

# R115 - Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores, 1961 (núm. 115)

*Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores* Adopción: Ginebra, 45ª reunión CIT (28 junio 1961) - Estatus: Instrumento actualizado.

## Preámbulo

La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo:

Convocada en Ginebra por el Consejo de Administración de la Oficina Internacional del Trabajo, y congregada en dicha ciudad el 7 junio 1961 en su cuadragésima quinta reunión;

Después de haber decidido adoptar diversas proposiciones relativas a la vivienda de los trabajadores, cuestión que constituye el quinto punto del orden del día de la reunión, y

Después de haber decidido que dichas proposiciones revistan la forma de una recomendación,

adopta, con fecha veintiocho de junio de mil novecientos sesenta y uno, la siguiente Recomendación, que podrá ser citada como la Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores, 1961 :

Considerando que la Constitución de la Organización Internacional del Trabajo dispone que la Organización deberá fomentar los fines y objetivos previstos en la Declaración de Filadelfia, la cual reconoce la obligación solemne de la Organización Internacional del Trabajo de fomentar entre todas las naciones del mundo programas que permitan suministrar una vivienda adecuada;

Considerando que la Declaración Universal de los Derechos Humanos adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas reconoce que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial... la vivienda, y

Considerando que las Naciones Unidas y la Organización Internacional del Trabajo han acordado --según se establece en el programa coordinado de las Naciones Unidas y los organismos especializados en el campo de la vivienda, el

urbanismo y la planificación rural, del que han tomado nota en 1949 el Consejo Económico y Social y el Consejo de Administración de la Oficina Internacional del trabajo -- que en la esfera general de la vivienda, el urbanismo y la planificación rural, en la que se reconoce un papel directivo a las Naciones Unidas, se atribuye responsabilidad especial a la Organización Internacional del Trabajo en lo que se refiere a las cuestiones relacionadas con la vivienda de los trabajadores,

La Conferencia recomienda a los Miembros de la Organización que apliquen los principios generales siguientes, dentro del marco de su política social y económica general, en la forma que consideren apropiada de conformidad con las condiciones nacionales:

## **Principios Generales**

### **I. CAMPO DE APLICACIÓN**

- 1. La presente Recomendación se aplica a la vivienda de los trabajadores manuales y no manuales, incluidos los trabajadores independientes y las personas de edad avanzada, las acogidas al retiro o la jubilación y las físicamente incapacitadas.

### **II. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA NACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA**

- 2. La política nacional debería tener por objetivo el fomento, dentro de la política general relativa a la vivienda, de la construcción de viviendas e instalaciones colectivas conexas, a fin de garantizar que se pongan al alcance de todos los trabajadores y de sus familias un alojamiento adecuado y decoroso y un medio ambiente apropiado. Debería darse prioridad a las personas cuyas necesidades sean más urgentes.
- 3. Se debería asimismo prestar atención a la conservación, mejora y modernización de las viviendas e instalaciones colectivas conexas existentes.
- 4. Los trabajadores no deberían pagar por un alojamiento adecuado y decoroso más que un porcentaje razonable de sus ingresos, ya sea por concepto de alquiler o en forma de pagos que deban hacer para adquirir dicho alojamiento.
- 5. En los programas de construcción de viviendas para trabajadores convendría dejar suficiente margen a la iniciativa privada, a las cooperativas y a las empresas públicas.
- 6. En vista de que los programas en gran escala de viviendas permanentes pueden competir directamente con los programas de fomento y crecimiento económicos -- puesto que la escasa mano de obra calificada o semicalificada o los precarios recursos disponibles pueden necesitarse tanto para construir viviendas como para producir otros tipos de bienes indispensables para aumentar la capacidad de producción --, la política de vivienda debería coordinarse con

la política social y económica general, de manera que se pueda dar a la vivienda de los trabajadores cierta prioridad que tenga en cuenta tanto las necesidades en materia de vivienda como los imperativos de un desarrollo económico equilibrado.

- 7. Cada familia debería disponer de una vivienda separada completa, cuando así lo desee.

### III. RESPONSABILIDAD DE LAS AUTORIDADES PÚBLICAS

---

- 8.
  - 1) Las autoridades nacionales competentes, teniendo debidamente en cuenta la estructura constitucional del país interesado, deberían establecer un organismo central al que deberían estar asociados todos los poderes públicos con alguna responsabilidad en materia de vivienda.
  - 2) El organismo central debería encargarse, entre otras funciones:
    - a) de estudiar y evaluar las necesidades de viviendas para los trabajadores y de instalaciones colectivas conexas; y
    - b) de formular los programas de vivienda para los trabajadores, que deberían incluir medidas para eliminar los tugurios y para proporcionar nuevos alojamientos a sus ocupantes.
  - 3) Las organizaciones representativas de los empleadores y de los trabajadores, así como otras organizaciones interesadas, deberían estar asociadas a las labores del organismo central.
- 9. Teniendo en cuenta los demás objetivos nacionales y dentro de los límites que determinen las necesidades de vivienda y otras necesidades conexas, los programas nacionales de vivienda deberían procurar que todos los recursos privados y públicos de que se pueda disponer a estos efectos se coordinen y utilicen para construir viviendas para los trabajadores e instalaciones colectivas conexas.
- 10. Cuando sea necesario aumentar en forma importante y permanente la capacidad del sector de la construcción de viviendas, para hacer frente de manera continua a las necesidades nacionales de vivienda para los trabajadores, los programas de desarrollo económico deberían incluir -- teniendo en cuenta otros fines nacionales -- las medidas necesarias para que la industria de la construcción disponga a la larga de la mano de obra calificada, los materiales, el equipo y los recursos financieros que se precisen para la construcción de viviendas.
- 11. En la medida en que sea necesario y factible, las autoridades públicas deberían asumir la responsabilidad, sea de proporcionar directamente viviendas a los trabajadores, sea de estimular cuanto contribuya a tal fin, ya se trate de viviendas arrendadas o de su adquisición en propiedad.

#### IV. VIVIENDAS PROPORCIONADAS POR LOS EMPLEADORES

---

- 12.
  - 1) Los empleadores deberían reconocer la importancia que tendría para ellos que ciertos organismos públicos o algunos organismos autónomos de carácter privado, ajenos a la empresa, tales como cooperativas y otras asociaciones de construcción, se encargaran de proporcionar viviendas a sus trabajadores en condiciones equitativas.
  - 2) Se debería reconocer que no es generalmente conveniente que los empleadores proporcionen directamente viviendas a sus trabajadores, salvo cuando esto sea necesario por circunstancias tales como, por ejemplo, la de estar situada una empresa a gran distancia de los centros normales de población o cuando la naturaleza del empleo requiera que pueda disponerse del trabajador con poco tiempo de aviso.
  - 3) Cuando las viviendas fueran proporcionadas por los empleadores:
    - a) deberían reconocerse a los trabajadores los derechos humanos fundamentales, y en particular la libertad sindical;
    - b) la legislación nacional y la costumbre deberían respetarse totalmente al poner término al contrato de alquiler o a la autorización de ocupar una vivienda, en caso de darse por terminado el contrato de trabajo; y
    - c) los alquileres deberían ajustarse al principio sentado en el párrafo 4 y, en todo caso, excluir ganancias exageradas.
  - 4) La provisión de alojamiento y servicios comunes por los empleadores en pago del trabajo debería prohibirse o reglamentarse en la medida necesaria para proteger los intereses de los trabajadores.

#### V. FINANCIAMIENTO

---

- 13.
  - 1) Las autoridades competentes deberían tomar medidas apropiadas para garantizar que la ejecución de los programas aprobados de viviendas para trabajadores cuente con el financiamiento regular y continuo necesario.
  - 2) A este fin:
    - a) deberían proporcionarse facilidades públicas y privadas para la concesión de préstamos a tasas moderadas de interés; y

- b) estas facilidades deberían completarse por otros métodos adecuados de ayuda financiera directa o indirecta, tales como subvenciones, disminución del valor imponible y reducción de impuestos, a favor de los propietarios interesados, ya sean personas privadas, cooperativas o entidades públicas, que reúnan ciertas condiciones.
- 14. Los gobiernos y las organizaciones de empleadores y de trabajadores deberían estimular a las cooperativas de construcción y otras entidades análogas con fines no lucrativos.
- 15. Las autoridades públicas deberían esforzarse para garantizar que los trabajadores que deseen ser propietarios de sus viviendas o construir las tengan la posibilidad de beneficiarse de facilidades públicas o privadas para la obtención de préstamos en condiciones razonables; deberían tomar, además, todas las medidas que faciliten la adquisición de la propiedad de la vivienda.
- 16. En los países donde existen posibilidades de crédito bien establecidas deberían fundarse sistemas nacionales de seguro como garantía de préstamos hipotecarios o debería preverse la garantía de las hipotecas privadas por los poderes públicos a fin de promover la construcción de viviendas para los trabajadores.
- 17. De conformidad con la práctica nacional, deberían adoptarse medidas apropiadas para:
  - a) estimular el ahorro por los particulares, las cooperativas y las entidades privadas a fin de que dicho ahorro pueda servir para financiar viviendas para los trabajadores;
  - b) estimular a los particulares, a las cooperativas y a las entidades privadas a invertir fondos en la construcción de viviendas para los trabajadores.
- 18. Las viviendas de los trabajadores que se construyan con ayuda de fondos públicos no deberían ser objeto de especulación.

---

## VI. NORMAS DE VIVIENDA

---

- 19. En principio, la autoridad competente debería, habida cuenta de las condiciones locales, fijar normas mínimas aplicables a las viviendas, con objeto de garantizar la seguridad de la construcción y un nivel razonable de decoro, higiene y comodidad, y adoptar medidas apropiadas para hacer cumplir tales normas.

---

## VII. MEDIDAS PARA AUMENTAR LA EFICIENCIA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

---

- 20. Los gobiernos, en colaboración con las organizaciones de empleadores y de trabajadores, deberían estimular la utilización más eficiente posible de los recursos disponibles de la industria de la construcción e industrias conexas y, en caso necesario, fomentar el desarrollo de nuevos recursos.

---

## VIII. LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LA ESTABILIZACIÓN DEL EMPLEO

---

- 21. Los programas nacionales de vivienda deberían elaborarse de modo que la construcción de viviendas para los trabajadores e instalaciones colectivas conexas se pueda intensificar durante los períodos en que decae la actividad económica.
- 22. Los gobiernos y las organizaciones de empleadores y de trabajadores deberían adoptar medidas apropiadas para aumentar el volumen anual de la construcción de viviendas para los trabajadores y de instalaciones conexas, reduciendo el desempleo estacional en la industria de la construcción, teniendo en cuenta los principios a que se refiere el párrafo 6.

---

## IX. URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL Y REGIONAL

---

- 23. El desarrollo y la ejecución de los programas de vivienda para los trabajadores deberían ajustarse a sanos principios de urbanismo y planificación rural y regional.
- 24.
  - 1) Las autoridades públicas deberían adoptar medidas apropiadas para impedir la especulación sobre el valor de los terrenos.
  - 2) Las autoridades públicas deberían:
    - a) estar facultadas para adquirir a precios convenientes terrenos donde construir viviendas para los trabajadores e instalaciones colectivas conexas.
    - b) constituir terrenos de reserva, en sitios convenientes, con objeto de facilitar la planificación de la construcción de dichas viviendas e instalaciones.
  - 3) Estos terrenos deberían destinarse, a un precio razonable, a la construcción de viviendas para los trabajadores y de instalaciones colectivas conexas.

---

## X. APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES

---

- 25. Al aplicar los principios generales que establece la presente Recomendación, cada Miembro de la Organización Internacional del Trabajo y las organizaciones de empleadores y de trabajadores interesadas deberían guiarse, en la medida en que sea posible y conveniente, por las sugerencias siguientes acerca de los métodos de aplicación de la Recomendación.

### **Sugerencias Acerca de los Métodos de Aplicación**

---

## I. CONSIDERACIONES GENERALES

---

- 1. Los programas de vivienda para trabajadores, elaborados y aplicados de conformidad con el párrafo 8 de los Principios generales, deberían ser de tal naturaleza que conduzcan al máximo mejoramiento de la situación de la vivienda de los trabajadores tan rápidamente como lo permitan los factores pertinentes, tales como los recursos nacionales disponibles, el grado de desarrollo económico, el nivel tecnológico y la aplicación de otras medidas cuya prioridad compita con la de la vivienda.
- 2. Los programas nacionales de vivienda deberían tener en cuenta muy especialmente, sobre todo en los países en vías de desarrollo, las necesidades que en materia de vivienda experimentan los trabajadores ya empleados -- o que vayan a serlo -- en industrias o regiones que tengan gran importancia nacional
- 3. En el establecimiento y la ejecución de los programas locales de vivienda para los trabajadores convendría dar especial consideración:
  - a) al número de miembros de la familia del trabajador, su edad y sexo;
  - b) a los lazos de familia; y
  - c) a la situación particular de las personas físicamente incapacitadas, las que viven solas y las de edad avanzada.
- 4. Debieran adoptarse medidas, cuando sea oportuno, para conseguir una utilización más eficaz de las viviendas de alquiler disponibles, estimulando los intercambios de viviendas según las necesidades que se derivan, por ejemplo, del tamaño de la familia o del lugar de trabajo.
- 5. Las autoridades competentes deberían prestar especial atención al problema particular que plantea el alojamiento de los trabajadores migrantes y, cuando sea necesario, de sus familias, con miras a lograr lo antes posible la igualdad de trato en esta materia entre los trabajadores migrantes y los trabajadores nacionales.
- 6. Deberían estimularse la compilación y el análisis de estadísticas detalladas sobre la construcción y la población, así como la realización de estudios sociológicos, como elementos esenciales para la elaboración y aplicación de programas de vivienda a largo plazo.

---

## II. NORMAS DE VIVIENDA

---

- 7. Las normas de vivienda mencionadas en el párrafo 19 de los Principios generales deberían referirse, en particular:
  - a) al espacio mínimo por persona o por familia -- teniendo debidamente en cuenta la necesidad de disponer de habitaciones de dimensiones y proporciones razonables -- expresado en función de uno o varios de los factores siguientes:

- i) superficie del terreno;
- ii) volumen; o
- iii) capacidad y número de habitaciones;
- b) al abastecimiento de agua potable dentro de la vivienda del trabajador, en cantidad suficiente para poder cubrir todas las necesidades personales y domésticas;
- c) a los sistemas adecuados de alcantarillado y de evacuación de basuras;
- d) a la adecuada protección contra el calor, el frío, la humedad, el ruido, los incendios y los animales que propagan enfermedades, especialmente los insectos;
- e) a las instalaciones adecuadas de carácter sanitario, y también para cocina, ventilación, lavado, despensa, luz natural e iluminación artificial;
- f) a un grado mínimo, por lo menos, de aislamiento e intimidad:
  - i) entre las personas que viven bajo el mismo techo; y
  - ii) para los miembros de la familia a fin de protegerlos contra perturbaciones excesivas causadas por factores externos; y
- g) a la apropiada separación entre las habitaciones y los locales destinados a los animales.
- 8. Cuando la vivienda destinada a trabajadores solteros o a trabajadores separados de sus familias sea colectiva, la autoridad competente debería establecer ciertas normas de habitación que dispongan, como mínimo:
  - a) que cada trabajador tenga una cama a su disposición para uso individual;
  - b) que existan locales separados para hombres y mujeres;
  - c) que haya suficiente abastecimiento de agua potable;
  - d) que existan adecuadas instalaciones sanitarias y de desagüe;
  - e) que existan medios convenientes de ventilación y, si fuere apropiado, de calefacción;
  - f) que se disponga de comedores, cantinas, salas de descanso y recreo y servicios de salud, si tales servicios no existieren en otra forma en la comunidad.



- 9. Las normas de vivienda de los trabajadores deberían ser revisadas periódicamente, habida cuenta del desarrollo social, económico y técnico y del aumento de los ingresos reales por habitante.
- 10. En general, y en las localidades donde las oportunidades de empleo no sean transitorias, las viviendas e instalaciones colectivas conexas deberían ser de construcción duradera.
- 11. El objetivo debería ser construir las viviendas de los trabajadores, así como las instalaciones colectivas conexas, con los mejores materiales de que se disponga, habida cuenta de las condiciones locales, tales como la probabilidad de seísmos.

### III. PROGRAMAS ESPECIALES

---

- 12. En los países en vías de desarrollo debería dedicarse especial atención, como medida provisional hasta que se forme una mano de obra calificada y se constituya la industria de la construcción, a sistemas tales como los programas de ayuda en gran escala para la construcción de viviendas provisionales por los propios interesados, que ofrecen un medio de mejorar las condiciones de vivienda, sobre todo en las regiones rurales. Al mismo tiempo, en estos países deberían adoptarse medidas para la formación profesional de obreros sin empleo o sin especialización que puedan ser destinados a la industria de la construcción, aumentándose así la capacidad de construcción de viviendas permanentes.
- 13. Los gobiernos, los empleadores y las organizaciones de empleadores y de trabajadores deberían adoptar cuantas medidas sean apropiadas para ayudar al trabajador a disponer de vivienda propia y, cuando sea oportuno, para fomentar la construcción de viviendas por los propios interesados. Estas medidas podrían adoptar la forma de:
  - a) servicios técnicos, tales como los de los arquitectos, y, cuando sea apropiado, una vigilancia de las obras por personal competente;
  - b) la organización de la investigación relativa a la vivienda y a su construcción, así como la publicación y distribución de manuales y de folletos ilustrados fáciles de comprender, que contengan información sobre planos de viviendas, normas de alojamiento, técnicas y materiales de construcción;
  - c) enseñanza de técnicas de construcción sencillas para permitir a los mismos interesados participar en la construcción;
  - d) venta o alquiler de equipo, materiales y herramientas a precio inferior al de venta en el mercado;

- e) tasas de interés reducido y otras ventajas similares, tales como subvenciones directas para ayudar a costear el desembolso del capital inicial, la venta de terrenos a precios inferiores al que se obtendría por ellos una vez acondicionados, y arrendamiento a largo plazo a alquileres nominales.
- 14. Deberían asimismo adoptarse todas las medidas apropiadas, siempre que fuera necesario, para dar instrucciones a las familias en lo que respecta a la conservación y al buen uso de las instalaciones de que disponen en su hogar.

---

#### IV. VIVIENDAS PROPORCIONADAS POR LOS EMPLEADORES

---

- 15. Cuando el empleador proporcione la vivienda, se aplicarán las siguientes disposiciones, a menos que se garantice al trabajador una protección equivalente, ya sea por la ley o por contratos colectivos u otros acuerdos obligatorios:
  - a) el empleador debería tener derecho a recuperar, dentro de un plazo razonable, los locales proporcionados al trabajador, en caso de terminación del contrato de trabajo del trabajador;
  - b) el trabajador o su familia deberían tener derecho a continuar ocupando la vivienda durante un período razonable, con objeto de que puedan obtener otro alojamiento satisfactorio cuando el trabajador deje de ejercer su empleo a causa de enfermedad, incapacidad, a consecuencia de un accidente del trabajo o de enfermedades profesionales, de retiro o de muerte;
  - c) el trabajador que, por terminarse su empleo, tuviera que desocupar la vivienda debería tener derecho a recibir una indemnización adecuada:
    - i) por los cultivos que se le hubiera autorizado a hacer en tierras pertenecientes al empleador;
    - ii) por regla general, por todas las mejoras introducidas con el consentimiento del empleador que aumenten de manera permanente las comodidades de la instalación y cuyo valor no estuviera amortizado por el uso.
- 16. Todo trabajador que habite una vivienda proporcionada por su empleador debería conservar los locales en las condiciones en que los encontró, exceptuado el deterioro normal.
- 17. Las personas que mantengan relaciones sociales, de negocios o sindicales con un trabajador a quien el empleador proporciona vivienda deberían tener derecho al libre acceso a la vivienda del trabajador.
- 18. Cuando fuere apropiado, debería examinarse la posibilidad de que las autoridades públicas, otras instituciones o los ocupantes de viviendas proporcionadas por el empleador puedan adquirirlas a precios razonables, salvo cuando tales viviendas se encuentren situadas dentro del perímetro destinado por la empresa a sus actividades de producción.

---

#### V. FINANCIAMIENTO

---

- 19. Las autoridades públicas deberían financiar, sea directamente, sea por medio de subvenciones, los programas de construcción de viviendas de alquiler, especialmente para determinados grupos de trabajadores como los que acaban de formar familia, los solteros y aquellos cuya movilidad sea conveniente para el desarrollo equilibrado de la economía.
- 20. Los préstamos otorgados a los trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 15 de los Principios generales, deberían cubrir la totalidad o una parte importante del costo inicial de la vivienda y poder ser reembolsados a largo plazo, a una tasa moderada de interés.
- 21. Las instituciones de previsión y de seguridad social deberían ser estimuladas a utilizar sus reservas disponibles para inversiones a largo plazo, a fin de dar facilidades de préstamo para la vivienda de los trabajadores.
- 22. En los casos de préstamos concedidos a los trabajadores para permitirles la adquisición de las viviendas en propiedad, deberían adoptarse medidas adecuadas para proteger al trabajador contra la pérdida del capital propio que haya invertido en su vivienda, debido al desempleo, accidente u otras causas independientes de su voluntad, y en particular para proteger a su familia contra la pérdida de dicho capital en caso de defunción del trabajador.
- 23. Las autoridades públicas deberían proporcionar ayuda financiera especial a aquellos trabajadores que, en razón de los ingresos inadecuados o de los gastos excesivos a que se ven obligados a causa de sus responsabilidades familiares, no estén en condiciones de obtener alojamiento adecuado.
- 24. En los casos en que las autoridades públicas proporcionen una ayuda financiera directa para la adquisición de una vivienda, el beneficiario debería asumir las responsabilidades financieras y de otro tipo respecto a dicha adquisición, hasta donde se lo permitan sus recursos.
- 25. Las autoridades públicas que proporcionen ayuda financiera para los programas de construcción de viviendas deberían asegurarse de que no se niega el alquiler o la adquisición en propiedad de dichas viviendas por motivos de raza, religión, opiniones políticas o afiliación sindical.

## VI. MEDIDAS PARA AUMENTAR LA EFICIENCIA EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

---

- 26. Los programas de vivienda para los trabajadores deberían ejecutarse a largo plazo y extenderse durante todo el año, a fin de poder efectuar las economías que permiten trabajos continuos.
- 27. Deberían adoptarse medidas apropiadas para mejorar y, en caso necesario, desarrollar las posibilidades de formación profesional de trabajadores calificados y semicalificados, personal dirigente, contratistas y categorías profesionales tales como arquitectos e ingenieros.

- 28. Donde escaseen los materiales de construcción, las herramientas o el equipo, sería conveniente considerar la adopción de medidas tales como la concesión de prioridad a la construcción de fábricas que produzcan dichos bienes, la importación de equipo para dichas fábricas y el aumento del comercio de esos bienes.
- 29. Habida cuenta de consideraciones de salud y de seguridad, los reglamentos de edificación y las demás normas aplicables a los planos, materiales y técnicas de construcción deberían formularse de tal modo que permitan utilizar nuevos materiales y métodos de construcción, inclusive los materiales disponibles en la localidad y los métodos empleados para la construcción de viviendas por los propios interesados.
- 30. Debería prestarse especial atención, entre otras medidas, al mejoramiento de la planificación y organización del trabajo en las obras de construcción, a la mayor normalización de los materiales, a la simplificación de los métodos de trabajo y a la aplicación de los resultados obtenidos en las investigaciones sobre edificación y construcción.
- 31. Debería hacerse todo lo posible para eliminar las prácticas restrictivas a que pudieran recurrir los contratistas, los proveedores de materiales de construcción y los trabajadores de la industria de la construcción.
- 32. Se deberían crear y desarrollar instituciones nacionales encargadas de llevar a cabo investigaciones sobre los problemas sociales, económicos y técnicos relacionados con la vivienda de los trabajadores. Se podría recurrir, cuando sea apropiado, a los servicios que pueden prestar los centros regionales de vivienda patrocinados o asistidos por las Naciones Unidas y por otros organismos internacionales apropiados.
- 33. Debería hacerse todo lo posible para fomentar la eficiencia de los pequeños contratistas de obras, proporcionándoles, por ejemplo, información sobre los materiales y métodos de construcción a bajo costo, creando centros donde puedan alquilar herramientas y equipo, organizando cursos de formación especializada y procurando medios financieros apropiados donde todavía no existen.
- 34. Las medidas para disminuir los costos de construcción no deberían dar lugar a ninguna disminución de las normas de vivienda aplicables al alojamiento de los trabajadores y a las instalaciones conexas.

## VII. LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LA ESTABILIZACIÓN DEL EMPLEO

---

- 35. Cuando exista marcado desempleo en exceso del desempleo transitorio en la industria de la construcción durante el período que transcurre desde que un trabajador de la construcción cesa en su empleo en una obra y comienza a trabajar en otra, o cuando exista considerable desempleo fuera de la industria de la construcción, el programa de construcción de viviendas para los trabajadores e instalaciones conexas debería ampliarse, cuando fuera apropiado, a fin de ofrecer empleo al mayor número posible de desempleados.

- 36. Durante los períodos de disminución de la construcción privada o de la actividad económica en general, y en los casos en que se experimente la necesidad de aumentar el volumen de la construcción, los gobiernos deberían tomar disposiciones especiales para estimular la construcción de viviendas para los trabajadores e instalaciones conexas por las autoridades locales o las empresas privadas, o ambas, por medios tales como la asistencia financiera o la ampliación de sus facultades para la concesión de préstamos.
- 37. Si fuere necesario, entre las medidas para aumentar el volumen de la construcción privada de viviendas podría figurar la reducción de las tasas de interés y del volumen de los pagos iniciales al contado, así como la extensión del plazo de amortización de los préstamos.
- 38. Cuando fuere necesario, las medidas para reducir el desempleo estacional en la industria de la construcción podrían incluir:
  - a) la utilización de instalaciones, máquinas, materiales y técnicas apropiados para ejecutar los trabajos de construcción de manera satisfactoria, en condiciones de seguridad, y para proteger a los trabajadores durante los períodos que tradicionalmente se consideran desfavorables para realizar dichos trabajos de construcción;
  - b) la información de las personas interesadas en cuanto a las posibilidades técnicas y a la conveniencia social de no interrumpir los trabajos de construcción cuando las condiciones climáticas son desfavorables;
  - c) el pago de subsidios para compensar total o parcialmente los costos suplementarios que pueda implicar la construcción en tales condiciones; y
  - d) el escalonamiento de las diversas operaciones de los programas de construcción de viviendas para los trabajadores y de instalaciones conexas, de manera que contribuyan a reducir el desempleo estacional.
- 39. Cuando fuere necesario, deberían adoptarse medidas apropiadas para garantizar la coordinación administrativa y financiera entre las diversas autoridades públicas, tanto centrales como locales, y entre ellas y las organizaciones privadas, al llevar a cabo cualquier programa de estabilización del empleo que atañe a la construcción de viviendas para los trabajadores y de instalaciones conexas.

---

#### VIII. POLÍTICA EN MATERIA DE ALQUILERES

- 40.
  - 1) En los países muy industrializados, con un alto y creciente nivel de vida, uno de los objetivos a largo plazo debiera ser que el alquiler, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo 4 de los Principios generales, cubra los costos normales del alojamiento, pero el propósito general debería ser la disminución progresiva del

porcentaje de los ingresos del trabajador dedicados al alquiler, que cubra el costo normal del alojamiento, gracias al aumento de los salarios reales y a la creciente productividad en la industria de la construcción.

- 2) Ningún aumento de alquiler debiera permitir más que unos réditos razonables de la inversión.
- 3) Durante los períodos de grave escasez de viviendas deberían adoptarse medidas para impedir el alza excesiva de los alquileres de las viviendas existentes de trabajadores. Cuando la escasez de viviendas disminuye y quedan disponibles suficientes viviendas de calidad adecuada para satisfacer las necesidades de los trabajadores, estas medidas podrán mitigarse progresivamente, donde convenga, ateniéndose, no obstante, a lo dispuesto en este párrafo.

## IX. URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL Y REGIONAL

---

- 41. En la medida en que esto sea posible, y habida cuenta de los medios de transporte públicos y privados, las viviendas de los trabajadores deberían estar situadas a proximidad de los lugares de trabajo y en las cercanías de servicios colectivos, tales como escuelas, centros comerciales, lugares y servicios de recreo para personas de distintas edades, centros de culto y servicios médicos, y deberían estar situadas de modo que integren barrios agradables y bien planeados, con espacios libres.
- 42. Deberían realizarse todos los esfuerzos posibles, en relación con la planificación de viviendas y de nuevas localidades para trabajadores, con objeto de consultar a representantes de los futuros inquilinos que estén en mejores condiciones de juzgar los medios más apropiados para satisfacer sus necesidades en cuanto se refiere a vivienda y medio ambiente.
- 43. Al escoger los sitios en que hayan de construirse viviendas para los trabajadores debería prestarse atención a la posibilidad de que el aire sea contaminado por fábricas y a las condiciones topográficas, que pueden ser factor importante en la evacuación de las aguas de superficie, de las aguas de albañal y de otros desperdicios.
- 44. Al constituir viviendas provisionales debería darse particular importancia a la planificación de la comunidad y al control del número de ocupantes.
- 45. Debería adoptarse el principio de prever en las ciudades zonas relacionadas entre sí, tales como zonas residenciales, comerciales e industriales, a fin de garantizar al trabajador y a su familia el medio ambiente más agradable posible y reducir al mínimo el tiempo que invierte el trabajador en ir de su hogar a su lugar de trabajo y en volver de él y los riesgos a que se expone por tal motivo.

- 46. Con el propósito de luchar contra los tugurios, las autoridades competentes, con la colaboración, cuando fuere necesario, de las organizaciones cívicas y otros organismos interesados, así como con los propietarios y los inquilinos, deberían adoptar toda clase de medidas prácticas para el saneamiento de los barrios insalubres, tales como la renovación y modernización de los inmuebles cuyas condiciones lo permitan, y la conservación de los edificios de interés arquitectónico o histórico. Las autoridades competentes deberían adoptar también las medidas pertinentes para proporcionar alojamiento en buenas condiciones a las familias que puedan tener que desplazarse temporalmente mientras se llevan a cabo los trabajos de saneamiento.
  
- 47. Para descongestionar los grandes centros urbanos, los planes de desarrollo futuro deberían elaborarse sobre una base regional, de manera que se impida toda concentración excesiva de la industria y de la población, manteniendo un mejor equilibrio entre el desarrollo urbano y el rural.