



Procedimiento Simplificado

A partir del: 19 de diciembre de 2007

PR-3223

4 de diciembre de 2007

Original: español

Al: Directorio Ejecutivo
Del: Secretario
Asunto: Nicaragua. Propuesta de préstamo para un programa multifase de vivienda para poblaciones de bajos ingresos - Fase II

Información básica:

Modalidad Préstamo para Programa Multifase (PFM)
Prestatario República de Nicaragua
Monto hasta US\$7.500.000
Fuente Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario
Monto hasta US\$7.500.000
Fuente Fondo para Operaciones Especiales

Consultas a: Señor Olver Bernal (extensión 2547)

Observaciones: Esta operación está incluida en el Informe sobre los programas de préstamo para 2006 y 2007 y actualizaciones de las estrategias de país, aprobada por el Directorio Ejecutivo el 25 de abril de 2007 (documento GN-2448), y su monto no supera el límite establecido para países del Grupo D.

Tal como se informó al Directorio Ejecutivo en su reunión del 10 de agosto de 2006, la Secretaría está distribuyendo paralelamente un documento (PR-3223-1), que contiene el texto de los enlaces electrónicos del documento de la referencia.

Referencias: GN-1838-1(7/94), DR-398-5(5/03), PR-2695(8/02)

Otra distribución: Representante en Nicaragua

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
NO AUTORIZADO PARA USO PUBLICO

NICARAGUA

PROGRAMA MULTIFASE DE VIVIENDA PARA POBLACIONES DE BAJOS INGRESOS FASE II

**(PRÉSTAMO 1111/SF-NI FASEII)
(NI-L1013)**

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Olver Bernal, (ICF/CMF) Jefe de equipo; Jaime Cofre (RND/CNI); Zoraida Arguello (PDP/CNI); Alfonso Buxens (PDP/CNI) Walter Soto (Consultor); Maria Cristina Landazuri (LEG/OPR); Cynthia Nuques (ICF/CMF) y Nathalie Hoffman (ICF/CMF) quienes asistieron en la producción del documento.

INDICE

I.	MARCO SOCIOECONÓMICO	1
A.	El Programa dentro de la estrategia del país y del Banco	2
B.	Primera Fase del Programa y su evaluación.....	2
C.	Cumplimiento de los indicadores de la Fase I.....	6
D.	Ejecución y metas alcanzadas	9
E.	Descripción Operacional del Ciclo de Proyectos	10
F.	Lecciones aprendidas.....	12
G.	Justificación de la Fase II y Conclusiones.....	13
II.	LA FASE II	15
A.	Objetivo General	15
B.	Descripción.....	15
C.	Inversión total y costos de la II Fase del Programa.....	20
D.	Detalle del costo de la II Fase del Programa por fuentes de financiamiento y categoría de inversión.....	21
III.	EJECUCIÓN DE LA FASE II	22
A.	El prestatario y el organismo ejecutor	22
B.	Organizaciones participantes en la ejecución del componente del subsidio ...	22
C.	Principios del programa y ciclo del proyecto para el componente de inversión	23
D.	Gestión del programa	24
E.	Adquisiciones de obras, bienes y servicios	25
F.	Desembolsos.....	25
G.	Fondo Rotatorio.....	26
H.	Auditorias	26
I.	Informes.....	27
IV.	VIABILIDAD, BENEFICIOS Y RIESGOS.....	27
A.	Viabilidad financiera	27
B.	Viabilidad técnica.....	27
C.	Viabilidad institucional	28
D.	Impacto social y ambiental.....	28
E.	Riesgos	29

Anexos	
ANEXOS IMPRESOS	
ANEXO I:	Marco Lógico
ANEXO II:	Resumen Ejecutivo Fase I
ANEXO III:	Plan de Adquisiciones

Referencias electrónicas	
Datos básicos socioeconómicos	http://www.iadb.org/countries/home.cfm?language=Spanish&ID_COUNTRY=NI
Cartera en ejecución & Préstamos aprobados	http://portal.iadb.org/approvals/pdfs/NIsp.pdf
Programa tentativo de préstamos	http://opsgs1/ABSPRJ/tentativelending.ASP?S=NI&L=SP
Información disponible en los archivos de ICF/CMF	http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=1199733
Plan de Adquisiciones	http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=1202182

SIGLAS Y ABREVIATURAS

ACENVI	Asociación Centroamericana de la Vivienda
ASDI	Agencia Sueca para el Desarrollo Internacional
BAVINIC	Banco de la Vivienda de Nicaragua
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CNV	Consejo Nacional de la Vivienda
CO	Capital Ordinario
DET	Declaratoria de Elegibilidad Técnica
EA	Entidad Auxiliar
EAS	Entidades Auxiliares
EPN	Estrategia de País con Nicaragua
ERP	Estrategia de Reducción de Pobreza
FOE	Fondo para Operaciones Especiales
FOSOFI	Fondo Social para la Vivienda de Nicaragua
GON	Gobierno de Nicaragua
HIPC+	<i>Heavily Indebted Poor Countries</i>
IMF	Instituciones de Microfinanzas
INVUR	Instituto para la Vivienda Rural y Urbana de Nicaragua
ONG	Organización No Gubernamental
POA	Plan Operativo Anual
PRODEL	Fundación para la Promoción al Desarrollo Local
RMT	Revisión de Medio Término
SIB	Subsidio de Ingresos Bajos
SIM	Subsidio de Ingresos Moderados
SIM-MV	Subsidios para mejoramiento de vivienda
SIS	Sistema Indicador de Subsidios

RESUMEN DEL PROYECTO
Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos
(PRÉSTAMO 1111/SF-NI FASEII)

Términos y Condiciones Financieras*					
Prestatario: República de Nicaragua				CO	FOE
Organismo Ejecutor: Instituto para la Vivienda Rural y Urbana (INVUR)			Plazo de amortización	30 años	40 años
Fuente	Monto US	%	Período de Gracia:	5.5 años	40 años
Capital Ordinario	7.5 millones	23.0	Periodo de desembolso	4 años	4 años
FOE	7.5 millones	23.0	Tasa De Interés:	Ajustable	0.25%
Contrapartida GONI	1.5 millones	4.6	Inspección y Vigilancia:	0.0 %	N/A
Otros Recursos	16.160.450	49.4	Comisión de crédito:	0.25%	N/A
Total	32.660.450	100.0	Moneda:	US\$	US\$

Esquema del Proyecto

Objetivo y Descripción de la Fase II: El objetivo general del Programa es mejorar las condiciones de vivienda de las familias de ingresos bajos y moderados mediante la provisión de subsidios, la profundización de los mercados y el fortalecimiento del sector. Los objetivos específicos de la Fase II son: (i) Mejorar la calidad de vida de la población meta a través de subsidios para la vivienda y el mejoramiento de la misma; (ii) Fortalecer a la población meta para que sea sujeto activo, apoyando su participación e incrementando y desarrollando sus capacidades de contraloría social y de calidad, mantenimiento de la vivienda y cuidado ambiental; (iii) Fortalecer el microfinanciamiento a través de asistencia técnica que permita la profundización de la modalidad Ahorro/Bono/Crédito (A+B+C) por medio de las Micro financieras; (iv) Fortalecer el sector a través de la implementación de las políticas del Plan Nacional de Vivienda; y (v) Fortalecer la institucionalidad del sector por medio del incremento de capacidades de gestión y elaboración y manejo técnico de Planes Locales de Vivienda.

Condiciones contractuales especiales: Previas al primer desembolso: (i) Revisión del Reglamento Operativo del Programa, el cual deberá estar aprobado por el INVUR (párrafo 4.11) (ii) Convenio de la transferencia de los recursos del Banco al INVUR., (párrafo 3.1). **Condiciones especiales de ejecución:** (i) presentación del Plan Operativo Anual (párrafo 3.19); (ii) presentación de la información sobre la línea de base (párrafo 3.12) y (iii) entre los criterios de elegibilidad para el subsidio, deberá figurar el requisito de que la propiedad donde se encuentre ubicada la vivienda esté libre de disputas por el título o de reclamos de indemnización de propietarios anteriores (párrafo 2.7).

Excepciones a las políticas del Banco: N/A

El proyecto es coherente con la Estrategia de País:

Si [X]

No []

El proyecto califica como: SEQ[X] PTI [X]

Sector [] Geográfica [] % de beneficiarios[]

Adquisiciones de bienes, obras y servicios de consultoría: La adquisición de obras, bienes y servicios relacionados, y la contratación de servicios de consultoría serán realizados de conformidad con los procedimientos estipulados en las Políticas y Procedimientos de Adquisiciones del Banco (párrafo 3.13).

Fecha Verificación del ESR: 29 de Octubre

La tasa de interés, la comisión de crédito, y la comisión de inspección y vigilancia que se mencionan en este documento se establecen según lo dispuesto en el documento FN-568-3-Rev. El Directorio Ejecutivo puede modificarlas tomando en consideración los antecedentes existentes a la fecha, así como la respectiva recomendación del Departamento de Finanzas. En ningún caso la comisión de crédito podrá superar el 0,75%, ni la comisión de inspección y vigilancia el 1%.(*)

(*) En lo que respecta a la comisión de inspección y vigilancia, en ningún caso el cargo podrá superar en un semestre dado el monto que resultaría de aplicar el 1% al monto del préstamo, dividido por el número de semestres incluido en el plazo original de desembolso.

I. MARCO SOCIOECONÓMICO

- 1.1 El problema de vivienda en Nicaragua, refleja el nivel de desarrollo e ingreso relativo del país. La dimensión del problema desborda su capacidad financiera e institucional. El costo estimado para mejorar el inventario de viviendas existentes a condiciones de “vivienda digna” asciende a US\$1.340 millones, mientras las necesidades de vivienda nueva para las familias de más bajos ingresos (niveles D y E ingresos mensuales inferiores US\$150) se estiman en algo mas de 22.000 viviendas por año para el periodo 2007 a 2010. (ver el informe de Diagnostico preparado para la elaboración del Plan Nacional de Vivienda - 2005)
- 1.2 El Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos, Préstamo BID 1111/SF/Ni, por US \$25.3 millones, es la culminación de un largo proceso, para apoyar la depuración de la institucionalidad del sector y reactivar el mercado de la vivienda en Nicaragua. (ver Anexo II - Resumen Ejecutivo del Documento PR-2695). El fin del Programa fue apoyar la Estrategia de Reducción de Pobreza (ERP), mediante el otorgamiento de subsidios a las familias de menores ingresos. El Programa fue diseñado como una operación de Fases Múltiples con un costo estimado total de US\$60,0 millones de los cuales el Banco financiaría US\$55,0 millones. Se definieron dos fases: la primera fase, en ejecución, de US\$22.5 millones FOE y esta segunda fase de US\$15 millones (originalmente estimada en US\$30 millones). La Fase I incluía: a) modificar la función del gobierno central de construcción y financiación directas de vivienda, sustituyéndola por la facilitación del suministro por el sector privado; b) estimular a los mercados mediante la creación de incentivos y asistencia técnica para crédito y ahorro para los hogares y regularización de la tenencia de la tierra; y c) descentralizar la ejecución de programas a organizaciones calificadas, cuya capacidad se refuerza.
- 1.3 Se acordó que el financiamiento de la Fase II del Programa sería contingente al cumplimiento de indicadores y a la realización de una evaluación favorable de la Fase I. Este informe evaluó la ejecución de la Fase I, así como el grado de cumplimiento de los objetivos generales del Programa. Se evaluó la calidad de las viviendas adquiridas, el esquema de supervisión en la etapa de adquisición y construcción, el cumplimiento de los requisitos ambientales, y la auditoria social. La Fase II tiene en cuenta los resultados y lecciones aprendidas de la evaluación.
- 1.4 Los propósitos de este informe son: (i) examinar el cumplimiento de los indicadores para la presentación de la Fase II; (ii) presentar un resumen de los resultados de la evaluación de la Fase I del Programa; y (iii) presentar al Directorio Ejecutivo para su aprobación, el proyecto correspondiente a la Fase II del Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos (Préstamo 1111/SF-Ni Fase II), hasta por una suma de US\$15 millones, de los cuales US\$7.5 millones son recursos FOE y US\$7.5 son recursos de Capital Ordinario.

A. El Programa dentro de la estrategia del país y del Banco

- 1.5 El Gobierno ha postulado que su objetivo central es reducir la pobreza propiciando el crecimiento, a cuyos efectos se reconoce que la estabilidad macroeconómica es condición necesaria pero no suficiente. Por el contrario, debe sumarse el estímulo a la inversión privada y la activa intervención del Estado en el desarrollo de infraestructura básica y en la provisión de servicios sociales que incrementen el capital humano. El objetivo general de la Estrategia del Banco con Nicaragua (EPN) para el período 2007-2011, es apoyar al Gobierno en su propósito central de reducir la pobreza que afecta a un vasto porcentaje de la población. El presente programa es uno de los instrumentos para lograr estos objetivos. El Programa propicia el desarrollo económico al incrementar el patrimonio de los hogares, generar construcción, gastos y puestos de trabajo relacionados, al aumentar la financiación de viviendas de ingresos bajos y moderados y fortalecer una red de organizaciones locales capaces de realizar intervenciones habitacionales. La estrategia del Banco en el país también respalda los esfuerzos del gobierno de priorizar la inversión social básica y afinar la focalización de recursos a la población más necesitada y propicia el establecimiento y uso de instrumentos de focalización con amplia participación comunitaria.

B. Primera Fase del Programa y su evaluación

- 1.6 El Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos Fase I ha sido la primera experiencia masiva de Proyectos de Vivienda Social en Nicaragua y de otorgamiento de subsidios, en tiempos cortos de ejecución. Ello provocó una alta expectativa y una demanda creciente en las Municipalidades, Departamentos y Regiones del país, especialmente los de alta pobreza permitiendo al INVUR la implementación de un Programa único que se ha reflejado en la construcción de viviendas en el 100 % de los Departamentos y de las Regiones Autónomas de Nicaragua y en el 60 % de los Municipios. La municipalización del Programa ha apoyado a: i) la profundización de los procesos de descentralización y la distribución equitativa de los subsidios en el territorio; ii) el incremento y desarrollo de capacidades y aprendizajes en las Municipalidades demandantes; iii) el fortalecimiento de las Entidades Auxiliares; iv) la realización de estudios especializados en amenazas naturales aplicables a las localidades e inversiones en infraestructura; v) la tercerización de la operación y ha actuado sobre la propiedad factible de ser legalizada, contribuyendo a los procesos de regularización.
- 1.7 **La Fase I.** La estrategia general fue suministrar un subsidio razonable a fin de subsanar la brecha de la accesibilidad a la producción y el mejoramiento de viviendas. Conjuntamente, el programa ofrecería asistencia técnica y nuevas líneas de inversión a fin de contribuir a superar las limitaciones fundamentales en tenencia de la tierra y crédito. En este contexto, el Banco y el Gobierno de Nicaragua diseñaron un programa en dos fases de tres años, cada una con tres componentes: (i) inversión (otorgamiento de subsidios); (ii) fortalecimiento institucional, y (iii) reforma de política. La fase I se concentró en tres aspectos: el

establecimiento de la operación del sistema de subsidios; el fortalecimiento Instituto de Vivienda Urbana y Rural de Nicaragua (INVUR) y de su órgano desconcentrado el FOSOVI y las Entidades Auxiliares (EAs.); y en la regularización de la tenencia de tierras y reformas de política específicas.

- 1.8 **Componente de Inversión.** La mayor parte del componente de inversión (US\$ 19,88 millones) financió el otorgamiento de un subsidio. Se establecieron dos modalidades: el “subsidio grupal” destinado a comunidades de escasos recursos (familias con ingresos inferiores a \$155 por mes) y el “subsidio individual” que atendería a hogares de ingresos bajos y moderados cuyos salarios alcanzan hasta \$350 por mes y que complementarían el subsidio con un pago inicial y un préstamo a tasa de mercado.
- 1.9 El componente de inversión incluía los siguientes subcomponentes: **(i)** subsidios colectivos (US\$ 11,28 millones); **(ii)** subsidios individuales (US\$ 5,55 millones); **(iii)** honorarios EAs. (US\$ 1.75 millones); **(iv)** cofinanciamiento austriaco para la elaboración de mapas de riesgo ambiental (US\$ 0,3 millones); y **(v)** apoyo a la regularización de tierras (US\$ 1,0 millones). Se esperaba que se beneficiaría a cerca de 17.500 hogares A poco tiempo de iniciado el Programa, de acuerdo con los costos de construcción y dada las limitaciones en la consecución de fondos complementarios se decidió aumentar el monto del subsidio estableciéndose que para la adquisición de una vivienda nueva el monto máximo del subsidio debía subir a US\$ 1.850,00, se debieron ajustar las metas quedando en 10,850 el total de subsidios que se otorgarían con el Programa, de los cuales 9.100 (84%) serían para bajos ingresos y 1,750 (16%) para ingresos moderados. Como se muestra en el Cuadro I-1, de los 10.880 subsidios realmente otorgados, tan sólo 422 fueron otorgados para ingresos moderados, es decir solo el 4%.
- 1.10 Así mismo, como parte del componente de inversión, un cofinanciamiento del Fondo Austriaco Mitch financió la preparación de mapas de riesgo ambiental en los sitios seleccionados para la construcción de viviendas sociales, lo que permitió efectivamente canalizar el uso de subsidios para la vivienda hacia zonas apropiadas desde el punto de vista ambiental. La segunda fase del programa, si se aprueba, ofrecerá recursos para asistencia técnica para la microfinanciación de viviendas a fin de contribuir a satisfacer la demanda inducida por el subsidio. Al respecto, el BID ha colaborado con Asistencia Sueca (ASDI) –un programa exitoso de pequeña escala para mejoramiento habitacional el cual otorga 1.200 préstamos por año en Nicaragua- y ASDI también procura aumentar la financiación de PRODEL con el propósito de contribuir a satisfacer la demanda efectiva generada por el programa de subsidios del BID.
- 1.11 **Componente de Fortalecimiento institucional (US\$ 2,47 millones).** El componente de Fortalecimiento institucional preveía un presupuesto de US\$ 2,47 millones del financiamiento BID y US\$ 1,251 millones de aporte local, e incluía 4 subcomponentes: (i) *Apoyo técnico y de gestión para INVUR* (US\$ 0,849 millones BID y US\$ 1.251 local). Este subcomponente tuvo como objetivo mantener

el financiamiento de las funciones técnicas y gerenciales del INVUR. Asimismo, se apoyó el fortalecimiento y capacitación de las EAs. que participan en el sistema de subsidio. Como resultado, las EAs. han recibido capacitación en informática, formulación de proyectos, contratación y supervisión de obras (ver informe de ejecución financiera al 31 de diciembre de 2006). Adicionalmente, se realizó un taller sobre propuestas para la reglamentación de la construcción con adobe en Nicaragua; (ii) *Sistema de capacitación e información* (US\$ 0,871 millones). El objetivo básico de este subcomponente era la consolidación del sistema de información con apoyo de una cooperación técnica del Fondo Especial Japonés; (iii) *Unidad de estrategia, investigación y evaluación para la vivienda*. En especial, esta Unidad debería formular la estrategia y el Plan Nacional de la Vivienda.; (iv) *Campaña de relaciones públicas*. El objetivo de este subcomponente era lograr una amplia difusión del nuevo sistema de acceso a la vivienda para familias de ingresos bajos y moderados. El diseño y ejecución de la estrategia y la campaña de comunicación se orientó en tres direcciones: (1) dar a conocer la Ley creadora del INVUR; (2) posicionar al INVUR como una Institución creada para liderar y facilitar los procesos que reduzcan el déficit habitacional; y (3) dar a conocer el Plan Nacional de Vivienda 2005 – 2025.

- 1.12 **Componente de Reforma de Política y Asistencia Técnica (US\$ 1,0 millón).** El componente de reforma de política centraba su acción en cuatro temas: (i) **Asistencia técnica para el micro financiamiento de vivienda** mediante talleres, un estudio de un mecanismo de segundo piso para préstamos de vivienda y el diseño de un componente de micro-financiamiento de vivienda para ser aplicado en la segunda fase. Este subcomponente se realizó solo parcialmente dadas las características de las micro-financiadoras existentes en el país. Sin embargo, en 2006, el INVUR realizó y publicó el documento de Diagnóstico y Plan de Acción de las Principales Instituciones de Microfinanzas que Ofertan Crédito a la Vivienda en Nicaragua; (ii) **Regularización de la tenencia de tierras** mediante estudios de tenencia de tierras para incorporar el costo de la regularización en el monto de subsidio de la segunda etapa. Este subcomponente se trasladó al componente de inversión, manteniendo su carácter de apoyo legal a la regularización de lotes para la construcción de viviendas sociales; (iii) **Asistencia para la preparación de la Estrategia Nacional para la Vivienda** Este subcomponente financiaría los estudios necesarios para preparar, en conjunto con la Asociación Centroamericana de la Vivienda (ACENVI) un documento de Estrategia Nacional de Vivienda. En el documento se han identificado perfectamente los principales obstáculos en el desarrollo inmobiliario: la desorganización que históricamente ha presentado el sector, la escasez de recursos destinados a respaldar el micro-financiamiento, la falta de una política de suelo urbano, la carencia de una política segmentada de subsidio a la vivienda, y la débil promoción y fomento en la industria de la construcción, entre otros. El INVUR ha realizado los estudios para establecer un Sistema de Indicadores del Sector Vivienda relacionado con los propósitos establecidos en el Plan Nacional. Otra tarea emprendida por INVUR se refiere a la elaboración del documento base con la propuesta y reglamento para la creación del Consejo Nacional de la vivienda (CNV). (iv) **Asistencia técnica para la disolución del Banco de la**

Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) Los recursos de este sub-componente se trasladaron al componente de fortalecimiento institucional en razón a que el proceso de liquidación del BAVINIC no requirió de los mismos.

CUADRO 1-1
EJECUCIÓN DE SUBSIDIOS (US\$)
INGRESOS BAJOS

	No DE BENEF.	APORTE FAMILIAR		SUBSIDIO PROGRAMA	FONDOS INVUR	GESTION ENT.AUX.	OTRAS DONACIONES	TOTAL
		AH. PREMO	PREST.HIP.					
VIVIENDA NUEVA	AÑO 1 (2003)	643	183,888	-	882,876	301,542	284,862	1,828,888
	AÑO 2 (2004)	4,277	1,058,079	-	7,311,158	3,458,084	786,780	13,740,500
	AÑO 3 (2005)	3,574	774,444	-	7,581,815	2,453,041	188,871	13,346,800
	AÑO 4 (2006)	1,072	231,184	-	2,281,129	20,219	593,951	4,081,702
	AÑO 5 (2007)*	31	11,589	-	86,051	11,224	3,959	147,598
	SUB TOTAL	9,697	2,235,864	-	18,143,126	6,234,110	1,888,427	33,126,867
	APORTE/MV	233	-	1,880	880	185	473	3,452
	%		7%	0%	55%	19%	6%	100%
MEJORAM. VIVIENDA	AÑO 1 (2003)							
	AÑO 2 (2004)							
	AÑO 3 (2005)							
	AÑO 4 (2006)	861	74,810	-	482,806	50,714	-	607,830
	AÑO 5 (2007)							
	SUB TOTAL	861	74,810	-	482,806	50,714	-	607,830
	APORTE/MV	87	-	561	59	-	-	706
	%		12%	0%	79%	8%	0%	100%

* Cartera 2007, Proyecto 81B VN Miguel Larreynaga y San Ildefonso, Costo Solución Habitacional US\$ 4,781

INGRESOS MODERADOS

	No DE BENEF.	APORTE FAMILIAR		SUBSIDIO PROGRAMA	FONDOS INVUR	GESTION ENT.AUX.	OTRAS DONACIONES	TOTAL
		AH. PREMO	PREST.HIP.					
VIVIENDA NUEVA	AÑO 1 (2003)							
	AÑO 2 (2004)	109	23,205	611,158	143,545	9,055	-	796,963
	AÑO 3 (2005)	64	55,850	654,858	84,284	5,318	-	829,184
	AÑO 4 (2006)	188	102,205	1,541,661	278,786	416	-	1,884,268
	AÑO 5 (2007)	25	24,195	288,128	35,000	-	-	345,321
	SUB TOTAL	396	205,555	3,093,791	539,614	14,788	0	3,845,836
	APORTE/MV		519	7,813	1,383	37	-	9,864
	%		6%	78%	14%	0%	0%	100%
MEJORAM. VIVIENDA	AÑO 1 (2003)							
	AÑO 2 (2004)							
	AÑO 3 (2005)							
	AÑO 4 (2006)	26	2340	15,600	17,180			35,100
	AÑO 5 (2007)							
	SUB TOTAL	26	2340	15,600	17,180			35,100
	APORTE/MV		90	600	880	-	-	1,350
	%		7%	44%	49%	0%	0%	100%

RESUMEN DE RESULTADOS

TOTAL DE BENEFICIARIOS:	10,860 FAMILIAS
TOTAL DE INVERSION	US\$ 37,714,433
INGRESOS BAJOS	
No DE VIVIENDAS NUEVAS: 9,597 (88.2%)	COSTO/MV.NUEVA: US\$ 3,452
No DE VIVIENDAS MEJORADAS: 861 (7.3%)	COSTO/MV.MEJORADA: US\$ 706
INGRESOS MODERADOS	
No DE VIVIENDAS NUEVAS: 396 (3.6)	VALOR/MV.NUEVA: US\$3,864
No DE VIVIENDAS MEJORADAS: 26 (0.3%)	COSTO/MV.MEJORADA: US\$1,350

- 1.13 En particular, se puede afirmar que con el desarrollo del Programa se lograron importantes **Transformaciones en el enfoque relacionado a la Vivienda y el Ordenamiento Territorial y Urbano**. En efecto, las instituciones vinculadas al quehacer del ordenamiento urbano y territorial han avanzando sustantivamente en la transformación del marco regulatorio. Se han elaborado las Leyes de

Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de 14 cabeceras Municipales, la Ley de Catastro y el nuevo Código de Construcción. El INVUR se ha visto fortalecido participando e influenciando en los contenidos de las leyes. Asimismo los Gobiernos Municipales han demandado la rectoría y acompañamiento del INVUR en la elaboración de Planes Locales de Vivienda, consecuentes con las Políticas establecidas en el Plan Nacional de Vivienda.

- 1.14 **Institucionalización del Sector.** El país, al momento de diseñarse el Programa, no tenía una legislación habitacional apropiada ni una institución consolidada que pudiera llevar adelante y, posteriormente administrar, un Programa de largo plazo como el propuesto. En estas condiciones, el Programa incluyó una serie de medidas de carácter legal e institucional que darían transparencia al Sistema de Subsidios, requisito fundamental para lograr la confianza de beneficiarios, constructores y financiadores de vivienda, así como para darle viabilidad al nuevo sistema que se quería implementar. En el Cuadro I-2 se muestran las principales medidas y su cumplimiento.

CUADRO I-2
CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INSTITUCIONALES

TEMA	FECHA PREVISTA	FECHA EFECTIVA
- Ley Orgánica del INVUR	1 ^{er} Semestre de 2002	Junio de 2002
- Aprobación por la Asamblea Nacional de la República del Reglamento Operativo de FOSOFI	1 ^{ER} SEMESTRE DE 2003	JUNIO DE 2003
- Estrategia Nacional de Vivienda	4º TRIMESTRE 2005	NOVIEMBRE DE 2006
- Plan Nacional de Vivienda	4º TRIMESTRE 2005	NOVIEMBRE DE 2006
- Sistema de Información Pública de INVUR sobre la Selección de Beneficiarios	4º TRIMESTRE 2003	1 ^{ER} SEMESTRE 2004
- Acuerdo con ineter para preparación de mapas ambientales	2003	2003

C. Cumplimiento de los indicadores de la Fase I

- 1.15 La evaluación de la Fase I incluyó indicadores de resultado y de proceso, así como también apreciaciones cualitativas. Los resultados de la evaluación, realizada por un consultor internacional, indican que hasta la fecha, se ha cumplido con casi la totalidad de indicadores para la activación de la Fase II. El Cuadro I-3 muestra el resumen de estos Patrones de Referencia, que constan en la Propuesta de Préstamo de la Fase I, en relación con lo esperado y lo logrado.

CUADRO I-3
PATRONES DE REFERENCIA PARA CONSIDERACIÓN DE LA SEGUNDA FASE

OBJETIVO CLAVE	PATRONES DE REFERENCIA ORIGINALES	MODIFICACIONES	PATRONES LOGRADOS
I. Inversión	1.1 90% del financiamiento para el subsidio comprometido y 50% desembolsado para mejoramiento de vivienda y construcciones nuevas.	1.1 No ha sido modificado	1.1 98% del financiamiento para el subsidio y 94% desembolsado
	1.2 1.000 préstamos en proceso y 2.000 préstamos desembolsados para completar el subsidio individual por parte de las entidades auxiliares participantes.	1.2 La primera Misión de Administración (Ayuda Memoria del 2 de Abril de 2004) acordó para ese año que, si las condiciones lo permitían, se ejecutarían dos (2) proyectos pilotos. La segunda Misión de Administración (Ayuda Memoria del 26 de Julio de 2005), ratificó que no se aplicaría el patrón de referencia original concerniente a préstamos y desembolsos en proceso.	1.2 A Junio 2007 existen ocho (8) proyectos con 422 subsidios por US\$ 497.400,60 y con una inversión total de US\$ 71.560,00
	1.3 Tenencia de 3,000 propiedades regularizadas.	1.3 No ha sido modificado	1.3 5,748 propiedades regularizadas, con escrituras inscritas en derechos reales
	1.4 Publicación del 100% de los beneficiarios del subsidio en un periódico de gran circulación y en la Internet.	1.4 No ha sido modificado	1.4 100% de los nombres de los beneficiarios del subsidio publicados en un periódico de gran circulación y en el Internet. La información disponible en la página web del INVUR no está disponible actualmente, por encontrarse en proceso de estandarización.

II. Reformas al Mercado y a las Políticas Habitacionales	2.1 Estrategia Nacional para la Vivienda completada con propuestas detalladas para la reforma de política e inversión para abordar tres a cinco limitaciones en el sector.	2.1 La segunda Misión de Administración (Ayuda Memoria del 26 de Julio de 2005), dio por cumplido en principio el Patrón considerando que el objetivo clave de Reformas al Mercado y a las Políticas Habitacionales estaban en el borrador del Plan Nacional de Vivienda, presentado por INVUR y validado en el proceso de concertación programado.	2.1 Se preparó la estrategia nacional de vivienda que contiene las propuestas para las reformas de política e inversión para abordar limitaciones del sector. La estrategia se encuentra descrita en el Plan Nacional de Vivienda. El Gobierno actual, se encuentra revisando dicho plan, pero se prevé que se mantenga la estrategia de vivienda en los términos de este indicador.
	2.2 Dos de las cuatro medidas siguientes en colaboración con ACENVI: (i) se ha ejecutado un proyecto de vivienda con la asistencia de empleadores; (ii) se ha sancionado una ley de titularización adecuada para el desarrollo de un mercado secundario; (iii) se ha emitido un bono hipotecario; (iv) se ha aprobado una nueva ley reglamentaria del funcionamiento de las instituciones microfinancieras.	2.2 No ha sido modificado.	2.2 (i) Se ejecutaron dos (2) proyectos habitacionales en alianza con empleadores: Concepción de María Sur y Norte, ejecutados por la Entidad Auxiliar CARITAS en la ciudad de León, en alianza con la Empresa Arneses y Componentes Sociedad Anónima (ARNECOM) destinados a sus empleados. (ii) y (iii) no se cumplieron dado el insipiente desarrollo del mercado. (iv) Se preparó y presento un proyecto de Ley que no ha sido aprobado por la Asamblea.
	2.3 75% del patrimonio de BAVINIC se ha vendido.	2.3 No ha sido modificado.	2.3 Se ha vendido el 90% del patrimonio de BAVINIC. Los bienes no liquidados, la ley del INVUR establece que pasan al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. El mobiliario y el edificio fueron transferidos al INVUR

III. Fortalecimiento Institucional	3.1 El promedio del presupuesto administrativo (incluida toda la nómina) de INVUR y FOSovi juntos no supera US\$ 1,5 millones anuales	3.1 No ha sido modificado.	3.1 En el período 2003 - 2007, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público asignó al INVUR y FOSovi para gasto corriente y de capital los siguientes presupuestos: 2003: US\$ 804.267,02 2004: US\$ 1.123.510,69 2005: US\$ 1.188.077,60 2006: US\$ 1.279.947,78 2007: US\$ 1.325.598,70
	3.2 Al menos dos auditorías de las operaciones del programa se han completado con resultados de ejecución congruentes con el diseño del programa.	3.2 No ha sido modificado.	3.2 Completadas las auditorías Operativas y Financieras de los años 2004, 2005 y 2006, sin observaciones importantes.

D. Ejecución y metas alcanzadas

- 1.16 El fin de la primera Fase del Programa, era buscar la forma de implantar el nuevo sistema de atención habitacional en la cual el Estado cambiaba su rol de “ejecutor y financiador de viviendas” por el de facilitador. Para lograr este objetivo, la Primera Fase incluyó el financiamiento de diversas acciones de fortalecimiento, tanto para INVUR como para las Entidades Auxiliares. El siguiente Cuadro I-4 muestra lo esperado y lo logrado.

CUADRO I-4 PRINCIPALES BENEFICIOS ESPERADOS Y LOGRADOS	
SEGÚN DOCUMENTO DE PRÉSTAMO¹	RESULTADOS ALCANZADOS
Establecimiento de una institución nueva en el sector, INVUR/FOSovi, y una estrategia y un plan de acción para la vivienda.	INVUR logró establecerse como ente rector del sector vivienda siendo su brazo ejecutor para los subsidios habitacionales el FOSovi. Se elaboró el Plan Nacional de Vivienda.
5.000 préstamos a hogares de ingresos bajos y	La microfinanciación siguió siendo escasa y no se

¹ BID. Documento de Préstamo NI-0064. Resumen Ejecutivo. Cabe notar que las cifras difieren ligeramente c/r a los Indicadores de las Metas del Marco Lógico del Programa (Anexo I)

moderados, expandiendo la microfinanciación para la vivienda.	consiguió expandir su acción
Inicio de un sector privado construyendo viviendas sociales.	La participación del sector privado grande y formal siguió siendo irrelevante en materia de viviendas sociales. Sin embargo el Programa logro activar al sector mediano y pequeño en la construcción de viviendas sociales
Fortalecimiento de la capacidad de 40 ONG, 75 municipalidades y seis instituciones de microfinanciación en viviendas populares.	La participación de las ONGs. Estuvo por debajo de lo previsto, siendo las alcaldías las que asumieron un papel relevante como Entidades Auxiliares, aportando un subsidio adicional para completar el valor de las viviendas.
Gastos directos de construcción por US\$ 35 millones, estímulo económico total de US\$ 105 millones y 20.000 puestos nuevos de trabajo,	Los gastos directos en la construcción de las viviendas superaron los US\$35 millones. No existe estadística confiable sobre el estímulo económico total ni sobre los nuevos puestos de trabajo generados por el Programa.
Aumento de US\$ 2.000 en promedio del patrimonio de 17.500 familias de ingresos bajos y moderados.	Las familias beneficiadas fueron 10.880 y su patrimonio se incrementó en US\$ 3.500 en promedio.
US\$ 1,0 millón en cuentas de ahorros de hogares en depósitos en instituciones financieras.	No existe ahorro importante en instituciones financieras del sector de la población beneficiaria del Programa.

E. Descripción Operacional del Ciclo de Proyectos

1.17 Considerando que el Ciclo de Proyecto es una buena imagen del desarrollo del Programa, a continuación se resumen las principales acciones que consideró el Ciclo de Proyecto para el caso de los Subsidios para Ingresos Bajos o Subsidio Grupal (AB).

- a. **Calificación y Aprobación de la Entidad Auxiliar.** La postulación de los eventuales beneficiarios se debía efectuar por medio de una Entidad Auxiliar, que podía ser una Alcaldía o una ONG. La entidad interesada en funcionar como EA debía demostrar total conocimiento sobre la operatoria del Programa y entregar al INVUR la documentación de respaldo de sus antecedentes. La Gerencia de Operaciones del INVUR revisa esta documentación y recomienda a la Presidencia Ejecutiva la aprobación o rechazo de la entidad solicitante, la que en caso de ser favorable, lo somete a consideración de la Junta Directiva. En caso de ser aprobada, el INVUR emite la Certificación de Entidad Auxiliar. Posteriormente, el INVUR y el FOSovi capacitan a funcionarios designados por la EA sobre el ciclo de los proyectos habitacionales y los instrumentos requeridos para su gestión. Este paso es de gran importancia para la transparencia del Sistema considerando que serán las EAs., las que revisarán los antecedentes de los postulantes y, de acuerdo a los resultados de esta revisión, seleccionarán y presentarán a INVUR la lista de beneficiarios postulantes.

- b. **Postulación al Subsidio Habitacional.** Como primer paso, el INVUR y las EAs. debían desarrollar una amplia campaña de difusión del Sistema, de manera que las familias estuvieran informadas sobre los componentes básicos del Programa de Subsidios. Las familias interesadas en postular a este beneficio debían contactar a una EA, la cual recopilaba en su base de datos la demanda potencial de subsidios en su territorio de influencia. La EA preparaba la prefactibilidad de un proyecto habitacional en términos técnicos y financieros y, de resultar favorable, remitía al INVUR la solicitud indicando el nombre del proyecto, la cantidad de soluciones habitacionales, ubicación y para ser incluido en el Sistema Indicador de Subsidios (SIS).
- c. **Aprobación de Solicitudes.** El INVUR registra la solicitud en el SIS y notifica a la EA sobre la disponibilidad de subsidios, facilitándole a ésta el acceso al SIS para ingresar toda la información de los postulantes. La EA divulga por los medios de comunicación disponibles en su territorio de influencia (radio, volantes, etc.) la convocatoria a concurso competitivo a los interesados en el subsidio de ingresos bajos (SIB), explicando los requisitos que deben cumplir para tener acceso al subsidio. La EA verifica que el postulante ha cumplido con lo solicitado y registra en el SIS los datos incluidos en cada solicitud para que los postulantes sean calificados y priorizados conforme el sistema de puntaje establecido en el Reglamento Operativo. Por último, la Entidad Auxiliar, una vez que es informada por el INVUR de la Asignación Referencial de Subsidios, procede a divulgar la lista de postulantes seleccionados.
- d. **Formulación del Proyecto.** La EA desarrolla y remite el proyecto habitacional al INVUR el que procede a revisar los requisitos técnicos para dictaminar su viabilidad y, si corresponde, otorgar la Declaratoria de Elegibilidad Técnica (DET) informando de ello a los interesados y procediendo a enviar al FOSOFI el expediente completo. El FOSOFI revisa y verifica la información social de los postulantes, la viabilidad técnica y financiera del proyecto, y, de no tener objeciones, emite dictamen favorable. De lo contrario, recomienda al Presidente de la Junta Administrativa del FOSOFI que rechace el proyecto y lo remita al INVUR para que éste a su vez notifique a la Entidad Auxiliar que debe realizar las correcciones o ajustes sustantivos necesarios.
- e. **Aprobación y Formalización de los Postulantes a Subsidio y del Proyecto.** La Junta Administrativa del FOSOFI revisa el proyecto y, de ser aprobado, solicita la No Objeción del BID a fin de poder destinar recursos financieros para los subsidios correspondientes. Recibida la No Objeción del BID, se notifica a la EA y se le orienta para que proceda a llenar los requisitos para la formalización y desembolso del subsidio. La EA recibe asistencia técnica del FOSOFI para que, conforme lo establecido en el Manual de Contrataciones, inicie y realice el proceso de contratación de las obras o adquisición de las viviendas. Cumplidos los requisitos de formalización, la EA, procede a suscribir con el FOSOFI un Convenio de

Administración Financiera si es una ONG, o un Convenio de Administración y Fianza Solidaria si es una Alcaldía.

- f. **Desembolsos, Ejecución e Inspección de la Obra.** El FOSOFI realiza un primer desembolso a la EA en concepto de anticipo, sujeto a rendición de cuentas, hasta por un monto equivalente al 30 % del valor comprometido a financiar para el proyecto, previa formalización de garantías a su favor. Cuando la EA ha recibido el primer desembolso, se le asigna un Inspector de la Inversión quien realiza visitas de campo para determinar el estado real del proyecto, la calidad de materiales, calificación de la mano de obra utilizada, así como los procesos constructivos empleados por los ejecutores o contratistas y el avance físico alcanzado al momento de cada visita. Los desembolsos siguientes del FOSOFI a la EA y de ésta al Constructor están directamente relacionados con el avance de obras, el cual debe ser informado por la EA al FOSOFI y debidamente revisado y certificado por el Inspector de la Inversión del INVUR. Al finalizar la obra, la EA suscribe un Acta de Recepción de Obra con el constructor, la que deberá estar refrendada por las familias beneficiarias con el propósito de dejar constancia de su satisfacción con el bien recibido.
- g. **Finiquitos.** Concluida la obra se procede a realizar los Finiquitos Físico, Social, Financiero y Legal. El **Finiquito Físico** establece que la obra fue ejecutada de conformidad a los términos contractuales especificados. La Gerencia de Operaciones del INVUR remite al FOSOFI el expediente del proyecto con el correspondiente finiquito físico. El **Finiquito Social** lo otorga el FOSOFI después de verificar la veracidad de los datos suministrados ex-ante por los beneficiarios, comparando la solicitud con el acta de aprobación del comité de beneficiarios y/o del consejo municipal y el listado del SIS. El **Finiquito Financiero** lo otorga el FOSOFI el que, una vez recibido el finiquito físico, procede a orientar el cierre de cuentas y asiste en el proceso de finiquito financiero. Como resultado final, emite la certificación del finiquito financiero del proyecto. Finalmente, corresponde a la Asesoría Legal de INVUR otorgar el **Finiquito Legal**. Una vez iniciado el proceso de cierre del proyecto, la asesoría legal procede a solicitar a la EA, la presentación de la escritura con la respectiva inscripción de mejora ante el Registro de la Propiedad. Una vez recibidas las escrituras, asesoría legal emite un dictamen de finiquito legal ó cierre de gestiones legales del proyecto. Una vez recibidos todos los finiquitos, el FOSOFI procede a hacer una certificación final de todos los componentes del proyecto. Esta certificación final se envía a la EA y a Asesoría legal para liberar las fianzas emitidas por la EA al momento de suscribir el convenio respectivo. A junio de 2007, la mayor parte de los proyectos cuentan con Finiquito Final y solo 15 se encuentra en etapa de elaboración.

F. Lecciones aprendidas

- 1.18 Las principales lecciones aprendidas en esta Fase se refieren principalmente a hechos que de alguna manera interfirieron en la ejecución del Programa más que

sus resultados². Tres de los principales hechos que intervinieron en la ejecución son: (a) El trámite de desembolsos de FOSOFI (revisión financiera a la EA) debe mejorarse, para ello el Reglamento Operativo del programa esta en revisión y la versión final del mismo deberá estar aprobada, a satisfacción del Banco, como prerequisite del primer desembolso. (b) El proceso de selección de beneficiarios debe ser fortalecido. Los mecanismos de transparencia deberán tomar en consideración que la población objetivo no se alcanza adecuadamente vía el Internet o la publicación en diarios de amplia circulación. (c) Capacidad financiera de la población objetivo. El sistema de Ahorro-Bono-Crédito no es posible desarrollarlo con familias de muy bajos ingresos. En consecuencia, para la Segunda Fase se propone modificar ligeramente los niveles de ingreso requeridos para calificar a los dos tipos de subsidio que ofrece el programa. De otra parte, todas las entidades auxiliares y líderes locales coincidieron en afirmar que uno de los logros más positivos del programa fue la incorporación de las mujeres. De hecho, a nivel de las asambleas comunitarias, las mujeres tendieron a participar más que los hombres. Por lo tanto, la promoción de equidad de género fue uno de los logros del proceso que pudo haber creado conciencia y sensibilidad entre los participantes acerca de la importancia de incorporar más visiblemente a la mujer en las decisiones comunitarias.

- 1.19 Quizás la lección más importante de la primera fase, es que si bien el Programa se conceptualizó correctamente, modificando la función del gobierno central de producir y financiar vivienda para poblaciones de bajos ingresos a facilitar al sector privado producir y financiar este tipo de vivienda, estimular mercados por medio de la creación de incentivos y asistencia técnica para créditos para la vivienda, ahorros y regularización de la tierras y descentralizar la ejecución de programas de vivienda a organizaciones calificadas aumentando su capacidad, el nivel del ingreso para acceder a un subsidio no correspondió a las características macroeconómicas del país y a las condiciones socioeconómicas de la población meta.. La focalización de los subsidios hacia las familias de menores ingresos revela la limitada capacidad de generación de algún ahorro por parte de las familias. Por ello es importante revisar el nivel de ingreso para la determinación del tipo de subsidio..

G. Justificación de la Fase II y Conclusiones

- 1.20 **El rol de la participación local y la descentralización en la ERP.** Se requiere fortalecer la capacidad económica y de gestión de los gobiernos municipales para impulsar la descentralización. Los gobiernos locales requieren avanzar como instancias autónomas del Estado cuyas funciones principales son la provisión de servicios públicos locales y la promoción y facilitación del desarrollo local.
- 1.21 **La transformación del INVUR en la Fase II.** La evaluación de la Fase I demuestra que el INVUR logró cumplir con la mayoría de indicadores establecidos siendo una de las herramientas más importantes del gobierno en el

² / Una lista detallada se encuentra en la Evaluación Final de la Primera Fase, Soto Walter, Nov. 2007

combate a la pobreza. No obstante, la Fase II debe continuar con el ajuste y fortalecimiento del INVUR para que este sea un agente estratégico en el proceso de promover el desarrollo de las soluciones de vivienda social de la manera más eficiente, en alianza con otros actores claves. El proceso incipiente de la delegación del ciclo de proyectos que ha tenido resultados alentadores deberá ser expandido, utilizando las EAs. que se precalifiquen adecuadamente como tales, y haciendo los ajustes necesarios en sus modalidades de intervención para agilizar el proceso. La expansión de la delegación del ciclo de proyectos es recomendable en función de la capacidad de las EAs. y los municipios y del propio INVUR para acompañar el proceso.

- 1.22 Sobre la base las lecciones aprendidas, en la Fase II se identificarán esfuerzos para trabajar más de cerca con las comunidades y los municipios a fin de atender mejor sus necesidades. El ciclo de proyectos será simplificado y los manuales revisados para hacerlos más fácilmente comprensibles a las EAs. como facilitadoras de la ejecución del Programa.
- 1.23 **El rol del Ministerio de Finanzas y otras agencias gubernamentales en la determinación de la política de vivienda.** Por ley, el INVUR es la institución con potestad de definir el marco de políticas, normas e instrumentos para impulsar la descentralización y desarrollo local en materia de vivienda social. Sin embargo el alcance de sus actividades ha sido limitado por su escasez de recursos fiscales y humanos. De ahí la importancia de actuar coordinadamente con el Ministerio de Finanzas y poder garantizar una asignación presupuestal adecuada para el desarrollo e implementación de las políticas de vivienda.
- 1.24 Con su entendimiento amplio de la realidad local, su compromiso de coordinar más estrechamente con el Ministerio de Finanzas y de transferir el ciclo de proyectos a un mayor número de EAs. y municipalidades, el INVUR se considera ahora no solamente el instrumento principal para la canalización de recursos para la solución a los problemas de adquisición de vivienda social, sino un aliado fuerte con un papel clave en el proceso de descentralización.
- 1.25 **Conclusión.** La evaluación de la Fase I reveló que sus inversiones en vivienda social benefician a los más pobres y son de buena calidad; el proceso de delegación del ciclo de proyectos debe mantenerse para impulsar el proceso de la descentralización. La coyuntura actual presenta al Banco una oportunidad única para apoyar al Gobierno no solo en la definición de una política focalizada para la adquisición de una vivienda digna para las familias de más bajos ingresos, sino también en identificar cómo y dónde un enfoque descentralizado podría contribuir al éxito de la ERP y al desarrollo del país.
- 1.26 En conclusión, el equipo de proyecto recomienda que el Directorio Ejecutivo apruebe la Fase II correspondiente al Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos (Préstamo 1111/SF-NI Fase II) hasta una suma de US\$ 15 millones.

II. LA FASE II

A. Objetivo General

- 2.1 El objetivo general del Programa de mejorar las condiciones de vivienda de las familias de ingresos bajos y moderados mediante la provisión de subsidios, la profundización de los mercados y el fortalecimiento del sector, se mantiene en la Fase II.

B. Descripción

- 2.2 Los objetivos específicos de la Fase II son: (i) Mejorar la calidad de vida de la población meta a través de subsidios para la vivienda y el mejoramiento de la misma; (ii) Fortalecer a la población meta para que sea sujeto activo, apoyando su participación e incrementando y desarrollando sus capacidades de contraloría social y de calidad, mantenimiento de la vivienda y cuidado ambiental; (iii) Fortalecer el microfinanciamiento a través de asistencia técnica que permita la profundización de la modalidad Ahorro/Bono/Crédito (A+B+C) por medio de las Micro financieras; (iv) Fortalecer el sector a través de la implementación de las políticas del Plan Nacional de Vivienda; y (v) Fortalecer la institucionalidad del sector por medio del incremento de capacidades de gestión y elaboración y manejo técnico de Planes Locales de Vivienda.
- 2.3 Los componentes principales de la Fase I se mantienen en la Fase II para apoyar una visión de mediano plazo, así como reflejar la sinergia que existe entre INVUR y el desarrollo local. Se financiarán actividades en las mismas áreas de la Fase I, apoyando inversiones en vivienda social básica, permitiendo además al país expandir el alcance de sus esfuerzos de descentralización y consolidar la coordinación interinstitucional. Los componentes del Programa son:

1. Componente de Inversión (\$ 14.065.000)

- 2.4 Este componente financiará la entrega de subsidios a las familias de escasos recursos orientados a mejoras de vivienda, construcción de nuevas unidades habitacionales en lotes pertenecientes a las familias, compra de nuevas unidades construidas y regularización de la tenencia de la tierra. Los recursos de este componente representan aproximadamente 94% del monto del préstamo.

a) Subcomponente: Subsidios (\$ 13.000.000)

- 2.5 Al igual que en la Fase I se utilizarán dos modalidades de subsidios para alcanzar a diferentes segmentos de personas y grupos de inversión: 1) subsidios de ingresos bajos (SIB) y 2) subsidios de ingresos moderados (SIM). El primero es un subsidio grupal, complementado con ahorro de la familia y/o eventualmente con aporte de la Entidad Auxiliar (EA). El segundo es un subsidio individual que se complementa con ahorro de la familia (en efectivo) y crédito otorgado con recursos propios de una entidad financiera a condiciones de mercado.

- 2.6 Cabe resaltar que la EA solamente facilita el proceso de selección de beneficiario, el mecanismo para la respectiva selección es un Sistema de Puntaje no discrecional que apunta a beneficiar a los núcleos con las siguientes características: menor cantidad de ingresos, más ahorro o aporte, más personas por núcleo familiar, integrantes con padecimiento de discapacidad severa o permanente, jefatura del hogar de madre o padre soltero, jefe del hogar con discapacidad o perteneciente a la tercera edad.
- 2.7 Los criterios de elegibilidad para acceder al subsidio individual incluirán el requisito de que uno o más miembros del núcleo familiar postulante, cuente con el título de propiedad en relación con el terreno sobre el que se construiría, ampliará, mejorará o renovará la vivienda y sobre la vivienda misma, y que el título debe estar libre de cualquier disputa y que tampoco esté pendiente ningún reclamo de compensación de propiedad anterior. En el caso de compra de vivienda nueva con lote, el lote que se adquiera debe contar con título de propiedad a nombre del vendedor, el lote debe estar libre de cualquier disputa y que no esté pendiente ningún reclamo de compensación de un propietario anterior. Para el caso del subsidio grupal, el municipio u ONG que actúe como EA debe contar con el título de propiedad inscrito y el título de propiedad debe estar libre de disputa o reclamo de compensación de propietarios anteriores. La selección de las EA's se realizará de acuerdo a los mismos procedimientos de la Fase I.
- 2.8 Las metas totales del Programa se establece en 9,337 soluciones de viviendas, 6,015 viviendas nuevas y 3,322 mejoramientos de viviendas.

(i) SIB: Subsidios de Ingresos Bajos (\$ 9.100.000)

- 2.9 Del total de recursos asignados a esta modalidad de subsidio, el 80% será para financiar viviendas nuevas y el restante 20% para mejoramiento de vivienda. El monto del subsidio para vivienda nueva será fijo, siendo este equivalente en Córdoba a \$ 1,850 (un mil ochocientos cincuenta dólares). En cambio, el monto de subsidios para mejoramiento de vivienda será fijo y equivalente en córdobas a \$ 900 (novecientos dólares).

CUADRO II.1					
Modalidad	Destino	Monto Unitario por Subsidio	Meta de Subsidios a Entregar	Asignación del Presupuesto de Subsidio	Monto en \$
SIB				70%	9,100.000
	Vivienda Nueva (80%)	\$ 1,850	3,935		7,280.000
	Mejoramiento de Vivienda (20%)	\$ 900	2,022		1,820.000

- 2.10 Con esta modalidad de subsidio se financiará como mínimo una solución habitacional denominada Modulo Básico que consiste en 36 metros cuadrados de los cuales 18 metros cuadrados son cerrados y los otros 18 metros cuadrados son solo piso y techo. En cambio, la solución máxima elegible será una vivienda de 36 metros cuadrados totalmente cerrada sin divisiones internas. Ambas soluciones

con acceso a servicios básicos (agua potable y saneamiento básico), ubicadas en condiciones de seguridad, es decir, que cuente con los estudios necesarios de riesgos, suelo, entre otros. Se estima que el costo de la vivienda mínima será de \$ 2,800 y la solución máxima \$ 4,000. Para obtener el SIB tanto para vivienda nueva como mejoramiento de vivienda, son elegibles los núcleos familiares cuyos ingresos mensuales no superen el equivalente a 2.5 salarios mínimos promedio de todos los sectores evaluados por la Comisión Nacional de Salario Mínimo del país (\$ 200 aproximadamente). Adicional a otros requisitos, por el carácter parcial del subsidio, las familias deben realizar un aporte de \$ 200 para vivienda nueva y \$ 100 cuando sea el caso de mejoramiento de vivienda.

(ii) SIM: Subsidios de Ingresos Moderados (\$ 3.900.000)

- 2.11 Del total de recursos asignados a esta modalidad de subsidio, el 80% será para financiar viviendas nuevas y el restante 20% para mejoramiento de vivienda. El monto del SIM para vivienda nueva será fijo y equivalente en córdobas a US\$ 1,500 (un mil quinientos dólares) y para mejoramiento de vivienda será de US\$ 600.

CUADRO II.2					
Modalidad	Destino	Monto Unitario por Subsidio	Meta de Subsidios a Entregar	Asignación del Presupuesto de Subsidio	Monto en \$
SIM				30%	3.900.000
	Vivienda Nueva (80%)	\$ 1,500	2,080		3.120.000
	Mejoramiento de Vivienda (20%)	\$ 600	1,300		780,000

- 2.12 Con esta modalidad de subsidio se financiará como mínimo una solución habitacional que consiste en 36 metros cuadrados cerrados cuyo costo (incluyendo terreno urbanizado) se estima en \$ 7,000. En cambio, la solución máxima elegible será una vivienda que no exceda un precio de \$ 10,000. Ambas soluciones con acceso a servicios básicos (agua potable, saneamiento básico y electricidad), ubicadas en condiciones de seguridad. Serán elegibles a esta modalidad de subsidio los núcleos familiares cuyos ingresos mensuales no superen el equivalente 6,5 salarios mínimos promedio de todos los sectores evaluados por la Comisión Nacional del Salario Mínimo (a la fecha se traduce en aproximadamente \$ 500). Adicionalmente, el núcleo familiar debe realizar un aporte equivalente al 5% del precio de la solución (en concepto de prima a la vivienda que adquirirá o mejorará) y obligatoriamente contratar un crédito habitacional en condiciones de mercado con cualquier entidad financiera, el cual forma parte de la estructura de financiamiento de la inversión a realizar (vivienda nueva o mejoramiento habitacional). En el SIM el núcleo familiar solicitante tendrá la libertad de escoger entre diferentes tipos de unidades, diferentes proyectos y diferentes contratistas. Este sistema busca estimular la participación de las organizaciones con fines de lucro del sector privado en viviendas de interés

social, incluyendo constructoras, contratistas, instituciones microfinancieras e instituciones bancarias.

b) Subcomponente: Regularización de lotes (\$ 385.510)

- 2.13 Se continuará apoyando los procesos de legalización de las propiedades, a fin de crear condiciones favorables para el otorgamiento de subsidios y créditos hipotecarios conforme los criterios establecidos por el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional. El programa reconocerá a los núcleos familiares beneficiados hasta un monto de US\$ 130,00 (ciento treinta dólares) por cada una, en concepto de gastos de legalización y medición del lote en donde se construirá la vivienda. La modalidad de SIB tanto en vivienda nueva y mejoramiento de vivienda son elegibles a dichos fondos, en cambio en SIM, solamente se incluirán las propiedades que participen en subsidios para mejoramiento de vivienda (SIM-MV), con el propósito de contribuir al aumento de la calidad de la vivienda en sectores usuarios de microcrédito que carecen de títulos de propiedad, incidiendo en el déficit cualitativo de manera efectiva.

c) Subcomponente: Costos operativos (\$ 679.490)

- 2.14 Las EAs. recibirán por parte del FOSOVI, una comisión para sufragar gastos relacionados a la administración y ejecución del subsidio. Los montos de las mismas son:

CUADRO II.3		
Destino	Modalidad	
	SIB	SIM
Vivienda Nueva	\$ 100	\$75
Mejoramiento de Vivienda	5 % del monto del subsidio	

2. Componente: Fortalecimiento Sectorial e Institucional (US\$ 705.000)

- 2.15 Este componente está orientado en tres aspectos fundamentales: El primero relacionado a la consolidación de la capacidad técnica y operativa del INVUR. El segundo aspecto está relacionado con el fortalecimiento de la capacidad de intermediación de subsidios de las EAs. y apoyo técnico a las alcaldías municipales en la elaboración de sus planes locales de vivienda. El tercero es el desarrollo de las capacidades de la población meta como sujetos de las acciones de vivienda, incrementando su participación en los procesos de selección de los beneficiarios, y su rol de contraloría social.

CUADRO II.4	
Componente	Monto \$
Fortalecimiento Sectorial e Institucional	705.000
Capacitación a EAs. y Beneficiarios	78.750
Mantenimiento del Sistema de Información	42.000
Investigación y Evaluación de la Vivienda	78.750
Campaña de Divulgación	55.000

Apoyo Técnico al Sector	320.500
Evaluación y Auditorías	130.000

a) Subcomponente: Capacitación a EAs. y Beneficiarios (\$ 78.750)

- 2.16 Este subcomponente asigna recursos financieros para ejecutar acciones que permitan consolidar administrativa y operativamente a las EAs. y con ello lograr satisfacer la demanda de vivienda de los beneficiarios de forma eficiente en términos de tiempo y calidad. Asimismo, el subcomponente financia una estrategia de capacitación a los beneficiarios, la cual incluye diseño y elaboración de material impreso de fácil asimilación, talleres, seminarios y otras dinámicas que permitan a dichos beneficiarios cumplir eficientemente su tarea de fiscalización.

b) Subcomponente: Mantenimiento del Sistema de Información (\$ 42.000)

- 2.17 Este subcomponente específicamente tiene por finalidad apoyar las tareas de mantenimiento actualización o rediseño de los sistemas informáticos que cuenta INVUR.

c) Subcomponente: Investigación y Evaluación de la Vivienda (\$ 78.750)

- 2.18 Este subcomponente apoyará la realización de investigaciones en temas y aspectos relacionados con el sector vivienda. Se espera que las conclusiones obtenidas de dichos estudios sean valiosos insumos para los distintos actores en la planificación y toma de decisiones en su ámbito de acción.

d) Subcomponente: Campaña de Divulgación al Sector (\$55.000)

- 2.19 La campaña de divulgación está orientada a los actores del sector vivienda la cual permitirá informar adecuadamente en los respectivos roles que les corresponde en el marco del presente Programa.

e) Subcomponente: Apoyo Técnico al Sector (\$320.500)

- 2.20 Este subcomponente incluye recursos para promover y financiar actividades que permitan el fortalecimiento integral de los respectivos actores, principalmente del INVUR como institución rectora y facilitadora.

f) Subcomponente: Evaluación y Auditorías (\$130.000)

- 2.21 Para financiar las devaluaciones previstas en el Programa así como la auditoría financiera y las auditorías operacionales.

3. Componente: Reforma de Política y Asistencia Técnica (\$ 230.000)

- 2.22 Este componente asigna recursos para la puesta en marcha de la política de descentralización, abordando entre otros aspectos, acciones inmediatas para profundizar el fortalecimiento del Sector en el tema incentivo a la inversión privada, municipal y comunitaria. Además incluye la formulación y gestión de fondos de un portafolio de programas, que permita ejecutar las diferentes estrategias identificadas en el documento referido, estudios vinculados al sector viviendas que serán insumos importantes para impulsar reformas al marco regulatorio todavía pendientes.
- 2.23 Finalmente, se asignan recursos para fortalecimiento de las Instituciones de Microfinanciamiento (IMF) relacionado entre otros temas a: esquema de servicios microfinancieros, políticas de crédito, esquema de movilización de ahorro, administración del subsidio, esquema de garantías, aspectos regulatorios y de supervisión, incremento y mejora de la cartera de vivienda, requerimiento de tecnologías para desarrollar operaciones de crédito para vivienda y asistencia técnica en crédito para vivienda a dichas IMF.

CUADRO II.5	
Componente	Monto \$
Reforma de Política y Asistencia Técnica	230.000
Acciones de Política Habitacional	170.000
Apoyo a Microfinancieras	60.000

a) Subcomponente: Acciones de Política Habitacional (\$ 170.000)

- 2.24 Este subcomponente se financiarán acciones identificadas en la Visión y Misión del INVUR, entre las cuales se destaca: consolidar el esquema de subsidios, el crédito hipotecario, explorar la factibilidad de crear un sistema de ahorro y préstamo de la vivienda para trabajadores, esquemas de fondeos, fondo de garantía, etc.

b) Subcomponente: Apoyo a microfinancieras (\$ 60.000)

- 2.25 Este subcomponente tiene por finalidad contribuir a superar las barreras y limitaciones que tienen las microfinancieras para dar créditos en condiciones de pago favorables, mediante un plan de asistencia técnica a esta industria que incluya intercambio de experiencias internacionales, manejo y gestión de riesgos crediticios, tecnología, y consecución de recursos de fondeo, etc.

C. Inversión total y costos de la II Fase del Programa

- 2.26 El costo estimado total de la Fase II del Programa es de US\$ 32,66 millones. El préstamo del Banco por valor de US\$ 15,0 millones financiados 50% con cargo al Fondo para Operaciones Especiales (FOE) y 50% con recursos de Capital Ordinario (CO). El Gobierno de Nicaragua aportará la totalidad de los recursos de contrapartida local por un monto de US\$ 1,5 millones. La inversión

complementaria será de US\$ 16,16 millones de los cuales US\$ 1,79 millones será el aporte de los beneficiarios en calidad de ahorro previo, el sistema financiero participará con créditos por US\$ 11,41 millones, y se necesitará la consecución de fondos complementarios por US\$ 2,95 millones. El cuadro II.6 presenta el desglose de los costos y financiamiento del Programa por fuente y categoría de inversión.

CUADRO II.6		
Concepto	Monto \$	Financiador
Costos II Fase	16.500.000	
i)Préstamo	15.000.000	BID
ii)Contrapartida Local	1.500.000	Gobierno de Nicaragua
Inversión Complementaria	16.160.450	
iii)Ahorro Previo	1.795.200	Beneficiarios
iv)Fondos Complemt.	2.951.250	Otros Cofinanciamientos
v) Créditos	11.414.000	Sistema Financiero
Total	32.660.450	

D. Detalle del costo de la II Fase del Programa por fuentes de financiamiento y categoría de inversión.

CUADRO II.7			
Componentes	BID	GON	Total
1. Inversión	14.065.000		14.065.000
1.1 Subsidios	13.000.000		
1.2 Regularización de lotes	385.510		
1.3 Costos operativos (subsidios)	679.490		
2. Fortalecimiento Sectorial e Institucional	705.000	1.270.000	1.975.000
2.1 Capacitación a EAs. y Beneficiarios	78.750		
2.2 Mantenimiento del Sistema de Información	42.000		
2.3 Investigación y Evaluación de la Vivienda	78.750		
2.4 Campaña de Divulgación	55.000	1.270.000	
2.5 Apoyo Técnico al Sector	320.500		
2.6 Evaluación y Auditorias	130.000		
3. Reforma de Política y Asistencia Técnica	230.000		230.000
3.1 Acciones de Política Habitacional	170.000		
3.2 Apoyo a Microfinancieras	60.000		
Subtotal			
4. Gastos Financieros		230.000	230.000
4.1 Comisión de Crédito		230.000	
TOTALES	15.000.000	1.500.000	16.500.000

2.27 Las condiciones financieras del préstamo son:

Fuente de Financiamiento:	50% Fondo para Operaciones Especiales (FOE) y 50% Capital Ordinario (CO)
Moneda:	Dólares de EE.UU.
Período de Gracia	FOE 40 años CO 5.5 años
Período de Amortización	FOE 40 años, CO 30 años
Período de Desembolso	4 años
Tasa de Interés:	FOE 0.25%, CO ajustable
Inspección y Vigilancia:	FOE N/A, CO 0% del monto del préstamo
Comisión de Crédito:	FOE N/A, CO 0,25% por año sobre el saldo no desembolsado, a partir de los 60 días de la firma del contrato

III. EJECUCIÓN DE LA FASE II

A. El prestatario y el organismo ejecutor

- 3.1 El prestatario es la República de Nicaragua. El organismo ejecutor será el INVUR, un organismo descentralizado del Gobierno establecido en las leyes de Nicaragua. INVUR es gobernado por un Directorio compuesto por las principales partes en el programa y el sector de la vivienda. Una unidad semiautónoma dentro del INVUR, denominada “FOSOVI”, con una Junta de Administradores nominados por el director de INVUR desembolsará el componente del subsidio del programa. Esta estructura se estableció desde la primera fase para ayudar a garantizar la transparencia y el uso objetivo del subsidio. El Gobierno de Nicaragua transferirá los recursos del préstamo y la contrapartida local directamente a INVUR. **La conclusión de un acuerdo entre el prestatario e INVUR para la transferencia de los recursos del Banco y de la contrapartida es una condición previa para el primer desembolso.**

B. Organizaciones participantes en la ejecución del componente del subsidio

- 3.2 El subsidio constituye el núcleo del programa. La ejecución del componente del subsidio depende de la alianza entre organizaciones calificadas –denominadas “entidades auxiliares”- e INVUR. **Entidades auxiliares.** Las ONG y las municipalidades calificadas actúan como entidades auxiliares para el subsidio de ingresos bajos (grupal), el cual representa la mayor parte de la inversión del programa. **Instituciones financieras depositarias** abren cuentas a solicitud de las unidades familiares y las entidades auxiliares para que las unidades familiares guarden su pago inicial. INVUR califica a organizaciones como entidades auxiliares, evalúa solicitudes recibidas de las entidades auxiliares, autoriza a FOSOVI a desembolsar los subsidios, monitorea a los participantes en el proceso y establece y hace cumplir las reglas del sistema. FOSOVI, la unidad de subsidio

en INVUR, desembolsa los subsidios y es cuentadante de su uso. Las microfinancieras participan como EA de subsidio individual para ingreso moderado (SIM), de la misma forma que en la Fase I.

- 3.3 **Contratistas de la construcción, constructores de viviendas prefabricadas y urbanizadores** realizan el trabajo de construcción. El programa ofrece muchas oportunidades diferentes a los constructores del sector privado. Las empresas realizan el trabajo de construcción.. Los constructores de unidades básicas de bajo costo y los constructores de viviendas prefabricadas pueden comercializar sus productos para familias que tienen el subsidio individual, mismo que supera la brecha de la accesibilidad de manera que pueden adquirir estos productos. Las familias entonces eligen el producto que mejor satisface sus necesidades. Los contratistas de la construcción realizarán la mayor parte de las tareas bajo ambos tipos de subsidio.

C. Principios del programa y ciclo del proyecto para el componente de inversión

1. Principios

- 3.4 El programa y el componente del subsidio mantiene los tres principios centrales de la Fase I. En primer lugar, proveen un subsidio para familias de bajos ingresos que dichas familias pueden optar por utilizar para una gama de soluciones habitacionales de bajo costo (renovación, reemplazo de una vivienda deteriorada, compra de una unidad central recientemente construida). En segundo lugar, el programa aborda las dos limitaciones fundamentales de la vivienda en Nicaragua: la tenencia de la tierra y la financiación de créditos. En tercer lugar, el programa y el componente del subsidio descentralizan la ejecución en organizaciones locales - las entidades auxiliares- mientras que el gobierno actúa como facilitador y financista del sector. La creación de una entidad principal en el ámbito de la vivienda, INVUR, ha llevado a la adopción de los principios básicos necesarios para programas y políticas de vivienda modernos incluidos en la Ley de INVUR.

2. Ciclo de proyecto para el componente del subsidio

- 3.5 **Ciclo de proyecto para el componente del subsidio de ingresos bajos (grupal).** Una municipalidad o una ONG que actúa como una EA reúne a un grupo de hogares que tienen viviendas precarias o sin vivienda con ingresos suficientemente bajos (por debajo de US\$ 200 por mes) para reunir las condiciones requeridas por el programa. Todos los proyectos serán licitados. Con la aprobación del INVUR, la unidad del subsidio dentro de INVUR (FOSovi) desembolsa el monto aprobado del subsidio, de la misma forma prevista en la Fase I.
- 3.6 **Ciclo de proyecto para el subsidio de ingresos moderados (individual).** La parte principal de las solicitudes provendrán posiblemente de familias de ingresos moderados con empleos formales (ingresos \$201 a \$500/mes) que procuran construir o reemplazar una vivienda en un lote del cual son propietarias y que

solicitan a una institución de microfinanciamiento. El solicitante presenta planes y estimaciones para la construcción y abre una cuenta de banco para acumular el pago inicial requerido en efectivo. La entidad financiera precalifica a la familia que reúne las condiciones para el subsidio del programa y un préstamo. La familia presenta su solicitud a FOSOFI, que evalúa la elegibilidad en materia de ingresos familiares, riesgo ambiental, la viabilidad financiera del proyecto y el trabajo de construcción requerido según las normas del programa.

D. Gestión del programa

1. INVUR

- 3.7 La Junta Directiva del INVUR está integrada por el Presidente de la Institución; los Ministros de Transporte e Infraestructura y, de Hacienda y Crédito Público; un representante de la Asociación de Bancos Privados; un representante de la Cámara Nacional de Urbanizadores y de la Construcción; dos representantes de agrupaciones comunales y dos representantes de asociaciones sindicales. La entidad que administra el subsidio, denominado FOSOFI (Fondo Social de Vivienda), es un ente desconcentrado del INVUR. FOSOFI tiene una Junta de Administradores cuyos integrantes son nombrados por la Junta Directiva del INVUR.

2. Entidades auxiliares

- 3.8 Las municipalidades y las ONG con experiencia y trayectoria en proyectos de viviendas de bajos ingresos y la supervisión de la construcción con autoayuda y que satisfacen otros requisitos reúnen las condiciones para desempeñar la función de entidades auxiliares para subsidios colectivos. Un grupo similar de ONG tiene experiencia en proyectos de infraestructura y de otras inversiones en barrios de bajos ingresos y podría calificar como entidades auxiliares para el subsidio grupal una vez que completen el programa de capacitación de INVUR. Aproximadamente la mitad de las 152 municipalidades de Nicaragua tienen la capacidad para preparar diseños de proyectos y estimaciones de costos, contratar obras y asistir a grupos de hogares en la construcción. INVUR capacitará a aquellas organizaciones interesadas en estas tareas.

3. Evaluación del Programa

- 3.9 **Evaluación de Medio Término.** Una vez que se haya desembolsado el 50% de los recursos de la segunda fase del Programa, se contratará una firma independiente para llevar a cabo una evaluación de medio termino de acuerdo con los términos de referencia a ser acordados con el Organismo Ejecutor. El propósito de la Revisión de Medio Término (RMT) es evaluar el desarrollo del Proyecto durante su implementación para proporcionar a la gerencia de INVUR la retroalimentación inmediata de los logros del mismo, así como de las áreas que necesitan mejoramiento para justificar y orientar eventuales cambios.

- 3.10 En cuanto a las actividades correspondientes al INVUR, los objetivos principales de la RMT son determinar: (i) la focalización de los fondos (de manera de canalizar más recursos a las comunidades más pobres); (ii) el cambio en el acceso de la población pobre a servicios sociales básicos; (iii) la agilidad, eficiencia y eficacia de los procedimientos de adquisiciones (iv) la tasa de participación de mujeres en los procesos de planificación participativa; (v) las corresponsabilidades y el cofinanciamiento de los actores locales en la elaboración de los planes participativos, preinversión, y ejecución; (vi) y el grado de coordinación interinstitucional y la relación del INVUR con los ministerios de línea, entre otros.
- 3.11 **Evaluación final.** Una vez que se haya desembolsado el 90% de los recursos del Programa, se contratará con cargo al financiamiento del Programa un estudio de evaluación para examinar el desempeño de los tres componentes, los logros y lecciones aprendidas. Los resultados de la evaluación servirán como insumos para el diseño de futuras operaciones del Banco en este sector.
- 3.12 **Línea de Base.** El INVUR presentará al Banco dentro del plazo de tres meses contado a partir de la vigencia del contrato los datos básicos iniciales y el procedimiento que se utilizará para compilar y procesar los datos anuales. Los indicadores abarcarán las áreas mencionadas en el párrafo 3.10 y servirán para realizar la evaluación de medio término y la evaluación final. De igual manera el INVUR presentará al Banco a partir del primer año contado desde el primer año de vigencia y anualmente hasta dos años después del ultimo desembolso los datos comparativos anuales.

E. Adquisiciones de obras, bienes y servicios

- 3.13 La adquisición de bienes y servicios relacionados, y la contratación de servicios de consultoría serán realizados de conformidad con los procedimientos estipulados en las Políticas y Procedimientos de Adquisiciones del Banco. La selección de las municipalidades, ONG's, microfinancieras y entidades financieras que actuarán como EA, se realizará con el Sistema de precertificación previsto en la Fase I.

F. Desembolsos

- 3.14 El período de compromiso de los recursos del Programa será de 42 meses. El período de desembolso será de 48 meses, ambos plazos contados a partir de la vigencia del contrato de préstamo. El cuadro III.1 presenta el calendario de desembolsos de la Fase II del Programa por fuente de financiamiento. Dado la capacidad del INVUR, que logró ejecutar un promedio de US\$ 5 millones anualmente durante el período 2003 a 2006, esta programación se considera razonable.

CUADRO III.1
Calendario de desembolsos de la Fase II (miles de dólares)

Fuente de Financiamiento	Año 1	Año 2	Año 3	Total
BID/FOE/CO	8.000	5.500	1.500	15.000
Local	800	550	150	1.500
TOTAL	8.800	6.050	1.650	16.500
% 100,00	53	37	10	100

G. Fondo Rotatorio

- 3.15 Los recursos del financiamiento serán depositados vía el Banco Central de Nicaragua en dos cuentas separadas: una para los recursos del Banco y otra para los recursos de contrapartida. Para la ágil ejecución del Programa, y de conformidad con las políticas del Banco, se recomienda establecer un fondo rotatorio de hasta 5% de los montos del financiamiento.

H. Auditorias

- 3.16 El Organismo Ejecutor establecerá y mantendrá cuentas y registros adecuados, de conformidad con prácticas contables aceptables. Los estados financieros del Programa de los componentes bajo la responsabilidad del INVUR se presentarán dentro de un periodo de 120 días al cierre de cada año fiscal, debidamente dictaminados por una firma de contadores públicos independientes aceptables al Banco. En el caso del INVUR también se presentarán anualmente informes de auditoria operativa del Programa. El INVUR efectuará mejoras al sistema contable actual de manera tal que sea integral, multimonedada y multicatálogo. Se generará mensualmente los estados financieros básicos que contengan información del período y acumulada de los montos de inversiones realizadas, los ingresos, gastos del período y disponibilidad en efectivo, la cual debe coincidir con el total de los saldos de las cuentas bancarias del convenio con el Banco.
- 3.17 **Control Interno.** A fin de garantizar que las operaciones del INVUR estén bien documentadas, éste último tomará las medidas necesarias para el control de expedientes y documentación de soporte de todas las transacciones. Toda documentación de ciclo de proyectos debe ser resguardada en el expediente respectivo. Además, el departamento de auditoria interna del INVUR hará una verificación periódica de los reportes generados por el sistema de información para asegurar su integridad y confiabilidad.
- 3.18 **Seguimiento y Vigilancia del Banco.** La revisión de todos los procesos de adquisiciones por parte del INVUR se hará de forma “ex ante”. La Representación del Banco en Nicaragua llevará a cabo visitas de inspección al terreno por lo menos con una frecuencia semestral para verificar a través de una muestra de proyectos: la calidad de obras; los avances en la delegación del ciclo de proyectos; la satisfacción comunitaria, entre otros. También se examinará el nivel de apropiación de los gobiernos locales participantes en el componente de gestión municipal.

I. Informes

- 3.19 El INVUR presentará al Banco durante la ejecución del programa, informes semestrales de progreso dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada semestre. Los informes incluirán información sobre los avances logrados y los problemas enfrentados durante el período respectivo. Adicionalmente, en el mes de noviembre de cada año calendario de ejecución del Programa, el INVUR presentará para la aprobación del Banco un Plan Operativo Anual (POA) de conformidad con los lineamientos y pautas previamente acordados.

IV. VIABILIDAD, BENEFICIOS Y RIESGOS

- 4.1 El INVUR evalúa todas las solicitudes de subsidio para asegurar su factibilidad tomando en consideración los aspectos financieros, técnicos, económicos, institucionales y de medio ambiente.

A. Viabilidad financiera

- 4.2 **Inversión en vivienda y sostenibilidad fiscal.** El Gobierno de Nicaragua está trabajando en la actualidad con el Fondo Monetario Internacional para lograr estabilidad fiscal que además de necesaria le exige su participación en el programa HIPC. Esta reforma incluye la reducción de los gastos del gobierno central, lo cual ocurrirá probablemente en el transcurso de los tres años siguientes, el período de la segunda fase del programa. Por tanto, el gobierno central podrá contribuir solo sumas muy modestas (el nivel de financiación anual de BAVINIC, alrededor de US\$ 1 millón, como máximo) al programa durante este período. La segunda fase del programa especifica la contrapartida local de solo 10% del monto del préstamo del Banco (US\$ 1,5 millones). No obstante, **el Gobierno de Nicaragua debe comprometerse a la financiación gradual a medio plazo del subsidio a fin de garantizar la sostenibilidad de largo plazo del programa.**

B. Viabilidad técnica

- 4.3 **Aporte al desarrollo y resultados.** El programa producirá resultados con aporte sustancial al desarrollo en relación con la meta general: **profundizar los mercados y fortalecer instituciones** a fin de **mejorar las condiciones de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados** de la siguiente manera: a) mejorarán las condiciones de la vivienda para 9.337 familias de ingresos bajos y moderados; b) cubrirán casi el 15% de la formación de hogares nuevos que de otra manera tendría lugar en el sector informal; c) mejorarán y expandirán la financiación de viviendas para ingresos bajos y moderados; d) estimularán fuertemente el crecimiento económico y laboral; e) crearán patrimonio para hogares de ingresos bajos y moderados; f) movilizarán ahorros de los hogares (dado que el subsidio individual requiere que los hogares abran una cuenta en una institución financiera depositaria y depositen el pago inicial requerido); g) consolidaran al INVUR como el organismo nuevo para política y programas de vivienda; h) fortalecerán el liderazgo de INVUR de un consejo de líderes de los

sectores público y privado (ACENVI); i) consolidara un sector para la construcción de viviendas sociales, y j) fortalecerán una red de organizaciones con y sin fines de lucro con capacidad en el ámbito de viviendas sociales.

C. Viabilidad institucional

- 4.4 **Capacidad de INVUR³.** La capacidad institucional del INVUR se evaluó aplicando la metodología diseñada por el BID: “Sistema para Evaluar la Capacidad Institucional” (SECI), a fin de identificar las fortalezas y debilidades actuales, con el objetivo de determinar las necesidades de fortalecimiento institucional para ejecutar la FASE II con un mayor potencial de eficacia y eficiencia en los recursos humanos, materiales y técnicos con los que cuenta la institución. El análisis realizado califica al INVUR como una institución que tiene un nivel de desarrollo institucional satisfactorio (SD) y el desarrollo de sus niveles organizativos y de control para la administración de proyectos bajo un nivel de riesgo bajo (RB). Basados en ello, consideramos que la institución es capaz de ejecutar de forma satisfactoria una segunda fase del Programa.
- 4.5 **Capacidad de las entidades auxiliares.** Aproximadamente la mitad de las 152 municipalidades de Nicaragua son ejecutores competentes de una iniciativa preexistente en vivienda. Casi 20 ONG poseen experiencia en la construcción de viviendas sociales. Seis instituciones de microfinanciación han tramitado \$5 millones en micropréstamos para la vivienda. Por otra parte, el banco comercial de mayor envergadura de Nicaragua ha expresado la voluntad de realizar préstamos a hogares de ingresos moderados para adquirir unidades centrales construidas por urbanizadores como parte del subsidio individual. El programa respaldará al INVUR en la capacitación de municipalidades, ONG e instituciones de microfinanciación que no poseen la capacidad.

D. Impacto social y ambiental

- 4.6 Esta operación califica como un programa que promueve la equidad social como se describe en los objetivos claves para la actividad del Banco contenidos en el informe sobre el Octavo Aumento General de Recursos (Documento AB-1704). También, esta operación califica como un proyecto orientado a la reducción de la pobreza (PTI) (párrafo 1.1).
- 4.7 **Beneficios:** El impacto ambiental y social de la primera fase del programa fue altamente positivo dado que proveyó refugio adecuado a 10.800 hogares de ingresos bajos y moderados. El programa introdujo un instrumento probado - el mapeo de los riesgos ambientales- que orienta la construcción a zonas sin riesgos ambientales y fortalece las capacidades de las municipalidades para manejar los riesgos de peligros naturales. El programa también vinculó la provisión de subsidios a la condición de prestación mínima de infraestructura y permitió la financiación de estas mejoras con el subsidio. Por otra parte, INVUR (mediante

³ Informe Final de la Capacidad Institucional del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

investigación en el terreno de una muestra aleatoria de 5%) verificó periódicamente que los subsidios se ofrezcan para zonas adecuadas desde el punto de vista ambiental, controló las medidas para la atenuación y confirmó que las propiedades que reciben los subsidios satisfacen las condiciones en cuanto a infraestructura, y consideraciones de género e indígenas. De otra parte, el programa benefició a las mujeres de manera más que proporcional porque el número de mujeres excede sustancialmente el número de hombres en estas comunidades. Las mujeres jefas de hogares se identificaron también como beneficiarias fundamentales en la campaña de publicidad del programa, mientras que los subsidios se suministraron de manera conjunta en el nombre de la pareja o en el nombre de la mujer, si es jefa de familia. La modalidad del “subsidio colectivo” permite a grupos indígenas solicitar subsidios colectivamente si así lo deciden, mientras que la adjudicación de títulos comunales de propiedad de la tierra -actualmente en práctica en algunas zonas o regiones en el país- será una de las opciones elegibles ofrecidas por el programa. Todas estas mismas condiciones se mantienen para la segunda fase, por lo tanto, la segunda fase, si se aprueba, también tendrá los mismos impactos arriba mencionados.

E. Riesgos

- 4.8 **Fondos Complementarios:** Este es uno de los principales riesgos del Programa. Si bien en la primera fase se contó con los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FOSOFI), en la segunda fase hay limitados recursos del Fondo; sin embargo se estima que la participación y contribución de los gobiernos locales se incrementen. En la actualidad existe un apetito importante por parte de los municipios por realizar programas de vivienda social, lo que de alguna manera indica que habrá un aporte para la ejecución del Programa. De otra parte, el INVUR está comprometido en la búsqueda de recursos adicionales vía donantes internacionales y domésticos.
- 4.9 **Fondos para micropréstamos.** La financiación hipotecaria y la microfinanciación de la vivienda en Nicaragua son aun sectores emergentes. No obstante, el análisis de sensibilidad revela que las instituciones de micro financiación extenderán anualmente préstamos por aproximadamente US\$ 7 millones en créditos para la vivienda en el transcurso de los tres próximos años además de reciclar su cartera actual de US\$ 5 millones de créditos para la vivienda. En comparación, el componente del subsidio individual del programa estimulará una demanda efectiva del orden de US\$ 11.4 millones en microcréditos.
- 4.10 **Capacidad de las entidades auxiliares.** En la actualidad, existe una base sólida de estas organizaciones. Todas juntas, aproximadamente 75 municipalidades y 20 ONG, tienen experiencia en proyectos de vivienda popular y seguramente calificarán para ejecutar el subsidio colectivo. Seis instituciones de microfinanciación que en la actualidad extienden créditos para la vivienda y un banco comercial componen el cuadro inicial para operación del subsidio

individual. La asistencia técnica capacitará a las entidades auxiliares que no pueden calificar inmediatamente para el programa.

- 4.11 **Capacidad de INVUR.** El INVUR es una entidad en proceso de maduración que se favorecerá de los recursos del programa para su fortalecimiento y consolidación. De otra parte, con el propósito de simplificar los procedimientos actuales, se hará una revisión del Reglamento Operativo del Programa, el cual deberá estar acordado y aprobado por el INVUR y el Banco como condición para el primer desembolso.

ANEXO I

Marco Lógico

Programa Multifase De Vivienda Para Poblaciones De Bajos Ingresos (NI-0064) (NI-L1013)			
Fase II			
Objetivo	Indicadores - Final del Proyecto	Verificación	Supuestos
Meta Final			
Profundizar mercados a fin de mejorar condiciones de viviendas de familias con ingresos bajos y moderados	<p>Consolidación y desarrollo de un sistema de subsidios habitacionales eficiente y transparente que procesa un flujo ininterrumpido de solicitantes y asigna eficazmente los subsidios del programa.</p> <p>Amplia participación comunitaria en la selección de los beneficiarios y en el control de calidad del programa.</p> <p>Mejoramiento de las condiciones de la vivienda para 9337 hogares</p> <p>Participación de por lo menos: 10 ONG, 25 municipalidades, y 5 instituciones de microfinanciación activamente en el programa como Entidades Auxiliares</p> <p>Participación al menos cinco urbanizadores o constructores de viviendas sociales en la producción de 6.015 unidades centrales nuevas</p> <p>Gastos de construcción directos por \$25.6 millones. estímulo económico general de \$76.8 millones y generación de 6.500 puestos de trabajo</p> <p>Aumento medio de US\$4.250 del</p>	<p>Vigilancia del proyecto y estudios presentados.</p> <p>Evaluaciones del programa</p>	Estabilidad económica y política a nivel nacional

	patrimonio de los hogares de beneficiarios del subsidio del programa para adquisición de vivienda nueva.		
Propósito			
Consolidar un sistema de subsidios directos que: (a) realicen renovación y nuevas unidades para hogares de ingresos bajos y moderados. y b) estimulen los mercados para la vivienda. Incremente los ahorros de los hogares e implemente la regularización de la propiedad.	<p>1.Consolidación y desarrollo de un sistema de subsidios habitacionales eficiente y transparente que procesa un flujo ininterrumpido de solicitantes y asigna eficazmente los subsidios del programa.</p> <p>2. Cartera crediticia de prestamos en relación con el proyecto de US\$11.4 millones y desarrollo de micropréstamos para la vivienda a un sector establecido</p> <p>3. Cuenta de ahorro para la propiedad recibe aporte de beneficiarios de los subsidios como parte del proyecto de US\$1.8 millones</p> <p>4. Apoyo para la regularización de títulos de terrenos para 3.000 lotes.</p>	<p>1. Informes de situación por INVUR</p> <p>2. Informes de entidades auxiliares a INVUR</p> <p>3. Registros de prestamistas para la vivienda</p> <p>4. Archivos de registros de tierras de departamentos</p>	<p>1. Operación eficaz de las entidades auxiliares</p> <p>2. Expansión del proyecto para la microfinanciación de viviendas apoyado por asistencia técnica que como parte de este proyecto fortalece la capacidad de los microprestamistas. Asistencia técnica del proyecto estimula a prestamistas hipotecarios existentes a dirigirse a un mercado de menor categoría</p> <p>3. Los montos de los subsidios adjudicados catalizan a los hogares para que soliciten hipotecas y a los prestamistas para la vivienda para que ofrezcan tal crédito</p> <p>4. Apoyo eficaz en la regularización de títulos de terrenos.</p>
Outputs (Productos)			
El Sistema de subsidios se ha consolidado, funciona eficazmente y ha impulsado la demanda para la renovación de hogares y la construcción de vivienda nueva. Microfinanciación de la vivienda; sistema de préstamos que eficazmente ha procesado las solicitudes de los hogares y entidades auxiliares que ha canalizado el subsidio eficazmente. Componente de regularización de la tierra ejecutado. Establecimiento de una	<p>1. 100% de los desembolsos de los fondos del subsidio</p> <p>2. 3,380 préstamos realizados para vivienda nueva y mejoramiento)</p> <p>3. Suministro de capacitación y asistencia técnica y comisiones sobre la base del desempeño a entidades auxiliares.</p> <p>4. Identificación de estrategias eficaces para la regularización de la tierra</p> <p>5. INVUR ha desarrollado la capacidad no solo para operar el</p>	<p>1. INVUR informa sobre la campaña de promoción social. INVUR informa sobre visitas de vigilancia a las entidades auxiliares (incluidos análisis de muestras de hogares). Y evaluación al finalizar el programa</p> <p>2. Informes de entidades auxiliares</p> <p>3. Evaluación de la regularización de la tierra</p> <p>4. Evaluación final del programa</p>	<p>1. Conocimiento del programa y manera en que se utiliza es generalizado entre los hogares de ingresos bajos y moderados</p> <p>2. Una cantidad suficiente de organizaciones calificadas tienen interés y solicitan actuar como entidades auxiliares</p> <p>3. Otros organismos del gobierno nacional y local participan y realizan el seguimiento de las recomendaciones y los cambios que resultan de las leyes. Los talleres y asistencia técnica de INVUR.</p>

<p>organización de política habitacional sólida.</p> <p>INVUR. Que se encarga de orientar la reforma, la Estrategia Nacional para la Vivienda y Plan de Acción Preparados</p>	<p>proyecto del subsidio sino también para realizar investigación y orientar el cambio en materia de políticas</p> <p>6. Desarrollo de la Estrategia Nacional para la Vivienda.</p>		
Actividades			
<p>En la restauración de viviendas, construcción nueva y regularización de tierras.</p> <p>Asignación de subsidios.</p> <p>Extensión y rescate de microcréditos.</p> <p>Renovación de viviendas y construcción nueva.</p> <p>Regularización de tierras en una Municipalidad.</p>	<p>a. Asignación de 100% de los subsidios</p> <p>b. Otorgamiento de préstamos para complementar los 3.380 subsidios individuales</p> <p>c. Sistema automatizado de aplicación y asignación de subsidios con entrega de programas a entidades auxiliares y sistema autorizado para la suscripción en vigencia</p> <p>d. Sistema para la revisión de la construcción en vigencia</p> <p>e. 3.000 parcelas o lotes regularizados</p>	<p>a. Informes de avance. análisis de muestras de hogares y evaluación al finalizar el programa por INVUR</p> <p>b. Informes de las entidades auxiliares</p> <p>c. Evaluación final</p>	<p>a. Los hogares están interesados en el programa y las organizaciones calificadas como entidades auxiliares participan activamente Los hogares están interesados en tomar préstamos.</p> <p>b. Apoyo del Gobierno de Nicaragua las reformas de política.</p> <p>c. Cooperación de otros organismos del gobierno local y nacional en ámbitos pertinentes como tierras (Funcionarios a cargo de la inscripción de la propiedad de los Departamentos) y financiación (superintendencia bancaria)</p> <p>d. Se realizan planes para la expansión del microcrédito para la vivienda en Nicaragua por el BID y otros donantes (USAID) y participación de instituciones de microfinanciación nicaragüenses en el programa</p> <p>e. Aplicación de las normas apropiadas o la ley que rige las instituciones de microfinanzas</p>

<p>Fortalecimiento institucional</p> <p>Establecimiento pleno de INVUR. Calificación y fortalecimiento de las entidades autorizadas.</p>	<p>a. Personal clave del INVUR contratado en forma permanente con recursos del tesoro b. Las entidades autorizadas requeridas aumentan su calidad para cubrir el área de acción del Programa.</p>	<p>a. Informe anual de planilla del INVUR emitido por el MHCP b. Modelo de análisis de las entidades auxiliares plenamente aplicado</p>	<p>a. Apoyo del Gobierno de Nicaragua al establecimiento adecuado de INVUR b. Un número suficiente de entidades auxiliares están interesadas en el programa y desean participar activamente en todo el país</p>
<p>Reforma de política</p> <p>Finalización de la asistencia técnica a prestamistas en microfinanciación de viviendas y financiación hipotecaria. Finalización de la asistencia técnica, financiación del subsidio, regularización de tierras y modificación del proyecto para la financiación de tal regularización. Finalización de la asistencia técnica, ejecución hipotecaria y el cumplimiento de otras garantías y préstamos para la vivienda. Conclusión de la asistencia técnica, reducir los cargos sobre transacciones de bienes de financiación para hogares de bajos ingresos e investigación habitacional y establecimiento de la capacidad de formulación de políticas y programas en INVUR.</p>	<p>a. Aumentan microfinancieras para otorgar 1.100 créditos por año. b. Algunas instituciones financieras reguladas participan en el programa en calidad de entidades auxiliares o como prestamistas. c. Se identificaron barreras a la ejecución hipotecaria y el cumplimiento de otros intereses de garantía en la propiedad real y se emitieron recomendaciones d. Se identificaron los cargos y las normas que impiden la compra, la construcción y la financiación de viviendas de ingresos bajos y moderados y se emitieron recomendaciones e. La gerencia de estrategia y planificación del INVUR cuenta con plantilla de personal completa y programa de investigación en marcha.</p>	<p>a. Informes y estudios por parte de Asistencia Sueca y la Unidad de Microfinanzas del BID sobre proyectos de préstamos pequeños para la vivienda social en Nicaragua. b. Datos hipotecarios Superintendencia Bancaria c. Informes de situación y evaluación al finalizar el programa por parte de INVUR d. Informes de las entidades auxiliares</p>	<p>a. INVUR invierte recursos del programa y asigna mayor prioridad al desarrollo y las actividades de la unidad para la Estrategia Habitacional b. El Presidente de INVUR adopta una función activa en la promoción de los cambios de política</p>

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO FASE I

Página 1 de 9

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL EN FASES MÚLTIPLES PRIMERA FASE

(NI-0064)

RESUMEN EJECUTIVO

Prestatario:	República de Nicaragua		
Organismo ejecutor:	INVUR		
		Fase I	Fase II
Monto y fuente:	BID: (FOE)	US\$22,5 millones	US\$20,0 millones
	Cofinanciamiento: (Fondo Austriaco Mitch)	US\$ 0,3 millones	US\$ 5,0 millones
	Aporte local:	US\$ 2,5 millones	US\$25,0 millones
	Total:	US\$25,3 millones	
Plazos y condiciones financieras:	Plazo de amortización:	40 años	
	Período de gracia:	10 años	
	Período de desembolso:	máximo 3 años mínimo 3 años	
	Tipo de interés:	1% para los 10 primeros años 2% para el resto	
	Inspección y vigilancia:	1%	
	Comisión de crédito:	0,5%	
	Moneda:	Monedas convertibles del FOE	
Objetivos:	El objetivo general es mejorar las condiciones de las viviendas de hogares de ingresos bajos y moderados ofreciendo subsidios, reforzando los mercados y fortaleciendo las instituciones del sector. En términos concretos, la operación: a) modifica la función del gobierno central de construcción y financiación directas de vivienda, sustituyéndola por la facilitación del suministro por el sector privado; b) estimula a los mercados mediante la creación de incentivos y asistencia técnica para crédito y ahorro para los hogares y regularización de la tenencia de la tierra; y c) descentraliza la ejecución de programas a organizaciones calificadas, cuya capacidad se refuerza.		

Descripción:

Nicaragua es el segundo país más pobre en el continente y la urbanización está ocurriendo rápidamente a una tasa de 5,4% anual. El país no ha tenido política de vivienda o programas coherentes en respuesta al desafío habitacional resultante. En cambio, la construcción esporádica por parte del gobierno, financiada principalmente por socorro internacional en casos de desastres, ha probado ser totalmente inadecuada para mejorar las condiciones habitacionales. Aproximadamente 85% de los hogares no pueden adquirir las casas más económicas; la producción formal total cubre únicamente la mitad de la formación de hogares nuevos y la gran parte de la población recurre en gran medida a asentamientos informales. La mitad de las familias que tienen derechos de propiedad no poseen el título de propiedad completo, al tiempo que la financiación hipotecaria tradicional es embrionaria y alcanza solo a una fracción pequeña de la población —a la clase alta.

No obstante, el país tiene algunos puntos fuertes en torno a los cuales se pueden formular intervenciones eficaces: a) una fracción muy alta de los hogares (por encima de 80%) tiene derechos a la propiedad en la que reside (aunque una minoría posee títulos registrados); b) los costos de la construcción y los terrenos son extremadamente bajos incluso en relación con los ingresos de los hogares y —de esta manera— un pequeño subsidio podría superar la brecha de accesibilidad a fin de impulsar la demanda; c) se ha creado una red nutrida de ONG a partir de la asistencia internacional, al tiempo que muchas municipalidades cuentan con la capacidad para operar intervenciones habitacionales simples, y d) ha comenzado la microfinanciación para la vivienda —la técnica crediticia más apropiada para llegar a hogares de ingresos bajos y moderados— y ofrece una base para la expansión.

La estrategia del programa consolida este contexto y aprovecha estos aspectos positivos. La estrategia general es suministrar un subsidio modesto a fin de subsanar la brecha de la accesibilidad a la producción y el mejoramiento de viviendas. Conjuntamente, el programa ofrece asistencia técnica y nuevas líneas de inversión —en la microfinanciación de la vivienda y la regularización de los títulos de tenencia de la tierra— a fin de contribuir a superar las limitaciones fundamentales en tenencia de la tierra y crédito. Al respecto, el Banco y el Gobierno de Nicaragua han diseñado un programa en dos fases posibles de tres años, cada una con tres componentes: a) inversión; b) fortalecimiento institucional, y c) reforma de política.

Dos fases. La estructura en dos fases permite adaptar el tamaño del proyecto a los niveles de deuda y financiación de contrapartida apropiados para el país e incorporar innovaciones necesarias para el progreso en el sector de la vivienda y un aumento paulatino del compromiso del gobierno para la financiación del fondo. La fase uno se centrará en el establecimiento de la operación del sistema de subsidios, el fortalecimiento de las entidades clave que lo operan —INVUR y las entidades auxiliares— regularización de la tenencia de tierras y reformas de política específicas. La fase dos, si se aprueba, consolidará esta primera fase al añadir un componente para la microfinanciación de la vivienda.

Inversión. La mayor parte del componente de inversión ofrece un pequeño subsidio de manera que los hogares puedan acceder a soluciones habitacionales de bajo costo: renovaciones y expansiones, reemplazo de una vivienda existente en un terreno propiedad de la familia con una unidad central nueva, y adquisición de una unidad central nueva. Todos los hogares complementarán el monto de la inversión —US\$1.300 para construcción nueva y hasta US\$600 para renovaciones y expansión de hogares— con un pago inicial requerido de 15% (del monto del subsidio) y algunos añadirán un préstamo pequeño. Un organismo nuevo de la vivienda, INVUR, trabajará con organizaciones intermedias, denominadas entidades auxiliares, que —a su vez— trabajan con hogares para utilizar el subsidio. En total, el subsidio beneficiará a aproximadamente 17.500 hogares en la primera fase y se estima otros 17.500 en la segunda fase —alcanzando un total de 5% de las familias nicaragüenses.

A fin de llegar a submercados diferentes de la vivienda y grupos de ingresos distintos, el componente de inversión comprende dos modalidades: el “subsidio grupal” y el “subsidio individual”. El subsidio grupal —el cual representa la mayor parte de la inversión (2/3 del subsidio total) está destinado a comunidades de escasos recursos (familias con ingresos inferiores a \$155 por mes) que presentan solicitudes de manera colectiva a INVUR con la ayuda de ONG y municipalidades (calificadas como entidades auxiliares) que satisfacen los criterios de INVUR. En general, los hogares de escasos recursos se unirán al subsidio grupal con un pago inicial para completar el paquete financiero necesario a fin de mejorar o reemplazar su vivienda existente en un terreno de su propiedad, o de construir una nueva unidad básica en un predio perteneciente a la municipalidad. El subsidio individual, el cual representa 1/3 de los fondos asignados al subsidio, atiende a hogares de ingresos bajos y moderados cuyos salarios alcanzan hasta \$350 por mes mediante instituciones de microfinanciación y financiación

(calificadas como entidades auxiliares). Los hogares completarán el subsidio individual con un pago inicial y un préstamo a tasa de mercado a fin de mejorar o reemplazar una unidad en un lote del cual ya son propietarias o adquirir una unidad central nueva construida comercialmente. De esta manera, el subsidio individual estimulará la participación de instituciones de microfinanciación y financieras del sector formal, constructores de viviendas prefabricadas y urbanizadores de viviendas sociales. Además de establecer el sistema de subsidios, la primera fase del programa brindará respaldo para la regularización de la tenencia de la tierra. Asimismo, como parte del componente de inversión, un cofinanciamiento del Fondo Austriaco Mitch financiará la preparación de mapas de riesgo ambiental, que canalizarán el uso de subsidios para la vivienda hacia zonas apropiadas desde el punto de vista ambiental.

La segunda fase del programa, si se aprueba, ofrecerá recursos para la microfinanciación de viviendas a fin de contribuir a satisfacer la demanda inducida por el subsidio. Al respecto, el BID ha colaborado con Asistencia Sueca (ASDI) —que actualmente financia un programa exitoso de pequeña escala para la vivienda, el cual extiende 1.200 préstamos por año en Nicaragua— y ASDI también procura aumentar la financiación de PRODEL con el propósito de contribuir a satisfacer la demanda eficaz generada por el programa de subsidios del BID. Por otra parte, si bien la primera fase del programa del BID requiere que los hogares (o las entidades auxiliares participantes en el caso de los subsidios colectivos) posean el título registrado de su propiedad para solicitar el subsidio, la segunda fase incluirá este costo como un gasto elegible en el subsidio. Por ende, la tenencia legal plena será necesaria antes de la utilización de los recursos del subsidio para mejorar, reemplazar o construir una vivienda durante la primera etapa.

Fortalecimiento institucional. El Banco ha esperado la sanción de la Ley Orgánica de INVUR a fin de considerar la aprobación de esta operación. Al cabo de un año en proceso, el Congreso aprobó la mencionada ley en mayo de 2002, y esta entró en vigencia el 12 de junio de 2002. Además de establecer los principios básicos para la operación de un programa de subsidios, la legislación regula la creación de una entidad nueva para la vivienda, INVUR, y la disolución de un banco para la vivienda fracasado, BAVINIC. El establecimiento de INVUR reviste importancia fundamental para Nicaragua. El componente de fortalecimiento institucional del programa seguirá una cooperación técnica financiada por el Fondo Especial Japonés, la cual ofrecerá la asistencia inicial para el establecimiento de INVUR. El programa continuará esta asistencia

mediante el respaldo a: a) la experiencia técnica y de gestión crucial para que la organización funcione; b) el sistema de información gerencial necesario para conectar a INVUR con las entidades auxiliares y, así, operar el subsidio; c) la capacitación y las comisiones sobre la base del desempeño para las entidades auxiliares; d) una unidad de estrategia habitacional, investigación y evaluación dentro de INVUR, y e) una campaña de relaciones públicas. La Ley Orgánica de INVUR dispone la presentación de los reglamentos operativos de la unidad que administra el subsidio dentro de INVUR, denominado Fondo Social de Vivienda (FOSOFI), ante el Congreso dentro de 90 días posteriores a la aprobación de la Ley Orgánica.

Reforma de política y asistencia técnica. El subsidio satisface la necesidad inmediata y gana tiempo para la aplicación de reformas de política fundamentales apoyadas como parte de este componente y en otras partes. La microfinanciación de viviendas y la regularización de la tenencia indirecta de tierras —que son las limitaciones para la vivienda más críticas en Nicaragua— reciben la mayor atención. Un despliegue de asistencia técnica para la microfinanciación de viviendas durante la primera fase del programa establece la base para el suministro de recursos para la microfinanciación de viviendas en la segunda fase, si se aprueba. El componente de reforma de política de la primera fase también respalda la preparación de una Estrategia Nacional y Plan de Acción para la Vivienda, y la financiación para la disolución de BAVINIC; mientras que la segunda etapa respaldará la formulación de normas apropiadas para la subdivisión y de carácter normativo.

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

El objetivo general del Banco en Nicaragua es promover el desarrollo económico sostenible, la competitividad y reducir la pobreza. El presente programa cuadra extremadamente bien en este marco. Propicia el desarrollo económico (consulte “Beneficios” a continuación) al incrementar el patrimonio de los hogares de familias de ingresos bajos y moderados, generar construcción y gastos y puestos de trabajo relacionados, aumentar la financiación de viviendas de ingresos bajos y moderados y fortalecer una red de organizaciones locales capaces de operar intervenciones habitacionales. El programa es sostenible porque ofrece un pequeño subsidio que permite alta cobertura de la población e incluso resulta en gastos en viviendas como una fracción del presupuesto del gobierno muy inferior a la de la mayoría de los países en la región, al tiempo que INVUR posee los recursos necesarios para la financiación de contrapartida.

Revisión ambiental y social:

El programa destina dos tercios de los subsidios a familias cuyos ingresos se encuentran por debajo de la línea de pobreza (US\$155 por mes) del gobierno, la cual es significativamente inferior a la del BID (US\$360 por mes), mediante el subsidio grupal. Por ello, el programa está dirigido a aliviar la pobreza. Tiene resultados ambientales altamente positivos porque en la primera fase: a) ofrece asistencia a 17.500 familias de Nicaragua para obtener refugio adecuado; b) contiene un sistema para el mapeo ambiental sólido que canaliza subsidios a zonas ambientalmente robustas, y prohíbe el uso del subsidio en zonas de alto riesgo ambiental, y c) requiere que los hogares resultantes cuenten con sistemas de saneamiento y agua adecuados.

Beneficios:

La primera fase del programa producirá impactos importantes en el desarrollo en relación con el objetivo de profundizar mercados y fortalecer instituciones en vivienda: a) el establecimiento de una institución principal nueva en el sector, INVUR, y una estrategia y un plan de acción para la vivienda; b) 5.000 préstamos a hogares de ingresos bajos y moderados, con lo cual se expandirá sustancialmente la microfinanciación para la vivienda; c) el inicio de un sector para el desarrollo de la vivienda social, en el que ningún urbanizador en la actualidad construye viviendas de menos de US\$25.000; d) fortalecimiento de la capacidad de 40 ONG, 75 municipalidades y seis instituciones de microfinanciación en viviendas populares; e) gastos directos de construcción por US\$35 millones, estímulo económico total del orden de US\$105 millones y 20.000 puestos nuevos de trabajo; f) aumento de US\$2.000 en promedio del patrimonio de 17.500 familias de ingresos bajos y moderados; g) movilización de US\$1 millón en ahorros de hogares en calidad de depósitos en instituciones financieras.

Riesgos:

La falta de solidez institucional de INVUR —una entidad nueva— y sus entidades auxiliares puede dificultar la ejecución del programa. No obstante, la cooperación técnica del FEJ —que fue aprobada de manera preliminar por el Fondo Especial Japonés y se encuentra en trámite en el BID para su aprobación definitiva antes que comience el programa— y el programa mismo destinan recursos sustanciales al fortalecimiento de INVUR y sus entidades auxiliares, las cuales recibirán honorarios adecuados para el reembolso del trabajo. INVUR cuenta con un núcleo básico de personal técnico y administrativo que recibe respaldo temporario del BAVINIC y otras organizaciones, aunque la contratación del personal técnico, administrativo y contable básico, así como el nombramiento del Directorio del INVUR, son condiciones previas al primer desembolso.

De acuerdo con la Ley Orgánica de INVUR, la operación de la unidad del subsidio dentro de INVUR, FOSOVI, necesita la aprobación de una ley sobre la operación del fondo, la elegibilidad de los beneficiarios, cálculos del subsidio, etc. A pesar de que la Ley Orgánica de INVUR exige la presentación de esta segunda ley dentro de 90 días, existe el riesgo que el proceso legislativo puede tomar más tiempo o que el resultado final sea diferente al contenido acordado con el Banco. El Banco ofrece asistencia técnica para la preparación de esta segunda ley y su entrada en vigencia es una condición previa al desembolso del componente del subsidio. Las instituciones de microfinanciación tienen a su alcance financiación limitada para complementar el subsidio con un préstamo. Al respecto, la Asistencia Sueca y el BID han formado una colaboración con el propósito de expandir la microfinanciación para la vivienda y otras fuentes de financiación están surgiendo para tal fin.

La selección de beneficiarios de programas de vivienda en Nicaragua no ha sido transparente. El programa establece cuatro salvaguardias importantes consignadas en el proyecto de ley que se remitirá a la Asamblea Nacional para su aprobación y en el reglamento operativo del programa a fin de garantizar esta transparencia. En primer lugar, las entidades auxiliares (y no INVUR, el organismo de la vivienda del gobierno central) seleccionan los hogares. En segundo lugar, FOSOVI será legalmente autónomo y tendrá un Directorio Administrativo separado a fin de ayudar a garantizar su operación técnica y objetiva. En tercer lugar, INVUR establecerá un sitio web, un boletín mensual y publicará los nombres de beneficiarios del subsidio a fin de informar de manera generalizada al público sobre el programa y sus beneficiarios. En cuarto lugar, INVUR establecerá un servicio de consulta telefónica directa a fin de recibir e investigar reclamaciones.

Condiciones contractuales especiales:

Condiciones especiales para el primer desembolso:

- a. Entrada en vigencia del Reglamento Operativo acordado para el programa
- b. Contratación del personal central técnico, administrativo y contable de INVUR (párrafo 3.17)
- c. Nombramiento e instalación del Directorio de INVUR
- d. Conclusión de un acuerdo entre INVUR e INETER para la preparación de los mapas ambientales (párrafo 2.14)

- e. Conclusión de un acuerdo entre el prestatario e INVUR para la transferencia de los recursos del Banco y los de contrapartida, así como las obligaciones de ejecución (párrafo 3.1)

Condiciones especiales para el desembolso del subsidio individual y grupal:

- a. Entrada en vigencia de la ley que rige la operación de FOSOVÍ (párrafo 3.16) y de las disposiciones reglamentarias de la ley de FOSOVÍ dictadas por el Poder Ejecutivo
- b. Establecimiento y puesta en funcionamiento adecuado del sistema de información de INVUR, a fin de que esté en condiciones de dar trámite a las solicitudes de subsidios (párrafo 2.17)

Condiciones especiales para el primer desembolso de los recursos del Fondo Austriaco Mitch:

- a. El primer desembolso del cofinanciamiento del Fondo Austriaco Mitch sólo está supeditado al cumplimiento de las condiciones generales contenidas en el contrato del préstamo y i) a la conclusión del acuerdo entre INVUR e INETER para la preparación de los mapas ambientales y ii) a la conclusión de un acuerdo entre INVUR y el prestatario para la transferencia de los fondos de la financiación y la contrapartida.

Otras condiciones especiales

- a. Entre los criterios de elegibilidad para el subsidio, deberá figurar el requisito de que la propiedad donde se encuentre ubicada la vivienda esté libre de disputas por el título o de reclamos de indemnización de propietarios anteriores.

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

La presente operación reúne los requisitos para ser calificada de proyecto de mejoramiento de la equidad social, según se describe en las metas indicativas estipuladas en el Octavo Aumento General de Recursos (documento AB-1704). Además, esta operación reúne los requisitos para ser calificada de inversión especialmente destinada a reducir la pobreza (consulte 3.35).

Excepciones a políticas del Banco:

Consulte la sección "Adquisición" a continuación.

**Adquisición de
bienes y servicios:**

Se aplicará la licitación pública internacional para contratos de construcción por encima de US\$500.000. No obstante, se prevé que el trabajo de construcción será financiado en montos muy pequeños y solo por los beneficiarios de los subsidios. La licitación pública internacional se aplicará para la construcción de bienes por encima de \$250.000. La adquisición de bienes por menos de US\$250.000 se realizará de acuerdo con legislación nacional de adquisiciones.

Como una excepción a los procedimientos estándar para la selección del Banco, se propone que las municipalidades, las ONG y las instituciones de microfinanciación y financieras que participarán como "entidades auxiliares" en la ejecución del componente del subsidio del programa se seleccionen de una lista de entidades auxiliares precalificadas, en lugar de recurrir a la comparación competitiva y la clasificación de las propuestas o las ofertas técnicas, como se describe en mayor detalle en el párrafo 3.28.

<p>Proyecto: Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos, Fase II</p> <p>Número del Proyecto NI-L1013 y del Contrato de Préstamo 1111/SF-NI FASE II</p> <p>Período comprendido para este Plan de Adquisiciones: Desde marzo 2008 hasta diciembre 2008</p>
--

[illegible]

	Scanner de alta capacidad para digitalización masiva de documentos. 3 GPS para referenciar geográficamente los proyectos. Servidor para administración de servicios de correo. 5 PC con sus accesorios. 3 computadoras portátiles. 3 inversores de 3,600 watts. 12 UPS de 750 watts. 2 lectores de código de barra para control de activos fijos.		CP	ex ante	100		No	Mar-08	Jun-08	Pendiente	
2.3	Investigación y Evaluación de la Vivienda										
	Servicios	41,000									
	Un estudio sobre disponibilidad y potencialidades de suelo urbanizable	8,000	CCIN	ex ante	100		No	May-08	Aug-08	Pendiente	
	Estudio de tenencia de la tierra para tipificar la problemática de las propiedades sin título legal.	10,000	CCIN	ex ante	100		No	Jun-08	Sep-08	Pendiente	
	Auditorías externas financiera y operativa	15,000	CCIN	ex ante	100		No	Sep-08	Dec-08	Pendiente	
	Operativización del sistema de indicadores del sector vivienda	8,000	CCIN	ex ante	100		No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	
2.4	Campaña de Divulgación										
	Servicios	42,850									
	Publicación del 100% de los beneficiarios	21,000	CP	ex ante	100		No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	
	Diseño y transmisión de mensajes en audio en medios de comunicación con cobertura local y nacional	5,000	CP	ex ante	100		No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	
	42 rótulos de proyectos financiados con subsidios del Programa	16,850	LPN	ex ante	100		No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	
2.5	Apoyo Técnico al Sector										
	Servicios	876,000									
	Honorarios de 3 consultores vinculados a temática de contrataciones, planificación, y coordinación del programa.	40,000	CCIN	ex ante	100		No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	

	Mapas de microlocalización de amenazas naturales	56,000	CD	ex ante	100		No	Mar-08	Sep-08	Pendiente	
	Salario de personal sustantivo de INVUR vinculado a la inversión.	780,000	CD	ex ante	0	100	No	Mar-08	Dec-08	Pendiente	
	Bienes	100,000								Pendiente	
	5 vehículos de trabajo doble tracción pa	100,000	LPN	ex ante	85.7	14.3	No	Mar-08	May-08	Pendiente	
3	Reforma de Política y Asistencia Téc										
3.1	Acciones de Política Habitacional										
	Servicios	30,000									
	Un estudio de factibilidad para evaluar la viabilidad de implementar un fondo de hipotecas aseguradas	15,000	CCIN	ex ante	100		No	Jun-08	Oct-08	Pendiente	
	Un estudio de factibilidad para evaluar la viabilidad de implementar un Banco de Materiales de Construcción	15,000	CCIN	ex ante	100		No	Jun-08	Oct-08	Pendiente	
3.2	Apoyo a Microfinancieras										
	Servicios	30,000									
	Foro sobre Manejo, Tecnología y Gestión de Riesgo Crediticio en Microfinanciamiento de Vivienda	15,000	CCII	ex ante	100		No	May-08	May-08	Pendiente	
	Intercambio de Experiencias Internacionales en Microfinanciamiento de Vivienda	15,000	CP	ex ante	100		No	Jun-08	Jul-08	Pendiente	

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-___/07

Nicaragua. Préstamo ____/BL-NI a la República de Nicaragua
Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de
Bajos Ingresos Fase II

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

1. Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que en nombre y representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la República de Nicaragua, como Prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución de un programa multifase de vivienda para poblaciones de bajos ingresos.

2. El financiamiento de que trata el párrafo anterior será hasta por la suma de US\$15.000.000, integrado así:

- (i) hasta la suma de US\$7.500.000 con cargo a los recursos de la Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario del Banco, y
- (ii) hasta la suma de US\$7.500.000 con cargo a los recursos del Fondo para Operaciones Especiales del Banco.

3. Dicho financiamiento se sujetará a los Plazos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen de Proyecto de la Propuesta de Préstamo.

(Aprobada el ___ de _____ de 2007)

LEG/SGO/CID/IDBDOCS#1197866
NI-L1013