

**DOCUMENTO CONCEPTUAL DE PROYECTO
(DCP)
HONDURAS
13 DE MARZO DE 2006**

Título del proyecto: Programa de Vivienda de Interés Social
Número del proyecto: HO-L1007
Jefe de División: Marcelo Antinori (RE2/FI2)
Equipo de proyecto: Morgan Doyle (RE2/FI2), Jefe de Equipo; Diego Belmonte (RE2/FI2); José Brakarz (SDS/SOC); Carolina Piedrafita (RE2/SO2); Carla Reyes (COF/CHO); Trinidad Zamora (COF/CHO) y Javier Jiménez (LEG/OPR2).
Fecha de Ingreso al Programa Operativo: Febrero de 2005
Prestatario: República de Honduras
Organismo ejecutor: Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda (SOPTRAVI)
Plan de Financiamiento:

	BID	Honduras	Total
(millones de dólares)	TOTAL (CO)	30.0	3.0
			33.0

Calendario Tentativo:

Misión de análisis:	julio de 2006
Comité de Préstamos:	julio de 2006
Directorio:	septiembre de 2006

SEQ: Sí
PTI: Sí

I. MARCO DE REFERENCIA

A. Antecedentes

- 1.1 Honduras enfrenta retos importantes en el sector vivienda. El primero deriva de su situación demográfica. La población de Honduras, casi 7 millones en 2004, ha crecido a una de las tasas más altas de América Latina durante los últimos 20 años—2.4% anual. Como uno de los países menos urbanizados de la región, con apenas 49% de la población viviendo en áreas urbanas en 2004, el ritmo del crecimiento urbano también ha sido muy alto—4,0% anual.¹ Asimismo, Honduras tiene una población muy joven; más del 50% tiene menos de 19 años ([Link](#)). Si las tasas de crecimiento se mantienen cerca a esta tasa acelerada, las áreas urbanas duplicarán sus poblaciones en aproximadamente 20 años. Honduras actualmente no cuenta con los instrumentos para absorber la demanda creciente de soluciones habitacionales y la situación actual—donde 80% de las familias ocupan terrenos sin servicios adecuados, sin títulos de propiedad y por tanto sin acceso a financiamiento—es inadecuada, inequitativa e insostenible.
- 1.2 Se observan graves deficiencias en el funcionamiento de los mercados de vivienda. En el mercado formal, la vivienda y los créditos hipotecarios necesarios para financiar su adquisición sólo son accesibles a aproximadamente 20% de la población. El 80% restante de los hogares recurre al mercado informal para acceder a soluciones de bajo costo, que carecen de servicios, títulos de propiedad, y de estándares mínimos de calidad.

¹ 4.0% anual entre 1996 y 2000—seguido por Paraguay (4,0%), Haití (3,9%). La tasa urbana anual en LAC es 2,1.

Asimismo, el 50% de los hogares urbanos viven en barrios marginales localizados en su mayoría en los alrededores de San Pedro Sula y Tegucigalpa.

- 1.3 En vistas de la situación actual y del crecimiento urbano esperado, el programa propuesto busca diseñar e implementar instrumentos que apoyen al Gobierno de Honduras (GOH) a enfrentar tanto el déficit cuantitativo como cualitativo de vivienda y servicios básicos, a través de la provisión de soluciones enfocadas en las necesidades de vivienda nueva, de mejoramiento de vivienda existente, de acceso a servicios y de la puesta en disponibilidad de tierra urbanizada accesibles a grupos de bajos ingresos.
- 1.4 El programa propuesto busca emular el dinamismo del sector informal y lograr una mejora sustancial en las soluciones a estos problemas que existen en el país. Para ello, pretende construir sobre los avances del Programa de Vivienda Post-Huracán (1037/SF-HO), introduciendo mejoras en el esquema de subsidios a la demanda, apoyando la mejora de la infraestructura en los barrios más pobres, probando programas innovadores para desarrollar suelo urbano, y facilitando la disponibilidad de crédito y subsidios para apuntalar la producción de vivienda de forma progresiva.

B. Demanda y oferta de vivienda en Honduras

- 1.5 La demanda de vivienda en Honduras es determinada por la interacción de distintas variables: el crecimiento poblacional y la formación de nuevos hogares, la inmigración de familias hacia las ciudades, la emigración de personas hacia el exterior del país, y la distribución de ingresos, entre otras. Las cifras de formación de hogares y de inmigración y emigración sugieren que alrededor de 35.000 nuevos hogares se forman en las áreas urbanas del país anualmente. La mayoría de dichos hogares son pobres; la distribución del ingreso por decil de los hogares urbanos indica que 80% de la población urbana dispone de menos de US\$200 por mes (30% de los ingresos del hogar) para invertir en su solución de vivienda (ver Tabla 1).² En el ámbito nacional, dicha cifra baja a US\$122.

Deciles	Recursos					
(hogar)	Mínimo	Máximo	Ingreso promedio	Ingreso vivienda (30%)	Max (15% a 20 años)	Max (20% a 20 años)
1	\$1	\$83	\$46	\$14	1,052	805
2	\$84	\$136	\$112	\$33	2,573	1,968
3	\$136	\$190	\$164	\$49	3,778	2,889
4	\$191	\$246	\$219	\$66	5,053	3,864
5	\$246	\$315	\$280	\$84	6,460	4,940
6	\$315	\$398	\$355	\$106	8,190	6,263
7	\$398	\$513	\$455	\$137	10,509	8,036
8	\$513	\$697	\$593	\$178	13,680	10,461
9	\$697	\$1,065	\$861	\$258	19,868	15,193
10	\$1,066	\$7,278	\$1,826	\$548	42,139	32,224
Programa MECOVI/Encuesta Hogares de Honduras (2004)						

- 1.6 Frente a la gran demanda de vivienda, el sector formal ha venido produciendo unas 7.000 viviendas anuales. Los precios de estas soluciones habitacionales son mayores de US\$15.000, accesibles exclusivamente a familias cuyos ingresos están dentro de los 2 deciles más altos de la distribución de ingresos. Existirían cerca de 25.000 nuevos hogares urbanos anuales cuyos ingresos están por debajo de los US\$700 por mes y que por tanto carecen de la capacidad económica de comprar una solución en el mercado formal. Para este grupo la única oferta formal existente es aquella producida por programas apoyados por cooperantes, que producen como máximo otros 3.000 por año (§1.20). Además de la limitada accesibilidad al mercado hipotecario, existe poca oferta en este rango: las familias que

² Los ingresos promedios por decil de la población urbana tienden a ser entre 200 y 250% más altos que los rurales.

están entre el 5° y el 8° decil de ingreso, que podrían costear una solución entre US\$5.000 y US\$13.600, no encuentran quien lo ofrezca en el mercado formal. La oferta de crédito para mejoras de vivienda existente también está subdesarrollado, aunque más accesible (§1.20). Asimismo, el 40% de familias debajo de 4° decil de ingreso urbano, los costos de terrenos con servicios son inaccesibles.³ Por ello, un número significativo de familias sin tierra la invaden o compran lotes ilegales.

- 1.7 **Calidad de las Viviendas:** El acervo de la vivienda existente en Honduras se caracteriza por la carencia de servicios, dimensiones inadecuadas y mala calidad de los materiales de su construcción. Se estima que más de 62% de la vivienda existentes tiene algún grado de hacinamiento, y en 10% de los hogares, 6 personas o más habitan en un solo cuarto. Asimismo, 18% de las viviendas no tiene servicio de agua potable y 32% carecen de soluciones de saneamiento adecuadas. Asimismo, hay diferencias considerables en nivel y calidad de acceso a servicios básicos entre los distintos quintiles de ingreso ([link](#)). Estas deficiencias—captadas en el indicador de necesidades básicas insatisfechas, afectan a la mayoría de la población y explican la necesidad de una política que atienda a las condiciones de acceso a servicios y a calidad de las viviendas existentes, además de la producción de nuevas viviendas ([Link](#)).

Tabla 2: Deficiencias de la Vivienda Existente

Deficiencias	Hogares	Porcentaje
Falta servicio agua en casa	218,077	18.4%
Saneamiento inadecuado	380,544	32.1%
Hacinamiento agudo	198,961	16.8%
Hacinamiento (3 o más por cuarto)	743,478	62.8%
Pisos Tierra	396,674	33.5%
Viviendas Particulares Ocupadas	1,184,324	100.0%

Fuente: Censo (2001)

1. El Mercado Hipotecario

- 1.8 El mercado formal de financiamiento de vivienda en Honduras está concentrado en los 16 bancos comerciales del país. Dichas entidades otorgan crédito en lempiras y dólares a los clientes que consideran sujetos de crédito, que corresponden al 20% de mayores ingresos. Los créditos hipotecarios son, en su gran mayoría, redescontados con las entidades estatales de segundo piso, asegurando calce de plazo (§1.15). La mayoría de los créditos son originados en Lempiras nominales, a 20 años, con una tasa de interés al acreditado final que varía entre 15 y 25%, dependiendo de la fuente de fondeo. Los créditos en dólares son a 10-12 años, a tasas que rondan el 8% nominal y se fondean con depósitos, de la casa matriz o del Banco Centroamericano para la Integración Económica (BCIE). Asimismo, existen dos programas apoyados por el Gobierno que, si bien son dirigidos al mercado formal, están orientados a grupos por debajo del noveno decil (§1.17).
- 1.9 Más allá de los bajos niveles de ingreso, el acceso al mercado financiero de vivienda en Honduras es restringido por varios motivos. Por un lado, el sector financiero recién está saliendo de una coyuntura de fragilidad financiera que ha desembocado en un proceso de consolidación y no ha tenido capacidad ni voluntad de otorgar crédito. Asimismo, la colocación se encuentra restringida por una combinación de: i) la limitada liquidez de las fuentes de fondeo de largo plazo; ii) el desplazamiento de ahorro interno por distorsiones causadas por fuentes de fondeo (§1.15); iii) altas tasas de interés activas; iv) el alto precio de las viviendas del sector formal; y v) un marco legal que no permite la ágil ejecución de

³ Más de \$1,125 por 100 metros cuadrados en Tegucigalpa.

garantías. Si bien las tasas de interés de préstamos hipotecarios en moneda nacional varían mucho por las distorsiones en el mercado, la tasa promedio está cerca de 21% (12% en términos reales)—un valor muy alto. Como consecuencia, el sector financiero hondureño tenía a fines de 2005 una cartera de apenas L.14,2 mil millones (US\$766,2 millones) que representaría cerca de 28,000 viviendas. Dicho de otra forma, según cifras de BCH, sólo 1.9% de las viviendas hondureñas tendría una hipoteca vigente en el 2005.

2. Sector Informal

- 1.10 Como se indicó anteriormente, el mercado informal de suelos y de viviendas provee soluciones para la mayoría de los hogares en Honduras. Una de las más comunes causas de informalidad es el fraccionamiento de terrenos sin cumplir con todos los requisitos de una urbanización legal. Se estima que todos los años se construyen cerca de 28.000 nuevas viviendas informales en áreas urbanas. Este crecimiento se traduce en una caótica situación de los derechos de propiedad, donde sólo cerca del 30% de los 2,6 millones de parcelas del país están debidamente registradas.⁴ Aparte de remover extensiones de tierra del mercado formal, la falta de documentación de propiedad reduce los incentivos a las familias para invertir en su vivienda y dificulta el acceso a crédito.
- 1.11 La realidad urbana en Honduras es que grandes áreas de las ciudades se desarrollan sin ninguna planificación y sin la infraestructura adecuada, generándose asentamientos humanos precarios, sin reconocimiento oficial y muchas veces vulnerables a amenazas naturales.⁵ La mayoría de las familias que viven así demandan mayor acceso a servicios básicos y apoyo para el mejoramiento de sus viviendas precarias. Además de esta necesidad urgente, el crecimiento vertiginoso de las ciudades hondureñas en los próximos años⁶ requerirá la incorporación ordenada de extensiones importantes de suelo urbano. Las municipalidades, encargadas de gerenciar el proceso de urbanización, tienen un papel clave en la planificación urbana, entrega de servicios públicos, otorgamiento de permisos de construcción y zonificación. No obstante, hasta el momento éstas no han asumido de forma eficaz este rol debido en parte a la falta de recursos e instrumentos para atender a la demanda por suelo urbano.⁷
- 1.12 La escasa información disponible indica que los mercados de vivienda usada son poco líquidos, pero que hay un activo mercado de lotes informales. Las soluciones habitacionales y los lotes varían de precio según su acceso a servicios y su grado de formalidad. Los hogares de bajos ingresos se empeñan en construir sus viviendas paulatinamente, acumulando ahorros en materiales de construcción. Las tareas preparatorias para este proyecto incluyen una evaluación de este mercado, en aras de reforzar el diseñar de las intervenciones para facilitar el acceso de familias de menores ingresos a terrenos urbanos.

⁴ Instituto Libertad y Desarrollo (ILD) estima que hay cerca de US\$12 mil millones de “activos muertos.”

⁵ En Tegucigalpa, de 340 barrios que existían en 1998, 225 fueron ilegales y albergaban a 450,000 residentes.

⁶ Sólo en Tegucigalpa agregará unos 900.000 residentes y 9.500 ha en los próximos 25 años.

⁷ Dos nuevas leyes (Ley de Ordenamiento Territorial y Ley Derechos de Propiedad) las fortalecen para este fin.

C. Instituciones y programas públicos

- 1.13 En reconocimiento de la poca accesibilidad a soluciones habitacionales adecuadas, el GOH ha impulsado varios esquemas para intervenir en el sector vivienda. En los últimos cinco años se ha afianzado el rol del sector público como ente rector y facilitador del sistema. Las instituciones públicas han reconocido su papel de fomentar el desarrollo del sector vivienda, fijar las políticas nacionales y financiar subsidios habitacionales para familias que no pueden costear una solución mínima, pero no participar directamente en la construcción o financiación. El Gobierno actual está elaborando una política de vivienda consistente con las actividades propuestas en este programa, con apoyo del Banco, el BCIE y otras entidades activas en el sector. Dicha política, que cuenta con asesoría internacional experta, está acorde con la visión del sector vivienda de este programa y representaría un avance sobre la indefinición actual.

1) Instituciones del sector vivienda

- 1.14 **Entidad Rectora.** La Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DGVU) fue creada como el brazo técnico del órgano rector, la Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda (SOPTRAVI), para crear una unidad especializada en la gestión de programas de vivienda y desarrollo urbano. La creación de la DGVU representa un avance sobre las instituciones anteriores—el Instituto Nacional de la Vivienda (INVA)⁸ y el Fondo Social para la Vivienda (FOSOFI).⁹ FOSOFI aún existe, pero no cuenta con funciones claras y se debería estudiar su consolidación o reestructuración. La DGVU cuenta con una asignación presupuestal anual que, si bien es insuficiente, le confiere los recursos básicos para su funcionamiento. El GOH también ha creado la figura del Ministro Asesor de Vivienda, que promueve el sector, gestiona financiamiento y sirve como interlocutor del Presidente en temas relacionados. A pesar de los avances, la institucionalidad del estado aún padece de debilidades, incluyendo una dispersión de autoridad y falta de jerarquía en el sector vivienda. Asimismo, la capacidad de SOPTRAVI de llevar la coordinación entre los servicios públicos, agencias del Estado, municipalidades, fuentes de fondeo y actores del sector privado es aún débil. Por otro lado, no existe un sistema de información comprehensivo. Existe un borrador de una ley rectora en la materia que confirma la institucionalidad apoyada por este Programa y convierte a la DGVU en un Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otras reformas. La presente operación deberá también impulsar y facilitar la tramitación este proyecto de ley.
- 1.15 **Bancos de segundo piso.** Dos bancos de segundo piso representan la casi totalidad de recursos de largo plazo disponibles en Lempiras: el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) y el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP). Ambas instituciones cuentan con fuentes de fondeo privilegiadas. BANHPROVI fue capitalizado por el Banco Central de Honduras (BCH) y se fondea en gran medida de recursos propios. El RAP representa un canal de financiamiento especializado para vivienda, que recibe 5% del salario de cada empleado del sector privado. En la práctica, el RAP es un conducto que asigna un cuasi-impuesto a aquellos trabajadores del sector formal que la banca considera sujetos de crédito; sólo 15% de sus derechohabientes califican para recibir un crédito. El RAP tampoco cumple adecuadamente con su función de fondo provisional.

⁸ Institución pública ineficaz cuya ley fue derogada por la Ley del FOSOFI (Decreto Número 167-91).

⁹ El FOSOFI está entrabado en una disputa legal compleja, relacionado con un fideicomiso con recursos cuantiosos.

Ambas instituciones ofrecen tasas de interés que parecieran ser inferiores a lo que demandaría el mercado si lo hubiese; en un contexto en que los títulos oficiales de más largo plazo disponible (360 días) tienen un rendimiento de 12,2% y la inflación supera 9% estas ventanillas ofrecen redescuentos a 20 años en lempiras nominales para el 100% del préstamo concedido que varían, dependiendo de la ventanilla interna, de 12,5% a 19%. Los montos promedios de los préstamos fondeados por BANHPROVI y RAP han rondado los US\$20.800 y US\$15.200 en los últimos años, sustancialmente por encima de lo que hogares en los primero ocho deciles puede pagar. Aunque las fuentes de fondeo subsidiadas mejoran marginalmente la accesibilidad, tienen un impacto nocivo al introducir distorsiones en el sector financiero, desplazando fuentes de ahorro interno. Asimismo, el beneficio de estos recursos públicos, por el costo de las soluciones, es percibido por hogares con ingresos entre el 20% más pudiente del país—un gasto no focalizado.

- 1.16 **Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Urbana y Rural (FUNDEVI)**, es una fundación de interés público, sin fines de lucro, creada mediante un contrato tripartito en 2001 entre el GOH, la *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (KfW) de Alemania y la Agencia Sueca para el Desarrollo Internacional (Asdi). La Fundación nace de la fusión de dos programas dependientes de la SOPTRAVI y es dirigida por una Junta Directiva presidida por el Ministro de SOPTRAVI. La administración y el manejo técnico y financiero de los recursos de la FUNDEVI están bajo la responsabilidad de una estructura gerencial. FUNDEVI atiende a aproximadamente 1.800 familias por año, otorgando créditos para construcción nueva vivienda y mejoramiento/ ampliación. Esta institución otorgó créditos que complementaban los subsidios financiados por el Préstamo 1037/SO-SF. En el contexto de ese Programa, se identificaron más de 6.400 familias beneficiarias de crédito y subsidio y se diseñaron y ejecutaron las soluciones habitacionales correspondientes.

2) Programas e instrumentos de sector vivienda

- 1.17 Los subsidios individuales de vivienda, que pueden ayudar a cumplir los objetivos asociados a la reducción de la pobreza han recibidos recursos fiscales sustanciales en los últimos años (US\$4 mn/año).¹⁰ Los subsidios han sido asignados por dos programas: i) el Programa de Vivienda Complementaria al Esfuerzo Propio (PROVICEP), que administra la DGVU y ha canalizado subsidios a FUNDEVI; y ii) el Programa Vivienda Para la Gente (PVPG). Los subsidios PROVICEP han generado más de 6.400 viviendas terminadas y financiadas a un costo promedio al fisco de US\$1,831 por unidad (complementado con créditos y aporte propios por valor promedio de solución de US\$7.000). Los subsidios PVPG han generado cerca de 3,300 viviendas a un costo promedio *directo* al fisco de US\$2,000 por unidad. Sin embargo, también hay un subsidio en la tasa de interés de fondeo (actualmente 12.5%) que en términos de valor presente neto equivale a más de US\$4,000. Por tanto, las viviendas VPLG tienen un subsidio total de cerca de US\$6,000. Los subsidios PROVICEP, ajustables en función del ingreso familiar, son más efectivos en incrementar la accesibilidad. Dichas familias aportan 10% del valor de la vivienda para calificar para dicho subsidio. El PVPG produce viviendas de US\$10.000 con pagos mensuales de US\$110, accesibles a los cuatro deciles más altos de hogares urbanos.

¹⁰ BID ha financiado, por medio 1037/SF-HO recursos PROVICEP y el Gobierno (donación de Taiwán) de VPLG..

Variable	Programa PROVCEP	Programa VPLG
Población objetivo	Menos 4 salarios mínimos	Menos 4 salarios mínimos
Administrador	SOPTRAVI	Banhprovi/RAP
Monto promedio de subsidios	US\$1.831	US\$2000 + subsidio tasa (aprox US\$6.000)
Subsidio ajustable en función de:	Ingreso familiar	Costo solución (20%)
Costo promedio por solución	US\$7.000	US\$10.000
Fuente recursos	Presupuesto	Presupuesto

- 1.18 La situación actual es problemática ya que: i) el PVPG subsidio a la oferta de vivienda terminada, es absorbido por los desarrolladores y los bancos; ii) el subsidio de PVPG es elevado por familia; iii) al depender de tasas de interés subsidias, PVPG genera un problema de sostenibilidad, creando la necesidad de racionar el crédito y desplazando otros proveedores potenciales (*crowding out*); iv) existen más de un esquema de subsidios, con criterios diferentes; v) los mecanismos de selección, registro y seguimiento de beneficiarios son imperfectos en ambos esquemas, en términos de focalización y transparencia; v) ambos esquemas son canalizadas por la institución financieras en vez de al beneficiario y por tanto no fomentan la competencia.
- 1.19 **Mejoramiento de Barrios Informales.** Como consecuencia de la proliferación de ocupación informal de terrenos peri-urbanos, se han aumentado significativamente los recursos públicos destinados a programas para atender el creciente segmento de la población que reside en barrios informales, sin acceso adecuado a servicios públicos. A través del Programa de Desarrollo Municipal (1024/SF-HO), el Banco ha apoyado el financiamiento de obras comunales y mejoramiento de barrios en Honduras. Actualmente el GOH, por medio del Fondo Hondureño para Inversión Social (FHIS) está ejecutando un programa de mejoramiento de barrios con el Banco Mundial, cuyo objetivo es financiar infraestructura residencial en barrios pobres de diversos municipios Hondureños. El Programa financia directamente a los municipios que son ejecutores de los proyectos, aportando fondos complementarios. El FHIS es el gestor del programa cuyo reglamento operativo ha sido analizado por el equipo de proyecto y se considera adecuado. La presente operación incorporará lecciones aprendidas de 1024/SF-HO y apoyaría esta actividad.
- 1.20 **Microfinanciamiento de vivienda.** Aunque las entidades microfinancieras (EM) y las cooperativas de ahorro y crédito (CAC) estén desarrollándose en el país, no han incursionado de forma significativa en el financiamiento para mejoramiento y ampliación de vivienda. La cartera total existente de estas instituciones en 2005 estaba estimada en cerca de US\$120 millones para las microfinancieras y US\$190 millones para las cooperativas. Sin embargo, los montos asignados al financiamiento de vivienda, sobre todo para mejoramiento/ampliación, son marginales. Las EM y CAC han expresado interés en ofrecer productos para vivienda, pero estiman que no tienen un conocimiento suficiente de la demanda efectiva ni de las tecnologías de crédito necesarios. Las CAC actualmente no están reguladas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) y por tanto no pueden acceder a recursos de las fuentes de redescuento. Por otra parte, las EM están en proceso de formalización y de ser supervisadas por la CNBS, condición necesaria para poder recibir fondeo de las ventanillas disponibles en Honduras. Algunas compañías financieras y bancos han expresado interés en otorgar microcréditos para financiar mejora y ampliación de vivienda, pero tampoco tienen el *expertise* necesario.

C. Estrategia del País

- 1.21 **Estrategia de la Reducción de la Pobreza.** En abril de 2001 el GOH puso en marcha la Estrategia para la Reducción de la Pobreza (ERP), un compromiso Estatal de largo plazo, que cuenta con el apoyo de la Sociedad Civil y la Comunidad Internacional. El sector vivienda está incluido como un aspecto prioritario de la ERP, por ser la vivienda un bien complejo con implicaciones sociales, pero también económicas y culturales; de interés primordial de las familias, pero también de la sociedad en su conjunto. GOH está preparando una Política Nacional de Vivienda respaldada en un Plan Nacional de Vivienda.
- 1.22 **Estrategia para el Sector Vivienda.** El GOH ha solicitado el apoyo del Banco para la preparación de un Programa que pueda orientar las acciones públicas y privadas en materia de vivienda. Para dicho fin, el GOH ha expresado su intención de reordenar y consolidar la institucionalidad del sector, por medio de una propuesta de Ley Marco del Sector Vivienda. La estrategia del país reconoce que su actuación debería capitalizar los esfuerzos de todos los actores, conjugando la iniciativa privada, la sociedad y el Estado. El rol del GOH no incluirá la construcción, contratación o financiamiento en forma directa de programas habitacionales, sino estará enfocado en: i) Regir el sector, generando diálogo entre los actores sectoriales; ii) Promover e impulsar mecanismos y sistemas de acceso al hábitat; iii) Facilitar la participación de actores privados y en general, de la sociedad organizada; iv) Regular el funcionamiento de los mecanismos y de los sistemas; v) canalizar los recursos de inversión pública; y vi) Articular las inversiones privadas y de donantes internacionales. El Banco está apoyando activamente este proceso mediante la donación de asistencia técnica y acompañamiento especializado para la elaboración de la Política de Vivienda y el Plan de Vivienda del GOH.

D. Estrategia del Banco y experiencias recientes.

- 1.23 En febrero del 2003, el Directorio Ejecutivo del Banco aprobó la Estrategia de País con Honduras (EPH). La EPH tiene como objetivo apoyar al GOH en la reducción de la pobreza a través de la promoción de un mayor crecimiento sostenible. La EPH se concentra en tres áreas: (i) aumentar la competitividad de las actividades productivas; (ii) aumentar el desarrollo del capital humano; y (iii) consolidar la gobernabilidad. La operación propuesta también está acorde con las metas y prioridades de la ERP. Por medio del mismo, se busca focalizar recursos en la población de menores recursos, actualmente desplazados de los mercados formales de vivienda. El programa tomará en cuenta las experiencias de varias intervenciones del Banco en el sector vivienda (e.g., Programa de Vivienda Post-Huracán HO-0146; Programa de Vivienda de Ingresos Bajos y Moderados NI-0064; Programa de Vivienda de Interés Social PN-L1002). Lecciones aprendidas incluyen la importancia de: (i) que el Gobierno mantenga un rol de rector y supervisor, pero no de ejecutor de obras; (ii) asegurar la participación comunitaria en todo el ciclo de proyecto; (iii) asegurar que se estructure un esquema de supervisión efectiva que incluya controles del avance físico-financiero de los proyectos; (iv) comprender los requerimientos de las instituciones financieras para lograr una mayor intermediación del sector privado; y (v) contar con capacidad de ejecución y disponibilidad de recursos oportunos para no entorpecer la ejecución y asegurar el debido control.

E. Estrategia del Programa

- 1.24 La estrategia del Programa parte del reconocimiento de que los mercados de vivienda en Honduras producen una oferta formal de vivienda y terrenos urbanizados inaccesible para la mayoría de la población. Asimismo, se estima que el gasto público destinado al sector vivienda no está bien focalizado ni genera los impactos económicos y sociales deseados. Para buscar una mayor eficiencia del gasto público y orientarlo hacia los segmentos más pobres, el programa buscará introducir una estrategia comprensiva y coordinada de inversión en vivienda, mediante el mejoramiento de las condiciones del hábitat urbano y aumento de la oferta de tierras de más bajo costo. El programa introducirá mejoras en los procesos y sistemas de las instituciones existentes (DGVU; FHIS; BANHPROVI, banca privada), coordinará sus actividades de forma que produzcan un impacto mayor al de su accionar actual y sentará las bases para la creación de un sistema de información que apoye al sector. Como una forma de enfrentar el déficit cualitativo, se incentivará el microfinanciamiento para mejora de viviendas, y se mejorará los esquemas existentes de subsidios habitacionales directos a familias necesitadas.
- 1.25 Las actividades de este programa reforzarán los roles público y privado en el sector vivienda, introducirán nuevas prácticas y modalidades de actuación y generarán información sobre el desempeño del sector y de los programas gubernamentales, de forma de permitir el monitoreo de los avances logrados. Asimismo, consolidarán el esquema de división entre las actividades que son propias del sector público—la normatividad y la regulación del financiamiento complementario—y las que son apropiadas para el sector privado y la sociedad civil organizada, incluyendo la intermediación de recursos, la construcción de vivienda y el microfinanciamiento y financiamiento directo. Se articularán las intervenciones con la participación protagónica de las municipalidades, en consonancia con el proceso de descentralización, la estrategia de fomento de ciudades secundarias y la ERP.

F. Coordinación con otros donantes

- 1.26 El GOH ha dado énfasis en una mejor coordinación entre los cooperantes. A tal fin, se está impulsando la instrumentación de un enfoque dirigido a reforzar el ordenamiento de las intervenciones de los distintos donantes por sector con base en objetivos comunes. El Programa planteado tiene un elevado potencial de apalancar recursos adicionales de co-financiamiento. Con base en la experiencia de co-ejecución del Programa 1037/SF-HO, KfW, Asdi y otros han expresado interés y participado en discusiones sobre el Programa.
- 1.27 En aras de impulsar la coordinación, se propone unir esfuerzos en el mejoramiento de barrios con el programa barrio ciudad del Banco Mundial (BM). El dimensionamiento de dicho programa es inferior a la demanda y sería posible usar criterios homólogos de diseño y ejecución. Los equipos de proyecto del BM y del BID han sostenido varias conversaciones y se estima que es posible atender de forma coordinada la fuerte demanda por mejoramiento de barrios. El Programa también coordinará con las acciones de desarrollo municipal y descentralización que el BID apoya en Honduras.
- 1.28 El programa propuesto también complementaría el Programa de Vivienda que impulsa el BCIE, el cual provee financiamiento a intermediarios financieros privados para otorgar crédito para vivienda de ingresos moderados y bajos y financiará a desarrolladores. Los

recursos del BCIE servirían de fondeo para las IFIs que otorgan crédito como complemento de los subsidios habitacionales del programa propuesto, y también ayudaría a estimular la oferta privada de vivienda de interés social.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivos y Descripción

- 2.1 El objetivo general del Programa es mejorar las condiciones de vivienda y de *hábitat* de las familias hondureñas de ingresos bajos y moderados. El propósito es aumentar la capacidad del Gobierno de responder a las múltiples demandas en el sector vivienda, incrementando el acceso a vivienda formal y a los servicios básicos. A continuación se detallan los componentes propuestos y sus actividades específicas.
- 2.2 **Componente 1: Instrumentos innovadores y monitoreo del Sector de Vivienda** (US\$925 mil). Se trata de apoyar a la SOPTRAVI a diseñar nuevos instrumentos para el sector vivienda y fortalecer su capacidad de ejercer el papel de entidad rectora. Para este fin, se implementarían las siguientes actividades: i) Reformas de los instrumentos de vivienda: introducir y perfeccionar varios mecanismos para la modernización del sector tales como los mecanismos de selección de beneficiarios de subsidios y el registro único de beneficiarios, redescuento de hipotecas, esquema de ventanilla única para aprobación de proyectos, mejoras en el marco de ejecución de garantías e instrumentos nuevos, estandarización hipotecas, etc. Se financiará el asesoramiento técnico para el diseño, prueba, difusión e implantación de los nuevos instrumentos y reforma de los actuales; ii) Unidad de Estudios y Monitoreo de Políticas de Vivienda: estructuración de una unidad de estudios sobre el sector, dedicado a monitoreo del desempeño de los programas gubernamentales y de las actividades privadas y no gubernamentales en el sector, y a la generación de estadísticas básicas. Incluye también la realización, por parte de esta unidad, del relevamiento de la línea de base para las actividades del programa, así como de las siguientes mediciones que se consideren necesarias para dar un adecuado seguimiento y monitoreo de la ejecución del Programa.
- 2.3 **Componente 2: Subsidios Habitacionales** (US\$25,0 millones), consiste en el aporte de recursos para familias de bajos ingresos, para aumentar su capacidad de acceder a vivienda propia o de mejorar la situación de infraestructura de sus barrios. Por un lado, el programa apunta a complementar los ahorros de familias mediante subsidios habitacionales individuales, facilitando su acceso al crédito para la vivienda económica. Asimismo, también proveerá subsidios colectivos, mediante la realización de aportes a grupos de familias residentes en barrios con déficit significativo de servicios urbanos.
- 2.4 **Subcomponente 2.1 Subsidios Habitacionales Individuales** (US\$19,6 millones) consiste en el financiamiento al esquema de subsidios a la vivienda que se utilizan para complementar la capacidad de pago de las familias de bajos y moderados ingresos en el proceso de adquisición de viviendas nuevas o usadas, o mejora substancial de sus viviendas actuales. Los subsidios serán graduados de acuerdo al nivel de ingresos de las familias, y están divididos en dos rangos básicos: (i) subsidios para familias pobres (hasta 5° decil)¹¹, que serán utilizados para la mejora de viviendas existentes o la construcción de viviendas en lotes propios. Estos subsidios serán del equivalente a US\$2.000 por

¹¹ Esto equivale a aproximadamente 2 salarios mínimos o US\$300 mensuales por hogar.

familia; y (ii) subsidios para familias de ingresos moderados (de US\$300 a US\$700) que serán utilizados para complementar sus ahorros previos y apalancar recursos de crédito de instituciones financieras en la adquisición de viviendas nuevas. Este componente buscaría mejorar el mecanismo que se probó con el Programa de Vivienda Post-Huracán, involucrando más intermediarios financieros e instrumentando una garantía líquida por pérdidas esperadas, usando análisis de riesgo-retorno.

- 2.5 **Subcomponente 2.2 Subsidios Colectivos.** (US\$5,4 millones). Este subcomponente constituye una forma alternativa de atender a las necesidades de los hogares de ingresos más bajos (ingresos promedios menores al del 5° decil), mediante el aporte de recursos de subsidio para la implantación de infraestructura básica en barrios urbanos y peri-urbanos donde estas familias se concentran. Estas actividades contribuirán a reducir los rezagos importantes en algunos indicadores de los Objetivos del Milenio, especialmente al que se refiere a la reducción de la población viviendo en barrios marginales. Los subsidios colectivos difieren a los individuales en la forma como son otorgados—para grupos de familias seleccionados por el grado de carencias del barrio donde viven actualmente—y por la destinación del uso de los recursos—esencialmente para infraestructura y servicios urbanos y sociales. El proceso de asignación de fondos partirá de la preselección de municipalidades urbanas elegibles, los cuales serán apoyados para la preparación de proyectos específicos para sus barrios de mayores carencias. La selección se dará sobre la base de las necesidades comparativas de estos barrios y sobre la disposición de las comunidades y municipalidades en aportar recursos de contrapartida para el proyecto. Las inversiones tendrían un techo indicativo de US\$2.200 por familia beneficiada (lo que permitirá atender a aproximadamente 2.000 familias), y deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad de Reglamento Operativo del subcomponente. Este Reglamento contendrá tentativamente criterios de elegibilidad y características operativas similares a las del Programa Barrio-Ciudad, financiado por el Banco Mundial, el cual se aplica en áreas geográficas distintas a éste.

- 2.6 **Componente 3: Microfinanciamiento de Vivienda** (US\$3,76 millones). Como instrumento esencial de la política integral de vivienda de Honduras, este componente financiará la implantación de un programa de asistencia técnica y fondeo de microfinanciamiento para entidades financieras dedicadas al sector de vivienda. Se apoyaría a las entidades microfinancieras, las cooperativas y demás entidades reguladas interesadas en ofrecer un producto apropiado para atender la gran demanda por mejoramiento y ampliación de viviendas e infraestructura residencial. Específicamente se financiaría: i) Productos de microfinanciamiento: asistencia técnica para el diseño de productos de microfinanciamiento de vivienda apropiados para el país (integrando a flujos de remesas) y capacitación a entidades microfinancieras, cooperativas u otras para implementar tales productos; ii) Apoyo a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS), para el diseño e implementación de un esquema de supervisión financiera específica para aquellas entidades interesadas en intermediar recursos de microfinanciamiento de vivienda, pero no están sometidas a la supervisión formal por parte de la Comisión (e.g., cooperativas de ahorro y crédito); iii) Ventanilla de Liquidez: implantación de una ventanilla para redescuento de microcréditos (US\$3 millones) por parte de las entidades microfinancieras, y asistencia técnica para el diseño de las reglas operativas, incluyendo los criterios de calificación de los créditos, los mecanismos de manejar el riesgo crediticio, etc. La ventanilla sería administrada por BANHPROVI, aunque el esquema está en estudio.

- 2.7 **Componente 4: Mecanismos para producción de suelo urbano** (US\$1,74 millones). Este componente buscar instrumentar un nuevo esquema de producir lotes urbanizados orientados a atender la demanda de suelo para viviendas a precios accesibles en las áreas urbanas. Se propone desarrollar proyectos piloto, que reproducen experiencias internacionales exitosas, para permitir evaluar la factibilidad local de dos tipos de modelos: i) producción y venta de terrenos urbanizados a promotores privados, a un precio reducido, condicionado a que éstos construyan y comercialicen viviendas a precios predefinidos accesible a familias de ingresos moderados; ii) aportes a cooperativas de vivienda u otras entidades de la sociedad civil organizada, para que puedan implantar infraestructura de urbanización en terrenos de su propiedad y venderlos a precios accesibles a sus miembros. Los recursos del financiamiento del Banco se destinarán a sufragar los costos de la macro-urbanización mínima del terreno—servicio de agua, saneamiento, drenaje, sistema vial y alumbrado público. Los terrenos para estas actividades serán, en el primer caso, terrenos públicos, primordialmente municipales, y en el caso de las cooperativas, de su propiedad. En ambos casos, la inversión indicativa máxima por familia sería de US\$2.000, y las viviendas a producirse no podrán sobrepasar los US\$10.000.
- 2.8 **Administración del Programa** (US\$1.190 mil): Esta categoría financia los siguientes gastos: (i) Fortalecimiento de la Unidad Coordinadora y de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DGVU): incluye los honorarios del coordinador del programa y de su personal técnico y de apoyo, equipos y material de consumo a lo largo de la ejecución del Programa, la adquisición de una dotación mínima de equipos y la capacitación del personal (US\$350 mil); (ii) Apoyo a la Ejecución: contratación de firma consultora que apoye la DGVU y la UCP en la gestión de este complejo programa, esp. en la administración financiera y en la implementación de los nuevos instrumentos de política de vivienda (US\$500 mil); (iii) Auditoria: Contratación de una firma auditora aprobada por el Banco para efectuar la auditoria del Programa (US\$140 mil); (iv) Sistema de Monitoreo y Evaluación (US\$200 mil): implantación del Sistema en DGVU, que permitirá realizar seguimiento de las actividades del Programa (incluyendo de co-ejecutores). Incluye sistemas de seguimiento físico-financiero de las actividades, levantamiento de la línea base, construcción de base de datos y evaluaciones de avance y de impacto de las actividades emprendidas.

D. Costo y Financiamiento

- 2.9 El Cuadro a continuación presenta estimaciones del costo total del programa y el financiamiento propuesto.

Cuadro II-1: Cuadro de Costos del Programa (US\$miles)

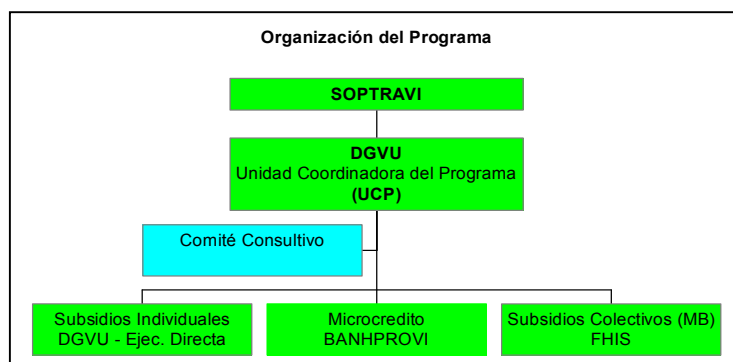
Componente	BID	Contrapartida	Total	%
1. Instrumentos y Reformas del Sector	925		925	2.8%
2. Subsidios Habitacionales	22,000	3,000	25,000	75.8%
3. Microfinanzas para Vivienda	3,760		3,760	11.4%
4. Mecanismos innovadores suelo urbano	1,740		1,740	5.3%
5. Administración del Programa	1,190		1,190	3.6%
6. Contingencias	385		385	1.2%
Total	30,000	3,000	33,000	100.0%

III. EJECUCIÓN DEL PROYECTO

A. Ejecución y Administración del Proyecto

3.1 El prestatario será la República de Honduras y la entidad ejecutora será la SOPTRAVI. La Secretaría establecerá una Unidad Coordinadora para el Programa (UCP) en el ámbito de la DGVU, que será responsable de su coordinación técnica, financiera y administrativa, la ejecución directa de algunos de los componentes y el enlace con los co-ejecutores. SOPTRAVI contará con la asesoría y supervisión general del Consejo Nacional de la Vivienda,¹² que fungirá como Comité Consultivo del Programa para temas de política de vivienda y difusión de nuevos instrumentos de la política.

3.2 La DGVU será la ejecutora del componente de subsidios individuales. Participarán en calidad de co-ejecutores del Programa el FHIS (componente de subsidios colectivos para mejoramiento de barrios) y BANHPROVI (componente de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas), para lo cual firmarían convenios con SOPTRAVI. El FHIS se encargaría de las actividades de mejoramiento de barrios, usando criterios homólogos a los del proyecto del Banco Mundial. BANHPROVI será encargado de administrar la ventanilla de liquidez para microcrédito, de acuerdo a sus políticas y prácticas actuales. Para el efecto, preparará un Reglamento de Crédito específico, que definirá los criterios de elegibilidad de las instituciones financieras de primer piso, así como las condiciones del financiamiento para microcréditos. Los co-ejecutores deberán presentar evidencia al Banco que cuentan con los recursos y el personal técnico suficiente para cumplir adecuadamente sus funciones. Para validar esta estructura de ejecución se está realizando un CESI que incluirá la totalidad de los entes ejecutores y detallará mecanismos de coordinación.



3.3 Dada la complejidad del programa y la introducción de instrumentos innovadores, se prevé el apoyo técnico de una firma especializada en la ejecución de programas similares. El uso de una firma gerenciadora en el programa de Vialidad de SOPTRAVI ha demostrado que su existencia agilizó y aceleró los procesos administrativos, en cumplimiento con la normatividad vigente. Sus actividades abarcarían el apoyo en la gestión financiera y administrativa del programa, incluyendo implantación de un sistema de gestión consistente con los requerimientos del Banco, asistencia en la preparación de pliegos de licitación, selección y contratación de firmas y consultores en diversas áreas, el seguimiento de proyectos, entre otras.

3.4 El Sistema de Monitoreo y Evaluación propuesto para la presente operación es consistente con los esfuerzos del Banco de desarrollar un marco fortalecido que permita

¹² Sus funciones incluyen: i) apoyar diálogo sobre políticas/programas; ii) disseminar alcances, planes anuales y resultados del Programa; y (iii) crear una instancia público-privada para analizar temas del sector vivienda.

actividades de monitoreo y evaluación más rigurosas en sus operaciones, incluyendo las del sector vivienda. El sistema propuesto, descrito en mayor detalle en un anexo ([Link](#)), está basado en el uso de ocho instrumentos de monitoreo que se aplican en cuatro fases (diagnóstico inicial, levantamiento línea de base e iniciación del sistema, evaluación de medio-término y evaluación final). Los instrumentos incluyen: (a) la creación de Unidad de Política de Vivienda, dotado con un sistema de información especializado, responsable por la recopilación y análisis de datos sobre el sector en general y el programa en particular; (b) informes de progreso de los intermediarios; (c) auditoría externa; (c) un inventario de asentamientos; (e) encuestas de hogares; (f) entrevistas estructuradas; (g) modelo hedónico de precios de vivienda; y (h) visitas de corto plazo de expertos. El costo de diseñar e implantar este sistema será determinada por medio de una cooperación técnica que será realizada como parte de las actividades de preparación del programa. Los indicadores, incluidos en el marco lógico, serán revisados como parte de este proceso.

IV. VIABILIDAD Y RIESGOS

A. Viabilidad socioeconómica

- 4.1 Las tres líneas de inversión del proyecto serán analizadas separadamente, mediante la aplicación de diferentes metodologías: a) un análisis de la eficiencia de costos para el componente de subsidios individuales y colectivos, a fin de determinar el umbral definitivo del costo de inversión por familia. Para ello se utilizará una muestra de proyectos en ejecución en el país, así como un análisis del costo promedio de proyectos tipo; b) el cálculo del subsidio óptimo del componente de mecanismos para la producción de suelo urbano en función de costos. Dicho subsidio se determinará cruzando el costo mínimo posible bajo el que se pueda acceder a una solución de vivienda completa, los costos de construcción, la capacidad y voluntad de ahorro y de pago de un crédito hipotecario de los hogares de ingresos moderados y bajos a los que se pretende beneficiar; y c) un análisis de la demanda potencial de micro crédito y de las tasas de mercado. El equipo de proyecto está en proceso de contratar las consultorías necesarias para realizar estos estudios de viabilidad. El reglamento operativo definirá los criterios mínimos para cada tipo acción de vivienda para asegurar su rentabilidad.

B. Viabilidad Financiera

- 4.2 La viabilidad financiera del proyecto está condicionada a la existencia de demanda efectiva para las soluciones ofrecidas. Tanto los programas de subsidios individuales y colectivos del componente 2, como los mecanismos para la producción del suelo urbano que puedan surgir del componente 4 dependen de la adecuada capacidad y voluntad de ahorro y acceso a crédito de los hogares potencialmente beneficiarios. La viabilidad del componente 3 dependerá de la existencia de demanda por microcréditos. La estructuración adecuada de los subsidios resulta clave para la viabilidad financiera.
- 4.3 Asimismo, los esquemas planteados asumen el interés y participación del sector privado tanto en el financiamiento de vivienda para los deciles 1 al 8, como para asociarse en mecanismo para la producción de suelo urbano y vivienda a bajo costo. Sin la participación del sector privado para apalancar recursos, esta operación no lograría los beneficios esperados. Las discusiones con grupos gremiales y con instituciones

financieras sugieren que este riesgo podrá ser eficazmente administrado.

C. Viabilidad Ambiental y Social

- 4.4 En general, el programa espera tener repercusiones sociales y ambientales positivas, al mejorar las condiciones de vida de los hogares beneficiados. Como parte de la preparación de la operación, se está elaborando una Evaluación Ambiental (EA), cuyos resultados preliminares confirman que los impactos son mayormente positivos. Los impactos negativos en este tipo de operación son puntuales, temporales y fácil de mitigar. La estrategia ambiental y social, acordada con el Comité sobre Impacto Ambiental y Social, está disponible en el link adjunto ([Link](#)).
- 4.5 **Clasificación social:** El programa puede considerarse orientado hacia la pobreza, dado que potencialmente más del 50% de las familias beneficiarias se sitúa por debajo del umbral de pobreza correspondiente a Honduras bajo el criterio de “Headcount”. También puede considerarse como proyecto de promoción de la equidad social, ya que la mayoría del componente de inversiones financia la provisión/rehabilitación de viviendas o barrios, sector social prioritario conforme al Documento de la Octava Reposición (AB-1704).

D. Beneficios e Impacto en el Desarrollo

- 4.6 El impacto inmediato del programa consistirá en mejorar en los siguientes aspectos las condiciones de vivienda de aproximadamente 17.340 hogares de ingresos moderados y bajos: a) 10.300 familias con viviendas nuevas o mejoradas; b) mejora de infraestructura y servicios comunitarios para 2.450 familias en 8 barrios informales; c) mejora, ampliación o construcción de 3.800 unidades mediante micro-financiamiento para vivienda; y c) 750 nuevas unidades de vivienda construidas con respaldo del componente de mecanismos de producción de suelo urbano. En conjunto el programa cubrirá las necesidades del 55% de los hogares informales que forman en las áreas urbanas nuevos por año, y 14% de los que formarían en 4 años que de otra manera hubieran recurrido a una solución provista por el sector informal.
- 4.7 Además, el programa tendrá un impacto en el desarrollo económico, más allá de las inversiones inmediatas. Primero, a través de los subsidios individuales y colectivos (componente 2), el programa centrará los recursos en el mejoramiento del hábitat de los hogares de bajos ingresos, generando beneficios sanitarios y sociales. Segundo, las soluciones provistas a través de los mecanismos para la producción de suelo urbano (componente 4), movilizarán extensiones no utilizadas de suelo público en zonas peri-urbanas, ayudando así a crear activos para los hogares, movilizar ahorros y contribuir a la labor de urbanización formal. En tercer lugar, el microfinanciamiento para vivienda (componente 3) desarrollará el mercado de crédito para financiamiento de viviendas para hogares de ingresos moderados y bajos, que constituyen el grueso de la población del país privada hoy mayoritariamente de acceso a las instituciones financieras del sector formal. Finalmente, el apoyo técnico para la elaboración de la política nacional de vivienda, junto con el fortalecimiento de las capacidades del SOPTRAVI como ente rector y coordinador de dicha política, ordenará y dará coherencia al rol del sector público estimulando la participación del sector privado en el mercado de vivienda, incrementando la porción de hogares beneficiarios sin necesidad de aumentar el porcentaje de gasto público en el sector.

E. Riesgos

- 4.8 El programa implica cambios importantes en la política y los programas del sector vivienda, imponiendo nuevos roles tanto para el sector público como el privado. Esto conlleva dos riesgos principales: (i) la posibilidad de una falta de interés del sector privado en participar como socio; y (ii) retrasos en la implementación debido a que tanto los actores públicos y privados como los beneficiarios necesitarán tiempo de adaptación. Para mitigar estos riesgos se realizarán extensivos procesos de consulta y diálogo con los actores clave, de forma de asegurar su colaboración y apoyo político, así como el interés económico de participar, en el caso del sector privado. Asimismo, el programa incluirá varias actividades y mecanismos para apoyar la transición institucional y un plan de acción para la implantación y marketing de los subsidios ofrecidos a través de las municipalidades, ONGs y bancos comerciales.
- 4.9 Otro riesgo es la complejidad del esquema de ejecución propuesto, ya que incorpora dos entidades co-ejecutoras adicionales y la limitada capacidad institucional de SOPTRAVI. Para su mitigación se contará con una firma especializada para apoyar la UCP en la gestión administrativa, financiera y técnica del Programa. Asimismo, la UCP está compuesta de técnicos de alto nivel, respaldado por el Consejo Nacional de la Vivienda. Finalmente, el Programa es intensivo en capacitación de los funcionarios técnicos de la DGVU y de la SOPTRAVI en general, en aras de fortalecer la entidad rectora.

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (HO-L1007)

MARCO LÓGICO

Resumen Narrativo	Indicadores de Logro	Medios de Verificación	Supuestos
Fin			
Condiciones de pobreza mitigadas a través de mejoras a la vivienda y de hábitat de las familias hondureñas de ingresos bajos y moderados	Mejora en los indicadores de calidad de vivienda y reducción de hacinamiento en las localidades donde intervenga el Programa <ul style="list-style-type: none"> Área construida residencial promedio <i>per capita</i> en áreas urbanas; Porcentaje de vivienda existente construida de materiales duraderos; Incremento de porcentaje de viviendas urbanas con servicios básicos; 	Censo y Encuesta Permanente de Hogares; Informes del Programa (Sistema de Monitoreo y Evaluación--SME); Datos Sistema Financiero	Se mantiene un entorno macroeconómico estable.
Propósito			
Acceso a la vivienda formal y a los servicios básicos de los hogares hondureños aumentados por medio de un incremento en la capacidad del Gobierno de responder a las múltiples demandas en el sector vivienda.	<ol style="list-style-type: none"> Aumento de X% en área construida (floor area) <i>per capita</i> en barrios mejorados, por encima del aumento en áreas no mejoradas; Aumento de X% en viviendas construidas con materiales duraderos, por encima del aumento en viviendas no beneficiadas por programa; 100% de las viviendas beneficiadas por el Programa mejoran la calidad de sus materiales y/o su acceso a servicios básicos; Aumento de un 30% en el valor de los activos de la población beneficiaria medidos como: <ol style="list-style-type: none"> Valorización de viviendas en barrios mejorados Valorización de viviendas mejoradas con micro-financiamiento y subsidio individual La oferta de crédito para viviendas nuevas de familias de ingresos bajos y moderados aumenta en un 30% con relación a la línea base; Ratio entre precio de la vivienda más económica producida por el sector formal y el ingreso promedio urbano anual; Crecimiento anual de nuevas viviendas sobre crecimiento hogares; La disponibilidad de microcrédito para mejoramiento de vivienda aumenta en un 50% en relación con la línea de base; La DGVU está implementando programas de subsidio a la vivienda y otros, participa activamente en la formulación y evaluación de políticas del sector y ha implantado la Unidad de Estudios y Monitoreo de Políticas de Vivienda Por lo menos el 80% de los beneficiarios manifiestan un alto nivel de satisfacción con los beneficios recibidos del Programa. 	Encuesta Permanente de Hogares; encuestas especiales; informes del Programa (Sistema de Monitoreo y Evaluación--SME); Datos Sistema Financiero	Instituciones financieras, desarrolladores y beneficiarios participan en los programas al encontrar atractivas las condiciones ofrecidos por los mismos.
Componentes			
Componente 1: Instrumentos Innovadores y Monitoreo del Sector Vivienda SOPTRAVI fortalecida para desempeñar su rol rector del sector vivienda; nuevos instrumentos diseñados y aplicados; unidad de política de vivienda implantada.	<ol style="list-style-type: none"> Nuevo esquema de funcionamiento del sistema de subsidios implementado y el Registro Único de Beneficiarios en funcionamiento al final del año 1. Reformas a los instrumentos de Redescuento de Hipotecas desarrollado e implantado al final del año 1. Ventanilla única para la aprobación de proyectos en funcionamiento al final del año 2. Unidad de Estudios y Monitoreo de Políticas de Vivienda creada y en funcionamiento al final del año 1 La Dirección General de Vivienda y Urbanismo cuenta con el equipamiento y personal apto para el desempeño de sus funciones a los seis meses de iniciado el proyecto. 	Sistema de Monitoreo y Evaluación; informes de progreso;	Apoyo político para el Programa se mantiene.

Resumen Narrativo	Indicadores de Logro	Medios de Verificación	Supuestos
Componente 2: Subsidios habitacionales 2.1 Subsidios Habitacionales Individuales Nuevas viviendas financiadas con subsidios y viviendas precarias mejoradas en lotes propios con el apoyo de subsidios.	1) 10.300 familias beneficiadas con subsidios para viviendas nuevas y/o mejoramiento de viviendas. 2) Sistema de Subsidios implantado y funcionando al final del Año 1 del Programa 3) Costo promedio de construcción por metro cuadrado (M ²); 4) Tamaño promedio (M ²) soluciones subsidiadas; 5) Tamaño promedio (M ²) de lotes en soluciones subsidiadas; 6) Número de desarrolladores que participen; 7) Número de instituciones financieras que participen; 8) Por lo menos 5 promotores privados participan en la construcción de vivienda económica. Actualmente no participa ninguno.	Sistema de Monitoreo y Evaluación; informes de progreso;	Condiciones de crédito bancario, para complementar los subsidios, se mantienen por lo menos en los niveles del año de base (año 1).
2.2 Subsidios Habitacionales Colectivos Mejoras de infraestructura básica y acceso a servicios sociales en barrios marginales, implementadas	1) 2450 familias beneficiadas con mejoras en la infraestructura y servicios a sus barrios (# y % acceso a agua, saneamiento, drenajes, vialidad, riesgos desastres naturales mitigados); 2) 3 barrios beneficiados, con infraestructura básicas y servicios implantados al final del año 2; 3) 8 barrios en total beneficiados, con infraestructura básicas y servicios implantados y funcionando al final del Programa.	Sistema de Monitoreo y Evaluación; informes de progreso;	Municipalidad y empresas constructoras se interesen en las obras de mejoramiento de barrios
Componente 3: Micro-financiamiento para la vivienda Microfinanciamiento para mejora de vivienda implementado	1) 3.800 unidades mejoradas o ampliadas con microcréditos para vivienda. 2) Importe monetario de microcréditos otorgados. 3) Unidad de Redescuento de Microcreditos implantada y en funcionamiento en BANPROVI al final del 1 año del programa. 4) 6 microfinancieras con líneas de crédito para microfinanciamiento de mejoras de vivienda implementada y redescutando recursos con BANHPROVI.	Sistema de Monitoreo y Evaluación; informes de progreso;	Instituciones de microfinanzas (IMF) cuentan con patrimonio, capacidad y voluntad de otorgar microcrédito para vivienda; Banhprovi cuenta con capacidad institucional para administrar ventanilla de liquidez
Componente 4: Mecanismos para la producción de suelo urbano Nuevo/s esquemas institucionales de asociación publico-privada para la producción de lotes urbanizados para grupos de ingreso bajo y moderado, desarrollados y en funcionamiento	1) 750 nuevas unidades de vivienda construidas con respaldo del mecanismo de producción de suelo urbano al final del Programa 2) Costo por beneficiario (Gastos totales/número hogares); 3) Todas las familias han sido elegidas con base en el Reglamento para asignación que rige al sub-componente 4) Por lo menos 5 promotores privados participan en la construcción de vivienda económica. Actualmente no participa ninguno.	Sistema de Monitoreo y Evaluación; informes de progreso;	Se dispone de terrenos de propiedad pública o de grupos de sociedad civil organizada a los cuales e técnica y financieramente factible urbanizar. Se puede organizar una estructura financiera que asegure un control adecuado.

**Programa de Vivienda
HO-L1007**

**Estimado preliminar de costo de procesamiento y ejecución de la operación
(en semanas/profesional)**

Categoría	Hasta el PCD	Hasta Aprobación	Durante Ejecución	Total
Sede	16	28	6	50
Jefe de Equipo	8	10	6	
Especialista Mejoramiento Barrios	2	4		
Especialista Vivienda	3	6		
Especialista Ambiental	2	4		
Abogado	1	4		
Representación	3	4	50	57
Especialista Sectorial	3	4	50	
Cosultores (fondos fiduciarios)	0	18	0	18
Especialista Institucional/Financiero	0	6		
Especialista Vivienda	0	6		
Especialista Tierra Urbana	0	6		
Total	19	50	56	125

**Estimado preliminar de costo de misiones
(en US\$)**

Categoría	Hasta el PCD	Hasta Aprobación	Durante Ejecución	Total
Sede	\$ 4,000	\$ 18,000	\$ 10,000	\$ 32,000
Jefe de Equipo	\$ 4,000	\$ 4,000	\$ 10,000	
Especialista Urbano	\$ -	\$ 4,000		
Especialista Vivienda	\$ -	\$ 4,000		
Especialista Ambiental	\$ -	\$ 2,000		
Abogado	\$ -	\$ 4,000		
Consultores (fondos fiduciarios)	\$ -	\$ 14,000	\$ -	\$ 14,000
Especialista Institucional/Financiero	\$ -	\$ 4,000		
Especialista Vivienda		\$ 4,000		
Especialista Tierra Urbana		\$ 4,000		
Especialista Microfinanzas				
Especialista				
Especialista Género		\$ 2,000		
Total	\$ 4,000	\$ 32,000	\$ 10,000	\$ 46,000