

TRINIDAD Y TOBAGO

SEGUNDA ETAPA DEL PROGRAMA NACIONAL DE ASENTAMIENTOS

FASE I

(TT-0050)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: José Mauricio Silva (RE3/SC3), jefe del equipo de proyecto; Robert D. Daughters (RE3/SC3); Juan Carlos Pérez-Segnini (LEG); Brian Martín McNish (COF/CTT); Roger Pipe (consultor); Jaime Arancibia (consultor); y Ana Lucia Saettone (RE3/SC3), quien estuvo a cargo de la producción del documento.

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

I.	MARCO DE REFERENCIA	1
A.	Marco socioeconómico	1
B.	El sector de la vivienda	2
1.	Demanda	2
2.	Oferta y financiamiento.....	3
C.	Estrategia sectorial del país	5
D.	Experiencia y estrategia del Banco para el sector.....	6
E.	Estrategia del programa.....	7
II.	EL PROGRAMA	9
A.	Objetivos	9
B.	Componentes	9
1.	Mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios	9
2.	Subsidios familiares para nuevas viviendas y mejora de las existentes.....	10
3.	Desarrollo sectorial e institucional	12
4.	Administración del programa	14
C.	Beneficiarios del programa	14
D.	Puntos de referencia y mecanismos activadores del programa	14
E.	Costo y financiamiento	16
III.	EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	17
A.	El prestatario y la entidad ejecutora.....	17
B.	Estructura orgánica del programa	17
C.	Procesos de ejecución.....	20
1.	Subsidios para las familias	20
2.	Proyectos de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios.....	24
3.	Componente de fortalecimiento sectorial	25
D.	Aspectos financieros.....	26
E.	Adquisición de bienes y servicios.....	26
F.	Calendario de ejecución	26
1.	Situación actual y ejecución de las etapas iniciales	26
2.	Calendario de desembolsos del programa.....	27
G.	Anticipo de fondos	27
H.	Seguimiento y evaluación del programa	27
1.	Seguimiento continuo y revisión anual	27
2.	Informes	28
3.	Controles internos.....	28

IV. VIABILIDAD Y RIESGOS.....	30
A. Estructura institucional y plan de ejecución.....	30
B. Impacto social y mecanismos compensatorios	30
C. Instituciones e impacto ambientales	31
D. Viabilidad financiera	32
E. Beneficios y riesgos del Programa	33
1. Beneficios	33
2. Riesgos del programa	34

ANEXOS

Anexo I	Marco Lógico
Anexo II	Plan Provisional de Adquisiciones
Anexo III-A	Pasos del Sistema de Subsidios para la Vivienda
Anexo III-B	El Sistema de Subsidios para la Vivienda: Ciclo de Beneficiarios
Anexo IV	Ciclo de Subsidios para Mejoras de Viviendas

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AAT	Agencia de Asentamientos Territoriales
BHV	Banco Hipotecario para la Vivienda
CCP	Comité Consultivo del Programa
CBTSA	Comité de Bienestar para los Trabajadores del Sector Azucarero
DGA	Dirección de Gestión Ambiental
DNV	Dirección Nacional de la Vivienda
DSAA	Dirección de Suministro de Agua y Alcantarillado
LPI	Licitación pública internacional
MOP	Manual Operativo del Programa
MV	Ministerio de Vivienda
ONG	Organización no gubernamental
PIB	Producto interno bruto
SGP	Software de Gestión de Proyectos
SIG	Sistema de Información Gerencial
UCSP	Unidad de Coordinación y Seguimiento del Programa



TRINIDAD Y TOBAGO

PRESTAMOS BID

APROBADOS AL 28 DE FEBRERO DEL 2002

	US\$ Miles	Porcentaje
TOTAL APROBADO	949,184	
DESEMBOLSADO	645,700	68.0%
POR DESEMBOLSAR	303,483	32.0%
CANCELADO	72,609	7.6%
AMORTIZADO	214,846	22.6%
APROBADO POR FONDO		
CAPITAL ORDINARIO	893,405	94.1%
FONDO PARA OPERACIONES ESPECIALES	30,607	3.2%
OTROS FONDOS	25,172	2.7%
SALDO DE LA DEUDA	430,854	
CAPITAL ORDINARIO	419,695	97.4%
FONDO PARA OPERACIONES ESPECIALES	11,159	2.6%
OTROS FONDOS	0	0.0%
APROBADOS POR SECTOR		
AGRICULTURA Y PESCA	55,718	5.9%
INDUSTRIA, TURISMO, CIENCIA Y TECNOLOGIA	5,000	0.5%
ENERGIA	228,275	24.0%
TRANSPORTACION Y COMUNICACION	164,779	17.4%
EDUCACION	142,851	15.0%
SALUD Y SANEAMIENTO	142,361	15.0%
MEDIO AMBIENTE	3,385	0.4%
DESARROLLO URBANO	91,499	9.6%
INVERSION SOCIAL Y MICROEMPRESA	0	0.0%
REFORMA Y MODERNIZ. DEL SECTOR PUBLICO	74,242	7.8%
FINANCIAMIENTO A EXPORTACIONES	25,172	2.7%
PREINVERSION Y OTROS	15,901	1.7%

*Cifras netas de cancelaciones con ajustes monetarios y recuperaciones en préstamos para financiamiento de exportaciones.



TRINIDAD Y TOBAGO

PROGRAMA TENTATIVO DE PRESTAMOS

US\$ Millones

2002

TT0050	PROGRAMA DE ASENTAMIENTOS SEGUNDA ETAPA	32.0
--------	---	------

	TOTAL A	32.0
--	---------	------

	TOTAL 2002	32.0
--	------------	------

2003

TT0048	AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO	44.0
--------	----------------------------	------

TT0047	REFORMA DE FONDO DE JUBILACION	20.0
--------	--------------------------------	------

TT0035	PROGRAMA DE DESARROLLO DE TURISMO	30.0
--------	-----------------------------------	------

TT0020	PROGRAMA DE INVERSIONES AGRICOLAS	25.0
--------	-----------------------------------	------

	TOTAL A	119.0
--	---------	-------

	TOTAL 2003	119.0
--	------------	-------



TRINIDAD Y TOBAGO

CARTERA EN EJECUCION AL 28 DE FEBRERO DEL 2002

(Miles de US\$)

PERÍODO DE APROBACIÓN	NÚMERO PROYECTOS	MONTO APROBADO	MONTO DESEMBOLSADO	% DESEMBOLSADO
Antes de 1996	4	52,500	28,042	53.41 %
1996 - 1997	2	254,000	70,770	27.86%
1998 - 1999	1	105,000	8,023	7.64%
TOTAL	7	\$411,500	\$106,835	25.96%

* Cifras netas de cancelaciones . Excluye prestamos para financiamiento de exportaciones.

SEGUNDA ETAPA DEL PROGRAMA NACIONAL DE ASENTAMIENTOS

(TT-0050)

RESUMEN EJECUTIVO

Prestatario y garante: Gobierno de la República de Trinidad y Tobago

Organismo ejecutor: Ministerio de Vivienda (MV)

Monto y fuente:	Fase I	Fase II	Total
	(Cifras en millones de US\$)		
BID (CO):	US\$32	US\$48	US\$ 80
Aporte local:	US\$ 8	US\$12	US\$ 20
Total:	US\$40	US\$60	US\$100

Plazos y condiciones financieras:

Plazo de amortización:	25 años
Período de gracia:	3 años
Período de desembolso:	3 años
Tipo de interés:	variable
Inspección y vigilancia:	1%
Comisión de crédito:	0,75%
Moneda:	Moneda única, en US\$

Objetivos: El objetivo general del Segundo Programa Nacional de Asentamientos consiste en establecer un sistema más equitativo, transparente y sostenible en materia de vivienda, a precios asequibles. Los objetivos específicos son los siguientes: i) mejores condiciones de vivienda para los sectores sociales de bajo ingreso; ii) mayor eficiencia y equidad del gasto público en vivienda, y iii) incentivos y ayuda para las instituciones públicas y privadas en su transición al cumplimiento de nuevas funciones, orientadas en mayor medida por el mercado.

Se crearán condiciones habitacionales más favorables para los sectores de bajos ingresos mejorando la situación, en materia de vivienda e infraestructura, de los actuales asentamientos habitados por personas de bajos ingresos, e incrementando la producción de nuevas viviendas a precios asequibles. Para que el sector público actúe con mayor eficiencia en el sector, el programa ayudará al

gobierno a ir asumiendo funciones como facilitador, de modo de inducir al sector privado a ponerse a la vanguardia en la producción de viviendas a precio asequible. Para dar eficacia a las intervenciones del sector público, se introducirá un nuevo sistema de mecanismos y subsidios compensatorios. A esos efectos, se requerirá un nuevo sistema operativo, en el país y en gran medida en el Caribe, ya que el papel del Estado en el suministro de viviendas para el sector de bajos ingresos ha estado limitado tradicionalmente a costosos e ineficientes inmuebles públicos de vivienda y programas de préstamos gubernamentales subsidiados.

Enfoque multifacético

Debido al carácter innovador y a la complejidad del programa, éste requerirá más de un ciclo de ejecución. En consecuencia, se propone un enfoque en varias fases, principalmente por las siguientes razones: i) el programa tiene objetivos a largo plazo, que no se limitan a un horizonte cuatrienal y convencional de inversiones; ii) en una primera fase de intervención será necesario establecer y poner a prueba nuevos sistemas y procedimientos, especialmente en lo que atañe a la utilización de subsidios para la vivienda, antes de comprometerse con una aplicación en mayor escala de los mismos en todo el país, y iii) es posible ampliar más eficazmente el financiamiento para una segunda fase de inversiones físicas a través de la utilización de mecanismos activadores, de modo de alcanzar los objetivos institucionales y de desarrollo sectorial a más largo plazo del programa.

En consecuencia, en la primera fase del programa, los planes de inversión se centrarán en el componente de mejoramiento de los asentamientos, en que ya se cuenta con sistemas operativos de resultados probados a lo largo del tiempo. En la esfera de las viviendas nuevas y las mejoras de viviendas existentes, en que es necesario crear nuevos procedimientos operativos y mecanismos institucionales, la primera fase del programa se centrará principalmente en las actividades de iniciación, encaminadas a crear el nuevo sistema de subsidios y emprender un programa inicial de inversiones para poner a prueba los nuevos sistemas sobre el terreno. Además, se comenzará a otorgar subsidios para compra de nuevas viviendas y para mejoras de viviendas. En esta fase, también se realizarán estudios de desarrollo sectorial encaminados a definir los criterios de reforma que han de aplicarse en la segunda fase del programa.

El gobierno, previa revisión de la primera fase y decisión sobre la segunda fase, avanzará hacia la ejecución plena del programa. Análogamente, se pondrán en práctica iniciativas de política y de desarrollo sectorial emprendidas en la primera fase, encaminándolas hacia novedosos ámbitos de políticas.

Descripción:

Los objetivos se alcanzarán a través de la aplicación de tres componentes: i) mejoramiento de la situación de los precaristas; ii) subsidios familiares para nuevas viviendas y mejoras de viviendas, y iii) desarrollo sectorial e institucional. A continuación se presenta una descripción sucinta de la primera fase.

1. Mejoramiento de la situación de los precaristas (US\$13,5 millones)

Este componente, consistente en el mejoramiento de la situación de los precaristas, está destinado a lograr las condiciones de vida más favorables y aumentar la seguridad de la tenencia para familias que viven en asentamientos de viviendas informales, a través de la prestación de servicios básicos y servicios comunales y otorgando a las familias documentos oficiales de tenencia. Se estima que 5.400 familias se verán beneficiadas por este componente.

2. Subsidios familiares para nuevas viviendas y mejoras de viviendas (US\$20 millones)

Este componente está destinado a dar estímulo a los mercados para el suministro de nuevas soluciones habitacionales o el mejoramiento de las viviendas existentes, a fin de promover la competencia y lograr una mayor eficacia de costos para el gasto público en el sector. Para alcanzar esas metas, el programa respaldará la introducción y el financiamiento de: i) nuevos subsidios, en la esfera de la demanda, para familias de ingresos bajos y medianos bajos, y ii) creación de más eficaces mecanismos de determinación de objetivos socioeconómicos.

Para las nuevas viviendas se han definido dos categorías de elegibilidad. La primera estará orientada hacia familias con ingresos anuales comprendidos entre US\$2.100 y US\$4.500 (es decir pertenecientes al tercero y al cuarto de los decilos de ingresos), que adquieran viviendas cuyo costo no llegue a US\$13.000. Estas familias recibirán un compromiso de subsidio consistente en una donación por un máximo de US\$6.000. La segunda categoría estará orientada a las familias cuyos ingresos se ubiquen por debajo del umbral medio de los hogares (US\$7.500) que adquieran viviendas con un costo no mayor de

US\$16.000. Cada una de estas familias recibirán un subsidio de hasta US\$4.000.

En el caso de las familias con ingresos inferiores al umbral de la pobreza (US\$3.000 por año), los subsidios se usarán también para mejorar el acervo de viviendas existentes. Los subsidios destinados a alcanzar este objetivo se asignarán sobre la base de un mecanismo de contrapartida (un dólar de subsidio por cada dólar aportado por el beneficiario), hasta un monto máximo de US\$2.500.

Se estima que el programa beneficiará a 3.000 familias en sitios localizados en nuevas subdivisiones habitacionales y a 1.100 familias a través de donaciones para el mejoramiento de la vivienda.

3. Desarrollo sectorial e institucional (US\$2.1 millones)

Este componente respaldará el cumplimiento de dos tareas principales: i) propuestas para la modernización del MV, incluida una consultoría en administración para promover reformas institucionales conforme a los nuevos cometidos del Ministerio como agente de facilitación de la vivienda, y ii) estudios e iniciativas de desarrollo sectorial encaminados a resolver situaciones de acumulación de tramitaciones sectoriales y estratégicas, incluidos los procesos de aprobación de uso de tierras y construcción habitacional, viviendas arrendadas al sector público y acceso limitado al crédito por parte de hogares de ingresos bajos y medianos bajos.

También se incluye financiamiento para administración del programa (US\$800.000), que cubre el costo de la Unidad de Coordinación y Seguimiento del Programa (UCSP) en los tres años de ejecución del mismo.

La estrategia del Banco en el país y en el sector:

Los objetivos de la estrategia del Banco para Trinidad y Tobago consisten en ayudar a las autoridades a: i) promover el crecimiento y la diversificación de la economía; ii) reducir el desempleo y la pobreza; iii) llevar a cabo la reforma del sector público, y iv) mejorar la gestión de los recursos naturales y la protección ambiental. La operación propuesta está destinada a alcanzar dos de esos objetivos ayudando a transformar el mercado habitacional y modernizar el Ministerio de Vivienda, y dedicando especial atención al suministro de viviendas para personas de bajos ingresos.

En la década de los noventa el gobierno ejecutó, con asistencia del Banco, el Primer Programa Nacional de Asentamientos. Este programa, que culminó en septiembre de 2001, alcanzó con éxito sus objetivos cuantitativos. También contribuyó a la elaboración de políticas nacionales a través de la introducción del concepto de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios en el país y la elaboración de estudios sectoriales. No obstante, se basó principalmente en el suministro directo de nuevas viviendas por parte del Estado, a través de la cesión de sitios y la prestación de servicios. Inicialmente la ejecución del programa experimentó considerables demoras, así como problemas de determinación de objetivos, para corregir los cuales en 1998 se reestructuró el programa de modo de incluir criterios de selección más realistas y simplificar los procedimientos de ejecución.

Las principales enseñanzas extraídas del primer programa fueron las siguientes: i) el mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios constituye una solución eficaz para dar techo a la parte de la población nacional cuyos ingresos son los más bajos; ii) el suministro de nuevas soluciones habitacionales en forma directa a través del Gobierno es ineficiente e ineficaz; de ahí la necesidad de redefinir el papel del Estado, dándole carácter de agente facilitador, y iii) los mecanismos de subsidios y definición de beneficiarios previstos en los programas de vivienda del Gobierno deben tener un carácter más progresivo y transparente.

Sobre la base de esta experiencia, el programa que se considera propone los siguientes objetivos estratégicos para la intervención del Banco en el sector: i) orientarse más eficazmente hacia los grupos de ingresos bajos y medianos bajos, ampliando las inversiones tendientes a mejorar la situación de los ocupantes precarios y proporcionando subsidios bien dirigidos y de carácter inicial para la adquisición de unidades habitacionales ofrecidas por el sector privado; ii) incrementar la eficiencia del sector público, que pasaría de productor directo de viviendas a agente facilitador de la consecución de las mismas, y iii) respaldar el desarrollo sectorial e institucional a largo plazo.

**Revisión ambiental
y social:**

El programa constituirá una inversión orientada hacia la pobreza, ya que se estima que el 62% de las soluciones habitacionales beneficiarán a familias ubicadas por debajo del nivel de la pobreza. Más específicamente, en la primera fase, el 100% de los beneficiarios de los préstamos para mejoramiento de viviendas, el 80% de los beneficiarios del plan de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y el 15% de los beneficiarios de las nuevas soluciones habitacionales serán, según lo previsto, personas

con ingresos familiares anuales inferiores al nivel de la pobreza, que es de US\$3.000. Esto implica que por lo menos 5.870 del total de 9.500 soluciones habitacionales favorecerán a los pobres.

El principal impacto social del programa consistirá en la reorientación del sistema de producción de viviendas del país, de modo de atender mejor las necesidades de los sectores de más bajos ingresos. No obstante, el programa también tendrá repercusiones positivas, desde el punto de vista de las diferencias de trato según el sexo de las personas.

Desde el punto de vista ambiental, se prevé que el programa suscite un impacto positivo, especialmente a través de la prestación de servicios básicos en los asentamientos de ocupantes precarios. Muchos de los préstamos para mejoras de viviendas se utilizarán también para el suministro de servicios básicos, la reducción del congestionamiento o la construcción de instalaciones sanitarias.

Beneficios:

El programa introducirá un sistema nacional de producción de viviendas más eficiente y mejor centrado, que atienda mejor las necesidades de los sectores de más bajos ingresos, y además de carácter sostenible desde el punto de vista fiscal, pues no representará una carga fiscal adicional para Trinidad y Tobago. Con un presupuesto de inversión anual aproximadamente igual al de los ejercicios anteriores, se estima que el Ministerio de Vivienda estará en condiciones de beneficiar a un 30% más de familias que en el pasado, orientando las actividades en forma bastante más eficaz hacia los sectores de bajos ingresos.

El nuevo sistema de subsidios directos, determinados según la demanda, tenderá a una mayor eficiencia en el sector, al introducir la competencia y movilizar recursos privados adicionales, provenientes del ahorro familiar y de préstamos de bancos comerciales. El monto de los fondos de esas dos fuentes será dos veces mayor que el de las inversiones públicas en el sector. Esto permitirá que el nuevo sistema de viviendas financiado por el sector público cubra aproximadamente el 30% de la demanda nacional estimada, que es de 6.000 nuevas unidades habitacionales por año. Además, el sistema reducirá aproximadamente en un 10% la cifra acumulada de familias (50.000) que viven en asentamientos precarios en condiciones inadecuadas.

Riesgos

Oportuna reacción de las instituciones públicas y privadas. El programa introduce en el país un nuevo mecanismo de realización de transacciones en el sector de la vivienda, determinando nuevas funciones para los sectores público y privado. Las instituciones de uno y otro necesitarán tiempo para adaptarse, lo que crea el riesgo

de posibles demoras de ejecución. Para contrarrestar ese riesgo, durante la preparación del proyecto se realizó un amplio proceso de consultas y diálogo tendiente a lograr respaldo político e interés económico para esta reforma. El programa comprende también varias actividades o mecanismos de ayuda durante el proceso de transición institucional, incluido un programa de dos fases, un plan de acción para la aplicación y comercialización del sistema de subsidios, servicios de intermediación a cargo de entidades de la sociedad civil y bancos comerciales para familias que traten de obtener subsidios para la vivienda y respaldo institucional para acelerar el proceso de titulación y aprobación de las obras de construcción. Finalmente, representantes del sector de la construcción privada participarán en un diálogo continuo con el Ministerio a través del Comité Consultivo del Programa.

Cláusulas contractuales especiales:

Condiciones previas al primer desembolso:

1. Establecimiento de una cuenta bancaria especial para los recursos del financiamiento (véase el párrafo 3.33).
2. Nombramiento del Coordinador del Programa y del Coordinador de Tecnología de la Información (véanse los párrafos 3.4 y 3.42).
3. Elaboración de la versión final del plan de trabajo para el primer año (véase el párrafo 3.36).
4. Aplicación plena de la versión final del Manual Operativo del Programa (véase el párrafo 3.9).

Atención a grupos de bajos ingresos y clasificación del sector social:

Esta operación cumple con los requisitos propios de un proyecto de mejoramiento de la equidad social, conforme a lo descrito en los objetivos indicativos establecidos en la Octava Reposición del Banco (documento AB-1704). Reúne también los requisitos propios de una inversión destinada a la reducción de la pobreza (véase el párrafo 4.5). El país prestatario utilizará los 10 puntos porcentuales de financiamiento adicional (véase el párrafo 2.24).

Excepciones a políticas del Banco:

Ninguna.

Adquisición de bienes y servicios:

La adquisición de obras, bienes y servicios de consultoría se realizará conforme a la política del Banco según lo estipulado en los Anexos B y C del contrato de préstamo. En lo referente a las obras civiles para mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios, dado el carácter de las obras y considerando que el costo máximo de los proyectos del programa no pasa del límite de US\$1,5 millón para licitación pública internacional obligatoria, se

aplicará el procedimiento nacional de adquisiciones (véase párrafo 3.35). Los servicios de consultoría serán contratados también conforme a los procedimientos del Banco. Se adjunta, como Anexo 2, un cuadro referente a las adquisiciones.

I. MARCO DE REFERENCIA

A. Marco socioeconómico

- 1.1 Trinidad y Tobago es un Estado insular. Su población es de 1.300.000 habitantes, lo que lo ubica en segundo lugar entre los Estados de habla inglesa del Caribe y en décimo quinto lugar en el mundo en cuanto a densidad de población (253 personas por kilómetro cuadrado). Alrededor del 71% de la población vive en zonas urbanas, concentrándose principalmente en el Corredor Este-Oeste, centrado en Puerto España, y en menor medida en el Corredor Occidental, que se extiende desde Puerto España en el Sur hasta San Fernando.
- 1.2 La economía de Trinidad y Tobago ha venido creciendo a razón de un 4% por año durante ocho años consecutivos; el proceso está orientado principalmente por considerables inversiones en industrias basadas en el gas y actividades de construcción conexas. Programas en general acertados, así como un enfoque orientado al desarrollo del sector petroquímico sobre la base de las amplias reservas de gas, atrajeron considerables inversiones extranjeras, por un monto equivalente a alrededor del 9% del PIB por año desde 1995. En consecuencia, tan sólo el subsector del gas natural licuado creció a partir de una base cero hasta alcanzar una tasa del 8% del PIB en 2000 y, en virtud de las inversiones adicionales programadas se prevé que a más tardar en 2003 la tasa llegue al 16% de un PIB que habrá aumentado.
- 1.3 Desde fines de 1999 las emisiones de deuda en moneda extranjera del sector público del país disfrutaron de una clasificación de grado de inversión. Ello se ha logrado merced a que sucesivos gobiernos de Trinidad y Tobago en general han tratado de lograr un pequeño superávit fiscal, pero en algunos casos la variación de la relación de intercambio externo y otros factores han hecho difícil alcanzar esa meta. La balanza fiscal medida, por ejemplo, registró un superávit de más del 1% del PIB en 2000, en comparación con déficit de más del 3% en 1998 y 1999, años en que los ingresos petroleros fueron bajos debido al deterioro de la relación de intercambio.
- 1.4 Actualmente el gobierno se ha comprometido a reducir la deuda del sector público del 60% del PIB registrado en 2000 al 50% a más tardar en 2004, y se han anunciado medidas tendientes a la introducción de mejores técnicas de gestión de la deuda y administración fiscal encaminadas a lograr mayor eficiencia en la recaudación del ingreso fiscal y del gasto. Además, a fin de emparejar las corrientes de ingresos, las autoridades establecieron en 2000 un Fondo de Estabilización del Ingreso Fiscal, para depositar alrededor de los dos tercios de la recaudación del ingreso petrolero que supere el monto presupuestado.
- 1.5 Con respecto a los indicadores sociales y referentes a la gestión pública, Trinidad y Tobago ocupa un alto nivel entre los países de ingreso medio. En especial, la tasa de desempleo ha seguido disminuyendo, hasta situarse en alrededor del 12% en

2001. No obstante, sigue siendo alta entre los jóvenes y las mujeres, especialmente en los hogares exclusivamente a cargo de mujeres, entre las personas sin hogar y entre los fármacodependientes.

- 1.6 Se prevé que el progreso económico y social persista a mediano plazo, a medida que el país vaya recibiendo inversiones extranjeras en el sector petroquímico y las autoridades utilicen los recursos del gas monetizados para acelerar el desarrollo del capital humano y promover nuevas fuentes de desarrollo económico.

B. El sector de la vivienda

1. Demanda

- 1.7 Se estima que la tasa de crecimiento demográfico de Trinidad y Tobago es del 0,9% por año, lo que contribuye a determinar una demanda estimada de 6.000 nuevas unidades de vivienda por año, principalmente a través de la construcción de nuevas viviendas. Se consideran necesarias 12.000 unidades más para hacer frente al atraso acumulado, debido a la duplicación del número de familias.
- 1.8 El ritmo de crecimiento económico de Trinidad y Tobago ha venido aumentando en forma sostenida desde 1994, siendo la tasa media del 3,8%. La mediana de los ingresos anuales de las familias del país se estima en US\$7.412 (véase el Cuadro I-1), cifra que apenas basta para adquirir la vivienda de menor costo, que se ofrece actualmente en el mercado formal a un precio de aproximadamente US\$20.000.
- 1.9 Dado el alto costo de la construcción de viviendas formales en Trinidad y Tobago, la mayor parte de las familias de más bajos ingresos han tenido que recurrir a un costoso proceso de construcción y ampliación de viviendas mediante autoayuda para resolver sus necesidades de alojamiento. Es lo que sucede, en especial, con las familias que viven por debajo del umbral de pobreza, estimado actualmente en US\$3.000 por año. En consecuencia, muchos hogares tienen que ampliar constantemente sus viviendas, construyendo nuevas habitaciones para reducir el hacinamiento o dar cabida a los nuevos hogares que se forman dentro de la familia. Este aumento de ampliaciones obedece, en la mayoría de los casos, a que los consumidores del país tradicionalmente prefieren predios individuales relativamente extensos (500 metros cuadrados, en promedio).
- 1.10 Cada vez en mayor medida, las familias que no pueden permitirse la compra de un predio y la paulatina construcción de una vivienda, no han tenido otro recurso que la invasión informal de tierras y la ocupación precaria de las mismas. Pese al continuo crecimiento de la economía, el número de esas familias se ha incrementado en los 15 últimos años hasta llegar, según se estima, a 50.000; la mitad de ellas viven en tierras privadas y la otra mitad en tierras públicas. Contribuyen a ese fenómeno, además del hecho de que la vivienda formal para personas de bajos ingresos es económicamente inaccesible, la ineficiencia y el elevado costo del sistema de registro de tierras que aún existe en el país.

2. Oferta y financiamiento

a. Sector privado

- 1.11 La oferta de nuevas unidades de vivienda para familias que superan la mediana de ingresos ha sido adecuadamente atendida por el sector privado de Trinidad y Tobago. No obstante, como ya se señaló, ninguna de las viviendas construidas por empresarios privados resulta accesible para las familias con ingresos inferiores al promedio.
- 1.12 Los empresarios privados no han construido viviendas para la mitad inferior del mercado por varias razones: i) escasez de tierras; ii) programa gubernamental de subsidios indirectos que desalienta a los proveedores privados; iii) complicados trámites de fraccionamiento de tierras y aprobación de viviendas; iv) factores culturales y tradiciones que imponen estándares relativamente altos, y v) percepción, por parte del sector privado, de que los ingresos en este segmento del mercado no son suficientemente atractivos.
- 1.13 En general se puede obtener financiamiento hipotecario de bancos comerciales, cooperativas de crédito y compañías hipotecarias aprobadas. Las favorables condiciones existentes en el mercado financiero (estabilidad, alta clasificación crediticia, existencia de un banco que otorga crédito en segunda hipoteca y eficaces procedimientos de ejecución), así como bajas tasas de inflación, permiten ampliar el acceso al financiamiento hipotecario de los hogares poseedores de título inmobiliario. La única garantía para el otorgamiento de crédito hipotecario aceptada por los bancos es un título de propiedad perfecto sobre la tierra (que puede consistir en un arrendamiento a largo plazo).
- 1.14 Los bancos comerciales ofrecen préstamos hipotecarios (en segunda hipoteca) a tasas de interés comprendidas entre 10,5% y 14% y con plazos de 1 a 15 años, para construcción o mejoramiento de vivienda. Tratándose de construcción de viviendas, el préstamo hipotecario mínimo es de US\$25.000. En esas condiciones, el financiamiento resulta inaccesible para las familias situadas por debajo del promedio de ingresos.
- 1.15 Los trabajadores por cuenta propia de pequeña escala o los hogares con ingresos irregulares obtienen préstamos de cooperativas de crédito seleccionadas y otras compañías de microfinanciamiento, pero a costos más altos que los exigidos por el sector bancario. Los préstamos personales para el consumidor (montos pequeños, períodos de reembolso breves), son utilizados con frecuencia por quienes carecen de título a la tierra para financiar la construcción de viviendas, lo que en general se realiza en forma de ampliaciones.
- 1.16 El Banco Hipotecario para la Vivienda (BHV) es una fuente de servicios hipotecarios secundarios. La institución es de propiedad de bancos privados, con participación del Estado. Fue establecido en 1982 para reforzar el crédito

hipotecario en el país. La entidad refinancia y adquiere préstamos hipotecarios a prestamistas hipotecarios, mitigando las restricciones de liquidez y el riesgo de tasas de interés que recae sobre los prestamistas. Se pueden utilizar programas del BHV para préstamos para inmuebles de más de US\$24.200.

- 1.17 Son escasas, y casi todas pequeñas, las ONG que se dedican exclusivamente a la vivienda en el país. El marco histórico y legal permite a las cooperativas de vivienda y ONG adquirir tierras, subdividirlas y construir viviendas. En el país hay ONG que si contaran con incentivos adecuados, podrían participar activamente en el desarrollo de la vivienda. Durante la preparación del proyecto fueron consultadas organizaciones de la sociedad civil y entidades interesadas, que expresaron su voluntad de participar en el programa propuesto.
- 1.18 En el sector de la construcción privado existe capacidad, así como mano de obra especializada y aptitudes suficientes, para atender la demanda de vivienda adicional generada por el programa. La construcción de viviendas para grupos de medianos y bajos ingresos en general está a cargo de pequeños contratistas en predios de propiedad individual.

b. Sector público

- 1.19 El gobierno ha intervenido en el mercado de la vivienda a través de: i) producción directa de nuevas viviendas, cuya construcción se subcontrata; ii) introducción de nuevas soluciones habitacionales, principalmente sitios y servicios y mejoramiento de la situación de ocupantes precarios, y iii) otorgamiento de diversos subsidios. El gobierno aporta por lo menos el 50% de las 4.000 unidades que, según se estima, se agregan cada año a las existencias netas de viviendas.
- 1.20 Los principales tipos de subsidios consisten en alquiler de departamentos a precios inferiores a los de mercado, préstamos a tasas de interés subsidiadas y venta de viviendas públicas a precios inferiores a los del mercado. Estos subsidios públicos no han llegado a los grupos de bajos ingresos a los que estaban destinados debido a la aplicación flexible de criterios de selección y suministro, más que a subsidios orientados por la demanda, por lo cual los beneficiarios de la asistencia han sido principalmente grupos de medianos ingresos, e inclusive de ingresos relativamente más altos. Finalmente, los subsidios no están alcanzando a una proporción considerable de los pobres ni movilizan recursos adicionales para el sector.
- 1.21 Una de las medidas de intervención más exitosas en el mercado de la vivienda ha sido la introducción de programas de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios. Son las soluciones habitacionales más baratas y han sido muy eficaces para alcanzar al sector de población al que estaban destinadas. Para respaldar esos programas, y en el marco de su compromiso de centrar mejor sus esfuerzos en el suministro de soluciones habitacionales para los pobres, el gobierno creó en 1998 la Agencia de Asentamientos Territoriales (AAT). Se trata de una dependencia semiautónoma del MV —posee su propia junta directiva, pero sus recursos

presupuestarios provienen del MV— que se ocupa principalmente de programas de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios establecidos en tierras públicas desde antes de 1998.

- 1.22 La Ley de regularización de la tenencia de tierras estatales de 1998 dio origen a la AAT con la encomienda de mejorar y regularizar los derechos inmobiliarios en los asentamientos de ocupantes precarios en tierras públicas. La ley designó 251 asentamientos de ese género en tierras públicas como zonas de asentamientos territoriales. La situación de los ocupantes establecidos después de esa fecha no será regularizada.
- 1.23 La AAT ha completado sus primeros proyectos de mejoramiento y se propone incrementar paulatinamente su producción hasta alcanzar una escala conmensurable con las necesidades del país. También ha introducido un procedimiento simplificado de regularización de tierras en esos asentamientos, que brinda seguridad en la tenencia (derecho de tenencia) a través de un proceso en tres etapas. Sólo el último de esos títulos es aceptado como garantía por las instituciones financieras.
- 1.24 Además de proporcionar nuevas viviendas y acceso a programas de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios, el gobierno ofrece, desde hace más de 60 años, unidades de viviendas públicas en arrendamiento a grupos de menores ingresos. La mayoría de esas 6.800 unidades son muy antiguas y su mantenimiento es inadecuado, por lo cual los ingresos respectivos son mínimos y representan un pasivo económico. La mayor parte de los sitios dados en arrendamiento no constituyen un entorno adecuado para la vida de los inquilinos; en algunos inclusive se padecen graves inconvenientes en cuanto a prestación de servicios básicos, como los de agua y saneamiento. El gobierno pierde alrededor de US\$3 millones por año en esos inmuebles (diferencia entre el costo de mantenimiento y la recuperación de costos).

C. Estrategia sectorial del país

- 1.25 El gobierno está reformulando su papel en el sector en general, y en especial sus programas de vivienda, con lo cual la política de vivienda de Trinidad y Tobago se encuentra en una importante coyuntura. El Ministerio de Vivienda (MV) ha expresado su deseo de que su cartera cumpla un papel más habilitante y menos intervencionista. Entre los pasos importantes recientemente dados en ese sentido cabe mencionar la redefinición del papel de la Dirección Nacional de la Vivienda (DNV), entidad autónoma del MV que fue la principal productora de nuevas unidades de vivienda. En el futuro, la DNV se ocupará principalmente de facilitar la creación de asociaciones entre el sector público y el sector privado, en lugar de suministrar unidades públicas en arrendamiento y otorgar préstamos subsidiados. El MV ha adoptado la decisión de establecer un mecanismo compensatorio más transparente y eficaz y un sistema de subsidios basado en la demanda.

- 1.26 El MV ha iniciado un proceso de reorganización institucional y planificación estratégica para adaptarse a esos cambios. Junto con sus organismos autónomos (la DNV y la Agencia de Asentamientos Territoriales – AAT), el MV está preparando un plan institucional para adaptarse a los nuevos cometidos que le han sido asignados.
- 1.27 En 1999 el gobierno sancionó tres leyes que sirven de base para la reestructuración del proceso de titulación inmobiliaria en el país: la Ley de Registro de Títulos Inmobiliarios, la Ley de Adjudicación de Tierras y la Ley del Tribunal de Tierras. El proceso abarca a varios ministerios y otros organismos públicos; no obstante, hasta la fecha no se ha elaborado un plan nacional de orientación, coordinación y aplicación de esas leyes y de su ejecución. El Banco está asesorando al gobierno en relación con estos temas en el marco de su cooperación técnica para el sector agrario.

D. Experiencia y estrategia del Banco para el sector

- 1.28 Los objetivos de la estrategia del Banco para Trinidad y Tobago, que figuran en el documento de país aprobado en 1997, consisten en ayudar a las autoridades a: i) promover el crecimiento y la diversificación de la economía; ii) reducir el desempleo y la pobreza; iii) llevar a cabo la reforma del sector público, y iv) mejorar la gestión de los recursos naturales y la protección del medio ambiente. La operación propuesta está destinada a tratar de alcanzar dos de esos objetivos ayudando a modernizar el Ministerio de Vivienda y promoviendo el suministro de viviendas para personas de bajo ingreso. El proyecto no fue incluido en el programa operativo que acompañó al documento de país de 1997; a solicitud del gobierno se propone basarlo un avance satisfactorio en la aplicación del actual proyecto del Banco para el sector; en especial el componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios, las enseñanzas recogidas de esa experiencia en la esfera de la política de vivienda, y la continua necesidad de asistencia adicional para el sector.
- 1.29 En los años noventa, el gobierno, con asistencia del Banco, aplicó el Primer Programa Nacional de Asentamientos (1989), cuyo objetivo consistía en "ofrecer soluciones habitacionales accesibles a la población de bajos ingresos sin incurrir en un gasto público de grandes proporciones". A esos efectos propuso: i) crear 4.300 soluciones de inmuebles y servicios para la vivienda y otorgar 3.000 préstamos para la construcción progresiva, administrada por los propietarios, de unidades de vivienda básica en los lugares atendidos, y ii) aplicar el primer programa general de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios en Trinidad y Tobago, beneficiando a un total de 2.500 familias.
- 1.30 Este primer programa, completado en septiembre del presente año, alcanzó con éxito sus metas cuantitativas. También contribuyó a la realización de políticas nacionales a través de la introducción en el país del concepto de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y la producción de estudios sectoriales. No

obstante, se vio afectado por demoras y problemas de determinación de objetivos en las nuevas obras de desarrollo de sitios y prestación de servicios. Para corregir esos problemas, en 1998 se reestructuró el programa de modo de incluir criterios de selección más realistas y procedimientos de aplicación simplificados.

- 1.31 Las principales enseñanzas emanadas del primer programa fueron las siguientes: i) mejorar la situación de los ocupantes precarios representa una solución habitacional dotada de eficacia de costos para parte de los sectores de bajos ingresos del país; ii) el suministro de nuevas soluciones habitacionales en forma directa a través del gobierno es un mecanismo ineficiente e ineficaz; de ahí la necesidad de redefinir el papel del gobierno, convirtiéndolo en agente facilitador, y iii) en los programas de vivienda del sector público debe darse un carácter más progresivo y transparente a los mecanismos de subsidios y compensación.
- 1.32 La primera etapa del Programa de Asentamientos demostró que la insuficiente capacidad del sector público restringe en aspectos clave el alcance de las medidas gubernamentales en el sector. En consecuencia, en la segunda etapa se introducen nuevos procedimientos y se hace ingresar al sector privado en el mercado de la vivienda, atenuándose así los efectos de esta restricción.
- 1.33 El Banco respaldó también al gobierno en materia de titulación y registro de tierras, especialmente en zonas agrícolas del país, a través del Préstamo para el Sector de la Inversión y el Programa de Reforma del Sector Agrario. En el marco de esos préstamos se ha instalado un sistema automatizado de gestión de registros; se está elaborando un sistema de Número Único de Referencia Predial, y se han realizado o se están considerando varias reformas o estudios institucionales. Muchos de esos esfuerzos benefician también a tierras urbanas y potencialmente urbanas.

E. Estrategia del programa

- 1.34 En función de la experiencia que antecede, el programa considerado propone los siguientes objetivos estratégicos para las medidas de intervención del Banco en el sector: i) orientación más certera hacia los sectores de bajos ingresos, ampliando las inversiones para mejorar la situación de los ocupantes precarios y otorgarles subsidios iniciales y bien orientados para soluciones habitacionales ofrecidas directamente en el mercado; ii) mayor eficiencia del sector público, apartándolo de actividades de producción directa de viviendas de modo que pase a cumplir un papel de agente facilitador, y iii) respaldo a largo plazo para el desarrollo sectorial e institucional.
- 1.35 Debido a su carácter innovador y a su complejidad, el programa requerirá más de un ciclo de ejecución, por lo cual se propone un enfoque en varias fases. Las principales razones, a ese respecto, son las siguientes: i) el programa tiene objetivos a largo plazo que no se limitan a un horizonte de inversiones convencionales de carácter cuatrienal; ii) es necesario establecer y poner a prueba nuevos sistemas y procedimientos en una primera fase de intervención, especialmente en lo que

respecta al uso de subsidios para la vivienda, antes de comprometerse a una aplicación en mayor escala en todo el país, y iii) es posible apalancar más eficazmente los fondos para una segunda fase de inversiones físicas mediante la utilización de mecanismos activadores, de modo de alcanzar los objetivos de desarrollo institucional y sectorial a más largo plazo del programa.

- 1.36 En consecuencia, en la primera fase del programa los planes de inversión se centrarán en el componente de mejoramiento de los asentamientos, en que ya se cuenta con sistemas operativos de resultados probados a lo largo del tiempo. En la esfera de las viviendas nuevas y el mejoramiento de las existentes, en que es necesario crear nuevos procedimientos operativos y mecanismos institucionales, la primera fase del programa se centrará principalmente en actividades de iniciación encaminadas a establecer los nuevos sistemas de subsidios y llevar a cabo un programa de inversiones iniciales encaminado a probar en la práctica los nuevos sistemas. Además, se iniciará el otorgamiento de subsidios para viviendas nuevas y para ampliación de viviendas existentes. Durante esta fase también se realizarán estudios de desarrollo sectorial destinados a formular planes de acción para la reforma de las políticas de vivienda en ámbitos clave, como el del crédito para la vivienda para personas de bajos ingresos, normas sobre vivienda urbana y fraccionamiento para viviendas, y régimen de arrendamiento de viviendas públicas.
- 1.37 El gobierno, previo estudio de la primera fase y decisión sobre la segunda fase, procederá a la implantación completa del programa. Análogamente, se aplicarán plenamente la política sectorial y los planes de desarrollo emprendidos en la primera fase, encaminándolos hacia ámbitos de política de vivienda innovadores.
- 1.38 El gobierno ha solicitado al Banco un préstamo de US\$80 millones, suma que es congruente con el programa y con el financiamiento necesario. Dados los fundamentos que anteceden y la estrategia propuesta, ese financiamiento se realizará en dos etapas: la primera de US\$32 millones y la segunda de US\$48 millones. La primera fase se describe en este documento. Los objetivos e indicadores de ambas fases se presentan en el marco lógico (Anexo I).
- 1.39 Durante la preparación del programa se ha llegado a acuerdos con el gobierno con respecto a hitos del programa que actuarán como mecanismos activadores para la segunda fase (véase el Cuadro II-3). Se trata de los siguientes: i) abstención del MV de participar directamente en la producción de viviendas, salvo en zonas desatendidas por el sector privado debido a circunstancias especiales, como aislamiento geográfico de las localidades o atención de necesidades especiales; ii) plena aplicación del nuevo sistema de subsidios; iii) logro de objetivos de producción preestablecidos en cada componente, y iv) reformas de la política de vivienda basadas en estudios sectoriales acordados e iniciados. Alcanzar esos puntos de referencia garantizará la disponibilidad de capacidad de ejecución para la segunda fase del programa.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivos

- 2.1 Los objetivos del Segundo Programa Nacional de Asentamientos son los siguientes:
- i) mejorar las condiciones de vivienda de los sectores sociales de bajos ingresos;
 - ii) mayor eficacia y equidad del gasto público en vivienda, y
 - iii) suministro de incentivos y ayuda para las instituciones públicas y privadas en su transición al cumplimiento de nuevas funciones, orientadas en mayor medida por el mercado.

B. Componentes

- 2.2 Los objetivos se alcanzarán a través de la aplicación de tres componentes:
- i) mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios;
 - ii) subsidios familiares para nuevas viviendas y mejoras de las existentes, y
 - iii) desarrollo sectorial e institucional.

1. Mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios (US\$13,5 millones)

- 2.3 El componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios tiende a mejorar las condiciones de vida y la seguridad de la tenencia de los predios para familias que viven en asentamientos precarios. Ello se logrará mediante la prestación de servicios básicos, servicios comunales y documentación oficial de la tenencia para las familias.
- 2.4 Este componente beneficiará a alrededor de 5.400 familias que viven en asentamientos de precaristas al amparo de la Ley de Tierras Estatales No. 25 de 1998. El MV tiene aproximadamente 20.000 solicitantes de regularización de predios. La selección de los sitios se basará en el criterio de la disponibilidad de infraestructura fuera del sitio, el cumplimiento de requisitos ambientales, la situación jurídica de la tierra, el número de familias que viven en el sitio y la organización comunitaria. Han sido identificados sitios para los primeros años del programa, para alrededor de 3.600 familias. Ya están listos para la licitación los planes y los documentos de licitación de las obras de mejoramiento para las primeras 1.800 familias.
- 2.5 Los servicios básicos que han de suministrarse varían de un sitio a otro, en función de los elementos ya disponibles. Todos los sitios mejorados tendrán agua, electricidad, sistemas de eliminación de aguas residuales a través de conexiones con el sistema de alcantarillado público o con tanques sépticos, sistemas de tratamiento básico de vías de tránsito, desagüe e iluminación pública.

- 2.6 Se estima en US\$4.100 el costo medio de un predio mejorado, suma que comprende el terreno¹, las mejoras infraestructurales y la regularización de la tenencia. El MV cobrará a los beneficiarios un mínimo de US\$1.000, pagaderos a lo largo de un período de cinco años, por la transferencia del título.

2. Subsidios familiares para nuevas viviendas y mejora de las existentes (US\$20 millones)

a. Nuevas viviendas

- 2.7 Para estimular a los mercados a los efectos del suministro de nuevas soluciones habitacionales o el mejoramiento de las existentes, se promoverá la competencia, así como una mayor eficacia de costos del gasto público en el sector. Para lograrlo, el programa respaldará la producción y el financiamiento de i) nuevos subsidios en el ámbito de la demanda para familias de ingresos bajos y medianos bajos, y ii) la creación de mecanismos más eficaces de determinación de objetivos socioeconómicos.
- 2.8 Los principales principios que orientarán el nuevo programa de asistencia en materia de vivienda son eficiencia, equidad, transparencia y simplicidad administrativa. Se logrará la eficiencia principalmente mediante la introducción de la competencia y el fomento de los aportes de los beneficiarios; la equidad, orientando los subsidios hacia los grupos sociales de menores ingresos y reduciéndolos para los hogares con ingresos más elevados; la transparencia, estableciendo criterios claros, publicándolos, al igual que los resultados del proceso de selección, y dando expresa cuenta de los subsidios en el presupuesto nacional, y la simplicidad administrativa, reduciendo al mínimo la carga que recae, en esa materia, sobre el sector público, incrementando la participación del sector privado y estableciendo criterios de selección simples y de fácil medición.
- 2.9 Con respecto a las nuevas viviendas, se han definido para el programa dos categorías de subsidios y de viviendas, sobre la base del costo de estas últimas y el nivel de ingresos de la familia del solicitante. Como surge del Cuadro II-1, las familias con ingresos anuales inferiores a US\$4.500 que opten por adquirir una vivienda cuyo costo no llegue a US\$13.000, estarán habilitadas para recibir un subsidio inicial de hasta US\$6.000. En esta categoría también se exigirá a las familias la realización, con ahorros propios, de un pago inicial mínimo de US\$650, y el cumplimiento de los requisitos necesarios para recibir un préstamo bancario comercial por el saldo del costo de la vivienda (US\$6.350). A las tasas de interés activas comerciales actuales (10,5% a 15 años), un préstamo por esta suma se considera asequible para hogares con ingresos anuales superiores a US\$2.100, es decir, pertenecientes al tercer y cuarto decilos de ingresos.

¹ Arrendamiento a 199 años.

Cuadro II-1
Niveles de subsidios y paquetes de financiamiento para nuevas viviendas
(montos en US\$)

Grupo beneficiario		Paquetes de financiamiento							
		Categoría 1				Categoría 2			
Ingresos anuales de la familia	Decilos de ingresos	Valor máximo de la vivienda*	Subsidio de hasta	Ahorro mínimo	Préstamo	Valor máximo de la vivienda*	Subsidio de hasta	Ahorro mínimo	Préstamo
2.100 - 4.500	3 y 4	13.000	6.000	650	6.350				
4.500 - 7.400	4 y 5					16.000	4.000	800	11.200

* Los límites máximos del valor de la vivienda en Tobago se establecen en cifras 10% mayores porque los costos de la construcción son más altos.

- 2.10 La segunda categoría corresponde a familias con ingresos anuales inferiores a US\$7.400, que adquieran nuevas unidades de vivienda a un costo comprendido entre US\$13.000 y US\$16.000. Las unidades de esta categoría podrán recibir un subsidio de US\$4.000 por familia. Tras la deducción de un ahorro mínimo obligatorio de US\$800, las familias que opten por esta categoría necesitarán un préstamo de US\$11.200, al que podrán aspirar las familias cuyos ingresos oscilen entre US\$4.500 y US\$7.400 por año, es decir, pertenecientes al cuarto y al quinto decilos de ingresos.
- 2.11 Como actualmente el mercado de la vivienda, en Trinidad y Tobago, no produce viviendas formales de menos de US\$20.000, se prevé que en los primeros años del programa los proveedores tiendan a preferir los productos de la segunda categoría, pues están más familiarizados con este segmento del mercado. En consecuencia, el objetivo de la Fase I del programa dentro de la categoría 1 se ha proyectado con prudencia en apenas 450 subsidios, o sea el 15% del total de los subsidios de la Fase I para viviendas nuevas para familias cuyos ingresos anuales sean inferiores a US\$3.000. Se prevé que con el tiempo, a medida que los productores y prestamistas adquieran confianza en la posibilidad de vender unidades a un menor costo, aumente proporcionalmente la demanda de soluciones de categoría 1. Este cambio será respaldado por los considerables incentivos financieros incorporados a la categoría 1: los niveles absolutos de subsidios de esta categoría son 50% más altos que los de la categoría 2; además, la relación entre subsidios y préstamos (que reviste gran interés para los potenciales prestamistas) superan en más de un 100% a la de la categoría 1. En consecuencia, al comienzo de la Fase II se analizarán y revisarán los objetivos del programa referentes a los subsidios de las categorías 1 y 2, sobre la base de la reacción que manifieste el mercado en la Fase I.

b. Mejoras de viviendas

- 2.12 Los subsidios serán utilizados en el marco del programa, no sólo para la compra de viviendas nuevas, sino también para mejorar las actuales existencias de viviendas. A estos efectos se adjudicarán subsidios de US\$3.000 a familias cuyos ingresos quedan por debajo del nivel de pobreza², según un sistema de aportes equivalentes de los beneficiarios (un dólar de subsidio por cada dólar aportado) hasta un monto máximo de US\$2.500.
- 2.13 Las entidades de la sociedad civil, tales como organizaciones no gubernamentales, cooperativas de consumo y cooperativas de ahorro y crédito podrán ayudar a los solicitantes de financiamiento para mejoras de viviendas a través de un plan de servicios conjuntos que comprende la preparación del plan de una construcción sencilla y una estimación presupuestaria, asistencia para la presentación de solicitudes de préstamos, identificación de pequeños contratistas y supervisión de obras. Estas instituciones, que serán seleccionadas a través de un concurso de ofertas oficialmente solicitadas, recibirán el pago de un honorario fijo por servicios por cada hogar aprobado para recibir subsidios del programa.

3. Desarrollo sectorial e institucional (US\$2,1 millones)

- 2.14 El componente de desarrollo sectorial respaldará actividades que: i) contribuyan a la modernización del MV, y ii) ayuden a las instituciones públicas y privadas en la transición hacia un sistema de vivienda orientado por la demanda y a adaptarse a sus nuevas funciones. A los efectos de la realización de esas tareas, este componente financiará asistencia técnica, equipos y estudios.
- 2.15 **La asistencia técnica** comprenderá: i) análisis institucional, gestión del cambio y fortalecimiento institucional del MV; ii) la elaboración de un Software de Gestión de Proyectos (SGP); iii) una unidad que realice un proceso acelerado de aprobación de tierras y viviendas.
- 2.16 La asistencia técnica para el **análisis institucional y la gestión de cambio** del MV ayudará al Ministerio a identificar y aplicar reformas institucionales que le permitan cumplir mejor un mandato que habrá sido redefinido. Este proceso comprenderá la contratación de una consultoría internacional en administración con capacidad probada en esa esfera.
- 2.17 El programa financiará también la creación de **una unidad que realice un proceso acelerado de aprobación de tierras y viviendas**. Actualmente, el proceso de aprobación de viviendas es inusualmente largo, y ha sido identificado como grave

² Estimado actualmente en US\$3.000 por año. No obstante, la verificación de la situación de los beneficiarios en cuanto a pobreza no se basará sólo en las declaraciones de ingreso de los solicitantes, sino también en indicadores de condiciones de vida básicas, identificadas a través de encuestas de campo a cargo de intermediarios de ONG.

impedimento para el logro de los objetivos del programa. En consecuencia, se asignará personal que ayudará a los servicios de planificación locales y nacionales, la Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Suministro de Agua y Alcantarillado a cumplir los trámites de aprobación de los proyectos de viviendas del programa. Éste financiará las remuneraciones de los siguientes funcionarios, así como las asignaciones diarias para que esas personas lleven a cabo visitas a los sitios en la medida de lo necesario: i) Planificación local y nacional: 1 planificador superior y 1 inspector de seguimiento del desarrollo; ii) Dirección de Gestión Ambiental: 1 oficial técnico y uno administrativo, iii) dos oficiales técnicos, uno en el Departamento de Tierras y Levantamientos y uno en la Oficina General de Registro; y iv) Dirección de Suministro de Agua y Alcantarillado: 2 oficiales técnicos. La experiencia que se adquiera a través de la labor de estos expertos será analizada, examinada y dada a conocer, junto con comentarios, a los organismos respectivos a fin de alcanzar la meta de la unidad de gestión acelerada: reducir la duración del proceso de aprobación (desde la identificación de tierras hasta la culminación de la vivienda) del actual promedio de más de dos años a no más de 12 meses.

- 2.18 Se elaborará **un software de administración del proyecto** que permita el seguimiento de todas y cada una de las soluciones habitacionales realizadas por el MV. En el primer año del programa se elaborarán los módulos esenciales del software.
- 2.19 El **equipo** que ha de financiarse en el marco del programa comprende una red de área local y equipo de computación dentro del Ministerio, para vincular mutuamente a las unidades operativas con la UCSP y brindar apoyo externo, a través de la Internet, a instituciones interesadas.
- 2.20 Los **estudios sectoriales y seminarios conexos** contribuirán al desarrollo del sector a través del análisis y la elaboración de respuestas en las siguientes esferas: i) medidas de ampliación del acceso de los grupos de bajos ingresos al financiamiento para la vivienda, incluida la evaluación de las dificultades que experimentan actualmente las mujeres, y las medidas específicas para enfrentarlos; ii) redefinición de normas y reglamentaciones sobre vivienda urbana y fraccionamiento de predios; iii) sobre la base de un estudio de factibilidad realizado durante la preparación del proyecto, preparación de un proyecto de inversiones para convertir las viviendas públicas dadas en arriendo en unidades ocupadas por sus propietarios; iv) estudios de demanda de vivienda en que se tengan en cuenta factores geográficos y etnográficos; v) agilización de los trámites de los gobiernos locales para la aprobación de obras de fomento inmobiliario y prestación de servicios ambientales urbanos, y vi) seguimiento del impacto del programa sobre la oferta del mercado de la vivienda.

4. Administración del programa (US\$800.000)

- 2.21 Este componente comprende el costo de la Unidad de Coordinación y Seguimiento del Programa (UCSP) en los tres años de aplicación del mismo.

C. Beneficiarios del programa

- 2.22 Según se estima, el programa beneficiará a 9.500 familias, el 57% de las cuales (5.400) a través del componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios, el 31% (3.000 familias) mediante el componente de nuevas viviendas (sitios de obras incipientes) y el 12% (1.100 familias) a través de préstamos para mejoras de viviendas. En el Cuadro II-2 se presentan las proyecciones sobre número de familias, por componentes y por años.

Cuadro II-2
Número de familias beneficiarias

	2002	2003	2004	Total
Mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios	1.800	1.800	1.800	5.400
Nuevas obras	0	1.200	1.800	3.000
Mejoramiento de viviendas	0	400	700	1.100
Nº total de familias	1.800	3.400	4.300	9.500

D. Puntos de referencia y mecanismos activadores del programa

- 2.23 En el Cuadro II-3 se presentan los principales puntos de referencia de mediano plazo para la Fase I del programa, así como mecanismos activadores para la segunda fase del mismo. Para que no haya solución de continuidad entre la Fase I y la Fase II se han definido los mecanismos activadores como productos previstos del programa al final del trigésimo mes (seis meses antes de la culminación de la Fase I). Los mecanismos de verificación de esos puntos de referencia se detallan en el marco lógico del programa (véase el Anexo I).

Cuadro II-3
Puntos de referencia para la revisión de mediano plazo y mecanismos activadores para la segunda fase

Objetivos clave	Puntos de referencia para la revisión de mediano plazo (Mes 18)	Mecanismos activadores de la segunda fase (Mes 30)
Reestructuración del papel del gobierno en el sector de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Política oficial del gobierno en que se anuncie que el MV dejará de tomar parte en la producción directa de viviendas, salvo en zonas desatendidas por el sector privado debido a circunstancias especiales, como aislamiento geográfico de las localidades o atención de necesidades especiales Política oficial del gobierno en que se anuncie el fin de los programas de crédito del MV y sus subsidiarias (DNV y AAT) Aprobación y publicación del Plan Estratégico del MV 	<ul style="list-style-type: none"> El MV y los organismos de su dependencia no realizaron gastos de recursos presupuestarios en la producción directa de viviendas en el año anterior, salvo en zonas desatendidas por el sector privado debido a circunstancias especiales, como aislamiento geográfico de las localidades o atención de necesidades especiales En el año anterior no se aprobaron nuevos préstamos para la vivienda ni en el MV ni en sus subsidiarias DNV y AAT)
Aplicación de un nuevo sistema de subsidios para la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Plena operatividad del sistema de subsidios para nuevas viviendas y mejoras de viviendas 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de 3.000 subsidios para nuevas viviendas y mejoras de viviendas, incluidos subsidios para un mínimo de 450 nuevas viviendas para familias con ingresos inferiores al nivel de la pobreza (US\$3.000)
Mejoramiento de asentamientos precarios	<ul style="list-style-type: none"> Culminación de los diseños y estudios finales para el mejoramiento de los predios de 5.400 ocupantes precarios Mejoramiento de los predios de 1.800 ocupantes precarios 	<ul style="list-style-type: none"> 5.400 predios mejorados o en proceso de mejoramiento
Crédito para la vivienda, para hogares de bajos ingresos	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación, por parte del gobierno, de un Plan de Acción de crédito para la vivienda para familias de bajos ingresos 	<ul style="list-style-type: none"> Consecución de los objetivos del Plan de Acción para el primer año
Agilización del proceso de aprobación de obras de fomento	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de la Unidad de Aprobación Acelerada de Tierras y Viviendas Aprobación, por parte del gobierno, de un Plan de Acción de aceleración de los trámites de aprobación de viviendas y subdivisiones locales 	<ul style="list-style-type: none"> Consecución de los objetivos del Plan de Acción para el primer año
Normas de vivienda y fraccionamiento a precio accesible	<ul style="list-style-type: none"> Adopción, por parte del gobierno, de un nuevo régimen, económicamente más accesible, de vivienda y fraccionamiento urbanos 	
Conversión de inmuebles públicos de arrendamiento para vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Formulación de un proyecto piloto de conversión de los inmuebles públicos destinados a arrendamiento Aprobación, por parte del gobierno, del Plan de Acción de Seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> Consecución de los objetivos del Plan de Acción para el primer año

E. Costo y financiamiento

- 2.24 Se estima en US\$40 millones el costo agregado del programa. Por tratarse de un programa orientado hacia la pobreza, el BID financiará el 80% del total de las inversiones, lo que equivale a US\$32 millones. En el Cuadro II-4 se presenta el costo del programa, por componentes y por fuentes de financiamiento.

Cuadro II-4
Costo del proyecto, por categorías de inversiones y fuentes de fondos
(montos en miles de US\$)

	BID	Gobierno	Total	Porcentaje
1. Mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios				
a) Obras	11.000	2.500	13.500	33,7
2. Subsidios para familias, destinados a nuevas viviendas y mejoras de viviendas				
a) Nuevas viviendas	14.500	1.800	16.300	40,7
b) Subsidios para mejoras de viviendas	3.700	0	3.700	9,2
3. Desarrollo sectorial e institucional				
a) Consultores	1.310	300	1.610	4,0
b) Computadoras y software	500	0	500	1,3
4. Administración del programa				
a) Personal de la UCSP	670	30	700	1,8
b) Costos administrativos	0	70	70	0,2
5. Costos financieros				
a) Intereses	0	2.800	2.800	7,0
b) Inspección y vigilancia	320	0	320	0,8
c) Comisión de crédito	0	500	500	1,3
TOTAL	32.000	8.000	40.000	100,0

III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

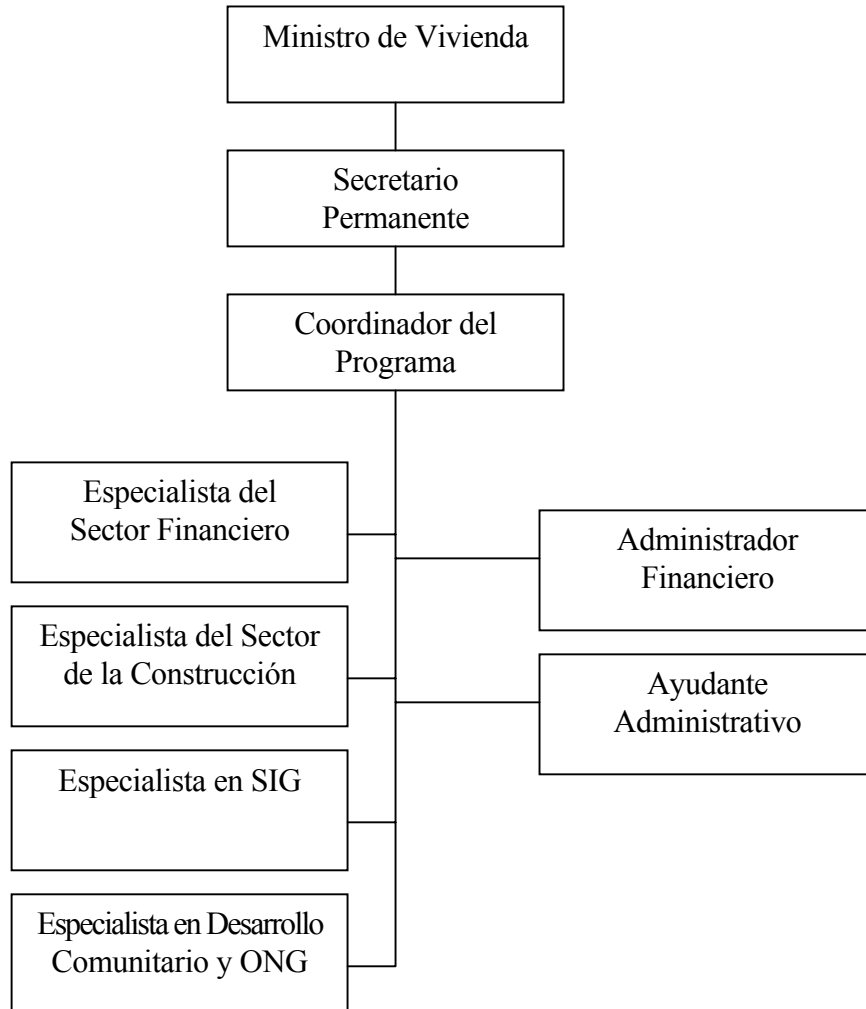
A. El prestatario y la entidad ejecutora

- 3.1 El prestatario de esta operación será el Gobierno de Trinidad y Tobago. El programa será ejecutado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos a lo largo de un período de tres años. El MV asignará cometidos de coordinación, seguimiento y administración financiera del programa a una Unidad de Coordinación y Seguimiento del Programa (UCSP), creada especialmente dentro del Ministerio a esos efectos, con ágiles mecanismos de funcionamiento. Tendrá cometidos de planificación, coordinación y seguimiento de todos los aspectos de la aplicación del programa, encargándose asimismo de preparación de informes, adquisiciones, desembolso de recursos del programa e interrelación con el Banco y con autoridades del gobierno. La UCSP velará por la observancia de todos los aspectos del Manual Operativo del Programa (MOP).

B. Estructura orgánica del programa

- 3.2 La estructura orgánica del programa está centrada en una Unidad de Coordinación y Seguimiento del Programa (UCSP) racionalizada, (Figura III-1). La UCSP será directa o indirectamente responsable de la aplicación de todos los componentes del programa. Con respecto al componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios, los cometidos directos corresponderán a la Agencia de Asentamientos Territoriales, en coordinación con la UCSP. En lo referente a los otros dos componentes, la UCSP será directamente responsable de su ejecución, con el respaldo de consultores externos y equipos de trabajo ad hoc integrados por actuales funcionarios del MV.

Figura III-1
Estructura orgánica del Segundo Programa Nacional de Asentamientos



- 3.3 La administración a nivel cotidiano del programa será delegada en el Coordinador del Programa de la UCSP, que será contratado y que dependerá del Secretario Permanente del MV. La unidad estará formada por: i) un **coordinador del Programa/especialista en el sector público** encargado de la coordinación global de las actividades del programa y de mantener enlace con instituciones interesadas del gobierno y del sector público; ii) un **especialista en el sector financiero**, encargado de mantener el enlace con instituciones financieras que participen en el programa y de ayudar a definir y desarrollar mecanismos y modalidades apropiados, a través del otorgamiento de financiamiento hipotecario y para mejoras de viviendas; iii) un **especialista en el sector de la construcción** encargado de elaborar mecanismos de participación de empresas de fomento inmobiliario y contratistas del sector privado en el suministro de soluciones habitacionales para

personas de bajos ingresos, basadas en incentivos orientados por el mercado, así como de vigilar la aplicación física de soluciones habitacionales previstas en el programa; iv) un **especialista en la sociedad civil y desarrollo comunitario** encargado de supervisar las actividades de fortalecimiento del programa orientadas hacia las entidades de la sociedad civil que tomen parte en el sector de la vivienda para personas de bajos ingresos, y del seguimiento y la identificación de mecanismos que den lugar a una respuesta más adecuada de los clientes de bajos ingresos frente al programa; v) un **especialista en sistemas de información gerencial** encargado de supervisar el desarrollo del sistema de gestión del proyecto y garantizar la pertinencia, precisión y puntualidad de las corrientes de información del programa; vi) un **administrador financiero**, que se encargará de la administración financiera del programa y del seguimiento de todas las adquisiciones, y vii) un **ayudante administrativo/secretario**. La UCSP funcionará en ambas fases del programa y será disuelta una vez finalizada la segunda fase.

- 3.4 El Coordinador del Programa y el Administrador Financiero serán contratados por el Secretario Permanente del MV, con la anuencia del BID. **El nombramiento del Coordinador del Programa será una condición previa al primer desembolso.**
- 3.5 Los siguientes son algunos de los cometidos de la UCSP: i) coordinación y seguimiento de todas las actividades del programa; ii) adquisición de bienes y servicios conforme a los requisitos del Banco; iii) establecimiento y aplicación de un adecuado sistema de información y contabilidad financiera; iv) preparación de informes financieros y de ejecución referentes al avance del programa, dirigidos al Banco y al MV, incluidos los informes semestrales sobre el estado del fondo rotatorio; v) preparación de la justificación financiera de las solicitudes de giros contra recursos de la Cuenta Especial del programa; vi) mantenimiento de un adecuado sistema de presentación de documentación de respaldo de los desembolsos; vii) preparación de los estados financieros del programa y de mecanismos que faciliten su puntual auditoría; viii) supervisión de contratos enmarcados en el componente de fortalecimiento sectorial del programa; ix) enlace con el Banco y con las autoridades del MV en relación con la ejecución del programa; x) enlace con el sector financiero y con los interesados del sector de la construcción para elaborar instrumentos y procedimientos que faciliten y promuevan la participación de ambos sectores en el suministro de soluciones habitacionales para personas de bajos ingresos, y xi) si es necesario, enlace con otros interesados, a los efectos de una amplia divulgación de las metas y los objetivos del programa y de resolver los problemas operativos que puedan plantearse.

- 3.6 El MV establecerá mecanismos para efectuar la supervisión del programa y facilitar las consultas y la coordinación operativa de las partes interesadas:

a. Comité Consultivo del Programa

- 3.7 Se facilitarán las consultas con los interesados del sector privado a través de la creación de un Comité Consultivo del Programa (CCP), formado por un representante del sector financiero, un representante del sector de la construcción, y un representante de grupos ciudadanos. El CCP se reunirá trimestralmente con el equipo de gestión del proyecto.

C. Procesos de ejecución

- 3.8 El MV tendrá la responsabilidad de la ejecución general del programa durante el plazo de tres años. La participación del Ministerio girará en torno a la identificación de personas elegibles para recibir los subsidios. El sector privado proveerá soluciones habitacionales para familias de bajos ingresos, salvo en zonas desatendidas por el sector privado debido a circunstancias especiales, como aislamiento geográfico de las localidades o atención de necesidades especiales. El MV será directamente responsable de la ejecución de los componentes de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y fortalecimiento sectorial.
- 3.9 En lo referente a los componentes de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y de subsidios familiares, la ejecución del programa se llevará a cabo en observancia del respectivo Manual Operativo (MOP), que contendrá el reglamento y procedimiento operativo de cada componente. En los archivos del proyecto figura una versión preliminar del MOP, que será analizado dentro del MV y aprobado por el Ministro. **Como condición previa al primer desembolso el MV deberá presentar al Banco la versión definitiva de ese documento.**

1. Subsidios para las familias

- 3.10 A los efectos de la ejecución de este componente, la UCSP se encargará directamente de su coordinación y seguimiento; del enlace con instituciones del sector privado para facilitar y promover su participación; de crear y de aplicar el sistema de subsidios, garantizando el suministro de tierras, facilitando el fraccionamiento de las mismas y la aprobación de los proyectos de vivienda, y haciendo efectivo el control de calidad de las unidades producidas por el sector privado. Para todas esas actividades, que serán reguladas en el MOP, la UCSP contará con el respaldo de consultores externos y equipos de trabajo ad hoc formados por actuales funcionarios del MV.
- 3.11 El Manual Operativo del Programa (MOP) incluirá, para este componente, entre otras cosas, una descripción de los siguientes elementos: i) el certificado de subsidio, sus categorías y montos máximos; ii) el aporte familiar; iii) procedimientos operativos de solicitud y obtención del subsidio; iv) criterios de

clasificación jerarquizada; v) proceso de selección de beneficiarios; vi) proceso de participación del sector privado, y vii) consideraciones especiales, sanciones y prohibiciones.

- 3.12 El Ministerio inició recientemente un proceso de reorganización institucional, que contará con el respaldo del programa. Hasta que culmine ese proceso se formarán en el MV cuatro equipos operativos para la realización de actividades específicas vinculadas con el ciclo de los proyectos: un equipo de identificación de tierras, un equipo jurídico y de titulación inmobiliaria, un equipo de aceleración del proceso de aprobación de solicitudes de tierras y de vivienda, y un equipo de supervisión técnica. Estos equipos operarán dentro de la estructura orgánica existente, utilizando principalmente los medios con que ya cuenta el Ministerio y combinando personal de una o más de las unidades o divisiones existentes a fin de trabajar en actividades específicas del proyecto. Se encomendará al personal del Ministerio trabajar, en régimen de dedicación exclusiva, en los equipos operativos del programa, que según lo previsto formarán parte de la nueva y permanente estructura del MV.
- 3.13 La ejecución del programa supondrá también una considerable participación del sector privado. Empresas privadas de fomento inmobiliario y contratistas ejecutarán todas las obras previstas en los componentes de nuevos proyectos y mejoramiento de viviendas, y el financiamiento hipotecario para la vivienda y de mejoras de viviendas provendrá de instituciones financieras aprobadas. Las organizaciones de la sociedad civil que participen en proyectos de vivienda para personas de bajos ingresos podrán actuar como agentes facilitadores a fin de ayudar a esos clientes a cumplir diversas actividades vinculadas con el ciclo del proyecto en relación con el componente de mejoras de viviendas (véanse los Anexos III y IV).

a. Componente de nuevas viviendas

- 3.14 En el marco del componente de nuevas viviendas del programa se proporcionará un subsidio inicial para la vivienda a solicitantes que cumplan los requisitos pertinentes y sean seleccionados a través de un proceso de priorización transparente y automático. El subsidio complementará el ahorro personal de los interesados y un préstamo hipotecario para la vivienda proporcionado por una institución financiera a tasas de interés comerciales. A través el programa sólo se subsidiará la compra de soluciones habitacionales valoradas en no más de TT\$100.000 (aproximadamente US\$16.500), monto que comprenderá tierra, infraestructura y vivienda. En cumplimiento de los requisitos financieros, los solicitantes deberán abrir una cuenta de ahorro en una institución financiera participante y cumplir los requisitos de ahorro mínimos especificados en el Manual Operativo del Programa. Además deberán estar en condiciones de recibir un préstamo hipotecario preaprobado equivalente al valor de la solución de vivienda menos el valor combinado del ahorro personal y el subsidio para la vivienda.

- 3.15 Para recibir un subsidio, el (los) solicitante(s) deberá(n): i) ser ciudadano(s) de Trinidad y Tobago; ii) no ser propietario(s) de vivienda; iii) no haber recibido una vivienda o un predio del gobierno, ni un subsidio del sistema; iv) haber depositado los ahorros requeridos en una institución financiera intermediaria, o ser propietario(s) del predio en que haya de construirse la vivienda; v) seleccionar un sitio que cumpla los reglamentos nacionales de subdivisiones urbanas, y vi) firmar una declaración de que su ingreso familiar anual no llega a US\$3.000 (para obtener un subsidio de US\$6.000) o a US\$7.500 (para obtener un subsidio de US\$4.000). La clasificación se realizará entre quienes cumplan los criterios que anteceden, dándose prioridad a los que hayan ingresado primero al sistema.
- 3.16 El ciclo del proyecto, en el caso de los proyectos de nuevas viviendas, comprende dos vías paralelas: una considerada desde el punto de vista de la demanda, por la que se creará un conjunto de clientes con demanda efectiva de soluciones habitacionales para personas de bajos ingresos, y una de oferta, en que se proporcionen nuevos predios o tierras privadas en que se realicen obras, a cargo del sector privado, para viviendas para personas de bajos ingresos.
- 3.17 El MV identificará a las personas que sean elegibles para recibir subsidios. El **proceso orientado por la demanda** se inicia cuando los interesados presentan un breve formulario de solicitud a una institución financiera participante. Las instituciones financieras recibirán una comisión consistente en una suma fija por proporcionar información sobre el programa a potenciales clientes, tramitar las solicitudes, verificar el cumplimiento de las condiciones financieras por parte del solicitante y verificar el cumplimiento de los criterios de elegibilidad adicionales especificados en el Manual Operativo del Programa. Un Sistema de Información Gerencial (SIG), que ha de ser elaborado en el primer año del programa, permitirá a las instituciones financieras (bancos y cooperativas de crédito) proporcionar directamente información a los solicitantes a través de la Internet, registrándola en la base de datos del programa.
- 3.18 Los solicitantes que cumplan los requisitos pertinentes se clasificarán jerárquicamente de acuerdo con los procedimientos y los criterios de determinación de prioridades que se describen en el Manual Operativo del Programa y se resumen en el punto 3.12, que antecede. Los criterios se programarán en el SIG, y los solicitantes quedarán automáticamente priorizados por el sistema. Mediante la publicación de la lista de solicitantes admisibles según los criterios de elegibilidad se facilitará la transparencia del proceso de selección. Finalizado ese examen, los solicitantes seleccionados quedarán convertidos en clientes del programa para la obtención de nuevas soluciones habitacionales. Como clientes del programa recibirán un certificado de subsidio que les permitirá adquirir una vivienda (en los Anexos III-A y III-B se indican los pasos que comprende el ciclo del proyecto).
- 3.19 El especialista en el sector financiero, el especialista en la sociedad civil y desarrollo comunitario y el especialista en SIG de la UCSP supervisarán los trámites orientados por la demanda. El Especialista Financiero realizará el enlace

con las instituciones financieras y vigilará las carteras de los clientes a través del SIG del programa, en tanto que el Especialista en Desarrollo Comunitario realizará el enlace con grupos de clientes para observar la relación entre los potenciales clientes de bajos ingresos y las instituciones financieras participantes. El Especialista en SIG velará por la integridad del sistema de información y las bases de datos del programa.

- 3.20 El **proceso orientado por la oferta** comienza con la etapa de identificación, y comprende la identificación y el catastro de nuevas tierras estatales a los efectos de la realización de obras residenciales y la titulación jurídica de los predios (en Trinidad y Tobago el 52% de las tierras son públicas), así como la identificación de tierras de propiedad privada que empresas de fomento privadas proporcionen para la construcción de viviendas para personas de bajos ingresos. En el caso de las tierras públicas, las unidades operativas comprendidas en el MV se encargarán de esta etapa del ciclo del proyecto. El gobierno se encargará de la identificación, la inspección de los sitios y el catastro de las tierras apropiadas. Las tierras estatales identificadas y regularizadas para la construcción de viviendas para personas de bajos ingresos serán ofrecidas en arrendamiento a empresas de fomento inmobiliario y contratistas privados a través de licitaciones públicas. Las tierras reservadas para viviendas para personas de bajos ingresos podrán agruparse con inmuebles residenciales o comerciales para personas de mayores ingresos a fin de aumentar el atractivo del conjunto para las empresas de fomento inmobiliario y contratistas y promover soluciones de planificación integradas.
- 3.21 **Comercialización.** Los contratistas y las empresas de fomento inmobiliario a los que, mediante licitación, se les haya otorgado el derecho de realizar obras de fomento en tierras estatales para viviendas destinadas a personas de bajos ingresos, o que deseen realizarlas en sus propias tierras, se encargarán de la construcción y comercialización de las nuevas viviendas y asumirán los riesgos financieros vinculados con las mismas.
- 3.22 **Construcción y supervisión.** La etapa de construcción de los proyectos de nuevas viviendas estará a cargo de empresas de fomento inmobiliario y contratistas del sector privado. La supervisión y el control de calidad estarán a cargo del equipo de supervisión técnica del MV.

b. Mejoras de viviendas

- 3.23 En el marco del Componente de Mejoras de Viviendas del programa los propietarios de viviendas que cumplan los requisitos pertinentes recibirán un subsidio consistente en fondos de contrapartida para mejoras de viviendas, que pueden llegar a un total de US\$2.500. Los procedimientos y normas que rigen este componente se detallan en el Manual Operativo del Programa. Los subsidios destinados a estos efectos serán adjudicados en forma de financiamiento de contrapartida (un dólar de subsidio por cada dólar aportado por el beneficiario), hasta un monto máximo de US\$2.500. Con la aprobación del Banco, se prepararán

criterios de elegibilidad, para un subsidio. Las condiciones para la recepción de este subsidio son las siguientes: i) la familia debe demostrar que el predio le pertenece, a través de un título legal o el derecho de ocupación; ii) el inmueble debe estar ubicado en una zona en que no existan zonas de construcción aprobadas; iii) el solicitante debe ser ciudadano de Trinidad y Tobago y no haber recibido viviendas o subsidios del gobierno; iv) el solicitante debe poseer financiamiento para completar el costo de las mejoras; v) el ingreso familiar anual de los solicitantes no debe llegar a US\$3.000, y vi) el inmueble no debe estar situado en tierras estatales.

- 3.24 El ciclo del proyecto para el componente de mejora de viviendas consta de las siguientes etapas: i) identificación y preparación; ii) verificación y ahorro; iii) priorización y selección; iv) licitación y contratación; v) construcción y supervisión, y vi) culminación del proyecto.
- 3.25 En la **etapa de identificación**, los aspirantes formularán sus solicitudes a través de una institución financiera aprobada para un subsidio de mejora de la vivienda. El MV identificará a las personas que sean elegibles para recibir subsidio. Las entidades de la sociedad civil que resulten aprobadas, tras selección mediante concurso de ofertas, prestarán servicios de extensión a nivel comunitario para ayudar a los clientes de bajos ingresos a identificar y preparar proyectos de mejoras de viviendas y establecer el enlace con instituciones financieras aprobadas, cuando sea necesario. En la etapa de **verificación y ahorro**, las instituciones de la sociedad civil verificarán el cumplimiento de los requisitos por parte de los solicitantes, en tanto que las instituciones financieras indicarán que se han cumplido los requisitos de ahorro mínimo. Las instituciones financieras se encargarán de tramitar las solicitudes de subsidios para mejoras de viviendas y de administrar los subsidios de ese género transferidos en el marco del programa a una cuenta de ingresos restringidos establecida en la institución financiera a nombre del cliente. El MV realizará la **selección** de los solicitantes siguiendo el procedimiento anteriormente descrito para el componente de nuevas viviendas. Los **contratos** serán mutuamente celebrados por el cliente y el contratista. La **supervisión** estará a cargo de entidades de la sociedad civil que cumplan los requisitos pertinentes, con el apoyo y el seguimiento del equipo de supervisión técnica de la UCSP. Dichas entidades aprobarán la realización de pagos a los contratistas a través de visitas a los sitios con resultados satisfactorios. El ciclo de proyectos de mejoras de viviendas se detalla en el Anexo IV y en el Manual Operativo del Programa.

2. Proyectos de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios

- 3.26 La coordinación y el seguimiento del componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios estarán a cargo de la AAT, con el respaldo del Especialista del Sector de la Construcción de la UCSP. Las actividades que se financiarán en el marco del programa serán, entre otras, titulación de tierras y suministro de infraestructura básica y servicios comunales.

- 3.27 En relación con este componente, en el MOP se describen, entre otros, los siguientes elementos: i) criterio de selección de sitios y de elegibilidad; ii) servicios que han de suministrarse y criterios y procedimientos de diseño; iii) procedimientos para las licitaciones, contratación y supervisión de las obras de construcción; iv) proceso de participación comunitaria, y v) proceso de otorgamiento de garantías de tenencia y titulación de la tierra.
- 3.28 La titulación de la tierra estará a cargo del equipo operativo jurídico y de titulación inmobiliaria. La ejecución de las obras físicas, incluidas la planificación y la construcción, estarán a cargo de compañías privadas subcontratadas por el MV. El control de calidad y la supervisión de las obras estarán a cargo del equipo de supervisión técnica del Ministerio.
- 3.29 El ciclo del proyecto de mejoramiento de los asentamientos de ocupantes precarios comienza con la **selección del sitio**. Este componente sólo podrá beneficiar a los sitios que existieran antes de 1998, rigiéndose, por lo tanto, por la Ley de Regularización de la Tenencia de Tierras Estatales de 1998. No se realizarán obras de fomento en sitios ocupados con posterioridad a ese año. Serán seleccionados los sitios previstos en esta ley a medida que estén disponibles, cuando hayan cumplido los requisitos de autorización de la infraestructura externa al sitio y aprobación conforme a los reglamentos ambientales y la situación jurídica, y que cuenten con una comunidad organizada.
- 3.30 Una vez que un sitio ha sido seleccionado, la AAT o el CBTSA se pondrán en contacto con la comunidad y comenzarán a **preparar planes y a obtener los permisos necesarios** para el mejoramiento del mismo. A través de una licitación pública nacional, el MV celebrará con una compañía privada un subcontrato para las obras de **construcción**.
- 3.31 Simultáneamente con los pasos que anteceden, el organismo pertinente comenzará el proceso de suministro de **seguridad de la tenencia** para las familias. Este proceso se realiza en tres etapas. Primero, se adjudica un Certificado de Estabilidad, a través del cual el gobierno reconoce que la familia vive en ese predio. Segundo, una vez aprobados los planes y establecidos claramente los límites, se otorga una Escritura de Arrendamiento, y finalmente, cuando la familia paga en su totalidad los cargos correspondientes a la expedición del título legal se adjudica un arrendamiento con plazo de 199 años.

3. Componente de fortalecimiento sectorial

- 3.32 La ejecución de las actividades del componente de fortalecimiento del sector será coordinada y supervisada por la UCSP. El Coordinador del Programa asignará cometidos de coordinación y supervisión a un especialista de la UCSP conforme a la naturaleza de la actividad de que se trate.

D. Aspectos financieros

- 3.33 Las finanzas del programa serán administradas a través de una Cuenta Especial establecida en el Banco Central de Trinidad y Tobago a nombre de la SEPNA. **El establecimiento de las Cuentas Especiales es una condición previa al primer desembolso.**
- 3.34 Los subsidios para viviendas financiados por el programa serán administrados a través de instituciones financieras elegibles conforme a los procedimientos que se describen en el Manual Operativo del Programa. Los fondos del BID y del gobierno destinados a financiar los subsidios se verterán en las cuentas especiales del programa. Cuando se le adjudique un subsidio a una familia, ésta recibirá un certificado por el valor del subsidio, el cual será redimido por la institución financiera al momento de la compra.

E. Adquisición de bienes y servicios

- 3.35 La adquisición de bienes y servicios conexos y la contratación de obras civiles financiadas por el préstamo estarán sujetos a los procedimientos estipulados por en el Anexo B del Contrato de Préstamo. Es preceptiva la licitación pública internacional para la adquisición de bienes y servicios conexos cuyo valor supere los US\$250.000, y US\$1.500.000 para las obras civiles. Dadas las características del programa, sólo se requerirán licitaciones públicas internacionales para la adquisición de equipos de computadoras y software. Todas las adquisiciones por montos inferiores a los límites estipulados se realizarán conforme a procedimientos previamente acordados con el gobierno. La adquisición de servicios de consultoría se realizará conforme a los procedimientos ordinarios del Banco, estipulados en el Anexo C del Contrato de Préstamo. Estas directrices sobre adquisiciones forman parte del Manual Operativo. En el Anexo 2 se presenta un Plan Provisional de Adquisiciones.

F. Calendario de ejecución

1. Situación actual y ejecución de las etapas iniciales

- 3.36 Se ha formulado un plan preliminar de obras para el primer año de ejecución del programa. En el caso del componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios han sido identificados los sitios para los dos primeros años de la corriente de inversiones prevista. Han sido preparados los documentos de licitación correspondientes al primer año de esta corriente. Para el sistema de subsidios para nuevas viviendas se ha redactado un manual de operaciones sobre cuya base se establecerá un sistema operativo en el primer año de ejecución del programa. Se ha elaborado el borrador de los términos de referencia para el componente de desarrollo sectorial. **La elaboración de una versión definitiva del plan de trabajo para el primer año será una condición previa al primer desembolso.**

2. Calendario de desembolsos del programa

- 3.37 El período de desembolsos del programa es de cuatro años. La solicitud del desembolso final deberá ser presentada al Banco a más tardar 30 días antes de la finalización del programa. El cuadro siguiente contiene una proyección de los desembolsos anuales, por fuentes de financiamiento, durante el período del programa.

Cuadro III-1
Calendario anual de desembolsos, por fuentes de financiamiento
(en millones de US\$)

Fuente	2002	2003	2004	Total
BID	5,1	11,8	15,1	32,0
Gobierno	1,4	2,6	4,0	8,0
Total	6,5	14,4	19,1	40,0
Porcentaje anual	16%	36%	48%	100%

G. Anticipo de fondos

- 3.38 Se recomienda que la cuenta especial en dólares de los EE.UU. se establezca como fondo rotatorio, con un anticipo equivalente al 5% del préstamo del Banco, por un monto equivalente a US\$1.600.000. La UCSP preparará y presentará al Banco, dentro de un período de sesenta (60) días a partir del cierre de cada semestre, un informe semestral que muestre el uso de los fondos del préstamo al 30 de junio y al 31 de diciembre.

H. Seguimiento y evaluación del programa

1. Seguimiento continuo y revisión anual

- 3.39 El Ministerio se encargará de efectuar el seguimiento de los resultados y el avance de la ejecución del programa. Esta labor se realizará a través de evaluaciones periódicas del programa y de su impacto, inclusive a través de informes semestrales de avance y dos revisiones de los resultados del programa, en el décimo octavo y en el trigésimo meses. La primera revisión servirá de base para la evaluación de mitad de período de los puntos de referencia del programa, y a través de la segunda se verificará el cumplimiento de los mecanismos activadores acordados para la Fase 2. Estas dos revisiones estarán a cargo de evaluadores independientes y sus resultados se comunicarán al Comité Consultivo del Programa, así como al Banco y al Ministerio, quienes los revisarán para la planificación de actividades futuras.
- 3.40 El Banco y Ministerio llevarán a cabo revisiones anuales de la ejecución del programa. Las mismas consistirán en la evaluación de la ejecución global del programa en el año anterior, a cuyos efectos se compararán los logros específicos del programa con los indicadores del marco lógico, se evaluará la eficacia de la

administración del programa, se analizará la participación y las percepciones de los interesados, se compararán los desembolsos reales con los programados, y se identificarán temas que afecten a la ejecución del programa y las soluciones o ajustes requeridos para el año siguiente a fin de garantizar una eficiente aplicación.

- 3.41 Durante la aplicación del préstamo, el MV presentará al Banco los estados financieros anuales del programa auditados por una empresa de auditores independiente que sea aceptable a la Contraloría General y al Banco y conforme a términos de referencia anteriormente acordados. Los mismos serán presentados al Banco dentro de los 120 días siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio.
- 3.42 Un aspecto central del seguimiento del programa estará a cargo del Sistema de Gestión del Proyecto. Éste permitirá realizar el seguimiento del ciclo del proyecto con respecto a todas las soluciones habitacionales financiadas por el programa. El sistema será elaborado en el primer año del programa. Comprenderá, junto con la base de datos, una red de área local que conecte a la UCSP con las unidades operativas enmarcadas en el MV y con usuarios externos tales como las instituciones financieras que participen en el programa. Para respaldar esta red de área local y brindar al Ministerio el apoyo del sistema deberá establecerse una Unidad de Tecnología de la Información formada por un coordinador de TI, un administrador de sistemas y un administrador de la red. **El nombramiento del coordinador de TI es una condición previa al primer desembolso.** La evaluación posterior se llevará a cabo después de haberse completado las dos fases.
- 3.43 El sistema computadorizado de seguimiento de la gestión del Proyecto comprenderá una base de datos de constructores y contratistas calificados, que será administrada por el especialista del sector de la construcción, e incluirá un historial de la experiencia de la empresa o la persona en el marco del programa. El seguimiento y la supervisión del proceso de construcción a nivel de cada vivienda permitirá el control de la calidad de la labor realizada. Sólo las empresas de fomento inmobiliario y los contratistas con adecuada experiencia en materia de vivienda serán invitados a participar en futuras licitaciones. No podrán participar en el programa las empresas de fomento inmobiliario ni los contratistas cuyo historial sea insatisfactorio.

2. Informes

- 3.44 Los informes referentes a la ejecución del proyecto deberán presentarse dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de cada semestre del año civil, o en otro período que las partes acuerden, y su preparación se regirá por las normas pertinentes acordadas con el Banco.

3. Controles internos

- 3.45 El Administrador Financiero se encargará del seguimiento de los aspectos financieros y de adquisiciones básicos, así como del seguimiento del cumplimiento

de los contratos de servicios ejecutados con fondos del programa. El seguimiento de las adquisiciones estará a cargo del Coordinador del Proyecto, quien, si es necesario, verificará la observancia del Reglamento Operativo y de la actualización periódica del mismo.

IV. VIABILIDAD Y RIESGOS

A. Estructura institucional y plan de ejecución

- 4.1 El MV ha puesto en marcha un cambio fundamental de su paradigma operativo, en virtud del cual su papel de proveedor directo de soluciones habitacionales para personas de bajos ingresos deja paso al cumplimiento de la función de agente facilitador, regulador y supervisor del sector de la vivienda. El programa es un agente catalizador de ese cambio y está destinado a consolidar la transición y reforzar la capacidad institucional con que cuenta el Ministerio para cumplir su nuevo papel. Dentro de este marco se delegará en el sector privado la responsabilidad de la ejecución física de las obras. La responsabilidad global del Ministerio en cuanto a la ejecución del programa se reforzará mediante la creación de equipos especiales que identificarán nuevas tierras para construcción de viviendas, en conjunto con la oficina de planificación del uso de la tierra y con la aprobación de ésta, lo que contribuirá a acelerar el proceso de aprobación para el uso de tierras y construcción de viviendas.
- 4.2 Se reforzará la actual capacidad del Ministerio en materia de seguimiento de los ciclos del proyecto y supervisión de obras mediante la introducción de un sistema de gestión del proyecto (SGP) adaptado a las necesidades del caso. El MV identificará a las personas que sean elegibles para recibir subsidio. Las instituciones financieras cumplirán un papel clave en la tramitación de las solicitudes de subsidios para viviendas nuevas y en la determinación del cumplimiento de los requisitos financieros por parte de los solicitantes.
- 4.3 La reestructuración orgánica del Ministerio será respaldada por el programa a través del suministro de asistencia técnica en materia de planificación estratégica, análisis institucional y gestión del cambio.
- 4.4 En el diseño del programa se prevén dos fases. La primera está centrada en el mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y en fortalecimiento institucional y sectorial, así como en la implantación del sistema de subsidios para construcción de viviendas nuevas y mejoramiento de otras ya existentes, y establecimiento de sistemas que ayuden a facilitar la ejecución de la segunda fase. A los efectos de la ejecución del componente de mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios se utilizan las estructuras y procesos institucionales existentes.

B. Impacto social y mecanismos compensatorios

- 4.5 El programa será una inversión orientada hacia la pobreza, ya que se estima que el 62% de las soluciones habitacionales beneficiarán a las familias ubicadas por debajo del umbral de la pobreza. Más concretamente, se prevé que el 100% de los préstamos para mejoras de viviendas, el 80% de los beneficiarios de inversiones en

mejoramiento de la situación de los ocupantes precarios y el 15% de los beneficiarios de las nuevas soluciones habitacionales serán personas con ingresos familiares anuales situados por debajo del umbral de la pobreza (US\$3.000). Esto implica que en la Fase 1 del programa por lo menos 5.870 del total de las 9.500 soluciones habitacionales beneficiarán a los pobres.

- 4.6 El principal impacto social del programa será la reorientación del sistema de producción de viviendas en el país de modo de atender mejor las necesidades de los sectores sociales de menores ingresos. Entre los criterios de selección para recibir subsidios para construcción y mejora de viviendas se tendrán en cuenta las diferencias de trato por razones de sexo de los solicitantes.

C. Instituciones e impacto ambientales

- 4.7 El Plan Nacional de Desarrollo Físico y su Marco de Macroplanificación (1988) constituyen el marco espacial para el desarrollo urbano de zonas y regiones de todo el país. Los mismos garantizan que las nuevas obras de fomento sólo se realicen en ámbitos cuyos valores naturales, culturales e históricos puedan ser conservados y reforzados. La Dirección de Gestión Ambiental (DGA), es la encargada de hacer cumplir las leyes y reglamentos de gestión ambiental, así como de la emisión de certificados de autorización ambiental para nuevos proyectos de fomento inmobiliario.
- 4.8 La Dirección de Suministro de Agua y Alcantarillado (DSAA) se encarga de garantizar el suministro de agua y la eliminación o el tratamiento de aguas residuales no depositadas en tanques sépticos. La recolección y eliminación de desperdicios sólidos está a cargo de los gobiernos locales. Sólo un pequeño porcentaje de las aguas residuales de las que es responsable la DSAA reciben tratamiento. Casi todos los desperdicios sólidos se recogen y eliminan en sitios al aire libre.
- 4.9 Durante la preparación del proyecto se llevó a cabo una evaluación de impacto ambiental (cuyo texto figura en los archivos del programa). Según el informe respectivo, el programa suscitará un efecto positivo sobre el medio ambiente, principalmente a través del suministro de servicios básicos para los asentamientos de ocupantes precarios que actualmente carecen de los mismos. Muchos de los préstamos para mejoras de viviendas serán utilizados también para financiar prestación de servicios básicos, reducción del congestionamiento o construcción de servicios higiénicos.
- 4.10 Los reglamentos nacionales y locales de protección ambiental referentes al uso de la tierra y a la ubicación de los sitios, las obras de fraccionamiento de predios y de calidad de la construcción están definidas en la Ley de Planificación Local y Nacional de 1960 (cap. 35:01) (cuya última enmienda es de 1980); la aplicación coercitiva de estas normas está a cargo de la División de Planificación Local y Nacional del Ministerio de Planificación y Desarrollo. Además, la Dirección de

Gestión Ambiental (DGA), recientemente creada, se encarga de expedir certificados de autorización ambiental para nuevos proyectos de desarrollo urbano, así como de designar y proteger zonas ambientalmente frágiles. Según una evaluación de los procedimientos utilizados por ambas instituciones, los reglamentos ambientales relativos a ambas se aplican satisfactoriamente. No se prevén reasentamientos humanos durante la vida del proyecto.

- 4.11 Las obras de fomento para nuevas viviendas también deben contar con la aprobación de la Dirección de Suministro de Agua y Alcantarillado (DSAA), a fin de garantizar un adecuado suministro de aguas y tratamiento de aguas residuales. El gobierno local es el encargado de la recolección y eliminación de desperdicios sólidos. Otros servicios de alcantarillado y recolección de desperdicios sólidos son en general adecuados; en cambio la eliminación final y el tratamiento suelen ser insatisfactorios. El gobierno tiene presentes esas fallas y procura mejorar el tratamiento final de los desechos. El Manual Operativo del Programa contendrá normas mínimas para el tratamiento final y la eliminación de desperdicios sólidos. El cumplimiento de esas normas se verificará a través del sistema de seguimiento del programa. Específicamente, los datos recopilados y evaluados en el marco de la evaluación anual del programa, junto con las normas preliminares de planificación física, constituirán información que se tomará en cuenta en la evaluación de mitad de período del programa.

D. Viabilidad financiera

- 4.12 El programa se considera viable desde el punto de vista financiero por varias razones. Primero, los requisitos de financiamiento del mismo se han mantenido dentro de los límites actuales del presupuesto (véase el párrafo siguiente). Segundo, desde el punto de vista del gobierno la adopción de un subsidio inicial para la vivienda reducirá sus desembolsos medios per cápita en subsidios en comparación con el actual sistema de subsidios de tasas de interés, lo que determinará gran número de beneficiarios por cada dólar de subsidios. Tercero, la ejecución del programa movilizará recursos adicionales para el sector de la vivienda, provenientes de ahorros familiares y préstamos de bancos comerciales. Cuarto, a medida que el Ministerio vaya dejando de ser una fuente directa de soluciones habitacionales, se reducirán sus gastos operativos globales. Finalmente, a nivel macroeconómico, el sistema inicial de subsidios para la vivienda permitirá una planificación presupuestaria más precisa, mejorando así las perspectivas de futura sostenibilidad financiera de los programas de subsidios para la vivienda.
- 4.13 Además, desde el punto de vista presupuestario el programa se considera factible y, a largo plazo, sostenible. En los últimos cinco años, el gasto presupuestario agregado del MV fue, en promedio, de US\$24,6 millones por año, incluidos US\$11,8 millones por concepto de obligaciones recurrentes y US\$12,7 millones correspondientes a inversiones de capital. Estas cifras son claramente suficientes para sufragar el requisito de financiamiento de contrapartida del programa, que se proyecta que llegue a US\$4 millones en el tercer año. En un plazo más largo, una

vez desembolsados los fondos de los préstamos del Banco, el MV se propone mantener los niveles de financiación de las principales líneas de actividad del Programa al mismo nivel actualmente proyectado para la operación, vale decir, entre US\$11 millones y US\$12 millones anuales. Esto se logrará armonizando gradualmente el presupuesto de inversiones de capital del MV, a partir del ejercicio fiscal en curso, exclusivamente según las líneas de actividad del Programa. Esto le permitirá al MV canalizar en el futuro todo su presupuesto de capital hacia nuevos mecanismos creados por el programa para extender subsidios para mejoramiento de la situación de precaristas y para viviendas destinadas a familias de bajos ingresos favorables que las preceptuadas por el Programa. Además cabe observar que, para futuros ejercicios, se prevé que aumenten los fondos del MV para inversiones de capital como resultado de economías en los gastos recurrentes que el Ministerio logrará a medida que pase de la función de productor a la de facilitador.

E. Beneficios y riesgos del Programa

1. Beneficios

- 4.14 El programa servirá para implantar un sistema nacional de producción de viviendas más eficiente y mejor definido que permita atender mejor las necesidades de las poblaciones de bajos ingresos. Además, esto lo logrará de un modo fiscalmente sostenible, sin imponer una carga fiscal adicional al país. El Ministerio de Vivienda, a partir del mismo presupuesto anual de inversiones que en años pasados, podrá beneficiar a una proporción calculada en un 30% más de familias que en el pasado, con una selección de beneficiarios de bajos ingresos sustancialmente más eficaz.
- 4.15 El nuevo sistema de subsidios directos y determinados según la demanda, dará lugar a una mayor eficiencia en el sector introduciendo la competencia y movilizand recursos privados adicionales, provenientes de los ahorros familiares y de préstamos de bancos comerciales. Estos dos tipos de recursos duplicarán los que invierta el gobierno en el sector, con lo cual el nuevo sistema de vivienda financiado por el gobierno podrá cubrir aproximadamente el 30% de la demanda nacional estimada de 6.000 nuevas unidades habitacionales al año. El sistema también reducirá en aproximadamente el 10% del conjunto acumulado de familias (50.000) que viven en asentamientos precarios en condiciones inferiores a los niveles aceptables.
- 4.16 El programa prevé el establecimiento y consolidación de una nueva estructura institucional en los sectores público y privado que permitirá fortalecer la función del MV como facilitador y la del sector privado como proveedor de soluciones habitacionales financieramente accesibles. Las empresas constructoras y las intermediarias financieras de primer piso han acordado atender a un segmento más bajo del mercado del que han atendido en el pasado; en forma análoga, el *Home Mortgage Bank*, banco hipotecario de segundo piso de Trinidad y Tobago, también ha manifestado interés en servir a este nuevo segmento del mercado habitacional.

2. Riesgos del programa

- 4.17 **Adecuada reacción de las instituciones públicas y privadas.** El programa introduce en el país una nueva modalidad operativa en el sector de la vivienda, con el cumplimiento de nuevas funciones por parte del sector público y del sector privado. Las instituciones de esos sectores necesitarán tiempo para adaptarse, lo que crea el riesgo de posibles demoras en la ejecución. Para contrarrestar ese riesgo, durante la preparación del proyecto se ha realizado un amplio proceso de consultas y diálogo a fin de suscitar respaldo político y captar el interés de los agentes económicos en ese cambio. Además el programa prevé varias actividades o mecanismos tendientes a promover esa transición institucional: una estructura en dos fases; un plan de acción para la aplicación y comercialización del sistema de subsidios; servicios de intermediación a cargo de ONG y bancos comerciales para las familias que traten de obtener subsidios para la vivienda, y respaldo institucional para acelerar el proceso de titulación y aprobación de obras de fomento. Finalmente, a los efectos de obtener información de retroalimentación en forma oportuna, el sector de la construcción privado estará representado en un diálogo continuo con el Ministerio a través del Comité Consultivo del Programa.

MARCO LÓGICO
SEGUNDA ETAPA DEL PROGRAMA NACIONAL DE ASENTAMIENTOS - (TT-0050)

Descripción sucinta	Indicadores verificables	Medios de verificación	Supuestos clave
Objetivo Establecer un sistema de vivienda económicamente asequible, más equitativo, transparente y sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> El 90% de los beneficiarios son familias con ingresos inferiores a la mediana de ingresos de los hogares, y por lo menos el 50% de los beneficiarios tienen ingresos inferiores al umbral oficial de la pobreza del país. El 90% de los recursos públicos destinados a subsidios para nuevas viviendas se aplican en una etapa inicial, dándose a conocer claramente las normas y los resultados de la selección. El promedio de los recursos del presupuesto de inversiones de capital asignado al MV no baja de US\$12 millones por año. 	<ul style="list-style-type: none"> Estadísticas nacionales. Estadísticas del programa referentes a los beneficiarios. 	<ul style="list-style-type: none"> Adecuada y oportuna respuesta de las instituciones del sector público y del sector privado. El gobierno sigue respaldando la reforma sectorial.
Finalidad Mejores condiciones de vivienda para los sectores de bajos ingresos. Mayor eficiencia y equidad del gasto público en vivienda. Ampliación de la actividad del sector público en el mercado de viviendas a precio asequible.	<ul style="list-style-type: none"> Se ha mejorado la situación de 7.200 viviendas en asentamientos precarios. Se han adjudicado 10.700 subsidios para nuevas viviendas. Se han adjudicado 3.200 subsidios para mejoras de viviendas. Agentes del sector privado están suscitando nuevas soluciones habitacionales, que están al alcance de las familias ubicadas por encima del segundo decil de ingresos. Se ha aplicado un nuevo sistema de subsidios, que ha sido aceptado por todos los protagonistas clave del sector. 	<ul style="list-style-type: none"> Estadísticas del MV y de la Cámara de Comercio. Estadísticas del sistema de subsidios. Políticas públicas. Informes anuales del MV y del sector de la construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilidad de financiamiento privado para complementar los aportes del sector público. Cientes dispuestos a ahorrar e invertir. El MV acepta los cambios y se adapta a los mismos. Se dispone de financiamiento del presupuesto nacional (PSIP) para el programa.

Componente	Fase Uno	Fase Dos	Medios de Verificación	Supuestos
Productos <ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento de la vivienda informal. Subsidios para las familias. Nuevas viviendas Mejoras de viviendas Desarrollo sectorial 	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento de la situación de 5.400 familias que viven en asentamientos precarios. Plena operatividad del sistema de subsidios. Desembolso de 3.000 subsidios para nuevas viviendas a través del nuevo sistema, incluido un mínimo de 450 para familias con ingresos inferiores al nivel de la pobreza. Desembolso de 1.100 subsidios para mejoras de viviendas. Aprobación, por parte del gobierno, del plan de acción de incremento del crédito para la vivienda destinado a familias de bajos ingresos. Adopción, por parte del gobierno, de procedimientos nuevos y económicamente más accesibles para la obtención de vivienda urbana y la subdivisión de tierras. Se ha formulado el proyecto piloto para la conversión de los edificios dados en arriendo por el Estado, y el gobierno ha aprobado el plan de acción de seguimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento de la situación de 1.800 familias que viven en asentamientos precarios. Desembolso de 7.700 subsidios para nuevas viviendas. Desembolso de 2.100 subsidios para mejoras de viviendas. Aplicación del plan de acción de incremento del crédito destinado a grupos de bajos ingresos. Aplicación del plan de acción de incremento del crédito destinado a grupos de bajos ingresos. 	<ul style="list-style-type: none"> Informes del programa, incluida la evaluación de mitad de período. Estadísticas nacionales de la vivienda. Informes anuales del MV. Acuerdos entre el Banco y el gobierno celebrados al final de la primera fase. Informes anuales de las instituciones financieras. Procedimientos de subdivisión de tierras y otorgamiento de viviendas. Propuesta de proyecto de conversión de los edificios dados en arriendo por el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> Adecuadas asignaciones presupuestarias efectuadas. Compromiso institucional asumido por el MV. Acuerdos alcanzados entre el Banco y el gobierno para pasar a la Fase II.

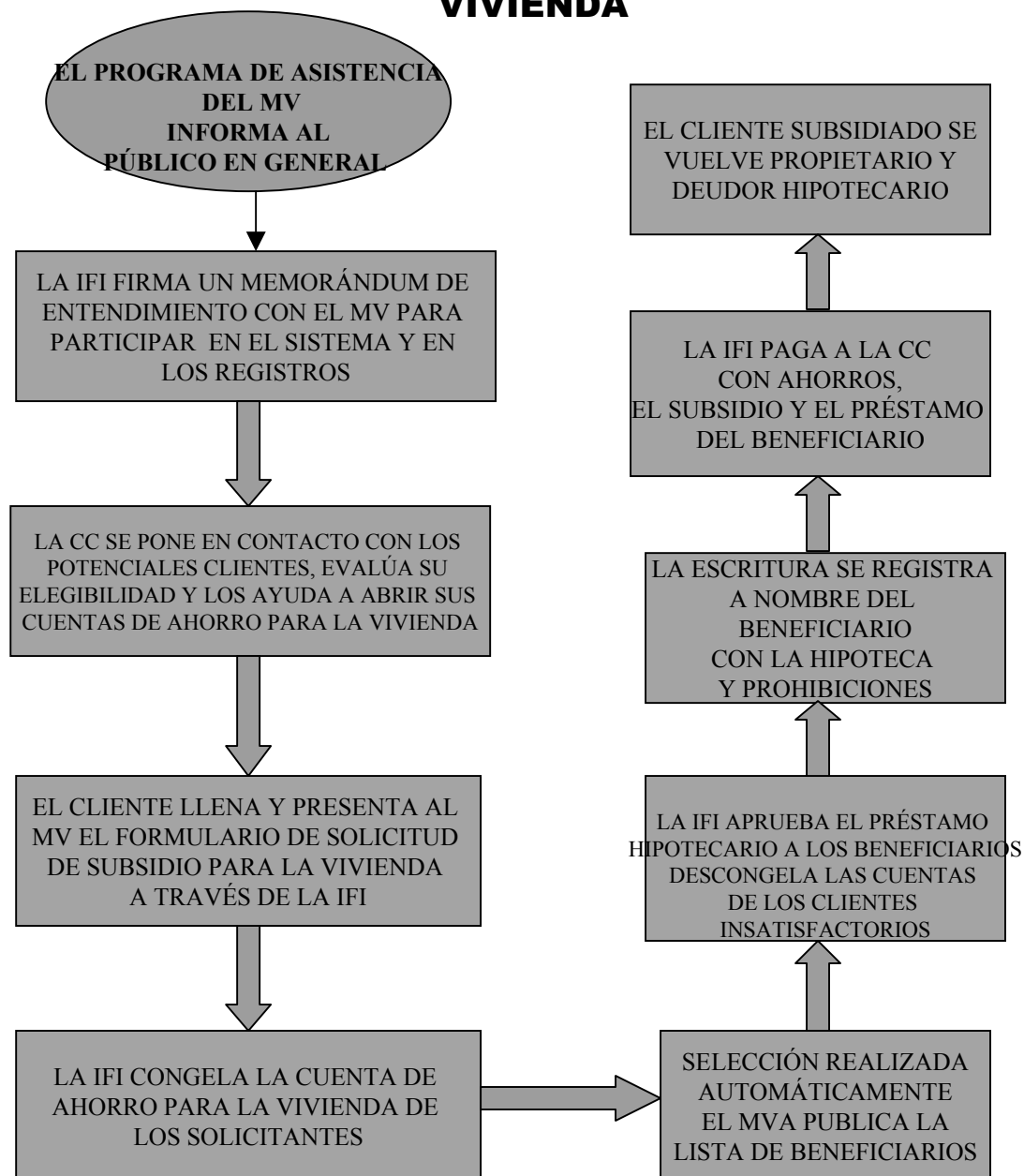
Componente	Fase Uno	Fase Dos	Medios de Verificación	Supuestos
	<ul style="list-style-type: none"> • Plena operatividad de la unidad de tramitación acelerada de subdivisión de tierras y otorgamiento de viviendas. • Adopción, por parte del gobierno, del plan de acción de aceleración del procedimiento de adjudicación de viviendas locales y subdivisión de tierras. • Aprobación y publicación del Plan Estratégico del MV. • Anuncio de la política oficial de vivienda del gobierno. En ella se hace saber que el MV deja de ser una fuente directa de viviendas. • Publicación de la política oficial de vivienda del gobierno. En ella se da a conocer la finalización de los programas de crédito del MV. 	<ul style="list-style-type: none"> • Procesos de registro de títulos inmobiliarios y nuevas viviendas simplificados; su tramitación requiere menos de un año. • Plan Estratégico del MV ejecutado. • No se gastan recursos presupuestarios del MV ni de los organismos de su dependencia en la producción directa de viviendas durante la fase dos. • Durante la fase dos no se aprueban nuevos préstamos para viviendas por parte del MV ni de los organismos de su dependencia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reglamentación de la titulación y registro de tierras. • Plan Estratégico del MV. • Informes anuales, presupuestos y estados financieros del MV. • Informes anuales, presupuestos y estados financieros del MV. 	

TRINIDAD Y TOBAGO
SEGUNDA ETAPA DEL PLAN NACIONAL DE ASENTAMIENTOS
TT-0050
PLAN PROVISIONAL DE ADQUISICIONES

	Monto en millones de US\$	Porcentaje del financiamiento del Banco	Método	Precalificación	Fechas
A. Servicios					
Personal de la UCCP	0,70	100%	LPN	No	A1/T1
Asesor Principal de Política de Vivienda	0,12	100%	LPN	No	A1/T1
Análisis institucional y gestión de la reforma	0,15	100%	LPI	No	A1/T2
Estudios y seminarios sectoriales (7 contratos independientes)	0,57	100%	LPN	No	A1/T2
Manuales	0,07	100%	LPN	No	A1/T2
Equipo de aprobación de trámites de tierras y viviendas	0,40	0%	LPN	No	A1/T1
B. Obras civiles					
Infraestructura de mejoramiento de la situación de los precaristas (25 contratos independientes)	13,50	100%	LPN	No	Años 1 - 3
C. Bienes					
Computadoras y software	0,50	100%	LPI	No	A1/T1
Equipo de oficina	0,10	100%	LPN	No	A1/T1

LPN: Licitación pública nacional
LPI: Licitación pública internacional
A/T: Año/Trimestre

PASOS DEL SISTEMA DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA



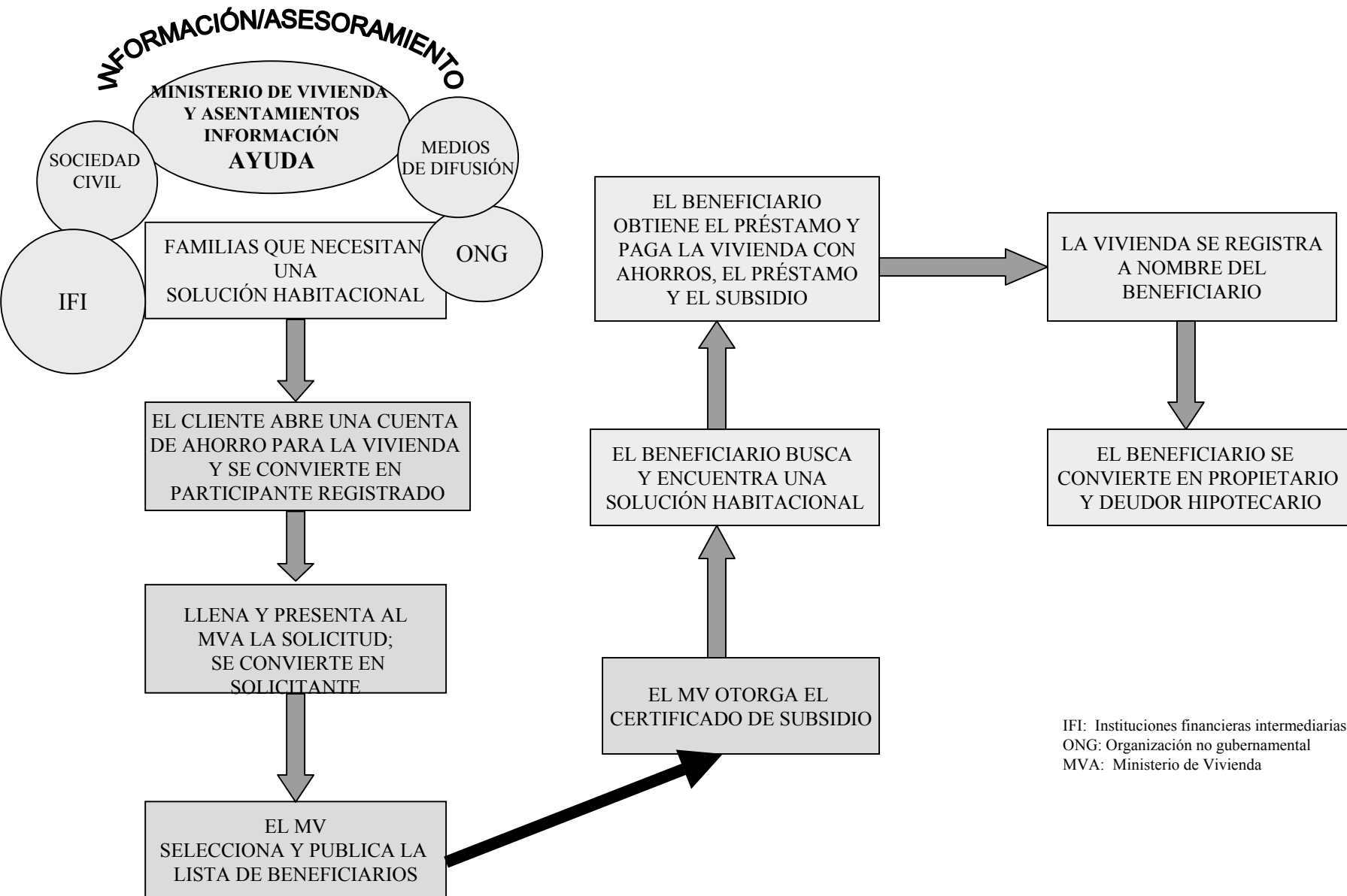
IFI: Instituciones financieras
intermediarias

CC: Compañía constructora

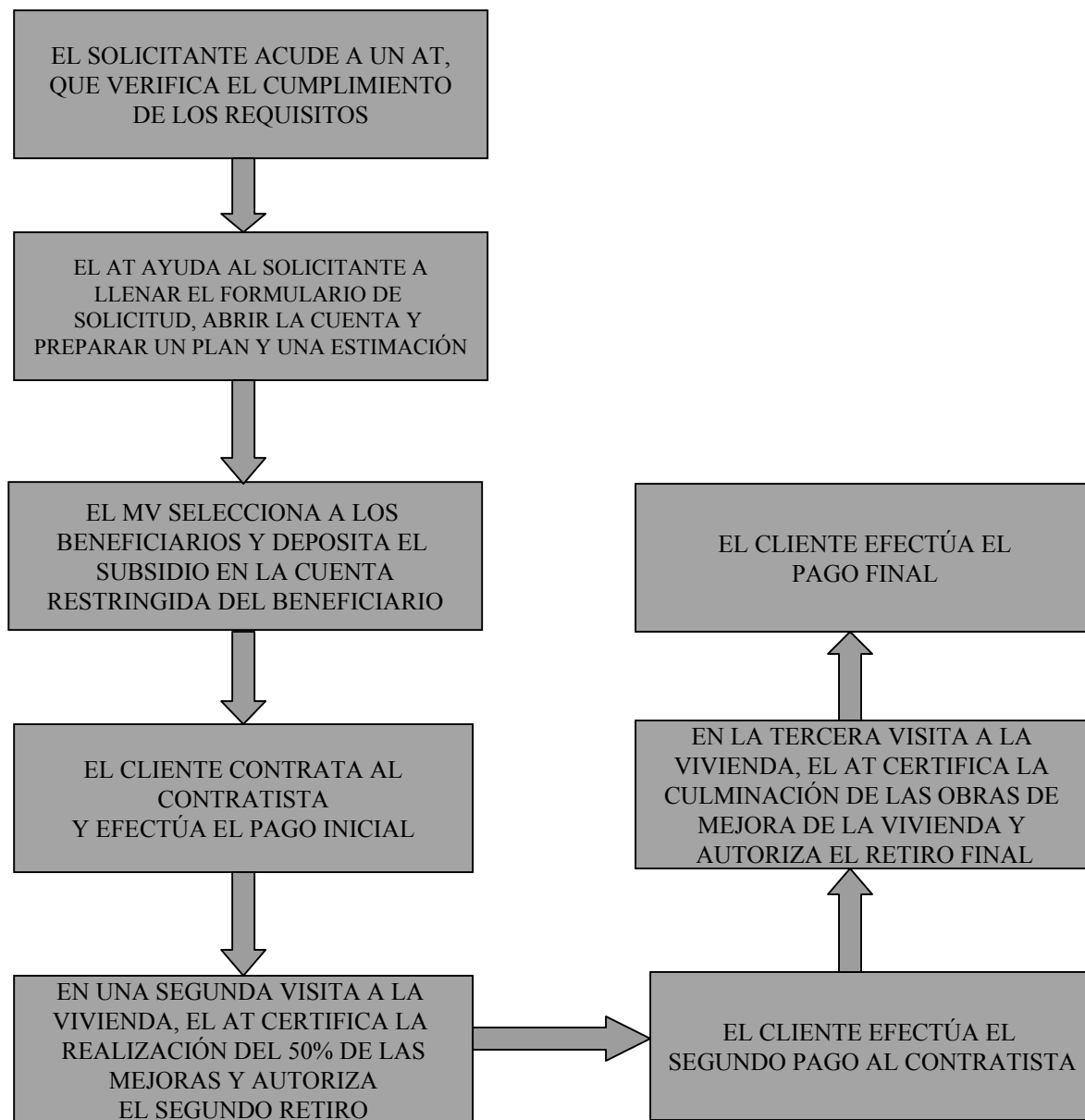
MVA: Ministerio de Vivienda

EL SISTEMA DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA: CICLO DE BENEFICIARIOS

Anexo III-B



CICLO DE SUBSIDIOS PARA MEJORAS DE VIVIENDAS



AT: Asesores Técnicos