

Recomendación 115

RECOMENDACIÓN SOBRE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES

La Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, convocada en Ginebra por el Consejo de Administración de la Oficina Internacional del Trabajo y reunida el 7 de junio de 1961 en su cuadragésimo quinto período de sesiones; habiendo decidido adoptar ciertas propuestas relativas a la vivienda de los trabajadores, cuestión que figura como quinto punto del orden del día del período de sesiones; habiendo decidido que estas propuestas se plasmen en una recomendación; adopta el 28 de junio de 1961 la siguiente recomendación, que podrá citarse como la Recomendación sobre la Vivienda de los Trabajadores, 1961.

Considerando que la Constitución de la Organización Internacional del Trabajo dispone que la Organización tendrá la tarea de contribuir a la realización del programa enunciado en la Declaración de Filadelfia, que reconoce el compromiso solemne de la Organización Internacional del Trabajo de apoyar la aplicación, entre las diversas naciones del mundo, de programas encaminados a lograr un nivel adecuado de vivienda; Considerando que la Declaración Universal de 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, especialmente en lo que respecta a la vivienda»; Considerando que las Naciones Unidas y la Organización Internacional del Trabajo han reconocido, de conformidad con el Programa Coordinado de las Naciones Unidas y los Organismos Especializados en Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, que el Consejo Económico y Social y el Consejo de Administración de la Oficina Internacional del Trabajo tomaron nota en 1949, que las Naciones Unidas asumen la responsabilidad general en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y que la Organización Internacional del Trabajo tiene un interés especial en las cuestiones relativas a la vivienda de los trabajadores; La Conferencia recomienda que cada Estado Miembro, en el marco de su política social y económica general, aplique los siguientes principios generales, de la manera más apropiada a sus condiciones nacionales:

Principios generales

I. Ámbito de aplicación

1. Esta recomendación se aplica a la vivienda de trabajadores manuales y no manuales, incluidos los trabajadores por cuenta propia y las personas mayores, jubiladas o con discapacidad física.

II. Objetivos de una política nacional de vivienda

2. La política nacional debe tener como objetivo fomentar, en el marco de la política general de vivienda, la construcción de viviendas e instalaciones colectivas asociadas, de modo que todos los trabajadores y sus familias puedan disponer de una vivienda adecuada y asequible en una zona residencial idónea.

Se debe dar prioridad a quienes se encuentren en mayor necesidad.

3. Asimismo, se debe velar por el mantenimiento, la mejora y la modernización de los edificios existentes y las instalaciones colectivas asociadas.

4. El objetivo de esta política debe ser garantizar que los trabajadores no destinen más de un porcentaje razonable de sus ingresos al alquiler o a los pagos periódicos de una vivienda adecuada y asequible.

5. Los programas de vivienda para trabajadores deben dejar suficiente espacio laboral para la iniciativa privada, las cooperativas y las empresas públicas.

6. Considerando que los programas de construcción de viviendas permanentes a gran escala pueden constituir una competencia directa con los programas de desarrollo y fomento económico —dado que la mano de obra calificada o semicalificada, que es escasa, o los recursos financieros, pueden ser necesarios tanto para la construcción de viviendas como para la producción de otros bienes esenciales para la expansión de la capacidad productiva—, la política de vivienda debe coordinarse con la política económica y social general, de modo que la vivienda de los trabajadores reciba una cierta prioridad que tenga en cuenta tanto la necesidad real percibida como los imperativos de un desarrollo económico equilibrado.

7. Cada familia debería tener, si así lo desea, una vivienda completamente independiente.

III. Responsabilidades de las Autoridades Públicas

8. (1) Las autoridades nacionales competentes, teniendo debidamente en cuenta la estructura constitucional del país de que se trate, deberán establecer un órgano central en el que participen todas las autoridades públicas que, en cierta medida, tengan relación con la cuestión de la vivienda.

(2) Las funciones de este órgano deberán incluir: (a) el estudio y la evaluación de la necesidad de vivienda para los trabajadores y las instalaciones colectivas conexas; (b) el desarrollo de programas de vivienda para los trabajadores, incluidas las medidas necesarias para la eliminación de barrios marginales y el alojamiento de sus ocupantes.

(3) Las organizaciones representativas de empleadores y trabajadores, así como otras organizaciones interesadas, deberán participar en la labor del órgano central.

9. Los programas nacionales de vivienda deberán, teniendo en cuenta otros objetivos nacionales y dentro de los límites de la necesidad de vivienda e instalaciones conexas, procurar que todos los recursos públicos y privados disponibles para tal fin se coordinen y utilicen para la construcción de vivienda para los trabajadores y las instalaciones colectivas conexas.

10. Cuando sea necesario aumentar de forma significativa y permanente la capacidad del sector de la construcción para satisfacer continuamente las necesidades nacionales de vivienda para los trabajadores, los programas de desarrollo económico deben proporcionar —teniendo en cuenta otros objetivos nacionales— las medidas necesarias para garantizar, durante un período prolongado, la mano de obra cualificada, los materiales, el equipo y los recursos financieros necesarios para la construcción de viviendas.

11. Las autoridades públicas deben asumir, en la medida necesaria y posible, la responsabilidad de proporcionar vivienda a los trabajadores, ya sea directamente o fomentando iniciativas en este sentido, tanto si la vivienda se proporciona en régimen de alquiler como de arrendamiento.

IV. Vivienda proporcionada por los empleadores

12. (1) Los empleadores deben reconocer la importancia de que los organismos públicos o las entidades privadas autónomas, como las cooperativas y las sociedades de vivienda distintas de las empresas, proporcionen a sus trabajadores vivienda en condiciones justas.

(2) Debe reconocerse que, por lo general, no es conveniente que los empleadores proporcionen vivienda directamente a sus trabajadores, a menos que sea necesario en circunstancias especiales, como cuando la empresa se encuentra muy lejos de su lugar de residencia habitual o cuando la naturaleza del empleo exige que el trabajador esté disponible con poca antelación.

(3) En los casos en que el empleador proporcione la vivienda: a) se deben garantizar a los trabajadores los derechos humanos fundamentales, en particular el derecho a la libertad de asociación;

b) se debe respetar plenamente la legislación y la costumbre nacionales cuando el contrato de arrendamiento finalice junto con el contrato de trabajo o cuando se requiera la vivienda en esa misma circunstancia;

c) Los precios del alquiler deben ajustarse a los principios establecidos en el apartado 4 anterior y en ningún caso deben constituir un elemento de especulación.

(4) La prestación por parte de los empleadores de vivienda o servicios comunitarios, como remuneración por el trabajo, debe prohibirse o, al menos, regularse en la medida necesaria para proteger los intereses de los trabajadores.

V. Financiamiento

13. (1) Las autoridades competentes deberán adoptar todas las medidas apropiadas para garantizar la ejecución de los programas aprobados de vivienda para trabajadores, asegurando el financiamiento necesario de manera regular y continua.

(2) Para tal fin:

a) se deberán facilitar los préstamos públicos y privados, a tasas de interés moderadas;

b) dichos préstamos deberán complementarse con otros sistemas de asistencia financiera directa o indirecta, tales como subvenciones, desgravaciones fiscales y reducciones del valor catastral, a favor de propietarios públicos y privados y de cooperativas que cumplan ciertos requisitos.

14. Los gobiernos y las organizaciones de empleadores y trabajadores deberán fomentar la formación de cooperativas de vivienda y otras organizaciones similares sin fines de lucro.

15. Las autoridades públicas deberán emplear todos los medios para garantizar que los trabajadores que deseen ser propietarios de su vivienda o que tengan la intención de construirla puedan beneficiarse de los préstamos públicos y privados, en condiciones equitativas; las mismas autoridades deberán adoptar todas las demás medidas para facilitar la adquisición de propiedades.

16. Asimismo, con el fin de fomentar la construcción de viviendas para trabajadores, y cuando proceda, en países con mercados crediticios sólidos, deberán establecerse sistemas nacionales para la concesión de préstamos hipotecarios o de garantías públicas sobre hipotecas privadas.

17. Deberán adoptarse las medidas pertinentes, de conformidad con la práctica nacional:

a) para fomentar el ahorro de particulares, cooperativas e instituciones privadas, de modo que pueda utilizarse para financiar la construcción de viviendas para trabajadores;

b) para incentivar a particulares, cooperativas e instituciones privadas a invertir fondos en la construcción de viviendas para trabajadores.

18. Las viviendas para trabajadores construidas con fondos públicos no deberán ser objeto de especulación.

VI. Normas de habitabilidad

19. Como norma general, la autoridad competente deberá establecer normas mínimas de habitabilidad, a fin de garantizar un nivel razonable de decencia, higiene y confort acorde con las condiciones locales, y adoptar todas las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de dichas normas.

VII. Medidas para aumentar la capacidad requerida del sector de la construcción

20. Los gobiernos, en cooperación con las organizaciones de empleadores y trabajadores, deberán promover las medidas necesarias para garantizar la utilización más racional de los recursos disponibles en la construcción y sectores afines y, cuando sea necesario, fomentar el desarrollo de nuevos recursos.

VIII. Construcción de viviendas y estabilización del empleo

21. Los programas nacionales de construcción de viviendas deberán diseñarse de manera que, en períodos de recesión económica, sea posible fomentar la construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas.

22. Los gobiernos y las organizaciones de empleadores y trabajadores deberán adoptar las medidas adecuadas para aumentar la construcción anual de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas, reduciendo así el desempleo estacional en el sector de la construcción, teniendo debidamente en cuenta los principios enunciados en el párrafo 6 anterior.

IX. Planificación urbana y desarrollo rural y regional

23. Los programas de vivienda para trabajadores deberán desarrollarse e implementarse de acuerdo con las mejores prácticas de planificación urbana y criterios sólidos de desarrollo regional.

24. (1) Las autoridades públicas deberán adoptar las medidas adecuadas para prevenir la especulación inmobiliaria.

(2) Las autoridades públicas deberían:

a) estar autorizadas a adquirir terrenos a precios moderados para la construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones colectivas conexas;

b) establecer reservas de terrenos ubicados adecuadamente para facilitar la construcción de dichas viviendas e instalaciones conexas.

(3) Dichos terrenos deberían estar disponibles a un precio moderado para la construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas.

X. Aplicación de los Principios Generales

25. Al aplicar los principios generales contenidos en la presente Recomendación, cada Estado Miembro de la Organización Internacional del Trabajo, así como las organizaciones de empleadores y de trabajadores interesadas, deberían, cuando sea posible y apropiado, inspirarse en las siguientes observaciones sobre la forma de aplicar la Recomendación.

Sugerencias para la Implementación

I. Consideraciones Generales

1. Los programas de vivienda para trabajadores, diseñados e implementados de conformidad con el párrafo 8 de los Principios Generales, deben tener como objetivo mejorar las condiciones de vivienda de los trabajadores en la mayor medida posible y con la mayor rapidez que permitan diversos factores contingentes, como los recursos nacionales disponibles, el nivel de desarrollo económico, la tecnología y otras actividades que, al tener prioridad, podrían obstaculizar la construcción de viviendas.

2. Los programas nacionales de vivienda deben prestar especial atención, sobre todo en los países en desarrollo, a las necesidades de los trabajadores ya empleados (o a punto de serlo) en industrias o regiones de gran importancia nacional.

3. Al diseñar e implementar programas de vivienda para trabajadores, parece apropiado que, a nivel local, se preste especial atención a:

- a) el número, la edad y el sexo de las familias de los trabajadores;
 - b) la naturaleza de los lazos familiares;
 - c) las condiciones especiales de las personas con discapacidad física, las personas que viven solas y las personas mayores.
4. Cuando proceda, deberán adoptarse medidas para lograr el pleno aprovechamiento de las viviendas de alquiler, fomentando, por ejemplo, el intercambio de viviendas según las necesidades derivadas de la composición de la familia y del lugar de trabajo.
5. Las autoridades competentes deberán prestar especial atención al problema de la vivienda para los trabajadores migrantes y, cuando proceda, para sus familias, con miras a lograr, en este sentido, lo más rápidamente posible, la igualdad de trato entre los trabajadores migrantes y los nacionales.
6. Deberá fomentarse la recopilación y el análisis de estadísticas exhaustivas sobre vivienda y población, así como la realización de encuestas sociológicas. Estas deberán considerarse elementos esenciales para la preparación y ejecución de programas de vivienda a largo plazo.

II. Normas de habitabilidad

7. Las normas de habitabilidad previstas en el párrafo 19 de los Principios Generales deberán tener en cuenta, en particular:

a) el espacio mínimo que debe tener cada persona y cada familia, considerando la necesidad de habitaciones de tamaño y proporciones suficientes. Este espacio mínimo debe expresarse en función de uno o más de los siguientes factores:

i) superficie;

ii) volumen;

iii) capacidad y número de habitaciones;

b) el suministro de agua potable a las viviendas de los trabajadores en cantidades suficientes para satisfacer todas las necesidades personales y domésticas;

c) la eliminación regular de aguas residuales y desechos domésticos;

d) protección adecuada contra el calor, el frío, la humedad, el ruido, incendios y animales transmisores de enfermedades, especialmente insectos;

e) instalaciones sanitarias adecuadas, así como de ventilación, cocina, lavado, iluminación natural y artificial, y almacenes apropiados;

f) un grado mínimo de aislamiento:

i) entre las distintas personas que viven en la misma vivienda;

ii) entre los ocupantes de dos viviendas contiguas;

g) separación adecuada entre las zonas de alojamiento y las zonas para animales.

8. Cuando los trabajadores solteros o separados de sus familias se alojen en grupos, la autoridad competente deberá: Establecer normas de habitabilidad para que el alojamiento, como mínimo:

- a) esté equipado con una cama individual para cada trabajador;
 - b) incluya viviendas separadas para hombres y mujeres;
 - c) esté equipado con medios adecuados para el suministro de agua potable;
 - d) está equipado con medios adecuados para la eliminación de aguas residuales y con instalaciones sanitarias satisfactorias;
 - e) cuenta con ventilación adecuada y, si es necesario, calefacción;
 - f) dispone de comedores, cantinas, salas de descanso, salas de recreo e instalaciones sanitarias, si no existen en las inmediaciones.
9. Los estándares de habitabilidad deben revisarse periódicamente para tener en cuenta el desarrollo social, económico y técnico, así como el aumento del ingreso real per cápita.
10. En general, y especialmente en lugares donde las oportunidades de empleo no son temporales, conviene que la construcción de viviendas e instalaciones conexas sea permanente.
11. Un objetivo importante debe ser construir viviendas para trabajadores e instalaciones conexas con los materiales más adecuados disponibles, teniendo en cuenta, obviamente, las condiciones ambientales, como, por ejemplo, la posibilidad de movimientos sísmicos.

III. Programas especiales

12. En todos los países en desarrollo, como medida transitoria y mientras se desarrolla la fuerza laboral y surge la industria de la construcción, se debe prestar especial atención a los programas que subsidian la construcción individual de viviendas temporales, consideradas un medio para mejorar las condiciones de vida, especialmente en las regiones agrícolas. En esos mismos países, deberían adoptarse simultáneamente medidas apropiadas para la formación profesional de los desempleados y trabajadores no cualificados para el sector de la construcción, aumentando así la capacidad de construcción de viviendas permanentes.
13. Los gobiernos, los empleadores y las organizaciones de empleadores y trabajadores deberían adoptar todas las medidas apropiadas para ayudar a los trabajadores a convertirse en propietarios de sus viviendas y, en particular, para fomentar la participación física de los interesados en la construcción. Dichas medidas podrían incluir, por ejemplo:
- a) la prestación de servicios técnicos, como asesoramiento arquitectónico y, cuando sea necesario, la supervisión por parte de personas competentes;
 - b) la organización de investigaciones en el ámbito de la vivienda y la construcción, así como la publicación y distribución de manuales y folletos ilustrados de fácil comprensión que contengan información sobre diseño de viviendas, normas de vivienda y técnicas y materiales de construcción;
 - c) la capacitación en las técnicas de construcción más básicas, con el fin de facilitar la participación física de los interesados en la construcción;
 - d) la venta o el alquiler de equipos, materiales y herramientas a precios inferiores a los del mercado;
 - e) la concesión de tipos de interés reducidos y beneficios similares (como subvenciones para cubrir los gastos iniciales de construcción), la venta de terrenos a un precio inferior al precio tras la urbanización y, en el caso de los terrenos, contratos de alquiler a largo plazo a precios simbólicos.

14. Si fuera necesario, se adoptarán medidas para informar a las familias sobre el mantenimiento y el uso racional de las instalaciones de sus viviendas.

IV. Vivienda proporcionada por el empleador

15. Cuando el empleador proporcione la vivienda, se aplicarán las siguientes disposiciones, salvo que la ley, los convenios colectivos u otros acuerdos obligatorios prevean una protección similar para el trabajador:

a) El empleador tendrá derecho a recuperar la posesión de la vivienda, en un plazo razonable, al finalizar el contrato de trabajo;

b) El trabajador o su familia tendrán derecho a seguir ocupando la vivienda durante un plazo razonable o a obtener otra vivienda satisfactoria, cuando finalice la relación laboral del trabajador por enfermedad, incapacidad, jubilación, fallecimiento o como consecuencia de un accidente laboral o enfermedad profesional;

c) Si se finaliza el contrato de trabajo y la vivienda debe ser desalojada, el trabajador tendrá derecho a una compensación justa:

i) por los cultivos que haya cultivado, con autorización, en los terrenos del empleador;

ii) en general, por las mejoras permanentes realizadas en la vivienda, con el consentimiento del empleador, y que aún no se hayan amortizado mediante su uso.

16. Los trabajadores que ocupen alojamiento proporcionado por su empleador deberán mantener las instalaciones en el estado en que las encontraron, salvo el deterioro normal.

17. Las personas que tengan relaciones privadas, comerciales o sindicales con un trabajador que ocupe alojamiento proporcionado por su empleador deberán tener libre acceso a dicho alojamiento.

18. Cuando proceda, una autoridad pública u otras instituciones, o incluso los propios trabajadores que ocupen alojamiento proporcionado por el empleador, deberán poder adquirir la propiedad del alojamiento previo pago de un precio razonable, salvo que dicho alojamiento se encuentre en terrenos donde se desarrollen las actividades de la propia empresa.

V. Financiamiento

19. Las autoridades públicas deben financiar, ya sea directamente o mediante subsidios, programas de vivienda de alquiler, especialmente para ciertas categorías de trabajadores, como jefes de familia de reciente formación, solteros o trabajadores cuya movilidad territorial sea deseable para un desarrollo económico equilibrado.

20. Los préstamos otorgados a los trabajadores, de conformidad con el párrafo 15 de los Principios Generales, deben cubrir la totalidad o una parte sustancial del costo inicial de la vivienda, ser reembolsables en un plazo prolongado y estar sujetos a un interés moderado.

21. Se debe alentar a las instituciones de seguridad social a que utilicen sus reservas de inversión a largo plazo para proporcionar facilidades de crédito para la vivienda de los trabajadores.

22. En el caso de préstamos otorgados a los trabajadores para la compra de vivienda, deben adoptarse las medidas adecuadas para proteger al trabajador contra la pérdida del capital efectivamente invertido en la vivienda, que podría resultar del desempleo, un accidente u otras causas ajenas a su voluntad, y, en particular, para proteger a la familia del trabajador contra la pérdida de dicho capital en caso de su fallecimiento.

23. Las autoridades públicas deben proporcionar asistencia financiera especial a los trabajadores con bajos ingresos o con responsabilidades familiares excesivas que, por lo tanto, no puedan acceder a una vivienda adecuada.
24. Cuando las autoridades públicas proporcionen asistencia financiera directa para la compra de vivienda, el beneficiario deberá asumir las responsabilidades financieras y demás obligaciones relacionadas, en la medida en que sus recursos se lo permitan.
25. Las autoridades públicas que proporcionen asistencia financiera para programas de vivienda deben garantizar que no se deniegue el alquiler o la venta por motivos de raza, religión, opinión política o afiliación sindical.

VI. Medidas para aumentar la capacidad necesaria del sector de la construcción

26. Deben implementarse programas de vivienda a largo plazo para los trabajadores, distribuidos a lo largo del año, con el fin de lograr los ahorros inherentes al trabajo continuo.
27. Deben adoptarse las medidas adecuadas para mejorar y, cuando sea necesario, desarrollar la formación de trabajadores cualificados y semicualificados, directivos, empresarios y técnicos, como arquitectos e ingenieros.
28. En caso de escasez de materiales de construcción, herramientas o equipos, debe darse prioridad a la construcción de fábricas para producir estos bienes, a la importación de las materias primas necesarias para dichas fábricas, y al aumento del volumen de comercio de estos productos.
29. Respetando plenamente los requisitos de salud y seguridad, las normas de construcción y demás normativa relativa a los planos, materiales y técnicas constructivas deben diseñarse para facilitar tanto el uso de nuevos materiales (incluidos los disponibles localmente) como de nuevas técnicas constructivas, así como la construcción de viviendas por las propias partes interesadas.
30. Otras medidas que deben adoptarse incluyen aquellas destinadas a: mejorar la preparación y organización del trabajo en obra, estandarizar cada vez más los materiales, simplificar al máximo los métodos de trabajo y aprovechar los resultados de la investigación en construcción.
31. No deben escatimarse esfuerzos para eliminar las prácticas restrictivas a las que puedan estar sometidos los empleadores, los proveedores de materiales de construcción y los trabajadores del sector.
32. Deben crearse y desarrollarse instituciones nacionales para investigar los problemas sociales, económicos y técnicos de la vivienda de los trabajadores. En la medida de lo posible, también deben utilizarse los servicios de los centros regionales de vivienda patrocinados o asistidos por la Organización de las Naciones Unidas u otras instituciones internacionales competentes. 33. No se deben escatimar esfuerzos para aumentar la eficiencia de los pequeños contratistas de construcción, por ejemplo, poniéndoles a su disposición: todos los medios de información sobre materiales asequibles y los métodos de construcción más económicos, facilitándoles el alquiler de herramientas y materiales a través de una organización centralizada, estableciendo cursos de formación especializada y ofreciéndoles facilidades financieras adecuadas donde aún no existan.
34. Las medidas adoptadas para reducir el coste de la construcción no deben, en ningún caso, conllevar una disminución de la calidad de la vivienda de los trabajadores ni de las instalaciones conexas.

VII. Construcción de Viviendas y Estabilización del Empleo

35. Cuando el desempleo en el sector de la construcción se vuelve significativo, en comparación con el desempleo normal que se produce durante los períodos de transición entre la finalización de una obra y el inicio de otra, o cuando existe un desempleo considerable en sectores distintos de la construcción, deberá incrementarse, en la medida de lo posible, el programa de construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas, a fin de proporcionar empleo al mayor número posible de desempleados.

36. En períodos de desaceleración de la construcción privada o de la actividad económica general, o cuando sea necesario ampliar la construcción, el gobierno deberá adoptar medidas especiales para incentivar a las autoridades locales, o a las empresas privadas, o a ambas, a aumentar la construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas, mediante ayudas financieras o aumentando su capacidad de crédito.

37. Las medidas para incrementar el volumen de la construcción privada deberán incluir la reducción del tipo de interés y de las cuotas iniciales, así como la ampliación del plazo de amortización.

38. Las medidas para reducir el desempleo estacional en el sector de la construcción podrán incluir, en caso necesario:

a) el uso de todos los equipos, maquinaria, técnicas y materiales adecuados para la ejecución satisfactoria de las obras de construcción en condiciones de total seguridad y para la protección de los trabajadores durante los periodos tradicionalmente considerados menos favorables para la ejecución de dichas obras;

b) la información a las partes interesadas sobre las posibilidades técnicas y los beneficios sociales que se derivan de la continuación de las obras incluso en condiciones meteorológicas adversas;

c) la concesión de subvenciones para cubrir total o parcialmente los costes adicionales que puedan derivarse de la realización de las obras en tales condiciones;

d) la escalonación temporal de las distintas operaciones previstas en los programas de construcción de viviendas para los trabajadores, con el fin de reducir el desempleo estacional. 39. Se deberán adoptar las medidas apropiadas, cuando sea necesario, para asegurar la coordinación administrativa y financiera entre las distintas autoridades públicas, tanto centrales como locales, y entre estas autoridades y los organismos privados, con el fin de asegurar la mejor aplicación de los programas de estabilización del empleo relacionados con la construcción de viviendas para trabajadores e instalaciones conexas.

VIII. Política de alquileres

40. (1) Si bien en los países altamente industrializados, donde el nivel de vida es elevado y continúa aumentando, uno de los objetivos a largo plazo debe ser que el alquiler cubra el costo normal de la vivienda, teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo 4 de los Principios Generales, la reducción progresiva del porcentaje de la renta de los trabajadores destinado al alquiler debe ser una meta constante que se logre mediante el aumento de los salarios reales y el incremento de la productividad en el sector de la construcción.

(2) Los aumentos de alquiler no deben generar una rentabilidad superior a una tasa razonable sobre el capital invertido.

(3) En períodos de escasez absoluta de vivienda, deben adoptarse las medidas adecuadas para evitar aumentos excesivos de los alquileres de las viviendas alquiladas a los trabajadores. Una vez que la escasez disminuya y haya un número suficiente de viviendas de clase media disponibles, estas medidas podrán eliminarse progresivamente, sin perjuicio de lo dispuesto en este párrafo.

IX. Urbanización y Desarrollo Rural y Regional

41. En la medida de lo posible, y teniendo en cuenta especialmente los medios de transporte públicos y privados disponibles, las viviendas para trabajadores deben ubicarse cerca del lugar de trabajo y de los servicios públicos, como escuelas, centros comerciales, espacios recreativos para todas las edades, instituciones culturales y servicios médicos, y deben estar dispuestas de manera que conformen un conjunto atractivo con amplios espacios abiertos, en un plan concebido racionalmente.

42. Al elaborar planes de vivienda y desarrollo de nuevos terrenos para trabajadores, se debe consultar a los órganos representativos de los futuros inquilinos, ya que son quienes mejor pueden asesorar sobre la elección de los medios para satisfacer las necesidades relacionadas con la vivienda y el entorno.

43. La ubicación de las viviendas para trabajadores debe elegirse teniendo en cuenta las características topográficas de la zona, que pueden influir decisivamente en el flujo de agua potable, aguas residuales y otros desechos.

44. Al construir viviendas temporales, es necesario prestar especial atención a la distribución de las distintas zonas residenciales y controlar su densidad de ocupación.

45. Es pertinente afirmar el principio de que en las ciudades conviene establecer zonas diferenciadas pero interconectadas —como barrios residenciales y zonas comerciales e industriales— para garantizar al trabajador y a su familia la mayor proximidad posible y minimizar el tiempo de desplazamiento entre su domicilio y su lugar de trabajo, así como los riesgos a los que se enfrenta durante el trayecto.

46. Para erradicar los barrios marginales, las autoridades competentes, con la posible colaboración de asociaciones de interés público u otras organizaciones interesadas y con la asistencia de propietarios e inquilinos, deben adoptar las medidas adecuadas para rehabilitar las zonas donde se ubican dichos barrios marginales, mediante, en la medida de lo posible, la restauración y modernización de las viviendas o la conservación de edificios de interés arquitectónico o histórico.

Las autoridades también deben garantizar viviendas asequibles para las familias que sean reubicadas temporalmente durante dichas obras de reurbanización.

Los planes de desarrollo deben elaborarse en un marco regional.