Este documento informa sobre las observaciones principales del estudio socio-económico de base realizado en 1976 en la zona mejorada de George y establece algunas comparaciones con un estudio anterior realizado en 1973. Los resultados se basaron en un cuestionario que se administró a los ocupantes de 6% de los edificios situados en George.

Las observaciones principales del estudio fueron: (a) el logro educativo había aumentado significativamente entre 1973 y 1976 con una marcada disminución (de 43 a 21%) de aquellos que no habían recibido enseñanza anterior; (b) la proporción de la población que completó su enseñanza secundaria aumentó de un 3% a casi un 8%; (c) con respecto a mejoras en sus viviendas, si bien más de un 60% de los ocupantes-propietarios habían mejorado sus hogares, solo un 15% los habían reconstruido -- en ambas categorías utilizando muy poco crédito en este proceso.

En ausencia de un cambio significativo en cuanto a espacio para construcción, aunado a un aumento de 1,10 a 1,58 en el índice de ocupación de viviendas por edificio, la densidad de viviendas había aumentado con rapidez. Durante el mismo período, el tamaño promedio de vivienda disminuyó de 5,1 a 4,4 habitantes lo que se reflejó en una proporción creciente de hogares ocupados por una sola persona. Como resultado del aumento en la densidad de las viviendas, el aspecto sanitario sufrió cierto deterioro. En 1976, el 40% de las letrinas eran compartidas por tres viviendas como mínimo, comparado con 1,76 viviendas en 1973.

Otras observaciones interesantes fueron:

1. La proporción de inquilinos aumentó notablemente de 23% en 1973 a casi 46% en 1976. En 1973, el 70% de dichos inquilinos pagaba un alquiler mensual de 4-6 ZMK, y el 27% pagaba más de 6 ZMK. En 1976, un 39% pagaba entre 1-6 ZMK y el 50% pagaba más de 6 ZMK.

2. Durante el mismo período, no se produjo cambio en el ingreso (frecuentemente declarado) de 40-49 ZMK, si bien una mayor proporción de cabezas de familia ganaba más de 100 ZMK/mes (20% en 1976 comparado con el 7% en 1973). De acuerdo con este estudio, en 1976 un 17% de individuos en el sector informal ganaba menos de 20 ZMK, comparado con 3% en el sector formal, si bien existían casos de ingresos muy altos en el sector informal.

3. Entre 1973 y 1976 aumentó el número de familias que se dedicaban a trabajos agrícolas de subsistencia. En 1976 más del 30% de familias se ocupaban en dicha agricultura de subsistencia, a pesar de que la distancia entre huerto y casa había aumentado considerablemente.

Con respecto a niveles de empleo, el estudio reveló que, en 1976, el 73% de la fuerza laboral consistía en trabajadores asalariados; 15% operaban por cuenta propia; un 1% aproximadamente eran trabajadores familiares sin percepción de salario alguno; y un 11% estaba sin empleo. Entre los trabajadores varones, la mayoría (86%) estaba en el sector formal, comparada con solo 25% del sexo opuesto. El sector informal consistía principalmente de auto-empleo (81%), empleados (18%), y trabajadores miembros de familia, sin remuneración y de jornada completa (2%). Entre los desempleados, casi un 50% deseaba encontrar un empleo en el sector de la producción, especialmente como conductores de vehículos o como trabajadores calificados en la industria de la construcción. La siguiente aspiración más popularmente expresada en cuanto a empleo fue la de mecanotiquigrafos y empleados administrativos.

- 55 Suplemento al informe George 1976: Implicaciones operativas y de política. LHPET. Abril 1978. 13 páginas. Inglés.

Este suplemento intenta delinear las implicaciones de política de la información dada en el documento de trabajo anterior (No. 54). En respuesta al aumento de

densidad en los hogares y la proporción de inquilinos, se recomendó a los formulados de política un enfoque más moderado, autorizando el alquiler de habitaciones dentro de una casa ocupada por el propietario, pero permitir solo la posesión de una casa por individuo. Se indicó que, si se impusieran controles rígidos de alquileres, posibles inquilinos y arrendatarios de bajos ingresos, que podrían beneficiarse de entradas adicionales, resultarían penalizados. Por otra parte, en ausencia de un control, unos pocos individuos podrían explotar el mercado de alquiler de viviendas de bajo costo. El informe también señaló que por el aumento constante en la densidad de las viviendas, existirá una necesidad creciente de sistemas económicos y satisfactorios de saneamiento que empleen tecnología relativamente sencilla tanto para construcción como para mantenimiento.

Con respecto a empleos, el suplemento subraya que dado que numerosos individuos anteriormente auto-empleados expresaron el deseo de trabajar en el sector formal, y debido a los ingresos relativamente bajos de la mayoría de los trabajadores empleados en el sector informal y a la disminución en la importancia relativa del empleo en este sector, su potencial de ampliación debería investigarse más a fondo antes de efectuar inversiones en programas concebidos para fomentar su crecimiento. (En 1979, se hallaba en curso un estudio sobre el sector informal laboral).

El informe confirma la tendencia hacia un índice lento de crecimiento de los ingresos en relación con el aumento exponencial en el costo de la vida, y recomienda que las familias de bajos ingresos tengan oportunidad de completar su alimentación en cualquier forma posible. Debe alentarse la horticultura, proporcionando agua durante todo el año y complementando esto con información oportuna sobre cultivos y fertilizantes económicos y accesibles.

56 Complejo Chaisa: Algunas estadísticas sobre población. Documento de Trabajo No. 5 del LHPET. Mayo 1977. 4 páginas y cuadros. Inglés.

Este informe se fundamenta en un estudio socioeconómico básico de tres zonas de ocupación ilegal que comprenden el complejo Chaisa antes de que comenzaran las operaciones de mejoramiento. El estudio se efectuó en noviembre y diciembre de 1976. Tenía por objeto identificar la población ilegalmente aposentada y el número de viviendas en la zona, estimando asimismo el número de negocios que podrían clasificarse como pertenecientes al sector informal de Chaisa.

Los estudios indicaron que Chaisa contaba con la mayor población total (23280 habitantes) y con el mayor número de hogares (5791), seguido de Chipata (18840 habitantes y 4584 viviendas) y Garden (15244 habitantes y 3691 viviendas). El promedio de tamaño por vivienda (aprox. 4,0) era similar en las tres áreas, si bien el número promedio de viviendas por edificio era de 2,27 en Chaisa y de solo 1,50 en Chipata y Garden. Chaisa y Garden, las áreas más antiguas, contaban con una mayor proporción de viviendas de alquiler, 58 y 44% respectivamente; el 32% de los residentes de Chipata eran inquilinos. El complejo Chaisa se comparó con el de George (otra zona mejorada), hallándose que en cuanto grupo de ingresos era más o menos el mismo (40-49 ZMK/mes). La segunda casilla era de 60-69 ZMK en George, si bien en el complejo Chaisa era menor (50-59 ZMK).

Chipata, el área más alejada del centro de la ciudad, contaba con la mayor proporción de individuos auto-empleados (27%), mientras que Chaisa, el área más próxima al centro y a las actividades industriales, contaba con la menor proporción en la misma categoría (19%). Desde el punto de vista físico, Garden se encontraba entre las dos anteriores con un 21% de población auto-empleada. El estudio no distinguió entre ocupaciones urbanas y semirurales. El índice de participación en la fuerza laboral fue menor en Chipata (19%), comparado con otras partes del complejo (25%), si bien el estudio no explicó las razones por la diferencia.

57 Reasentamiento esencial George: Los "desertores". Documento de Trabajo No. 7 del LHPET. Julio 1977. 8 páginas. Inglés.

Este documento analiza el cuestionario básico socioeconómico de 1976 que estudió las familias que decidieron no trasladarse a los lotes de desborde (los desertores), en comparación con la totalidad de la población de George. Las observaciones principales fueron las siguientes:

1. El índice de "deserción" fue aproximadamente 31% de las 152 viviendas que necesitaban reasentarse. Algunas de las razones esgrimidas fueron enfermedad, residencia temporal, e intención de trasladarse fuera del área.

2. Los hogares que optaron por "desertar" tendían a ser menores que el promedio (3,0 contra 4,4 personas) a tener cabeza de familia única (44 comparado con el 20%); a tener mayor proporción de auto-empleo (36 contra 18%) y a ser hogares sin una fuente aparente de ingresos o con ingresos relativamente bajos e inseguros. Esta última condición se aplicaba especialmente a viviendas en las que la cabeza de familia era mujer (18 contra 9% en el total de George). Los que optaron por retirarse ocupaban hogares más pequeños que el promedio de la población de George (1,54 contra 2,02 habitaciones), y en mayor proporción (que en la totalidad del área) eran inquilinos (74 contra 46%).

58 Una semana en la vida de John Phiri: Estudios sobre asignación de tiempo en George. Documento de Trabajo No. 8 del LHPET. Julio 1977. 31 páginas. Inglés.

Se estudiaron las asignaciones de tiempo en 70 hogares antes y después de su reasentamiento en George, con objeto de comprobar la afirmación de los participantes de que no tuvieron tiempo suficiente para practicar la auto-ayuda y para determinar su valor sombra, con base en un cálculo del tiempo invertido en construcción por la familia. Se mantuvo un registro diario para cada adulto del muestreo. Las observaciones principales fueron las siguientes:

1. En el estudio efectuado después del reasentamiento, los encuestados indicaron que se invirtió menos tiempo en trabajo, actividades sociales y descanso. El informe sugiere que la reducida semana de trabajo probablemente se debió más a las dificultades económicas del país que al proyecto en sí. No obstante, las actividades sociales de los ocupantes de las nuevas viviendas se restringieron en la medida en que invirtieron más tiempo en la construcción de sus hogares y en la obtención de materiales que les tomó la mayor parte del tiempo.

2. Las dos primeras semanas luego del traslado se emplearon en limpiar y nivelar el lote o en cavar los pozos para las letrinas y las zanjas para los cimientos. Este trabajo, que no requería pericia alguna, fue compartido por hombres (promedio de 54,8 horas por mes) y mujeres (48,6 horas). A medida que avanzó la construcción, la mayoría de los interesados tuvo que contratar mano de obra especializada para completar el trabajo, confirmando la hipótesis de que la falta de mano de obra calificada, más que de tiempo, fue el factor que determinó la utilización de mano de obra contratada.

3. El valor sombra del trabajo de auto-ayuda iba a calcularse como uno de los elementos de la inversión total en viviendas. Sin embargo, como en el momento de efectuarse el estudio solo se habían completado cinco viviendas, no se dispuso de datos suficientes para establecer un insumo promedio del trabajo invertido en auto-ayuda en la construcción de las casas. (En 1979, los valores sombra de esta mano de obra se estaban estudiando tanto en El Salvador como en Zambia).

59 Solicitantes de lotes con servicios. Documento de Trabajo No. 9 del LHPET. Julio 1977. 10 páginas. Inglés.

Este estudio describió las características socioeconómicas de los 10017 solicitantes de 2000 lotes con servicios destinados para ocupación en abril de 1977. El plan era utilizar las solicitudes como base de datos para comparar las características de los ocupantes de lotes con servicios con la población general de solicitantes (factor de demanda).

La mayoría de los solicitantes (95%) eran cabezas de familia masculinas, de 20 y 49 años. Más de la mitad (56%), vivía en zonas ilegales; 20% en otros lotes con servicios y el 17% vivía en zonas residenciales de alta densidad. Parecía que muchos solicitantes de áreas de tugurio (muchas de las cuales estaban siendo mejoradas) consideraban que los planes de lotes con servicios eran similares a los existentes en las zonas de desborde. Así, es posible que optaran por retirarse al darse cuenta de que los compromisos financieros de los programas de lotes con servicios eran mucho mayores que los que llevaba consigo el trasladarse a la zona de desborde. La información sobre el costo de los planes de lotes con servicios no fue incluida en ninguna publicidad preliminar ni en los formularios de solicitud.

El 60% de los solicitantes eran inquilinos. El tamaño promedio de la vivienda era de 2,5 habitaciones y la mayoría de los solicitantes vivía con 4,5 personas por habitación. En los tugurios, la inmensa mayoría compartía fuentes de agua comunales, y 82% de las familias compartía instalaciones sanitarias. No existía alcantarillado alguno.

60 Desarrollo comunitario y cambio: El proceso de desarrollo comunitario en Chawama y George. Documento de Trabajo No. 10 del LHPET. Septiembre 1977. 67 páginas. Inglés.

Este informe trata del proceso de desarrollo comunitario en en las dos primeras zonas de tugurio a ser mejoradas (Chawama y George). La actual organización del partido político existente fue un vehículo de comunicación junto con los trabajadores de desarrollo comunitario, la mayoría de los cuales fueron específicamente calificados para el proyecto de mejora. Estos, junto con los consultores en construcción y el personal de los almacenes de materiales, formaron el equipo de campo.

El proceso de desarrollo comunal debía incluir cuatro fases: en primer lugar, información a los funcionarios del partido y residentes sobre los objetivos de la mejora, proyección de películas y visitas a zonas anteriormente mejoradas. Segundo, participación de la comunidad (por medio de un grupo de planificación vial) en la toma de decisiones sobre vías internas, emplazamiento de instalaciones comunitarias, e identificación de casas que debían demolerse. Tercero, sesiones informativas para familias afectadas (aquellas que debían aposentarse en la zona de desborde adyacente a la zona mejorada) y familias con opción de reasentamiento; y cuarto, promoción continua de conciencia comunitaria por medio de sesiones informativas sobre mejoras en el ambiente y la habitación, proyectos de ayuda mutua, mantenimiento de la infraestructura física, y responsabilidad por el pago de servicios y reembolso de préstamos.

Un cuestionario administrado en George se centró en los primeros dos pasos de este proceso. La mayoría de los entrevistados (76%) había oído hablar de las sesiones informativas, pero solo un 40% participó en una de ellas. De los que lo hicieron, el 91% consideró que había comprendido perfectamente la información impartida y 90% la consideró como buena o muy buena. Las preguntas sobre la información que los residentes recordaran indicaron que ésta reflejaba sus prioridades, p.e., suministro de agua por acueducto y buenas carreteras, o sus preocupaciones sobre reasentamiento y préstamos para materiales. La respuesta general al concepto de mejora resultó ser positiva. En respuestas a preguntas abiertas las ventajas de la mejora se mencionaron 502 veces, en comparación con 84 veces las desventajas.

61 Solicitud, asignación y procedimientos informativos para el programa de lotes con servicios. Documento de trabajo No. 11 de la LHPET. Septiembre 1977. 25 páginas. Inglés.

Este informe investiga las razones de la lenta toma de posesión de lotes con servicios hasta 1977 y recomienda mejoras en los procedimientos de solicitud, asignación e información. Entre los cambios que se recomiendan se incluyen simplificación de los

formularios de solicitud y el uso de un idioma más común. Se consideró también importante la inclusión de información sobre costos tanto en la publicidad como en la solicitud. Una de las razones mencionadas para el retiro del programa era la de que no podían asumir su costo.

Un objetivo del programa consistía en asignar 50% de los lotes con servicios a hogares con ingresos de menos de ZMK 70 por mes. Casi 50% de los solicitantes favorecidos para los primeros lotes estaban dentro de esta línea pero solo 28% de los que pagaron el depósito para mediados de octubre lo estaban. Esta conclusión y un 61% de aumento en el índice de precios al consumidor en el caso de los grupos de bajos ingresos desde 1973, pareció indicar que la directriz o guía sobre ingresos no era ya apropiada. Se recomendaron ingresos mínimos y máximos relacionados con el costo del programa y el tamaño familiar (un mínimo de ZMK 70 por hogar con menos de 5 personas y un máximo de ZMK 200). En vista del aumento en el precio de los materiales de construcción se recomendó también examinar el valor de los préstamos para dichos materiales.

62 Consolidación de viviendas en la zona de desborde George: Resultados preliminares. Documento de Trabajo No. 12 del LHPET. Octubre 1977. 45 páginas. Inglés.

Este estudio constituyó un primer intento en la determinación del proceso de construcción de viviendas, es decir, índice de construcción alcanzado, inversión de tiempo y dinero en la construcción de viviendas, programa de ayuda técnica, etc. Los resultados preliminares de un cuestionario resuelto por 88 participantes en el primer grupo de reasentados de George, mostró que el plazo medio entre la asignación de la parcela y el comienzo de la construcción de la vivienda era de tres semanas. Un 70% de los participantes construyó albergues temporales mientras se construía su vivienda. El costo de tales albergues fue mínimo y su ocupación de 1-4 meses al cabo de los cuales se demolían para ocupar la casa permanente.

La mayoría de los participantes (79%) construyó un núcleo básico de dos habitaciones en bloques de concreto con relativa rapidez, utilizando el préstamo para materiales de la HPU (340 ZMK). Solo tres participantes de la muestra recibieron crédito de otras fuentes. Y de los participantes 85% contrató mano de obra calificada, por lo general un albañil a un costo promedio de ZMK 54. La inmensa mayoría de los participantes estaba satisfecha con la ayuda técnica que se les dió, pues les ayudó a contratar albañiles y a construir con arreglo a mejores normas. La inversión promedio en las casas del muestreo, algunas sin acabar, fue de ZMK 357 que incluía la mano de obra que representó aproximadamente un 10% del costo total. Y de esos participantes (85% del total), el 87% construyeron casas de dos habitaciones.

63 Observaciones sobre un plan de ayuda mutua en Desai (Complejo George): Estudio de caso No. 2. Documento de Trabajo No. 13 del LHPET. Noviembre 1977. 13 páginas. Inglés.

Este informe de seguimiento sobre ayuda mutua (véase No. 53) se basa en observaciones de participación comunitaria en el cavado de zanjas en Desai, George. Comparado con el proyecto anterior, éste tuvo mucho menos éxito. Los líderes locales tenían menos peso y ello obstruyó la planificación y la coordinación del trabajo. No obstante, la mayor diferencia residió en el nivel de motivación comunitaria. Si bien en Nyerere los participantes trabajaron durante toda la semana, incluyendo sábados y domingos, y el proyecto progresó con relativa rapidez, en Desai participó menos gente y por lo general solamente durante los fines de semana. Se observó que los miembros de la comunidad no parecían tener una idea del todo precisa de la forma en la que el cavado de zanjas les iba a beneficiar, a ellos o a sus familias. La idea detrás de estos trabajos era la de que la comunidad se encarga de parte del proyecto, que normalmente se contrataría a terceros, y que con este ahorro se establecen otros proyectos comunitarios. El programa de ayuda mutua de Desai se organizó con la finalidad de construir una oficina

local del Partido Nacional (UNI). Dada la falta de entendimiento acerca de la finalidad del proyecto y por ende de motivación, el trabajo se realizó sin gran entusiasmo y tomó tres meses. Asimismo, las economías no fueron muy significativas.

La experiencia en Desai no fue un éxito. No obstante, el informe no llega a la conclusión de que los programas de ayuda mutua sean imposibles o indeseables. Como se ha visto en Nyerere, pueden proporcionar mejores beneficios económicos a la comunidad, y su valor no solamente es económico. La ayuda mutua tenía también como objetivo introducir cohesión y orgullo entre la comunidad. Las recomendaciones comprenden la selección de mejores ambientes para programas de ayuda mutua, identificando áreas con un liderazgo local fuerte. Como elemento esencial para el éxito de los programas de ayuda mutua se deben introducir sesiones informativas para funcionarios reponsables locales y residentes.

64 Estudio sobre generación de empleo: Primer informe. Documento de Trabajo No. 14 del LHPET. Noviembre 1977. 16 páginas. Inglés.

Este informe examina el empleo del sector formal e informal y los ingresos generados por el proyecto de mejora de tugurios y lotes con servicios.

En el sector formal, la HPU otorgó cuatro contratos de instalación de infraestructura en 1976. Los datos de que se dispone, correspondientes al mes de diciembre de dicho año, indican que se emplearon 640 personas generándose ingresos de ZMK 30976. En cuanto a los empleados, el 66% vivía en las áreas objeto de las mejoras durante el proyecto y percibía el 48% de los ingresos generados.

De los 13 albañiles del sector no formal entrevistados, todos tenían primaria, siete poseían cierto certificado profesional, siete habían trabajado permanentemente como albañiles en la industria de la construcción habiendo edificado casas en la zona de desborde en su tiempo libre; tres consideraban este trabajo de construcción como de tiempo completo y otros tres lo hacían mientras buscaban empleo. La mayoría trabajaban solos o con ayuda de un operario sin entrenamiento. Ninguno tenía intención de constituir una empresa más formal en el futuro. Los contratos se obtuvieron por lo general a través de redes informales, y los precios variaron de ZMK 50-100 por la casa normal de dos habitaciones.

65 Informe sobre el proceso de reducción de la densidad. Documento de Trabajo No. 16 del LHPET. 1977. 20 páginas. Inglés.

Este informe examina las experiencias de la HPU con procesos de reducción de la densidad y subraya las lecciones de Chawama y George. Su objetivo era ayudar en el desarrollo de un enfoque para Chaisa, el asentamiento con mayor densidad de viviendas (61 estructuras/ha).

En Chawama, la selección de casas para demolición se hizo conjuntamente con los residentes y líderes de sección. Se observó cierto descontento sobre la objetividad del proceso de selección. En George, las zonas de alta densidad se identificaron por medio de fotografía aérea y caminatas sobre terreno. Equipados con mapas y fotografías, funcionarios de la HPU, líderes políticos y residentes, examinaron a pie las secciones que se consideraban aptas para el programa. Ellos inspeccionaron las casas construidas muy cerca y su estado, llegando por lo general a un acuerdo sobre cuales eran las más aptas para demolición. Posteriormente, se hizo contacto de nuevo con las familias para consultarles sobre su reasentamiento.

Hasta el momento de redactarse este informe, el programa no ha hecho gran progreso. Los residentes por lo general se oponían al traslado. Sus razones eran: (a) dudas acerca de la capacidad de los almacenes de materiales de construcción para satisfacer el reasentamiento opcional, además del esencial; (b) preocupación por la falta de

instalaciones en la nueva zona; y (c) problemas financieros relacionados con la pérdida de ingresos esperada por los participantes auto-empleados. Se consideró que para el avance del programa se necesitarían más incentivos, además de la opción de reasentamiento.

Los propietarios ausentes y los residentes que poseían más de una casa, así como sus inquilinos, presentaron problemas especiales. El presidente de Zambia formuló una política estricta sobre la propiedad de viviendas manifestando que una familia solo podía ser propietaria de una estructura, aquella en que habitaba. No fue siempre fácil dar cumplimiento a esta política debido a que los propietarios de más de una casa podían nominalmente "regalar" una a un amigo o familiar y continuar cobrando el alquiler. Asimismo, no fue tampoco fácil hacer contacto con los propietarios ausentes. Si la casa alquilada se demolía, los inquilinos se encontraban en una posición difícil debido a que no eran elegibles para parcelas de reasentamiento.

Entre las recomendaciones para planes futuros de reducción de densidad figuran: (a) normalización de préstamos para esto y los sitios esenciales de reasentamiento; y, (b) dar a los inquilinos la opción de reasentamiento. Si bien en Chawama los préstamos para ambos tipos de reasentamiento eran los mismos, en George el préstamo de reasentamiento esencial era de ZMK 350 y el opcional de ZMK 250. En consecuencia, se requerirán más fondos personales de aquellas familias que se seleccionen a través del programa de reducción de la densidad. Los inquilinos afectados por el programa no eran elegibles para reasentamiento inmediato, más bien se les pidió esperar y solicitar un programa separado para reasentamiento de inquilinos.

66      Proceso de desarrollo comunitario Chaisa/Garden. Documento de Trabajo No. 17 del LHPET. Abril 1978. 35 páginas más documentos de información de 6 páginas para los residentes. Inglés.

El proceso de desarrollo comunitario, visto como un programa constante que comienza con la disseminación de información a los líderes políticos y residentes sobre mejoras y participación a través de diversos planes de ayuda mutua, se examinó de enero de 1977 a enero de 1978. El proceso informativo de los tugurios de Chaisa y Garden fue de interés particular en razón de que Garden era la primera zona en el complejo Chaisa que se mejoraba y Chaisa presentaba ciertas preocupaciones debido a que las zonas de reasentamiento se hallaban 6 km al norte del complejo. Ambas áreas fueron zonas residenciales muy populares por su proximidad al centro de la ciudad y los residentes tenían cierto reparo en efectuar el cambio a pesar de la alta densidad existente.

En la mayor parte del proceso informativo participó personal de la HPU, líderes del Partido Nacional (UNIP) y residentes. La complejidad de la organización política de la zona, el gran número de residentes y retrasos en la realización de los componentes físicos del proyecto, debido a dificultades tales como adquisición de la tierra para reasentamiento, fueron responsables de que esta etapa inicial informativa requiriera más tiempo que en otras zonas. A lo largo de varios meses, por ejemplo, en Chaisa se celebraron seis reuniones locales, dos reuniones conjuntas de electores, tres reuniones conjuntas y treinta reuniones de secciones. Se emplearon seminarios para informar a los líderes de sección y para instar una mayor cooperación y participación de la jerarquía política. Con base en experiencia anterior, la HPU no quiso confiar solamente en el mecanismo del partido para pasar la información a los residentes; por ello, tomó la responsabilidad de celebrar reuniones con los residentes, en las cuales se distribuyó material informativo y se proyectaron películas.

El personal de la HPU intentaba obtener la participación de los residentes en las decisiones, y no obstante, se encontraba con el problema de que muchas decisiones presupuestarias y de construcción se habían tomado antes de las reuniones. Varias de las resoluciones adoptadas durante las reuniones, p.e., solicitudes para otro almacén de materiales y más guarderías infantiles, parecían imposibles de realizar debido a insuficiencia de fondos. Sin embargo, se esperaba que los residentes estuvieran representados por un grupo de planificación vial que se convirtió en órgano representativo de la comunidad para asuntos tales como emplazamiento de escuelas, clínicas y otras instalaciones

comunitarias, así como para la decisión de las rutas apropiadas para las vías en las áreas respectivas.

- 67 Unidad del proyecto de viviendas de Lusaka: El sistema de cobro (primer informe). Documento de Trabajo No. 18 del LHPET. Marzo 1978. 38 páginas. Inglés.

Este informe analiza la estructura y el desempeño del sistema de cobros en vista de los antecedentes de pago por servicios y reembolso de préstamos de hogares individuales tanto en George como en el desborde de Chawama y en el Sitio 1. La información para el estudio se obtuvo de los antecedentes de la HPU, de observaciones del comité de cobros y entrevistas con los participantes.

Según las observaciones del estudio, durante el período comprendido entre abril de 1977 y febrero de 1978, un promedio de 49% de participantes de Chawama, 78% de los participantes elegibles de George, y 58% de los participantes del Sitio 1 habían pagado sus cuotas por servicios. En Chawama, el 11% de los hogares en la zona de desborde y el 19% en la zona mejorada se hallaban atrasados por lo menos en cuatro meses. En lo que respecta al reembolso del préstamo, el estudio reveló que era considerablemente peor que lo experimentado en el cobro de servicios. Durante el mismo período, 4% de los hogares en el desborde de Chawama, 27% en el desborde de George y 64% en el Sitio 1 efectuaron pagos contra el préstamo.

Intentando identificar las razones de tal falta de pago, se tabularon los antecedentes de pago de préstamos y servicios en la zona de desborde de Chawama contra el tamaño de la familia, sus ingresos, sexo, estado civil, tiempo de residencia en Lusaka, nivel educativo y antecedentes de empleo. Y es interesante observar que las características socioeconómicas de los hogares no guardaban una relación significativa con sus actitudes de pago. El informe termina diciendo que, si bien tal relación pudiera emerger en un futuro, hasta la fecha los antecedentes de pago parecen estar relacionados con el nivel de efectividad de las sanciones e incentivos y con las actitudes de los participantes hacia el concepto pago.

- 68 Informe preliminar sobre observaciones de la ayuda mutua en la fabricación de bloques en la zona de desborde del Garden. LHPET. Abril 1978. 13 páginas. Inglés.

Este corto informe examina el proceso de fabricación de bloques a través del concepto ayuda mutua en Garden y evalúa su contribución a la reducción en los costos de construcción. En esta área la construcción de bloques se ha beneficiado del deseo de los participantes de efectuar economías para comprar tubería y grifería para las conexiones individuales de agua. En el curso de una reunión de residentes de Garden, 50 familias expresaron cierto interés en el proyecto y se dividieron en grupos de 4 o 5 familias. Con base en entrevistas con participantes seleccionados, se observó que la mayor parte del trabajo lo realizaban las mujeres durante la semana. Los participantes adquirían materiales con sus tarjetas de préstamo y cuando se disponía de la cantidad suficiente, las familias se reunían para llevar a cabo sesiones de trabajo de 3 o 4 horas. Debido a escasez de materiales en los almacenes, los ladrillos o bloques que se podían fabricar eran por lo general insuficientes para completar una casa y los participantes tuvieron que recurrir al empleo de ladrillos ya fabricados. No obstante, la calidad de los fabricados a través de los programas de ayuda mutua era de una calidad igual a los comprados ya hechos.

En términos generales se observó que los participantes no consideraron la tarea difícil de aprender, a pesar de cierta desconfianza previa. Durante las sesiones de trabajo la atmósfera reinante era por lo general cordial. Si bien algunos de los participantes quedaron un tanto defraudados del nivel de motivación de algunos de los miembros del grupo de trabajo a medida que transcurría el tiempo, los residentes fabricaron

con este método unos 600 de los 800 bloques de concreto que se necesitaban para la construcción de una casa básica de dos habitaciones, a un 50% del costo de los ladrillos comprados en el almacén.

69 Desborde de Chawama: Lotes abandonados. LHPET. Abril 1978. 14 páginas. Inglés.

Este estudio examinó 101 lotes abandonados en la zona de desborde de Chawama, para identificar las características de los residentes y las razones del abandono. La mayoría de parcelas había sido asignada a través del programa de arrendatarios más que como resultado de reasentamiento de los propietarios. El nivel de consolidación de viviendas variaba: 44% no había hecho desarrollo alguno, 11% había almacenado materiales sin realizar construcción alguna, y el resto se hallaba en etapas diversas de construcción. Solo se había completado una casa. Un fenómeno común parecía ser el mal uso de los materiales de construcción. De los 101 lotes, 41% había recibido materiales por medio de préstamos, sin haber comenzado la construcción en los lotes asignados, y sin que los materiales se hallaran almacenados para futuro uso.

Algunas características de los hogares eran: (a) 84% habían sido inquilinos; (b) 10% eran mujeres cabeza de familia; (c) 21% eran solteros, viudos o divorciados; y (d) 18% eran auto-empleados. El nivel de ingresos no pareció jugar gran papel en el abandono de los lotes dado que solamente uno de los hogares caía dentro del grupo de menores ingresos y el ingreso medio era mayor que el resto de la muestra en la zona de desborde (ZMK 107 comparado con ZMK 81). Algunas de las especulaciones sobre las razones de tal abandono fueron: (a) ingresos bajos e irregulares en el caso de algunos participantes; (b) mujeres solteras que abandonaban los lotes al casarse; (c) construcción ambiciosa que no permitía completar la casa; y (d) hurto de materiales de construcción. Los abandonos a causa de malversación de materiales de construcción se controlaban por medio de un sistema de comprobación de cada fase de construcción antes de aprobarse nuevo pedido de materiales de los almacenes de la HPU. Con objeto de reducir en el futuro tal abandono de lotes, el informe sugiere una información más detallada para los solicitantes con respecto a los costos del proyecto y una selección más cuidadosa de solicitantes en relación con su habilidad de pago.

70 Un resumen descriptivo del proceso de reasentamiento físico. Documento de trabajo No. 24 del LHPET. Agosto 1978. 6 páginas. Inglés.

Este corto documento describe el proceso normal para reasentar a las familias afectadas por la instalación de infraestructura en sitios de desborde. Se sigue un proceso de nueve pasos.

1 -- Después de efectuarse contactos individuales, se da cita a 120 familias a una reunión general para informarles sobre las razones de su reasentamiento y la disponibilidad de préstamos y ayuda técnica.

2 -- Durante una segunda reunión general, las familias se dividen en grupos de 25, se selecciona un presidente de bloque, se asignan números de bloque a los grupos y se responde a preguntas específicas.

3 -- Se coordina una visita a un sitio ocupado de desborde de forma que las nuevas familias puedan cambiar impresiones con los ya residentes.

4 -- Durante las reuniones de grupo (bloque), se asignan números al azar a los lotes individuales y se introduce el concepto de auto-ayuda. Incluso en este punto, los participantes no saben qué bloque y parcela les serán eventualmente asignados.

5 -- Una o dos semanas después de la selección del lote, cuando los bloques tienen servicios, se asignan lotes a grupos de familias. Esto conlleva la demarcación

específica y física de cada uno de los 25 lotes en el bloque, anunciándose el número y los nombres correspondientes.

6 -- A continuación, se examinan las quejas relativas a condiciones de los lotes, p.e., excesivamente rocosos, y se cambian si es necesario.

7 -- Se pide a los participantes que limpien los lotes usando sus propias herramientas y escombros. Se les paga en caso de que el lote presente dificultades extraordinarias y deba necesitar los servicios de un contratista para nivelación, etc.

8 -- Los participantes se trasladan físicamente tan pronto como la HPU les prepara la tarjeta de préstamo, y en ese momento se pone a su disposición el medio de transporte. Todos los materiales utilizables de la casa anterior se transportan al nuevo emplazamiento, así como las posesiones familiares.

9 -- La casa vieja se derriba a los dos días para evitar nuevos ocupantes. Esto, en su mayor parte, lo realizan las familias mismas, si bien en algunos casos el personal de los almacenes de materiales puede ayudar durante las horas de menor actividad.

71 Estudio sobre ayuda mutua en Garden. Documento de Trabajo No. 20 del LHPET. Agosto 1978. 9 páginas y Cuadros. Inglés.

Este informe abarca el tercer estudio sobre ayuda mutua (véase No. 53 y No. 63). A diferencia de los estudios anteriores en que se empleaba una metodología de visitas semanales y entrevistas informales, este estudio hizo un muestreo con 104 de 800 participantes en el proyecto de ayuda mutua de Garden, utilizando un cuestionario estructurado. Se observaron dos características demográficas importantes de los participantes.

1. Los participantes tendían a proceder de hogares grandes: 75% de los participantes procedía de hogares de cuatro o más miembros, con el 40% de hogares de más de 5 personas. Esto podría indicar que los hogares más numerosos están más interesados, o pueden participar mejor, porque un miembro de la familia puede disponer de varias horas para el programa de cavado de zanjas, etc.

2. Si bien un 50% de las viviendas en la totalidad de la comunidad estaban ocupadas por el propietario, el índice de participación de tales propietarios era del 95%. Este alto índice de participación parecía sugerir que los propietarios participan más en todo proyecto comunitario de ayuda mutua que los inquilinos.

El proyecto que duró unos tres meses, requirió de cada participante cavar una sección de una zanja de un 1 m de largo y 75 cm de profundidad. En promedio, los participantes trabajaron 3 horas diarias por dos días. Cuando se les preguntó qué beneficios recibirían del proyecto, casi la mitad indicó específicamente que una clínica o una escuela -- servicios de los que se habló durante las reuniones informativas. Otros indicaron servicios como carreteras y acueducto. Al preguntar acerca de problemas, lo que más frecuentemente mencionaron fue la falta de organización y la deficiente cooperación de la comunidad. Algunos manifestaron que habían dejado de ganar dinero por su participación en el programa de ayuda mutua; el promedio de pérdida de ingresos se calculó en ZMK 16 para los hombres y en ZMK 4 para las mujeres.

72 Cinco mercados de Lusaka: Parte primera. Documento de Trabajo No. 25 del LHPET. Septiembre 1978. 29 páginas. Inglés.

Este estudio tenía como finalidad obtener información sobre la actividad mercadería en Lusaka como parte de un análisis sobre el sector informal y su función en el

empleo de los participantes en el proyecto. Se estudiaron cinco mercados, tres en zonas del proyecto. Este informe abarca los datos demográficos recopilados en dichos mercados. Un informe posterior (no descrito aquí) analizará los datos económicos.

Se efectuó un muestreo al azar de 453 vendedores de los cuales más de la mitad (62%) eran mujeres. La observación más importante fue que esta actividad es un empleo a jornada completa para la cabeza de familia más que un empleo ocasional y suplementario. La mayoría de los vendedores trabajan de forma regular (83% todos los días y 11% tres días por semana como mínimo) y 95% pasan todo el día vendiendo. Para un alto porcentaje de encuestados, la venta era su única fuente de ingresos. Y en la medida en que más del 75% de la muestra eran casados e incluso una mayor proporción tenían hijos, la importancia económica de su actividad era evidente. La mayoría de los vendedores estaban bien establecidos en Lusaka, a pesar de haber nacido en aldeas y pueblos. El 65% se había establecido en Lusaka entre 1960 y 1973. Solo 17% podía considerarse como "recién llegados", por haber llegado a Lusaka en los últimos cinco años.

La razón más frecuentemente señalada (45%) para trabajar en un mercado particular fue su proximidad a la casa del vendedor. Para los nuevos mercados en zonas proyectadas (Chaisa, Chawama, y Lilanda), la proximidad al hogar de los vendedores y el potencial de mercado en las áreas del proyecto parece haber sido la clave de su prosperidad y desarrollo iniciales. La principal cuestión operativa es determinar si la HPU debe en realidad crear mercados o permitir que este proceso se produzca espontáneamente como ha sido el caso en las áreas del proyecto. Otros dos problemas necesitan mayor estudio antes de poder formular una política más concreta. En primer lugar, hay que determinar si un nuevo mercado genera empleo o simplemente redistribuye a los vendedores de los mercados ya existentes. Si lo primero, se debe considerar el número de mercados que pueden iniciarse antes de que se satisfaga la demanda. (En la actualidad, todos los mercados en la zona del proyecto se están ampliando y mejorando, por lo que parece que el potencial comercial aún no se ha agotado). En segundo lugar, si los vendedores se desplazan de un mercado existente a otro nuevo, es preciso determinar si esto tiene un efecto negativo sobre los antiguos mercados. Y dado que aquellos se convirtieron a través de un proceso de autoayuda en cooperativas, comprometer su viabilidad económica sería contrario a los principios y políticas expresadas de la HPU.

73 Comparaciones preliminares de los estudios primarios I y II y algunas consecuencias operativas y de política. Documento de Trabajo No. 21 del LHPET. Septiembre 1978. 33 páginas. Inglés.

Los datos de la segunda aplicación del estudio longitudinal no se habían procesado totalmente, por lo que los resultados que se incluyen en este informe son preliminares. Este informe examina los datos del estudio de 1976 sobre el área mejorada (muestreo al azar de 617 hogares), los de un pequeño muestreo de la zona de desborde (seleccionado) y parte de los datos del estudio de 1977 sobre la zona mejorada. Si bien aún es preciso resolver algunas discrepancias en los datos, los resultados de este análisis preliminar indican que existen áreas que necesitan mayor investigación con respecto a los efectos del proyecto sobre la densidad de viviendas y los costos y capacidad económica para la construcción de casas.

Las observaciones indicaron que el número promedio de viviendas por edificio aumentó en las zonas mejoradas de 1,5 a 1,6 entre los dos estudios. Si bien la densidad aumenta solo ligeramente, ello es contrario al objetivo fundamental del proyecto para reducir la densidad. Los datos sugieren que la proporción de inquilinos ha aumentado en la zona mejorada y que éstos están siendo acomodados en ampliaciones a los edificios existentes. (No se permiten nuevas estructuras, pero los edificios existentes pueden ampliarse). En la zona de desborde, el diseño del proyecto de 25 familias para 25 lotes en una manzana ha permanecido constante. Solo había una vivienda por estructura en el estudio en 1977.

Los costos constituyen una preocupación mayor para los directores del proyecto, debiendo prestarse atención a dos aspectos que son la selección de materiales de construcción por los participantes y el uso de mano de obra contratada puesto que son

ingredientes esenciales de los costos totales de construcción. Dada la pequeña muestra de la zona de desborde (58 hogares), es difícil sacar conclusiones sobre el patrón que siguen los participantes. (Asimismo, muchas de las casas no se habían completado en el momento del estudio). Solamente la mitad de los muestreados en el área de desborde había completado las paredes de sus casas, pero la mayoría de esas familias estaban construyendo con bloques de concreto. Por el contrario, en la zona mejorada, 71% de las casas estaban siendo construidas con los materiales de construcción más económicos, es decir, ladrillos secados al sol, y solamente el 23% tenían paredes de concreto.

Con respecto al uso de mano de obra asalariada, el informe indica que el 53% de las familias en la zona de desborde contrataban el trabajo a terceros para la construcción de parte de sus casas, a pesar del énfasis en la auto-ayuda. Esto resultaba ser un medio para acelerar la construcción de la casa puesto que los participantes vivían en locales temporales no muy confortables. Sin embargo, una alta proporción de las viviendas auto-construidas en la zona mejorada también empleó mano de obra contratada para el tejado, enyesado del suelo o paredes, o para varias de estas tareas. Asimismo, de las viviendas que indicaron haber hecho mejoras, solo el 26% manifestó que había sido completamente un trabajo de auto-ayuda. Por lo tanto, razones como las habilidades técnicas pueden ser las básicas para contratar mano de obra.

En el momento de efectuarse el estudio, las viviendas en las zonas de desborde se habían valido casi exclusivamente del préstamo de la HPU de ZMK 340 para la adquisición de los materiales de construcción. Solo el 27% de los cuestionados indicó que había utilizado fondos adicionales para materiales, en promedio unos ZMK 158. El 50% manifestó no haber invertido ningún dinero en mano de obra y, en el caso de aquellos que lo hicieron, el costo promedio invertido en mano de obra fue de ZMK 57. (En 1979, el análisis estadístico de los dos estudios primarios de muestreo no se había completado aún).

74 Intento de evaluación de la costeabilidad del proyecto. LHPET. 1979.  
Inglés.

Los datos que se poseen sobre distribución de ingresos en Zambia no son confiables del todo. Se realizaron estudios en un proyecto típico de mejora (George), en un proyecto normal de lotes con servicios (Lilanda) y en un proyecto más costoso de lotes con servicios (Matero). Cuando la distribución de ingresos de las familias de cada proyecto se comparó con los mejores cálculos de que se disponía con respecto a Lusaka, se consideró que el 70% de familias en George procedían del 30% inferior de la escala de distribución de ingreso en Lusaka. En Lilanda, la proporción fue del 55% y en Matero, donde habita un grupo de ingresos ligeramente más altos, todavía 30% de familias procedían del 30% más bajo. Estas cifras indican: (a) los proyectos de mejora y de lotes con servicios normales son accesibles a los grupos de menores ingresos; y (b) cada proyecto atiende fundamentalmente a un sector diferente del espectro económico así que, entre los tres tipos de programas, se ofrecen opciones atractivas al 50-60% de menores ingresos en la escala de distribución de ingresos de la ciudad.

Si bien el proyecto es accesible a los grupos de menor ingreso, uno de los mayores problemas confrontados ha sido la baja recuperación de costos. En marzo de 1980, el 99% de las familias de Chawama (mejoramiento) debía más de un mes en los pagos de servicios, y el 13% más de un año. En George, el 62% se hallaba atrasado. La situación era peor en el caso de restitución de préstamos en que 63% de las familias en Chawama y 38% en George se hallaban atrasadas en más de un año. La situación era mejor en proyectos de lotes con servicios en los que más del 60% de las familias estaban al corriente en los pagos de servicios en tres de los cuatro proyectos. Inicialmente, se supuso que el alto índice de atraso se debía a incapacidad de pago de las familias, pero un análisis más metódico sugiere que éste no es el caso. Estudios demostraron que muchos de los retrasados en pagos habían venido pagando alquileres muchos más altos antes de acogerse al proyecto. La diferencia estribaba en que el propietario anterior los deshacía en caso de incumplimiento. Los problemas principales parecen relacionarse con una falta de voluntad de cobro y dificultades en el establecimiento de mecanismos efectivos para hacerlo. Los intentos de utilizar presión de grupo o política para instar al pago

no han dado resultados y, en muchos casos, han producido el efecto contrario. Los políticos prefieren intervenir a favor de familias para eximirlos del pago, que perder popularidad por presionarles a que los efectúen. La recuperación de costos continúa constituyendo un problema serio y afecta a la habilidad del proyecto para demostrar su viabilidad económica ante las autoridades públicas en otras ciudades que desearían adoptar programas similares. Los altos índices de mora han afectado seriamente la provisión de servicios en la medida en que la municipalidad no cuenta con los recursos financieros necesarios para mantener servicios como la recolección de basuras.

## III: SENEGAL

- 75 Modelo de investigación para evaluar el impacto del proyecto de lotes con servicios sobre la salud. Documento de Metodología de la OHLM. Diciembre 1976. 45 páginas. Francés, inglés.
- 76 Un informe sobre el primer estudio de vivienda -- Condiciones actuales de los candidatos para el proyecto de lotes con servicios. OHLM. Julio 1976. 15 páginas y 8 cuadros. Francés, inglés.

Este estudio de 300 candidatos para los lotes con servicios (principalmente en las áreas de Medina y Grand Dakar) examinó las condiciones actuales de alojamiento, experiencia anterior en construcción, razones de su traslado, y planes para la construcción y financiamiento de nuevas viviendas. Un hogar típico contaba con un promedio de 7,6 personas en una o dos habitaciones, 9% no disponían de instalaciones sanitarias, mientras que más del 50% solo las poseían en forma rudimentaria. De las casas, el 58% era de materiales permanentes y aproximadamente la misma proporción tenía electricidad. En general, las condiciones de habitación de esos candidatos parecían ser mejores que las de otras áreas.

Una de las razones principales para obtener nueva vivienda era tener un mayor espacio vital, y un 30% subrayó la importancia del agua corriente. Y la razón fundamental en todos los casos era el deseo de poseer más que de alquilar una casa. La mayoría de los candidatos (90%) no tenía experiencia alguna en construcción o reparación de casas y sin embargo había concebido grandes esperanzas sobre el tamaño y tiempo de construcción de su nueva vivienda. De todos los encuestados el 94% intentaba construir de cuatro a cinco habitaciones, un gran aumento en el tamaño promedio de las casas en las áreas del estudio.

Debido a que mínimo el 50% de los encuestados no tenía idea del posible costo de una nueva casa o del financiamiento disponible, es muy posible que sus esperanzas no fueran del todo realistas. Por lo tanto, pareció probable que muchos de los candidatos tuvieran que esperar para construir su vivienda o reducir sus esperanzas iniciales.

- 77 Estudio sobre empleo y condiciones presupuestarias familiares de la población objeto del estudio para el proyecto de sitios y servicios. OHLM. Agosto 1976. 13 páginas. Francés, inglés.

Este informe describe un estudio de presupuesto (en progreso a la sazón) sobre un muestreo al azar de tres grupos de control de no-solicitantes en Grand Dakar, Medina y Pikine Irregulier. El objetivo era comprender la capacidad crediticia de los residentes en dichas áreas, centrandó la atención en los ingresos y gastos regulares por familia, es decir, alquileres, transporte, educación, etc., en relación con los costos contemplados para el reasentamiento. Los resultados disponibles solo para Grand Dakar, mostraron que solo el 50% de los encuestados podía clasificarse como empleados en el sector formal y que en la mayoría de los casos, los ingresos de la cabeza de familia eran los únicos con que se podía contar. (Se consideró el hecho de que posiblemente había otros ingresos difíciles de calcular y que por lo tanto no se informaba sobre ellos). La mayoría de los encuestados alquilaban más que poseían sus viviendas y lo pagado en promedio por alquiler era el 10% de los ingresos por hogar, si bien muchos de ellos pagaban una proporción mayor. Lo invertido en artículos alimenticios representaba un 33% de los ingresos mensuales; lo invertido en educación era mínimo.

En general, el informe representa una metodología en cuanto trata los problemas de medición de gastos e ingresos y subraya algunas de las influencias culturales que desvían estas mediciones.

- 78 Segundo estudio sobre vivienda - Grupo de control del Grand Dakar. OHLM. Agosto 1976. 4 páginas más cuestionario de 4 páginas. Francés, inglés.

Basándose en un estudio efectuado al mismo tiempo que el presupuestario (véase No. 77), este informe se centra en la migración, haciendo notar que Grand Dakar era un punto importante para la recepción de emigrantes de las zonas rurales de Senegal y otros países. En promedio, las familias han vivido en Grand Dakar algo más de 6 años y tienen un promedio mucho menor por hogar del que inicialmente se esperaba. Si bien se ha establecido dicho promedio en unas 10 personas, la familia promedio en Grand Dakar es de 5,3. Este informe también resume las condiciones de habitación prevaleciente -- es decir: disponibilidad de agua corriente, porcentaje de hogares con electricidad, patios y cocinas, condición de suelos y vías, calidad de drenaje en la zona etc.

- 79 Estudio básico. OHLM. Septiembre 1976. 30 páginas. Francés, inglés.

Este informe contiene un buen resumen de los patrones tradicionales de uso de la tierra en la zona de Dakar y la aparición de tugurios que son meta del proyecto de lotes con servicios. Sin embargo, el informe es ante todo metodológico ya que examina la factibilidad de los planes para usar los datos del procedimiento de aplicación para la selección de "sujetos de control". Inicialmente, los controles debían tomarse del grupo de candidatos rechazados (casos en los límites divisorios). No obstante, debido a retrasos en el programa de entrevistas y a los criterios un tanto variables de selección, se decidió utilizar no-candidatos de los tres tipos de distrito como grupos de control.

- 80 El potencial para el desarrollo comunitario en proyectos de vivienda. OHLM. Septiembre 1976. 12 páginas. Francés, inglés.

Este informe se centra en la experiencia de la OHLM con la creación de asociaciones de compradores de lotes del proyecto, y la función que tales asociaciones habían desempeñado hasta entonces. Algunas de dichas asociaciones se formaron hasta en tres meses, si bien la mayoría no entró en operación hasta 6-8 meses después de la identificación de sus líderes. La mayor responsabilidad asumida por las asociaciones era el manejo de las cuotas pagadas por los miembros para los lotes y su adjudicación. (Tan pronto como una serie de lotes estaba lista, se asignaban al azar entre los candidatos listos a mudarse al proyecto). La OHLM esperaba que las asociaciones jugaran una función importante a medida que progresaba la construcción, organizando y motivando a la comunidad para la realización de actividades de ayuda mutua.

- 81 Población meta del proyecto de lotes con servicios: Parte Una - Perfil; Parte Dos - Efecto del proceso de selección sobre diversas variables sociales y económicas. Serie 2 de la OHLM, No. 1. Julio 1977. 55 páginas. Francés, inglés.

Este análisis contiene un perfil demográfico y socioeconómico básico de la población meta del programa, los solicitantes de lotes con servicios en Dakar. Se entregaron cuestionarios a los solicitantes durante dos periodos. El primero cubrió 1575 solicitantes de los cuales 698 recibieron lotes; el segundo abarcó 3601 solicitantes de los cuales se seleccionaron 1607. El perfil incluía historia de migración, composición del hogar, nivel de educación, distribución por edades y otras características sociales pertinentes de la población solicitante en general. Este perfil se comparó con el de los hogares escogidos para participación en el proyecto. La segunda parte de este informe se centra en criterios de selección (niveles económicos y tamaño del hogar) y dificultades en determinar los ingresos reales de algunos solicitantes, tales como los auto-empleados. Los resultados de este estudio se incorporaron en un informe revisado más extenso (véase No. 85).

- 82 Empleo en los hogares que participan en el proyecto de lotes con servicios.  
Serie 2, No. 2 de la OHLM. Julio 1977. 36 páginas. Francés, inglés.

Este informe se centra en la estructura de empleo y el número de asalariados y dependientes en el hogar, con objeto de calcular mejor la habilidad de los ocupantes potenciales del proyecto de lotes con servicios para cumplir con los pagos requeridos. El estudio fue fundamentalmente un instrumento de planificación para el órgano ejecutor y las conclusiones más interesantes se incorporaron en el informe del estudio básico socioeconómico (véase No. 85).

- 83 Condiciones de vivienda. Serie 2, No. 3 de la OHLM. Julio 1977. 20 páginas. Francés, inglés.

Este estudio subraya de forma particular las condiciones actuales de la vivienda de los solicitantes seleccionados antes de su traslado. Se centró en sus arreglos sobre tenencia de la tierra, densidad de vivienda, disponibilidad de instalaciones sanitarias, materiales y desembolsos actuales para vivienda como base para la comparación posterior con el proyecto de vivienda. Las observaciones de este estudio se incorporaron en un informe mayor (véase No. 85).

- 84 Construcción de viviendas en Guediawaye y Grand Yoff (grupos de control).  
Series 2, No. 4 de la OHLM. Julio 1977. 64 páginas. Francés, inglés.

Este informe se basa en un estudio de los patrones de ingresos y gastos de unos 200 hogares durante la construcción de viviendas en Guediawaye y Grand Yoff, dos barrios de la zona metropolitana de Dakar que tienen características similares a las zonas principales del proyecto. En razón a que allí se realizaba gran volumen de construcción y mejora, el estudio se realizó para tener bases de comparación con el área del proyecto, donde se había realizado muy poca construcción hasta entonces. Los datos recopilados incluían información demográfica básica, patrones de ingresos y gastos, y datos físicos y financieros sobre construcción.

El informe indica que las familias en Guediawaye y Grand Yoff podían costear sus casas sin recurrir a crédito y construirlas dentro de un período relativamente breve (2 años). El informe sugiere tres razones principales de tal capacidad económica sin recurrir al crédito.

1. La mayoría de las familias parecían contar con más recursos de los que se esperaba. Una vez que se tomaron en cuenta ingresos suplementarios (probablemente procedentes de empleos secundarios) y aportaciones de otros miembros asalariados del hogar, los ingresos medios mensuales por vivienda eran de CFAF 63183 (CFAF 200 = a US\$1), comparados con el promedio de ingresos de la cabeza de familia, que era de CFAF 29218.

2. Las familias decidieron construir en dos etapas. Primero, construyeron una estructura completamente provisional de madera, en la que alquilaron una o dos habitaciones; después construyeron una unidad central de concreto. Este proceso "evolutivo" liberó a la familia de tener que pagar alquiler antes de que la casa de concreto estuviera completa y además permitió obtener una renta de la estructura provisional.

3. Los residentes de las dos comunidades parecieron otorgar mayor prioridad al espacio vital que a la inversión en diversos niveles de servicios. Solo 3% de las viviendas tenía agua corriente y 16% luz eléctrica.

En notable contraste, el predio del proyecto se ocupaba mucho más lentamente pues las familias decidieron completar sus viviendas antes de ocuparlas.

- 85 Estudio socioeconómico básico: Su impacto sobre la costeabilidad. OHLM. Julio 1977. 91 páginas con inclusión de 35 cuadros. Francés, inglés.

En este informe se incorporaron las conclusiones principales de tres informes anteriores (No. 81, 82, y 83), creando así la base para el análisis posterior sobre capacidad económica de la población objeto del proyecto de lotes con servicios.

Si bien se estaba llegando en efecto al grupo objetivo, existía cierta tendencia a seleccionar solicitantes de los grupos de mayores ingresos. Las mujeres cabeza de familia, los trabajadores auto-empleados y las familias numerosas no fueron seleccionados en proporción al número de solicitudes, quizás debido a que frecuentemente caían en las categorías de menor ingreso.

Cuando todos los costos se tomaron en cuenta (hipoteca y pago de servicios, compras de material de construcción, y renta actual) se vió que los solicitantes con ingresos medios no podrían costear la construcción. Si bien las directrices indicaban que por concepto de vivienda no se debería invertir más del 20% de los ingresos, la totalidad de los costos anteriores representaba el 35% de los ingresos mensuales de la población de ingresos medios del proyecto. Cabe señalar, que los cálculos sobre ingresos se fundamentaron en los del jefe de familia. (En un estudio anterior sobre Guediawaye y Grand Yoff, se indicó que el ingreso por hogar frecuentemente es mucho mayor que el esperado debido a las aportaciones de otros miembros de la familia, ingresos por alquiler de habitaciones, etc., véase No. 84).

Lo invertido en vivienda podría reducirse notablemente si las familias se trasladaran inmediatamente. No obstante, muchos prefirieron completar la estructura permanente antes del traslado, necesitando así inversiones adicionales en alquiler. La preferencia de permanecer en sus hogares actuales se explicó, en parte, por la falta de numerosos servicios vitales en los lotes del proyecto, como acceso a mercados y transporte público.

La costeabilidad de los solicitantes se vió también afectada por las altas y frecuentemente poco realistas expectativas de los participantes. Más del 90% deseaba construir casas mayores (cuatro habitaciones como mínimo) que las ocupadas hasta entonces. El costo de algunos de los materiales de construcción había aumentado drásticamente desde 1977, p.e., 70% en el precio del cemento, y la mayoría deseaba construir con bloques de este material.

Los mecanismos de crédito no funcionaban aún regularmente y las familias que no habían comenzado a construir parecían ser las que más necesitaban mayor ayuda financiera debido a que sus ingresos eran irregulares y moderados si comparados en comparación con las familias que ya se encontraban en proceso de construir su vivienda.

- 86 Construcción de viviendas en los lotes con servicios de Dakar. OHLM. Octubre 1977. 34 páginas. Francés, inglés.

Este estudio tuvo por objeto identificar los factores que inhibieron o facilitaron la construcción de viviendas. Se distribuyeron unos 400 cuestionarios entre los hogares, una mitad de los cuales ya había comenzado el proceso de consolidación de vivienda. El estudio evaluó asimismo los costos de construcción en comparación con métodos alternativos, y el uso de ayuda mutua y asistencia técnica. El análisis demostró que solo los hogares con ingresos más altos habían podido comenzar su construcción. (Este problema se había previsto ya en julio de 1976; véase No. 76). Existió una dificultad considerable en la obtención de préstamos para construcción por lo que las familias con menores ingresos no pudieron comenzar la construcción tan pronto como hubieran deseado. Los problemas administrativos surgidos fueron también causantes de ciertos retrasos en el comienzo de la construcción. Más del 50% de los hogares tuvo que esperar más de 6 meses entre el momento de selección y la firma de los contratos para sus lotes. Otros retrasos se debieron a la necesidad de los hogares de acumular ahorros, a la falta de materiales de construcción, especialmente cemento, y en algunos casos se mencionó la falta de transporte o mano de obra.

Como se predijo en el estudio del primer proyecto de viviendas, 90% de los hogares construía estructuras permanentes desde el principio utilizando bloques de concreto. Solo un 4% habían hecho habitaciones temporales de madera, que más se utilizaban para almacenamiento. Solo un 35% de los hogares optó por el máximo período de reembolso de 10 años y casi un 20% compró sus lotes de contado. En el momento de redactarse este informe, solo un 10% de las casas podía ya ocuparse.

La mayoría empleó contratistas por no tener tiempo para construir sus casas (74% dió esta razón), y los costos de mano de obra representaron un 35% de la inversión total. La participación de los residentes en la construcción de sus casas se limitó, por lo general, a la fabricación de los bloques de cemento.

- 87 Estudio de criterios de selección en relación con ingresos, sexo, tamaño de la familia y sector de empleo de familias seleccionadas en lotes con servicios en Dakar. OHLM. Enero 1978. 25 páginas. Francés, inglés.

Con base en un análisis sobre ingresos, sexo, tamaño de la familia y sector de empleo de las familias en el proyecto de Dakar, aparecieron ciertos sesgos serios. Un 13% de los seleccionados tenía ingresos superiores al máximo establecido en los criterios de selección y el 87% restante tendía a estar dentro de los límites superiores de los criterios sobre entradas. Asimismo, se detectó un prejuicio constante contra la mujer cabeza de familia. El tamaño de la familia y el empleo en el sector formal en relación con el informal no parecieron afectar significativamente el proceso selectivo. Estas generalizaciones se mantuvieron durante las cinco etapas de selección del proyecto. Con respecto a la tendencia a seleccionar familias de mayores ingresos, se observó que tales familias eran las que podían comenzar el desarrollo de sus lotes. Se consideró que la introducción de cambios en la administración del proyecto, p.e., revisión de los criterios de elegibilidad para préstamos de construcción y agilización de los procedimientos administrativos, eran necesaria para facilitar la construcción a las familias de menor ingreso.

- 88 Información socioeconómica y de construcción de vivienda de tres familias habitantes de lotes en Dakar. OHLM. Febrero 1978. 13 páginas. Francés, inglés.

Conjuntamente con la recopilación de datos sobre construcción, este estudio tenía como objetivo obtener información sobre la satisfacción con los lotes y vecindad y sobre lo que los participantes consideraban que impedía el traslado de otros compradores a los lotes.

Los problemas más apremiantes que aún enfrentaban los residentes eran la falta de electricidad y seguridad (había gran preocupación con el crimen), y el servicio inadecuado de transporte a mercados y zonas de empleo o trabajo. Las razones expresadas por otros individuos para no trasladarse a los nuevos lotes eran las de no poder costearlo y la falta continua de servicios como la electricidad.

- 89 Perfil socioeconómico de los ocupantes de Fass Paillotte: Criterios de factibilidad para la mejora del área. Serie 3, No. 1 de la OHLM. Marzo 1978. 44 páginas con inclusión de 3 cuadros. Francés, inglés.

Este estudio tenía por objeto explorar la posibilidad de mejorar el enclave Fass Paillotte, un tugurio en el centro de Dakar. Se iba a determinar, tanto la disposición de mejoramiento como la capacidad de pago de los residentes en relación con el plan maestro preparado por la Secretaría de Misiones de Urbanismo y de la Habitación (SMUH). La tenencia de la tierra era un punto importante del programa dado que toda la tierra era propiedad del estado y sin embargo numerosos residentes reclamaban su posesión desde varias décadas atrás y 75% de la población había vivido en Fass Paillotte 10 años como mínimo.

Con respecto a interés en mejoramiento, un muestreo al azar de 101 hogares proporcionó una respuesta afirmativa. Y de todos los hogares, el 75% expresó su disposición a participar en el proyecto y a sufragar los costos de la instalación de la infraestructura necesaria. Sin embargo, hubo serias dudas sobre la habilidad de la población para pagar por tal mejoramiento una vez que se calculó el ingreso medio pues el pago mensual hubiera requerido como mínimo un 30% de los ingresos del 65% de los residentes de la zona. El informe de evaluación recomendó reducir la magnitud y alcance de las mejoras establecidas en el plan maestro, centrándose más en programas generadores de ingreso para que la opción de mejoramiento estuviese al alcance de la mayoría de los residentes de Fass Paillotte.

El compromiso con la idea de mejoramiento se explicó no solamente por las malas condiciones, sino por el fuerte lazo de los residentes con su barrio. En el estudio, la mayoría manifestó que no se trasladaría aunque se les proporcionara un lote con servicios en una zona diferente. La estabilidad de la comunidad y la proximidad de la zona a centros de trabajo se citaron como razones principales para preferir un programa de mejoras más que de traslado.

90 Estudio del impacto de los criterios de selección en las primeras seis adjudicaciones con respecto a ingresos, sexo, tamaño de hogar y sector de empleo. Serie 3, No. 2 de la OHLM. Agosto 1978. 31 páginas. Francés, inglés.

Este informe fue preparado por la unidad de evaluación para complementar y aclarar el informe anterior sobre criterios selectivos (véase No. 87). El informe anterior se basó en los solicitantes seleccionados en las primeras cinco adjudicaciones, mientras este se fundamenta en información completa sobre las seis adjudicaciones efectuadas entre enero de 1974 y mayo de 1978. Asimismo, se contó con información sobre diferentes técnicas de selección y criterios empleados en las cinco primeras adjudicaciones de lotes con servicios incorporada a este informe. Las observaciones se basaron en el análisis de las características del total de solicitantes (8956), de aquellos seleccionados (44% o 3946 solicitantes), y en las razones para el rechazo del resto. Una observación importante fue la de que en las rondas finales de la adjudicación hubo menos solicitantes de menor ingreso que en las primeras (Cuadro 1).

Cuadro 1. Porcentaje de solicitantes por nivel de ingresos

Ingresos (CFAF)	Ronda de adjudicaciones de lotes		
	Todos	1	6
10-20000	13	29	6
21-25000	11	17	7

Esto sugiere que los hogares de menor ingreso se han desanimado, a pesar de que el ingreso mínimo por solicitante se había reducido de CFAF 17331 (para las tres primeras adjudicaciones) a CFAF 15000 en las últimas. Cabe señalar que los ingresos máximos se aumentaron de CFAF 35000 a CFAF 55000, lo que abrió posibilidades a buen número de hogares de mayor ingreso.

El estudio concluyó que los solicitantes femeninos se encontraban en desventaja. De los seleccionados, 13% eran mujeres que por otra parte representaban el 21% del total de solicitantes. Sus menores ingresos les colocaban en posición de desventaja, así como uno de los criterios de selección que elimina a aquellos solicitantes cuyo conyuge posee propiedades. Dado que en Senegal se practica la poligamia y por ende numerosas mujeres casadas mantienen un hogar separado, este criterio de selección introduce un prejuicio sistemático en contra de la mujer. Entre las recomendaciones se encontraba la de no considerar las posesiones del conyuge en la selección.

El informe señala que la tendencia a seleccionar trabajadores del sector formal más que del informal parece corregirse en la quinta y sexta adjudicaciones, si bien el nivel de ingresos de los empleados en el sector informal era aun relativamente alto. En general, los ingresos de los seleccionados caen dentro de los niveles medios y se recomendó dar más importancia a la selección de solicitantes de los grupos de menores ingresos mediante una mejor publicidad y fomento y la eliminación de la ponderación del tamaño del hogar. La distribución de los seleccionados por niveles de ingresos se indica en el Cuadro 2.

Cuadro 2. Distribución de solicitantes seleccionados por nivel de ingresos

Ingresos (CFAF)	% de seleccionados
10-20000	6
21-25000	10,5
26-30000	20
31-35000	21,5
36-40000	19
41-45000	11
46-50000	8
Más de 50000	4

Las razones principales para el rechazo de solicitantes son sus altos o bajos ingresos, si bien los primeros constituían el factor más común en el caso de la sexta adjudicación. Otras razones frecuentes de rechazo eran el poseer propiedad o tener un "conyuge propietario", esta última constituyendo un problema especialmente para las mujeres.

- 91 Estudio de compradores de lotes con servicios que no han comenzado la construcción de sus casas (razones del retraso y propuestas). Serie 3, No. 3 de la OHLM. Septiembre 1978. 22 páginas. Francés, inglés.

Este estudio examina las características de 148 compradores de lotes con servicios que no habían comenzado aún la construcción de sus casas y los compara con la población general de compradores.

Los ingresos mensuales promedio por hogar fueron la variable más significativa que diferenciaba a los jefes de familia que construían su vivienda de aquellos que no lo hacían (ingresos promedio de CFAF 59000 comparado con CFAF 40000). El factor clave era la falta de recursos financieros dado que el 72% de los encuestados atribuyó los retrasos en comenzar la construcción a algún problema relacionado con el financiamiento. Los dos factores que parecieron haber contribuido a esa situación fueron las tendencias de los participantes a preferir lotes más costosos y condiciones de pago que exigían mayores desembolsos iniciales. Aunque el 46% de los encuestados adquirió el más económico de los lotes (CFAF 95000), el resto de los participantes eligió opciones más costosas (Cuadro 1).

Cuadro 1. Distribución de compradores por precio de lote

Precio del lote (CFAF)	% de compradores
95000	46
115000	26
165000	12
185000	10
197000	3
216000	3

Con respecto a las condiciones de pago, solo 50% de los compradores prefirió pagar la mínima cuota inicial de 8%, mientras que 18% hizo un pago inicial del 50% del valor del lote; otro 12% pagó entre 33-66% del precio del lote, y 10% lo pagó de una sola vez.

La construcción de albergues provisionales que representa la alternativa más económica al comienzo de la construcción de una casa permanente, no fue la solución preferida por este grupo de participantes. Un gran número de encuestados (38%), afirmó no haber sabido que ésta constituía una opción y 30% indicó que tratarían de construir un alojamiento provisional. Sin embargo, la mayoría indicó que no construirían barracas por razones económicas o simplemente falta de interés. Estas últimas razones pudieran ser resultado de presiones sociales, p.e., "todo el mundo va a construirse su casa permanente".

Con el fin de aliviar tal situación, una de las recomendaciones instaba a los participantes más pobres a hacer el pago mínimo inicial del 8% y a adquirir el lote más económico. Asimismo, el sistema de préstamos necesitaba ser revisado en dos formas: en primer lugar, para efectuar préstamos para la construcción de alojamientos provisionales a los participantes más pobres, así como para la construcción del núcleo de una casa permanente; y, en segundo lugar, para examinar la cuantía del préstamo para la construcción del núcleo de vivienda con base en las necesidades mínimas de alojamiento de la familia, que, en el caso de familias numerosas, pudiera pasar de dos habitaciones. El informe concluye que se necesita mucho mayor énfasis en la construcción por etapas para todos los participantes, si es que ello va a convertirse en la principal estrategia para la construcción de viviendas del proyecto.

- 92 Estudio de la situación socioeconómica de familias que viven en el emplazamiento. Serie 4, No. 1 de la OHLM. Marzo 1979. 9 páginas. Francés, inglés.

De las 56 familias que vivían en el emplazamiento en marzo de 1979, se entrevistaron 45 para determinar sus características socioeconómicas, el tipo de casa que construían, y los problemas con que se enfrentaban.

De las cabezas de familia, 89% eran varones y un 50% auto-empleados. Los ingresos promedios por hogar eran de unos CFAF 39000/mes (US\$200). La casa típica contaba con cuatro habitaciones, costaba 1,5 millones CFAF (US\$7500) y su construcción tomó 11 meses. Los mayores problemas encontrados eran transporte y falta de servicios públicos.

El informe contiene también información sobre la situación de los pagos de las familias a la OHLM, y sus razones por no haberse trasladado al proyecto con anterioridad.

- 93 Estudio sobre construcción de viviendas en el proyecto de lotes con servicios. Serie 4, No. 2 de la OHLM. Marzo 1979. 17 páginas. Francés, inglés.

En agosto de 1978 se realizó un estudio con 90 familias que ya habían ocupado su casa o comenzado su construcción. El estudio examinó las características socioeconómicas, los efectos de los retrasos en la construcción sobre sus condiciones de vida actuales, los métodos de construcción, y el tipo de lote adquirido, incluyendo una sección final de recomendaciones.

Solo un 3% de las familias hizo un albergue temporal, el resto comenzó a trabajar directamente en su casa permanente. Muy pocas familias siguieron el modelo de desarrollo progresivo por el que se ocupaba una estructura inicial de una o dos habitaciones, e el 75% procedió directamente a la construcción de una casa mayor y más completa. De todos los hogares estudiados, el 47% usó su propia mano de obra al menos en parte de la construcción, mientras que el 53% restante utilizó exclusivamente mano de obra

contratada. La asistencia técnica estuvo bien organizada y solo un 3% de familias manifestó no haber recibido la visita de alguno de los expertos.

La casa media costó CFAF 1,33 millones de los cuales 0,85 millones se invirtieron en materiales, 0,38 millón en mano de obra, y el resto en el valor del lote (Cuadro 1). La construcción se financió casi exclusivamente por medio de préstamos de la OHLM y ahorros personales. Estos últimos, en la mayoría de los casos, eran limitados y esta falta de financiamiento fue una de las causas principales de la lenta construcción.

Cuadro 1. Distribución y costos de los lotes

Área (m <sup>2</sup> )	Servicios	Costo (CFAF)	% de lotes
150	sin agua	95000	57
150	con agua	185000	28
150	sin agua (lote de esquina)	115000	11
160	con agua	195000	4

94 Estudio del uso e impacto de los préstamos para la construcción. Serie 4, No. 3 de la OHLM. Abril 1979. 16 páginas + 2 anexos. Francés, inglés.

Se efectuó una entrevista con un grupo, seleccionado al azar, de 63 familias que habían recibido préstamo para la construcción (febrero-marzo 1979) para determinar el impacto de los préstamos sobre la rapidez y método de construcción, el nivel de ingresos de los grupos beneficiarios de préstamos y las perspectivas para su restitución.

Los ingresos de los beneficiarios eran similares a los del resto de los participantes en el proyecto, lo que sugiere que el proceso de asignación de préstamos no favorecía a ningún grupo económico determinado. Dichos préstamos consiguieron la meta de acelerar el proceso de construcción: 48% fue empleado para completar la construcción y 21% para completar el modelo de dos habitaciones, el 17% para el comienzo de una nueva construcción y el 13% para avanzar en la construcción ya existente.

El patrón de gastos mensuales de una familia típica con ingresos medios mensuales de CFAF 40000 se consideró en CFAF 34833, desglosado así: alimentos 19091; alquiler 3255; agua y electricidad 1117; transporte 3772; vestido 4928 y cuidados médicos y educación 2700.

La restitución del préstamo arrojó un promedio de CFAF 3800/mes en 10 años, lo que es igual a CFAF 6000/mes durante 5 años. El informe señala que para que las familias puedan efectuar a tiempo los pagos restitutivos del préstamo, es necesario que controlen sus gastos muy cuidadosamente. Se recomienda efectuar un estudio detallado antes de decidir sobre el aumento de los préstamos.

95 Estudio de un sistema de desarrollo progresivo de construcción (2 habitaciones). Serie 4, No. 4 de la OHLM. Mayo 1979. 14 páginas. Francés, inglés.

Se realizó una entrevista con un grupo representativo de 45 familias que habían completado o estaban en proceso de construir una casa de dos habitaciones. El estudio demostró que el sistema de construcción de dos habitaciones había acelerado considerablemente la construcción. Durante los 6 meses siguientes a la introducción del sistema, el número de casas terminada o en proceso de construcción había aumentado de 488 a 754. No obstante, el impacto fue mucho menor sobre el índice de ocupación de viviendas con sólo un 10% de las unidades de dos habitaciones ocupadas en el momento del estudio.

Los préstamos para la construcción de vivienda de dos habitaciones se otorgan a familias cuyos ingresos eran ligeramente menores que el promedio de todos los participantes que habían comenzado su construcción (36100 CFAF por dos habitaciones en contraste con CFAF 37600 para todas las casas habitables y CFAF 43600 para todas las casas ocupadas). Sin embargo, se otorgó un número relativamente pequeño de préstamos a familias que trabajaban en el sector informal. La importancia del préstamo se refleja en el hecho de que el 95% de las familias que ocupaban casas de dos habitaciones había obtenido uno. Sólo 39% había podido cubrir todos los costos de la casa de dos habitaciones con los préstamos; 49% pudo cubrir solamente el costo de los materiales y el 12% restante no tuvo para pagar el costo de los materiales de construcción. El proceso para la aprobación de préstamos era lento y produjo retrasos adicionales de 2 y 3 meses. No obstante, el informe subraya que como el sistema de dos habitaciones solo había empezado seis meses antes, era prematuro para formular juicios.

El informe identifica las tres razones siguientes justificativas del bajo índice de ocupación de las casas de dos habitaciones: (a) el proceso de construcción era más lento de lo que se esperaba, y en algunos casos, necesitaba hasta 6-8 meses para completar la construcción; (b) la zona carecía de infraestructura; (c) no se había completado el retrete o la pared no había sido construida.

Se formulan cuatro recomendaciones para agilizar la tasa de construcción y ocupación: (a) reducir el tiempo requerido para la construcción; (b) aumentar la suma del préstamo; (c) acelerar la instalación de la infraestructura básica; y (d) informar a las familias del requisito de ocupar la casa de dos habitaciones dentro de un cierto período.

96 Estudio de compradores de lotes con servicios que no han comenzado la construcción (razones del retraso y propuestas). Serie 4 No. 5 de la OHLM. Noviembre 1979. 26 páginas. Francés, inglés.

Este estudio fue la continuación del informe de septiembre de 1978 (véase No. 91). Se realizó una entrevista con un grupo de 150 compradores de lotes con servicios, que habían comenzado la construcción. Se presenta un perfil socioeconómico y se compara con el de familias que han ocupado sus viviendas o que se hallaban en proceso de construcción. Si bien no aparecen diferencias entre los tres grupos ("los que viven en el sitio", "los que han comenzado la construcción" y "los que no han comenzado la construcción") en términos de nivel de educación, otros parámetros indicaron diferencias (Cuadro 1) especialmente en la proporción de los que trabajaban en el sector informal: 20% de los que no habían comenzado a construir en relación con 49% de los que ya estaban en el sitio y 42% de los que habían comenzado a construir. El informe no presenta toda la información del estudio. La conclusión más importante fue la de que existían 4 tipos entre los que no habían comenzado aún a construir.

Tipo 1: Familias con ingresos mensuales medios superiores a CFAF 45000. Ese grupo no desea comenzar la construcción de dos habitaciones; más bien preferiría construir la casa completa de una sola vez en razón a que considera que sus familiares necesitan más habitaciones antes de trasladarse al sitio. Este grupo representa el 43% de los que no habían comenzado a construir.

Tipo 2: Familias con ingresos mensuales de CFAF 30000-45000. Muchas de estas familias favorecen la construcción de un alojamiento inicial de dos habitaciones. Este grupo representa un 33% de todos los que no habían construido.

Tipo 3: Familias con ingresos mensuales menores de CFAF 30000. Este grupo considera que no tiene suficiente capital para construir una casa de dos habitaciones y en muchos casos, un alojamiento provisional. Estos representan el 17% de los que no habían empezado a construir.

Tipo 4: El restante 8% consiste en individuos que poseen una información muy limitada sobre el proyecto y no han podido decidirse en cuanto a la opción que preferirían.

De todos los que no han construido, el 83% vive cerca del centro de la ciudad o en la zona industrial y el 60% había vivido en su casa actual por más de 5 años. Lo céntrico del emplazamiento, y un estándar relativamente alto de su presente morada, hace que muchas de esas familias no estén dispuestas a trasladarse al proyecto hasta que éste alcance un mayor grado de desarrollo.

El informe contiene datos sobre los que no han construido en relación con la fecha de asignación de lotes, tipos y precios, condiciones de pago y mora, información sobre el tipo de casa que puede construirse y actitudes hacia la construcción.

Se proponen dos recomendaciones principales: sanciones más severas contra familias que no han comenzado a construir; y un mayor fomento a la construcción de unidades de dos habitaciones. Además, el estudio recomienda que se otorguen préstamos prioritarios a las familias más pobres.

CUADRO 1.

Información sobre comparaciones entre todas las familias adjudicatarias y aquellas que han comenzado o no a construir.

	Todos los seleccio- nados	Construc- ción comenzada	Construcción sin comenzar
<u>Tamaño de la muestra</u>			
Número	5425	998	4427
%	100	18,5	85,5
% de habitantes en Grand Dakar	29	35	34
Tamaño de la familia (personas)	-	-	7,5
<u>Cabeza de Familia</u>			
% de varones	-	-	89
% de casados	74	94	86
Edad media (años)	-	40	42
% de alfabetismo	-	31	49
<u>% de distribución de asalariados</u>			
Sector público	-	-	37,5
Sector privado	-	-	42,0
Sector informal	-	42,0	20,0
% de desempleados	-	-	5,0
<u>Ingresos por familia (CFAF)</u>			
Promedio	31300	-	42900
Hogares con cabeza de familia femenina	-	-	44700
<u>Distribución de ingresos por hogar (%)</u>			
Menores de 35000 CFAF	50	-	38
Entre 35000 y 50000 CFAF	48	-	48
Superiores a 55000 CFAF	2	-	14
<u>Características de la vivienda</u>			
Construida de materiales permanentes (%)	60	-	71
Número de habitaciones	1,6	-	2,0
Disponibilidad de agua (%)	28,0	-	39,5
Con corriente eléctrica (%)	-	-	63,5

- 97 Estudio del empleo informal entre compradores de lotes con servicios. Serie 4, No. 6 de la OHLM. Enero 1980. 12 páginas + 2 anexos de 1 página. Francés, inglés.

En razón a que un 30-40% de los participantes en el proyecto trabajan en el sector informal, sus características son evidentemente importantes para la planificación del proyecto. Se efectuaron entrevistas con una muestra de 135 familias en dicho sector.

De la cabezas de familia en el sector informal, el 30% son mujeres, en contraste con solamente 10% en la totalidad del proyecto. La mayoría de los participantes en el sector informal viven y trabajan en el centro de la ciudad en Grand Dakar y Medina. Obtienen asimismo la mayor parte de sus materias primas y clientes en las zonas centrales de la ciudad. El mayor grupo son comerciantes (40%), seguidos por servicios (carpinteros, modistas, etc.). Más de 60% trabajan solos y no tienen empleados.

La mayoría (79%) indicó que tenían la intención de trasladar sus negocios a la zona del proyecto por la ventaja de tener su negocio en el lugar donde habitan, en lugar de tener que pagar alquiler.

- 98 Estudio del impacto de costos la construcción en la ocupación de los lotes con servicios. Serie 4, No. 7 de la OHLM. Abril 1980. 11 páginas. Francés, inglés.

Se seleccionó una muestra de 55 familias de las que viven en el sitio del proyecto. Prácticamente todos los jefes familia eran hombres casados, 90% de los cuales trabajaban en el sector formal. El promedio de ingresos por familia era de CFAF 47000, de los que CFAF 35000 procedían del salario del jefe de familia y el resto de asalariados secundarios o regalos en dinero o de otro tipo.

El 95% de las familias contrató mano de obra, al menos para parte de la construcción. El 90% de los entrevistados utilizó un préstamo para construcción otorgado por la OHLM y el 69% de estos mismos lo complementó con otros ingresos o con sus propios ahorros. Un 59% ocupó la casa antes de completarse, y el 90% utilizó métodos de construcción de desarrollo progresivo.

Un análisis de presupuestos familiares sugiere que, como promedio, una familia solo puede asignar unos CFAF 7300/mes para construcción. El costo promedio para la construcción de la casa fue de CFAF 600000. El préstamo de la OHLM representaba un poco más del 50% de dicha suma y cubría los materiales de construcción. Los costos de mano de obra, que son actualmente 3 veces mayores de lo que calculó el departamento de parcelas saneadas, representaba un promedio de CFAF 240000. Y como promedio, una familia necesitaría 32 meses para economizar dicha suma.

El informe sugiere que la OHLM prepare una lista de trabajadores y contratistas recomendados para que las familias puedan contratar. Esto podría hacer posible un control más efectivo sobre precio y calidad.

## IV: FILIPINAS

99 Informes sobre el proceso de mejoramiento en la zona de Tondo Foreshore. RAD/NHA. Octubre 1977, octubre 1978, octubre 1979. 30 páginas cada año. Inglés.

Estos son informes anuales sobre el progreso del "rebloqueamiento" en la zona de Tondo Foreshore. Rebloqueamiento es una expresión utilizada para describir mejoramiento y comprende, entre otras cosas, construcción de carreteras, conexiones de agua y desagüe, alineamiento de parcelas y solución de problemas de tenencia de tierra, así como construcción de instalaciones comunitarias. En un principio, el progreso físico fue concebido bloque por bloque. Los informes emplean registros del proyecto, así como entrevistas con miembros del equipo del proyecto y líderes comunitarios.

El primer informe (octubre 1977) describe con detalle el proceso real y da como ejemplo el desarrollo del Bloque I. La administración del proyecto desarrolló una serie de 12 etapas: (1) identificación del bloque; (2) campaña informativa; (3) estudio visual de estructura; (4) verificación del censo y entrevista (para determinar la legalidad de la estructura); (5) comprobación de elegibilidad; (6) planificación de diseños alternativos (con grados diversos de desglosamiento en cada bloque); (7) aprobación de diseños por el director del proyecto; (8) discusión general de planes para el bloque (la comunidad elige el grado de realineamiento de estructuras); (9) preparación del plan de subdivisión final; (10) traslado a los lotes asignados; (11) preparación de certificados de propiedad; y (12) otorgamiento de certificados. En el momento de este primer informe, uno de los bloques había pasado por las doce etapas indicadas y otros 18 se hallaban en proceso. Entre los asuntos examinados se hallan: magnitud de participación comunitaria en el proceso y razones de las comunidades para elegir la opción de diseño que comprende mayor realineamiento a través de demarcación regularizada; problemas de diseño de bloque; información inicial sobre métodos de auto-ayuda en construcción; y actitudes comunitarias hacia el proyecto.

El segundo proyecto (octubre 1978) describe los esfuerzos de mejoramiento durante el año anterior en la zona de Tondo Foreshore. El programa, concebido como proceso de 60 días, experimentó retrasos por dificultades técnicas imprevistas y un incendio de importancia que concentró la atención en la zona afectada. Uno de los principales cambios en enfoque consistió en el desarrollo de planes del rebloqueo basados en superbloques más que en bloques individuales. El concepto del superbloque permitió mayor flexibilidad a los equipos; si se producían retrasos en uno de los bloques, dichos equipos podían continuar trabajando en otros bloques hasta que las dificultades en el primero se hubieran resuelto. En el momento de redactar este informe, 31 de los 44 superbloques existentes habían comenzado actividades de rebloqueo. Y de los 18 bloques designados como prioritarios, se habían completado los traslados en cinco de ellos, otros cinco están en proceso de completarse, y han comenzado los preparativos en otros seis. Los programas de préstamos para materiales de construcción ya han comenzado para aquellos hogares (587) que se han trasladado a zonas rebloqueadas.

El informe subraya la necesidad de aumentar la participación de la comunidad así como lo relativo a la costeabilidad. Con respecto a esto, se considera que un 27% de los hogares, afectados por el proceso de rebloqueo no puede pagar siquiera el lote más pequeño (48 m<sup>2</sup>). (En el estudio titulado "Un estudio sobre patrones de ingresos y gastos de hogares en la zona de Tondo Foreshore" se examina más detalladamente la cuestión de capacidad económica, véase No. 101). Una de las sugerencias fue la de proveer secciones de bloque con lotes de 36 m<sup>2</sup> para minimizar el riesgo de incumplimiento.

El segundo informe sugiere también que la participación de la comunidad pudiera jugar un papel mucho mayor en la resolución de problemas de costeabilidad si en los diseños iniciales de bloque se incluyeran análisis de costos. En la elección entre las diversas opciones de superbloques, la votación podría ser radicalmente diferente si la influencia del costo fuera más detallada.

En el momento de la redacción del tercer informe (octubre 1979), el proceso de rebloqueo había comenzado en todos los superbloques. Y de 166 bloques, solo 35

necesitaron diseño. Aparte de informar sobre los aspectos físicos del trabajo, este informe también presenta un estudio de caso sobre cómo se realizó la totalidad del proceso, con inclusión de una descripción de lo discutido durante las reuniones de la comunidad.

Se espera que para octubre de 1980 habrá un cuarto estudio de rebloqueo (véase No. 110). Entonces, los cuatro estudios se integrarán en un solo volumen (véase No. 113) para formar una historia amplia de este proyecto innovador.

100 Un estudio de la demanda de lotes con servicios en Dagat-Dagatan II. RAD/NHA. Septiembre 1978. 47 páginas. Inglés.

Se efectuó un estudio para determinar el nivel de demanda de las diversas opciones ofrecidas en la segunda fase del programa de reasentamiento Dagat-Dagatan. Se presentó una serie de opciones variables, en cuanto a tenencia, costo, tamaño y nivel de desarrollo del lote, a una muestra de familias seleccionadas que podrían reasentarse debido al programa de mejoramiento en la zona de Tondo Foreshore, y a otro grupo representativo de familias de bajos ingresos en la zona metropolitana de Manila (reasentamiento facultativo).

Casi todos los entrevistados de ambos grupos escogieron opciones que comprendían un sistema de tenencia libre aunque los costos eran superiores a los de las opciones con arrendamiento. El gran deseo en asegurar la tenencia pesó más que cualquier otra consideración. El grupo elegido de familias tendía a elegir los lotes de tamaños pequeños y menos costosos, mientras que las familias de la zona metropolitana de Manila prefirieron opciones más costosas. Esta conclusión coincidió con suposiciones de costeabilidad dado que, en términos generales, las familias seleccionadas de Dagat-Dagatan tenían menos ingresos. (Las opciones presentadas a los grupos variaban un tanto, habiéndose ofrecido un mayor número de opciones de bajo costo al grupo seleccionado; asimismo, se aplicaron mayores subvenciones a las opciones del grupo seleccionado, reduciendo los costos aún más).

A efectos del estudio, se empleó la suposición inicial de costeabilidad (20% del ingreso mensual). Según este criterio menos del 10% de la muestra seleccionada prefirió opciones que costaban más del 20% de sus ingresos respectivos. No obstante, el informe señaló que los cálculos sobre costeabilidad pudieran necesitar revisarse a la luz de las conclusiones del estudio sobre ingresos y gastos (véase No. 101), especialmente para aquella población por debajo del 30º percentil. Las familias de ambos grupos del muestreo tendieron a preferir niveles relativamente altos de desarrollo de la parcela. Y esta conclusión indicó que la mezcla inicial de opciones quizá tenga que reevaluarse; es decir, hubo mayor demanda por unidades más completas que las cifras proyectadas en el plan de Dagat-Dagatan.

101 Un estudio de patrones de ingresos y gastos de familias en la zona de Tondo Foreshore. RAD/NHA. Octubre 1978. 41 páginas. Inglés. (Publicado bajo el No. ME-6 de la "Serie Informes de Observación y Evaluación de Proyectos de Desarrollo Urbano" del BIRF.)

Este estudio tuvo por objeto analizar los patrones de ingresos y gastos por hogar, observar los cambios presupuestarios resultantes de la participación en el proyecto y evaluar la costeabilidad con base en ingresos por hogar. Se solicitó a un grupo de 98 hogares elegidos al azar, en muestreo estratificado, registrar diariamente sus ingresos y gastos durante un año (agosto 1977 - julio 1978).

Uno de los resultados más importantes fue en términos de costeabilidad. Si bien la mayoría de los hogares podía permitirse los pagos mensuales de desarrollo, parecía que un 28% experimentaría dificultades con los pagos del menor lote ofrecido (48 m<sup>2</sup>) y un 20% aproximadamente no podría ni siquiera permitirse un lote de 30 m<sup>2</sup>.

Una de las suposiciones efectuadas consistía en que los ahorros resultantes de componentes de infraestructura acrecentarían la capacidad de pago de los interesados. No obstante, los gastos en agua y electricidad del 25% más pobre de la población eran mucho menores "antes del cambio" que los gastos mensuales de desarrollo para los lotes más pequeños. Se infiere que una proporción de los posibles beneficiarios en el proyecto incorporaba un elemento de riesgo a menos que los niveles de ingresos aumentaran mediante otros componentes del proyecto.

Se compararon los presupuestos de los hogares durante los tres períodos, antes, durante y después del cambio. (El rebloqueo o período de cambio se definió como un período de 3 meses que comprendía el mes en el que se efectuaba y los dos meses inmediatamente siguientes). Se consideró que el período del traslado representaba uno de mayor tensión que el habitual por lo que los presupuestos familiares reflejarían tal condición. El período de cambio se caracterizó por un aumento sustantivo en niveles medios de gastos mensuales; durante esos tres meses, las familias gastaron 170% más durante el período "antes del cambio" debido a gastos incurridos en construcción y reparación de estructuras.

En general pudieron aumentar sus ingresos para hacer frente a estos mayores gastos, tanto por procedimientos regulares (trabajo, ventas etc.) como por medio de otras fuentes (donativos, bonos, ganancias, etc.). Esta última categoría de ingresos, como porcentaje de los ingresos totales aumentó, del 10,7% antes del cambio al 19,6% durante los tres meses del período de rebloqueo. Los donativos en efectivo procedentes de amigos y familiares aumentaron durante este período para contribuir a los recursos existentes de cambio y reparaciones. (Es interesante señalar la importancia de estas fuentes de ingresos en general: durante el período anterior al cambio, un 36% de los hogares dependió de estas fuentes extra-regulares de ingresos para mantener sus niveles de desembolsos). No obstante, el aumento en ingresos no fue suficiente para la cobertura total de gastos durante este período, y la mayoría de los hogares tuvo que recurrir al préstamo. Durante dicho período los interesados gastaron un promedio del 109% de sus ingresos mensuales.

102 Un estudio del impacto del proyecto sobre el medio físico de Tondo. RAD/NHA. Octubre 1979. 46 páginas más 2 anexos (A - 17 cuadros; B - 3 páginas). Inglés.

Este informe es una evaluación de cambios observados en el entorno físico de la zona de mejora a lo largo de un año. En razón a que el proyecto no había progresado lo suficiente para permitir cambios significativos, el informe debe considerarse como un documento metodológico que intenta satisfacer muchos de los problemas de medición comprendidos en el uso de este diseño cuasi-experimental, es decir, el uso de grupos de control, y en la selección y cuantificación de variables (dependientes e intervinientes) para determinar impactos.

Se emplearon como variables dependientes los cambios en las siete características básicas de casas y lotes. Estas eran: calidad de los materiales de construcción y superficie del lote, adiciones al suelo (expansión vertical), y niveles de servicio de agua, electricidad, instalaciones sanitarias y drenaje. En la zona metropolitana de Manila se emplearon tres comunidades para muestras de control y se midieron las similitudes y diferencias con el proyecto. Las variables intervinientes, como tipo de tenencia, ingresos por hogar, tipo y uso de estructura, etc. fueron controladas a través de los análisis de covarianza.

103 Una evaluación del programa de préstamos para materiales de construcción en el proyecto de desarrollo Tondo Foreshore -- Dagat-Dagatan. RAD/NHA. Octubre 1979. 40 páginas. Inglés.

Para este estudio se entrevistó una muestra representativa de 139 hogares que habían recibido préstamos del proyecto para materiales de construcción. Las inversiones

en reparaciones y reconstrucción de estructuras eran de PHP 5905 (unos US\$790). El máximo del préstamo, PHP 3500 (unos US\$470), no pudo satisfacer todas las necesidades de las construcciones contempladas por los solicitantes. Asimismo, solo unos cuantos aplicantes pudieron obtener préstamos máximos en razón a que los préstamos se calculaban en base al 10% de los ingresos mensuales totales. Muchos encuestados hubieran preferido obtener mayores préstamos y hubieran estado dispuestos a reembolsarlos durante un período más largo (actualmente este período es menos de 5 años).

En términos de necesidades totales para financiamiento del área del proyecto, se consideró que el programa de préstamos para materiales de construcción solo se necesitaría para un 4% aproximadamente de las reparaciones y de la reconstrucción ya que los residentes podían por lo general obtener financiamiento por otros medios. No obstante, el programa no había alcanzado aún ni siquiera a este pequeño porcentaje de población, aparentemente debido a una insuficiente publicidad. Existía falta de conocimiento sobre la existencia del programa.

Con respecto a los materiales almacenados y al proceso de trámite hubo varias quejas. En primer lugar, los tipos de materiales que más necesitaban los residentes, p.e. cemento y bloques huecos, no podían obtenerse en tales almacenes. Asimismo, la calidad de los materiales no era siempre la mejor. En segundo lugar, el período de trámite ocasionaba retrasos en la construcción. Y esto se debía ante todo a las condiciones que los residentes tenían que satisfacer para ser elegibles al préstamo. Por otra parte, el procedimiento de entrega de materiales en tres fases causaba interrupciones en la construcción. El procedimiento había sido instituido como medida de control para asegurar que los materiales se usaban debidamente.

**104** Un perfil de tres sitios en el programa actual de mejoramiento en Manila Metropolitana. RAD/NHA. Octubre 1979. 36 páginas. Inglés.

Este informe se preparó para ayudar en los cálculos pre-proyecto de costeabilidad en las tres áreas del plan de mejora zonal en Manila Metropolitana. La información sobre ingresos por familia y gastos actuales constituye el foco del análisis en los casos de Navotas, Barrio Escopa y Barrio Bagong. Cuando se dispone de información sobre tenencia de tierra, tipos de materiales empleados en la construcción, características de empleo, etc., también se presenta.

En el caso de Navotas, 15-20% de los ingresos por hogar se consideraron como un gasto mensual tolerable para vivienda. También se consideró en este análisis la capacidad de economizar. Dados los datos, parece que los problemas de costeabilidad pueden ocurrir en Escopa donde el gasto promedio en vivienda representaba solamente el 8,5% del ingreso y en Barrio Bagong, donde el 15% más pobre de la población local encontraría dificultades incluso para pagar los cargos del proyecto.

**105** Reseña general del proyecto Tondo: Una innovación gubernamental en vivienda para el pobre urbano. RAD/NHA. Octubre 1979. 23 páginas. Inglés.

Este informe contiene una descripción general de los problemas de vivienda en Manila y del enfoque de mejoramiento que se emplea en el proyecto Tondo Foreshore--Dagat-Dagatan.

El proceso utilizado en la zona de Tondo se denomina "rebloqueamiento" y comprende la subdivisión de bloques en lotes ordenados y la realineación de las estructuras. Se prepararon tres planes alternativos de bloques y se presentaron a los residentes que pueden elegir uno e introducir modificaciones. Los planes abarcan desde un movimiento muy pequeño de estructuras (Plan A) hasta realineamiento del 50-75% de las estructuras (Plan C).

El informe también comprende una descripción de componentes, como programa de préstamos para materiales de construcción y observaciones generales sobre experiencias con la ejecución de proyectos. En el momento de la preparación de este informe, se habían movido o estaban en proceso de realinearse unas 3000 estructuras. Se hizo la observación de que el Plan C era el más frecuentemente elegido por los residentes a pesar del alto grado de complicación que implicaba. Los tamaños más equitativos de los lotes y la apariencia regular de los mismos parecían sobreponerse a las dificultades y costos de mover tantas estructuras.

El deseo de una tenencia segura parecía constituir la clave de una feliz movilización de los residentes de Tondo. La cooperación entre vecinos y familiares se hizo mucho más evidente durante el período de cambio. La calidad de las viviendas en las áreas rebloqueadas significó una notable mejoría dado que los interesados invirtieron en materiales duraderos para trabajos de reparación y reconstrucción. Los residentes frecuentemente mencionaron otros beneficios menos tangibles, como la disminución en el como la disminución en el índice de crimen, mejor mantenimiento de las áreas y esfuerzos espontáneos para el embellecimiento de casas y lotes.

106 Un estudio de los establecimientos comerciales de Tondo. RAD/NHA. Octubre 1979. 35 páginas más anexos. Inglés.

Este estudio hizo parte de uno mayor sobre efectos del proyecto de mejoramiento en el empleo de los residentes de Tondo. El diseño del proyecto comprendió el establecimiento de un polo industrial, capacitación en construcción, y crédito y asistencia técnica a pequeñas empresas. Este informe se centra en las características de los negocios en la zona de Tondo y en el impacto del rebloqueo sobre los pequeños establecimientos comerciales.

En 1978 se realizaron entrevistas con el personal en más de 200 establecimientos, clasificados en seis sectores (establecimientos sari-sari, de manufactura y fabricación, comerciales, de servicios personales, servicios industriales y de producción agrícola). Estos mismos se entrevistan de nuevo tres meses después del rebloqueo. En el momento de prepararse este informe, se habían trasladado 16 establecimientos de los cuales solo se entrevistó a 10. En consecuencia, las observaciones son aún preliminares.

El informe comprende un conjunto detallado de características de los negocios de Tondo, es decir, capital de trabajo, número de obreros o empleados, beneficios mensuales, tenencia, etc. De todo ello se deduce cierto número de implicaciones para la política. Por ejemplo muchos de los negocios no estaban debidamente autorizados por lo que con arreglo a los procedimientos actuales para concesión de préstamos a pequeños negocios no son elegibles bajo el proyecto. Otro punto es la habilidad y disposición de numerosos propietarios para pagar cuotas más altas de desarrollo una vez que sean reasentados en la zona comercial (lotes frontales en carreteras primarias). Dichos gastos, más altos para los establecimientos comerciales, significaban proporcionar una subvención secundaria a las áreas residenciales implicadas en el rebloqueo.

Muchos de los propietarios consideraron que el rebloqueo causaría cierto problema a sus negocios. Pero se percibió un mayor optimismo después del rebloqueo, con base en las respuestas de los 10 que ya se habían trasladado.

107 Un estudio de la participación comunitaria en Tondo. RAD/NHA. Octubre 1979. 52 páginas. Inglés.

En razón a que la zona de Tondo era famosa por sus numerosos grupos comunitarios, incluso militantes, la dirección del proyecto intentó abrir canales directos de comunicación con los líderes locales. Los líderes del barangay (unidad política local) debían ser los primeros diseminadores de la información a nivel local. El foco de

participación comunitaria eran los esquemas alternativos de desarrollo de bloques que se debían presentar a los residentes en el curso de reuniones de comunidad, para ser modificados si se deseaba y aprobados por ésta. Este estudio tenía por objeto examinar las interacciones entre personal del proyecto (ONV), líderes locales y residentes.

Se efectuaron estudios por separado de los líderes del barangay y los residentes. Se hicieron aparentes ciertas deficiencias en comunicación entre la NHA y los líderes. Aproximadamente un 50% de los líderes no sabía que los esquemas de rebloqueo eran susceptibles de modificación y muchos de ellos estaban un tanto confusos sobre aspectos de los esquemas alternativos. En conjunto, la posición de los líderes parecía ser relativamente débil; ellos expresaron su insatisfacción con su función, y tanto los residentes como los líderes percibieron a la NHA como acaparando la mayor parte de la autoridad en el proceso de toma de decisiones. Las interacciones entre la NHA y los residentes se consideraron muy positivas y, en efecto, la mayoría de la información acerca del proyecto pareció derivarse directamente del personal del proyecto más que de los líderes locales. Los residentes estaban bien informados sobre los planes alternativos y sabían que tenían la facultad de elegir entre ellos. No obstante, al igual que los líderes del barangay, desconocían que podían proponer modificaciones.

108 Informe interino: Proyecto de desarrollo Tondo Foreshore--Dagat-Dagatan.  
RAD/NHA. Informe Serie 80-1. 1980. 60 páginas. Inglés.

Este informe examina la condición del proyecto Tondo a finales de 1979. Su resumen contiene:

- A. Antecedentes del proyecto
- B. Problemas administrativos (limitaciones en diseño y ejecución)
- C. Costeabilidad
- D. Consolidación de viviendas
- E. Componentes generadores de ingreso
- F. Componentes de salud
- G. Efectos del proyecto sobre el medio sin viviendas
- H. Resumen y conclusiones.

109 Estudio sobre consolidación de viviendas. RAD/NHA Informe Serie 80-2. 1980.  
77 páginas incluyendo 10 cuadros. Inglés

Este informe se basa en un estudio de 100 hogares entrevistados antes de comenzar el rebloqueo y nuevamente, tres meses después de dicho proceso. En el momento de redactarse el informe, solo 48 de dichas viviendas habían sido rebloqueadas. Además del pequeño tamaño de la muestra, es importante señalar que el estudio comenzó tres meses después del rebloqueo, de forma que sólo pueden observarse efectos de corto plazo.

A continuación se enumeran algunas de las conclusiones principales:

1. El proyecto tenía tendencia a igualar los tamaños de los lotes reduciendo el área de los mayores y permitiendo que los menores adquirieran terreno suplementario. De esta forma, el tamaño promedio de los lotes se redujo a 54 m<sup>2</sup> (comprendidos entre 33-88).

2. Se observó una mejora significativa en la calidad de la vivienda, particularmente en el uso de materiales más resistentes para paredes exteriores.

3. Al final de los tres meses indicados, el 25% de las estructuras en la muestra habían ya añadido un piso extra; 40% de las estructuras, que al principio carecían de inodoro, lo habían instalado, y existía un 10% de aumento en el espacio disponible para alquilar.

4. Los interesados habían invertido un promedio de US\$700 en mejoras. Incluso los habitantes de hogares modestos pudieron movilizar ciertas inversiones si bien con mayor lentitud.

5. Un 85% aproximado de la inversión se dedicó a materiales de construcción, y solamente se pagó el 15% por mano de obra. Se empleó un volumen considerable de mano de obra aportada por los interesados.

6. Un 66% aproximado de las inversiones en la casa procedió de economías del hogar y otro 10% de donativos. Solo 25% de los hogares hicieron uso de préstamos para la adquisición de materiales de construcción.

7. El espacio disponible se utilizó mucho más racionalmente de forma que, en la mayoría de los casos, aumentó la superficie habitable, aun cuando se experimentó una reducción en el tamaño del lote.

110 Cuarto informe técnico sobre el proceso de rebloqueo. RAD/NHA Informe Serie 80-3. 1980. 52 páginas. Inglés.

Este es el cuarto informe anual sobre la condición del proceso de rebloqueo (véase No. 99 que contiene un resumen de los tres informes anteriores). Las conclusiones de este y de los tres informes anteriores se incluyen en el informe 80-7. El proceso de rebloqueo: Informe integrado (véase No. 113).

111 Estimaciones preliminares de la rotación en el proyecto. RAD/NHA Informe Serie No. 80-4. 1980. 19 páginas más 7 cuadros. Inglés.

Este informe tiene por finalidad proporcionar cálculos preliminares de índices de rotación entre inquilinos y propietarios en el proyecto. El informe fue preparado antes de que se completara el análisis de datos sobre los estudios longitudinales anuales realizados en 1979-81 con una muestra de 100 hogares; por ello, los resultados son preliminares. Lo que sigue son las principales conclusiones e hipótesis.

1. Antes de comenzar el rebloqueo, el índice de rotación en Tondo era similar al de otras zonas de tugurio en Manila.

2. Como resultado del rebloqueo, parece existir un proceso de estabilización de población con menos salida de los propietarios y menos movimiento hacia zonas no rebloqueadas.

3. Inicialmente, se produjo una rotación más bien alta a medida que las familias no registradas eran forzadas gradualmente a abandonar el proyecto. El número preciso de hogares que fueron obligados a salir del proyecto es difícil de calcular. Una vez que los habitantes de esos hogares se habían trasladado, el índice de rotación, al menos en el caso de los propietarios, fue mucho más bajo que en las áreas de control.

4. En lo que respecta a los inquilinos, continuaron índices de rotación relativamente altos en las zonas rebloqueadas. En algunos casos los inquilinos eran forzados a salir para permitir que los propietarios volvieran al área y establecieran sus derechos. En otros casos, se supone que algunos de los inquilinos han sido obligados a abandonar su vivienda para aumentar el alquiler.

5. Después de la reorganización inicial, se consideró que el índice de rotación de propietarios era solamente de un 4% por año.

112 Una evaluación preliminar del programa de préstamos para pequeños negocios. RAD/NHA Informe Serie 80-5. 1980. 38 páginas más 37 cuadros. Inglés.

Este informe tuvo por objeto ofrecer una evaluación preliminar del Programa de Préstamos Para Pequeñas Industrias (SBLP). El programa, con un capital de PHP 5 millones, tenía por objeto efectuar préstamos hasta de PHP 0,1 millón para pequeños negocios en la zona del proyecto de Tondo. El estudio se basó en una muestra de 100 pequeños negocios y un examen de los registros del SBLP.

El informe termina afirmando que se necesitaba un programa de préstamos de este tipo debido a que un 20% de todas las estructuras incluían cierto tipo de negocio pequeño de los que solo un 30% utilizaba préstamos de algún tipo.

A pesar de la necesidad potencial, en el momento de efectuarse el estudio (junio de 1980), solo se habían otorgado 199 préstamos y utilizado el 20% del capital. Las siguientes son algunas de las causas del impacto relativamente bajo del programa.

1. Inicialmente, se decidió procesar solicitudes de préstamos solo de las zonas rebloqueadas. Los retrasos en la obra produjeron retrasos paralelos en el programa de préstamos. Y a pesar de ello, la evaluación consideró que ésta fue una decisión pertinente, es decir, la de limitar el programa de esta forma con el objeto de evitar la descapitalización cuando algunas estructuras fueran demolidas durante el proceso de rebloqueo.

2. Una barrera importante fue también la de falta de garantías de muchos prestatarios y su incapacidad de hallar alguien que garantizara el préstamo.

3. Se dieron retrasos hasta de un año en el trámite de los préstamos y numerosos solicitantes se cansaron de esperar y retiraron sus solicitudes.

4. Se dió muy poca ayuda técnica a los prestatarios, dado que el personal del proyecto se concentró en el hallazgo de nuevos prestatarios más que en la ayuda a los existentes. Los métodos para proporcionar información sobre el proyecto fueron inadecuados.

5. El proyecto generó solo un pequeño volumen de empleo y los 199 préstamos generaron tan solamente 18 empleos.

113 El proceso de rebloqueo: Informe integrado. RAD/NHA Informe Serie 80-7.  
1980. 160 páginas. Inglés.

Este informe fusiona las observaciones de cuatro informes anuales anteriores (véase No. 99 y 110). El objetivo central del enfoque de rebloqueo era alcanzar un máximo de mejoramiento en las estructuras y servicios con mínima molestia y máxima retención de dichas estructuras.

El enfoque consiste en un equipo de trabajo integrado a nivel de superbloqueo (fusión de varios bloques), con un máximo de participación comunitaria en el proceso de toma de decisiones y de ejecución.

A pesar de retrasos en la realización, el proceso de rebloqueo fue generalmente exitoso. El objetivo de máxima retención de estructuras se alcanzó, según se demuestra por el hecho de que solo 1,6% de los hogares tuvo que trasladarse a otro bloque. Asimismo, se produjo también un alto nivel de satisfacción entre los participantes en cuanto a los lotes y a los tipos de los servicios incluidos.

Si bien el proceso de rebloqueo en general tuvo éxito, se identificó cierto número de dificultades.

Se experimentaron retrasos notables en relación con el programa original. Además de problemas imprevistos, como un incendio importante en parte de Tondo, una de las causas principales del retraso consistió en el proceso inesperadamente complicado de definir títulos y límites de lote.

Al principio se presentaron ciertos problemas de comunicaciones entre la NHA,

los líderes de barangay, y la comunidad, lo que significó que no se informó bien a las familias sobre las diferentes opciones de rebloqueo.

Si bien el proceso de rebloqueo continuó sin incidente, comprendió un gasto promedio de PHP 1300/hogar (\$160). El informe, no obstante, no aclara si muchos de los hogares experimentaron problemas en reunir dicha suma.

El informe sugiere que aproximadamente un 25% de las familias más pobres pudieran encontrar problemas para efectuar los pagos hipotecarios mensuales. No obstante, en el momento de la redacción de ese informe, el reembolso de los préstamos aún no había comenzado por lo que la magnitud de este problema (si es que existe) no pudo determinarse.

Los programas de préstamos para materiales de construcción tuvieron menos éxito de lo esperado. Solo aproximadamente un 25% de familias solicitó estos préstamos para ayuda a los gastos de la mejora de la casa. Uno de los problemas de este tipo de préstamos era su cantidad excesivamente pequeña (máximo de PHP 3500) y otro el de que muchos de los materiales mayormente utilizados (cemento, ladrillos huecos y acero) no podían adquirirse con el préstamo.

**114 Reforma, Mila y Obusan, Ricci. Transferencia monetaria y no-monetaria entre hogares de bajo ingreso en Manila. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 81-22. 1981. 45 páginas. Inglés.**

Este informe resume las observaciones de un estudio antropológico sobre las estrategias de supervivencia de algunos de los hogares más pobres identificados en el cuadro de ingresos y gastos. Se hizo estudio de caso en 25 de estos hogares para determinar sus fuentes de ingresos. Se encontró en operación un activo sistema de redes de apoyo inter-hogar, y que, a través de estas redes, las familias dan y reciben dinero, productos y servicios. Los estudios de caso presentados en el informe son ejemplos de redes de apoyo utilizadas en tiempos de crisis (por ejemplo cuando se quema una casa o cuando alguien requiere una operación quirúrgica), para proporcionar mantenimiento regular, para ayudar a otros en el traslado a otras zonas de mejores oportunidades de trabajo y educativas, y para generar capital con destino a inversión en viviendas o pequeños negocios.

Existe referencia al concepto utang na loob, que se refiere a un intercambio recíproco por el que una persona o su familia considera una obligación saldar una deuda, incluso una o dos generaciones más tarde; y malasakit que se refiere a la situación en la que se presta ayuda a una persona en necesidad sin esperanza de correspondencia.

El estudio concluyó que se necesitaba una comprensión mucho más profunda de estas redes de apoyo para poder hacer cálculos correctos sobre la costeabilidad.

## V: DIVISION DE ECONOMIA URBANA Y REGIONAL DEL BANCO MUNDIAL

- 115 Keare, Douglas y Jiménez, Manny. Costeabilidad, ingresos y utilización de viviendas. DEDRB. Noviembre 1980. 50 páginas. Inglés.

Utilizando evidencia de las evaluaciones de Zambia, Filipinas y especialmente de El Salvador, este documento presenta evidencia sobre la proporción de ingresos que los hogares están dispuestos a pagar por vivienda y servicios conexos. Se desarrolló un modelo de comportamiento para demostrar que esta proporción varía en relación con factores como ingresos totales, composición del hogar, sexo del jefe de familia y condición de la tenencia.

- 116 Lindauer, David y Kaufmann, Dani. Necesidades básicas, transferencias inter-hogar y familia extensa. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 80-15. Septiembre 1980. 61 páginas. Inglés.

Empleando datos de la evaluación de El Salvador, se analizó en detalle la aportación de transferencias inter-hogar hacia los ingresos totales de familias de diferentes niveles de ingreso. Se averiguó que el 34% de los hogares que viven en el sector informal de Santa Ana (segunda ciudad del país) recibieron transferencias de otros hogares. Entre los deciles más bajos de la distribución de ingresos en la ciudad, 58% de los hogares eran beneficiarios de transferencias y éstas representaban el 66% de los ingresos totales. Entre el segundo decil más bajo, el 48% recibió transferencias que representaban el 25% de sus ingresos totales.

Se señala que deben tenerse en cuenta las transferencias al estimar la costeabilidad del proyecto y que tales transferencias pueden asimismo afectar las estimaciones de la capacidad de los hogares para generar recursos económicos para invertir en vivienda.

El estudio ha demostrado también que existe cierta tendencia a "destinar" los ingresos transferidos en el sentido de que los hogares que reciben una alta proporción de sus ingresos en forma de transferencia tienden a gastar una proporción más alta que el promedio de sus ingresos en la satisfacción de necesidades básicas.

- 117 Jimenez, Manny. Economía de la auto-ayuda en la construcción de la vivienda: Teoría y cierta evidencia. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 80-16. Noviembre 1980. 173 páginas. Inglés.

Con datos recopilados durante la evaluación de El Salvador, este documento examina los factores que determinan la decisión de una familia de utilizar mano de obra contratada o propia en la construcción de su casa. Empleando un enfoque conceptual basado en la maximización de la utilidad y la asignación del tiempo, el estudio demostró que, a medida que aumenta la oportunidad de costo de la mano de obra del hogar, cambia la composición o mezcla de la mano de obra contratada y del hogar. El modelo pone en tela de juicio algunas suposiciones de los proyectos de viviendas por auto-ayuda sobre la preferencia de algunas familias de utilizar mano de obra familiar.

- 118 Jimenez, Manny. El valor de los tugurios en los países en desarrollo. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 80-17. Noviembre 1980. 18 páginas. Inglés.

Con datos de la evaluación de Filipinas, se obtuvieron estimaciones independientes sobre el valor de viviendas de tugurio por un arquitecto, un evaluador de

propiedad inmobiliaria, un contratista y vecinos. Las comparaciones mostraron que las diferentes estimaciones eran relativamente consistentes y que el valor de la vivienda en esta zona ilegal era mucho mayor de lo que frecuentemente se supone (el valor medio era de cerca de US\$1800 o aproximadamente el doble del valor anual de los ingresos por hogar en el área).

Se recopiló asimismo información detallada sobre la calidad de las estructuras, la cual se empleó en un análisis hedónico de precios y en calcular los coeficientes de valor para cada componente del paquete de vivienda. El informe sugiere que esta técnica podría ser útil en planificar el diseño de futuros proyectos de vivienda dado que permite un indicador aproximado de la disposición de los ocupantes para pagar por diferentes componentes de un proyecto de vivienda.

- 119 Lindauer, David. Análisis longitudinal y rotación del proyecto: Lecciones de El Salvador. DEDRB. Septiembre 1979. 36 páginas. Inglés.

Se utilizaron los estudios longitudinales realizados en El Salvador para calcular los índices de rotación entre participantes de proyectos en dos ciudades y comparar tales índices con la misma rotación en otras zonas de bajos ingresos. Se observó que una vez que las familias ocupaban sus casas, los índices de rotación anual eran de 8% en un proyecto y 6-12% en el otro. Tales índices se redujeron significativamente a niveles menores una vez las familias se establecieron y después de dos años en el proyecto eran menores de 3% por año. Estas cifras, comparadas con rotaciones anuales del 12-25% en otras zonas de bajos ingresos, sugieren que el proyecto ha mejorado considerablemente la estabilidad de la población.

- 120 Quigley, John. Consecuencias sobre la distribución de programas estilizados de vivienda: Teoría y análisis empírico. DEDRB Informe Regional y Urbano No. 80-18. Agosto 1980. 85 páginas. Inglés.

Con datos de la evaluación en El Salvador, se calcularon los coeficientes de precios hedónicos para los diferentes atributos de las viviendas de bajo costo. Estos, a su vez, se emplearon para calcular una función de utilidad que determinara la utilidad adicional que los participantes derivan de su traslado al proyecto. La forma elegida fue la función de elasticidad constante generalizada de sustitución. Se consideró que, en 1979, la cantidad promedio que podría substraerse de los participantes, para dejarlos en la misma condición económica en la que se encontraban en 1976, era aproximadamente el 2,5% de sus ingresos totales, o 20% del promedio de los alquileres pagados en 1979. Se observó que el coeficiente de utilidad adicional no estaba sistemáticamente relacionado con los ingresos o con el tamaño de la familia.

- 121 Bamberger, Michael. Cuasi-experimento en un contexto urbano. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 81-5. Julio 1981. 56 páginas. Inglés.

Este informe examina la experiencia del programa de evaluación en la aplicación de diseños cuasi experimentales, basados en datos longitudinales, en la evaluación del impacto de programas de vivienda urbanos. Cada uno de estos diseños de investigación fue evaluado en términos de la lista de "amenazas a la validez" de Campbell y Stanley. Se llegó a la conclusión de que, aplicando técnicas estadísticas apropiadas, es posible obtener una aproximación razonable al diseño cuasi experimental en muchos casos.

- 122 **Hinh, Dinh, Sanyal, Bish, Valverde, Nelson y Bamberger, Michael.** Subvenciones por vivienda en el sector público de Zambia. DEDRB Informe Regional y Urbano No. 81-6. Julio 1981. 36 páginas. Inglés.

Este trabajo, que se basa en un estudio de una muestra de organizaciones gubernamentales y paraestatales, calculó la importancia cuantitativa de los diferentes tipos de subvenciones para vivienda en el sector público de Zambia. El estudio demostró que los beneficiarios principales de la subvenciones eran empleados de ingresos medios y altos y que tales subvenciones producen el efecto de una distribución más regresiva de los beneficios de empleo totales que la hallada en una simple comparación de ingresos devengados.

Se consideran sus consecuencias para el desarrollo de una estrategia de construcción de viviendas de bajo costo.

- 123 **Fernandez Palacios, Marisa y Bamberger, Michael.** Análisis económico de opciones de viviendas de bajo costo en El Salvador. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 81-4. 1981. 160 páginas. Inglés.

Se aplicó el análisis costo beneficio de Squire-van der Tak a nueve opciones de viviendas de bajo costo en El Salvador. Tales opciones comprenden viviendas públicas, los proyectos de lotes con servicios de la FSDVM, y viviendas a través del mercado informal de vivienda. La comparación entre los proyectos se hizo en términos tanto de eficiencia como de análisis social. El cálculo de los beneficios y costos privados para el hogar individual constituyó una innovación. Se determinó que los modelos de desarrollo progresivo, lotes con servicios y mejoramiento, obtenían la mayor calificación tanto en cuanto eficiencia como análisis social. No obstante, en términos de costos privados y beneficios, la percepción de los proyectos de viviendas públicas mejoró debido a elementos de subvención considerables. Las conclusiones sugieren que las políticas actuales para la financiación de viviendas producen una adjudicación ineficiente de recursos, instando a la compra o alquiler de viviendas públicas lo que conlleva un bajo costo efectividad desde el punto de vista de la nación.

- 124 **Bamberger, Michael, Gonzalez-Polfo, Edgardo y Sae-Hua, Umuay.** Evaluación del primer proyecto de lotes con servicios en El Salvador. DEDRB Informe Urbano y Regional No. 80-12. Septiembre 1980. 244 páginas. Inglés.

Este es el informe final sobre la evaluación en El Salvador. El índice contiene:

#### Resumen

- I. El proyecto y el contexto en el que fue desarrollado
  - El contexto socioeconómico y los objetivos del proyecto; FSDVM
- II. Evaluación de la efectividad del proyecto
  - Comparación de objetivos físicos y logros; Impacto del proyecto sobre la calidad y valor de la vivienda; Impacto del proyecto sobre acceso a servicios; ¿Llegan los beneficios del proyecto a la población a la que se dedican?; Impacto socioeconómico del proyecto según los participantes
- III. Evaluación de la eficiencia del proyecto
  - Diseño del proyecto; Selección de participantes; Auto-ayuda y ayuda mutua; Recuperación de costos; Empleo y componentes generadores de ingreso
- IV. Conclusiones y recomendaciones
  - Comparación de la FSDVM con opciones alternativas de vivienda en los

sectores formal e informal; Recomendaciones (1. Recomendaciones relativas a los programas actuales de la FSDVM; 2. Hacer que el pobre urbano tenga acceso a la vivienda: Recomendaciones para una política nacional de vivienda)

Anexo: Metodología  
Referencias

- 125 Sanyal, Bish, Valverde, Nelson y Bamberger, Michael. Evaluación del primer proyecto de lotes con servicios y mejoramiento en Lusaka. DEDRB Informe Regional y Urbano No. 80-13. Mayo 1980. 250 páginas. Inglés.

Este es el informe final sobre la evaluación de Zambia. El índice contiene:

Resumen

- I. El proyecto y su contexto
- II. Diseño y organización
  - Diseño físico; Organización
- III. Eficiencia y operaciones del proyecto
  - Realización de objetivos del proyecto; Adquisición de tierras; Selección de participantes; Participación de la comunidad en la planificación y ejecución; Construcción de viviendas y consolidación; Financiamiento del proyecto
- IV. Impacto del proyecto
  - Impacto sobre participantes; Impacto sobre la ciudad de Lusaka; Impacto sobre las políticas nacionales de vivienda

Referencias

- Anexo 1. Jefes de familia en las zonas de lotes con servicios de Lusaka: quiénes son, qué hacen, y cómo viven
- Anexo 2. Bibliografía anotada de informes preparados por el equipo de evaluación de proyectos de vivienda de Lusaka

- 126 Keare, Douglas y Parris, Scott. Observación y evaluación de programas de vivienda para el pobre urbano: Informe sobre la conferencia anual final CIID-BIRF. DEDRB. Junio 1982. 139 páginas. Inglés.

Este informe resume los hallazgos principales y las conclusiones del programa de evaluación. La secciones principales del informe son:

- I. Introducción
- II. Costeabilidad, acceso, y criterios de recuperación de costos en programas de vivienda urbana
- III. Impactos del proyecto
- IV. Eficiencia en la ejecución del proyecto
- V. Impacto de los hallazgos de la evaluación sobre el diseño y la política de proyecto
- VI. Función de la evaluación en programas de vivienda urbana

## INDICE

- Actitudes - 6, 22, 24, 27, 32, 41, 52, 57, 71, 76, 85, 88, 89, 96
- Agua - 43
- Alquiler - 55
- Análisis comparativo - 54
- Análisis de costos y beneficios - 34, 123
- Análisis demográfico - 81
- Análisis histórico - 79
- Asistencia técnica - 36, 42, 62, 86, 93, 112
- Asociaciones - 80
- Aspectos administrativos - 47, 50, 51, 70, 86, 108
- Aspectos económicos - 57, 92, 96
- Aspectos sociales - 57, 92, 96
- Auto-ayuda - 2, 20, 25, 26, 32, 33, 35, 41, 53, 58, 63, 68, 71, 73, 80, 86, 114, 116,  
117
- Autofinanciamiento - 98
- Bajos ingresos - 34, 85, 100, 120, 123
- Calificación ocupacional - 45
- Cambio social - 18, 19, 20, 21, 36
- Comercialización cooperativa - 48
- Comparación - 29
- Comportamiento - 22, 24, 69, 96
- Concreto - 68
- Condiciones de vida - 54, 55, 56, 59, 65, 73, 76, 78, 83, 102, 109, 110
- Condiciones económicas - 28, 30, 31, 54
- Condiciones sociales - 28, 30, 31, 54
- Construcción residencial - 25, 27, 33, 35, 42, 58, 62, 64, 69, 86, 88, 91, 92, 93, 94,  
95, 96, 98, 117
- Cooperativas - 18, 36
- Costos - 37, 43, 61, 67, 68, 85, 86, 92, 93, 98
- Costos de la mano de obra - 37, 41, 45, 58, 62, 64, 73, 93, 98, 117
- Creación de empleos - 25, 64, 72, 108, 112
- Crédito - 36, 49, 85
- Cuestionarios - 7, 17, 81
- Demanda - 32, 35, 37, 100
- Desarrollo de la comunidad - 9, 33, 36, 53, 63, 66, 71, 80, 89, 99, 105, 106, 113
- Difusión de la información - 49, 66
- Diseño de proyectos - 16, 31, 35, 37, 61, 124, 125, 126
- Distribución - 47, 50, 51
- Distribución del ingreso - 22, 29, 31, 37, 61, 74, 87, 89, 90, 92, 94, 96, 108
- Distribución del tiempo - 58, 62
- Distribución poblacional - 65

- Distribución por edad** - 81, 87
- División de Economía Urbana y Regional del Banco Mundial** - 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126
- Efectos sobre el medio ambiente** - 108
- Ejecución de proyectos** - 108, 124, 125, 126
- El Salvador** - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 115, 116, 117, 119, 120, 123, 124
- Empleo** - 82
- Encuestas** - 39, 73, 76, 77, 78, 79, 83, 84, 87, 93, 94, 96, 100, 119
- Entrega** - 50
- Estructura del empleo** - 87
- Evaluación** - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 22, 24, 26, 27, 75, 103, 126
- Evaluación de proyectos** - 8, 10, 11, 12, 35, 41, 124, 125, 126
- Evaluación económica** - 34, 36
- Factores culturales** - 77
- Familia** - 92
- Filipinas** - 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 118
- Financiamiento** - 27, 49, 62, 93, 103
- Ganancia por inversión** - 109
- Gastos** - 77, 83, 84, 85, 94, 101, 104
- Habitat** - 41
- Hogar** - 81, 114, 116
- Informe de progreso** - 27
- Ingreso** - 25, 46, 77, 81, 84, 101, 115, 116
- Intercambio de información** - 107
- Invasores** - 56, 89, 118
- Inversiones** - 109
- Jardinería** - 52, 55
- Liderazgo** - 53, 63, 80, 107
- Materiales de construcción** - 41, 47, 50, 51, 68, 69, 73, 83, 85, 103
- Mano de obra** - 82
- Medición** - 102
- Medio ambiente humano** - 102
- Mercadeo** - 72
- Metodología** - 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 21, 38, 39, 40, 75, 77, 79, 102, 121
- Métodos de investigación** - 38, 40, 121
- Migración** - 78
- Motivaciones** - 76
- Muestra** - 5, 7, 12, 17

- Necesidades básicas - 116
- Necesidades de vivienda - 14, 17, 23
- Necesidades financieras - 91, 93, 96, 103
- Nivel de educación - 81
- Nivel de vida - 120
- Obreros de la construcción - 45, 46
- Observación - 3
- Ocupaciones - 54, 56
- Oportunidad de empleo - 46, 55
- Participación social - 33, 53, 63, 66, 71, 99
- Pequeñas empresas - 106, 112
- Planificación del mercado - 48
- Planificación de programas - 16
- Política de vivienda - 34, 123
- Precios - 23
- Préstamos - 49, 91, 94, 95, 96, 98, 103, 112, 113
- Presupuesto familiar - 77, 98, 101
- Propiedad de la tierra - 44
- Proyecciones - 23
- Proyectos de desarrollo - 12, 21, 22, 24, 26, 29, 32, 33, 34, 52, 54, 55, 57, 64, 69,  
74, 75, 80, 85, 87, 90, 97, 108, 111, 119
- Reembolso - 43, 67, 74, 82, 94, 113
- Relación comunitaria - 66, 71, 80, 89, 99, 107, 114
- Relaciones humanas - 114
- Salud - 4, 13, 15, 75, 108
- Saneamiento - 54, 55, 59
- Sector informal - 55, 97
- Sector público - 122
- Senegal - 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93,  
94, 95, 96, 97, 98
- Servicios públicos - 34, 35, 37, 52, 67, 76, 84, 88, 92, 99, 115
- Sistemas de tenencia de la tierra - 32, 83, 99, 100, 105, 109, 110, 111, 113
- Subsidios - 35, 122
- Tamaño de la familia - 87
- Técnicas de construcción - 84, 93, 95
- Técnicas de evaluación - 121
- Toma de decisiones - 107
- Transferencia poblacional - 41, 57, 65, 70, 111, 119
- Transporte - 92
- Uso de la tierra - 52, 79, 109, 110, 111, 119
- Vendedores - 72
- Vivienda - 4, 9, 13, 14, 15, 17, 23, 32, 35, 37, 43, 56, 58, 65, 73, 76, 78, 83, 85,  
88, 92, 93, 100, 104, 105, 115, 118, 120, 122, 123

64

Vivienda residencial - 84

Zambia - 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56,  
57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 115,  
122, 125

