

**PANAMÁ**  
**PERFIL DE PROYECTO**

**I. DATOS BÁSICOS**

<b>Título del Proyecto:</b>	Programa de Mejoramiento de las Condiciones Habitacionales	
<b>Número de Proyecto:</b>	PN-L1002	
<b>Equipo de Proyecto:</b>	José Brakarz (ICF/FMM), Jefe de equipo; Carolina Piedrafita (ICF/FMM); Félix Alderete (FMM/CPN); Jesús Navarrete (FMM/CBR); y Damaris León (ICF/FMM).	
<b>Prestatario:</b>	República de Panamá	
<b>Organismo Ejecutor:</b>	Ministerio de Vivienda de Panamá (MIVI)	
<b>Plan de Financiamiento:</b>	BID:	US\$30.000.000
	Local:	US\$ 3.000.000
	Total:	US\$33.000.000
<b>Salvaguardias:</b>	Políticas Identificadas:	B.5; B.16
	Clasificación:	B

**II. JUSTIFICACIÓN GENERAL Y OBJETIVO**

- 2.1 Panamá tiene una población aproximada de 3.300.000 habitantes, que viene incrementándose a una tasa anual de 1.5%. El sostenido crecimiento de la economía panameña, a tasas por encima del 7% desde el 2004, alcanzó el récord de casi 11% en el 2007. Esto ha contribuido a la disminución del desempleo, habiendo pasado el mismo de 13.4% en 2003 a 4% en el 2007, y a la reducción de los niveles de pobreza en 6 puntos entre 2003 y 2006. Con el nivel de empleo elevado, y un activo sector de financiamiento hipotecario a la vivienda, el segmento de ingreso atendido por el mercado inmobiliario es bastante amplio. No obstante, persisten importantes problemas para atender a las necesidades habitacionales de los segmentos de menores ingresos y de aquellos sin acceso al mercado de financiamiento formal.
- 2.2 La política de vivienda vigente en el país incluye instrumentos que permiten el acceso a créditos hipotecarios a personas de ingresos relativamente bajos. Los principales son los descuentos directos en nómina y la tasa de interés subsidiada, conocida como la LIP (Ley de Intereses Preferenciales), los cuales permiten que el sector financiero privado pueda ofrecer créditos a los asalariados con ingresos a partir de US\$300 mensuales. Esto constituye un nivel de profundización del crédito inmobiliario que pocos países en Latinoamérica han logrado.
- 2.3 No obstante estos avances, la demanda habitacional en el país es significativa y las políticas existentes no son suficientes para atenderla integralmente. Según datos proporcionados por el Ministerio de Vivienda cada año se crean 23,5 mil

nuevos hogares en el país, lo que se suma al déficit acumulado de cerca de 160 mil viviendas. El mercado y el MIVI juntos producen apenas 42 mil viviendas anualmente, número insuficiente para atender a esta demanda, además de la necesidad de mejoras en viviendas precarias ya existentes. Entre estas últimas preocupa particularmente las condiciones habitacionales de la población de asentamientos irregulares, constituida en su mayoría por familias pobres. Los datos disponibles<sup>1</sup> indican que existen en el país cerca de 450 de estos asentamientos, con una población aproximada de 285 mil habitantes. De estos asentamientos, 280 se ubican en el Distrito de la Ciudad de Panamá, con el resto ubicándose en las áreas suburbanas de ciudades de porte medio. Su situación urbana es de extrema carencia de servicios públicos, irregularidad en la tenencia de la tierra y vulnerabilidad a derrumbes y otros riesgos ambientales.

- 2.4 Para atender a los grupos de menores ingresos el Ministerio de Vivienda cuenta con dos programas principales: (i) Programa de Mejoramiento de Barrios, que provee infraestructura y regularización a asentamientos marginales; y (ii) Programa de Ayuda Rápida para Vivienda de Interés Social (PARVIS), que entrega viviendas económicas a familias de extrema pobreza viviendo en situación precaria. Ambas formas de intervención han sido iniciadas en una operación anterior financiada por el Banco, el Programa de Vivienda (PN-1004), y serán continuados en el Programa aquí propuesto.
- 2.5 Las condiciones precarias de vivienda, sin embargo, también afectan a familias que habitan las áreas centrales de las ciudades. En efecto, otro creciente problema urbano en el País es el deterioro que sufren las áreas centrales de sus principales ciudades (Panamá y Colón). Este fenómeno no solo afecta las funciones urbanas de estas zonas, sino también compromete el patrimonio histórico y cultural ahí ubicado. Particularmente preocupante es el deterioro de las viviendas de alquiler en esta zona que abriga un número significativo de personas. En el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá ya se iniciaron esfuerzos por parte del Gobierno junto con la sociedad civil para revertir el proceso. A partir del Plan Estratégico para el Casco Antiguo del 2001, se han definido 4 líneas de actuación estratégica (recuperación de inmuebles para vivienda, infraestructura, turismo y desarrollo e integración social) que vienen siendo trabajadas bajo el liderazgo de la Oficina del Casco Antiguo, entidad establecida para este fin. La mayor parte de las viviendas deterioradas donde vive la población más pobre, es constituida de edificios con valor histórico y se encuentran en condiciones precarias de mantenimiento y seguridad. La recuperación de estos edificios contribuiría tanto para mejorar las condiciones habitacionales de la población más pobre como para la revitalización socioeconómica de la zona.
- 2.6 **Características del Programa:** La presente operación apoyará las iniciativas del gobierno orientadas a atender las necesidades de vivienda de las familias de menores ingresos, dando continuidad a las estrategias habitacionales iniciadas con el Programa de Vivienda que antecede esta operación. El objetivo general del

---

<sup>1</sup> MIVI, Dirección de Asentamientos Informales

Programa es mejorar las condiciones habitacionales de este sector de la población, dándoles acceso a servicios urbanos básicos y a vivienda económica. El Programa está estructurado en tres componentes:: (1) Mejoramiento de Barrios; (2) Viviendas Sociales – PARVIS; y (3) Recuperación del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

- 2.7 **Componente de Mejoramiento de Barrios.** Este componente busca consolidar y ampliar esta modalidad de atención de la política de vivienda, con la cual se atiende a los hogares de más bajos ingresos con infraestructura urbana y servicios básicos, al tiempo en que se apoya la consolidación de las áreas de expansión informal de las ciudades. Con tal objeto, será utilizada la metodología de intervenciones integrales, que combina la implantación de infraestructura urbana (vías públicas, saneamiento, drenajes etc.) con la oferta de servicios sociales (guarderías, escuelas), y acompañados de actividades de desarrollo comunitario. La selección de los barrios a ser beneficiados seguirá los criterios establecidos en el Reglamento de la operación anterior, los cuales priorizan los asentamientos informales que tienen: (i) índices de pobreza más elevados; (ii) mayor densidad demográfica, (iii) mayor carencia de servicios, y (iv) ubicación estratégica, (priorizando a asentamientos que estén concentrados en una misma región).
- 2.8 **Componente Viviendas Económica – PARVIS.** Este componente ampliará la actual cobertura del Programa PARVIS Mejorado, el cual entrega viviendas económicas (de 36 m2) para familias de muy bajos ingresos, construidas en sus lotes propios. El programa mantendrá sus características principales, incluyendo la contratación de firmas de construcción privadas bajo el sistema “llave en mano”, el sistema implantado para su gestión y ejecución. Los criterios de selección de los beneficiarios seguirá con el foco en familias en situación de extrema pobreza, que viven actualmente en áreas periféricas a los mayores centros urbanos y cumplen con los demás requisitos del reglamento Operativo.
- 2.9 **Componente de Recuperación del Casco Antiguo.** Este componente tendrá como meta principal la recuperación de inmuebles para el desarrollo de vivienda social, con el objetivo último de generar un tejido residencial mixto y evitar que los actuales pobladores de bajos ingresos sean expulsados de esta zona. Consistirá de tres acciones complementarias: (i) la rehabilitación de inmuebles de propiedad pública para viviendas sociales de alquiler, incluyendo la labor social de apoyar las familias que allí residen; (ii) el desarrollo de una metodología para desarrollar una oferta residencial para clase media/baja, que combine incentivos y esquemas asociativos con propietarios privados; y (iii) apoyo a la Oficina del Casco Antiguo en su proceso de institucionalización, pasando a fungir como un patronato de características público-privada.
- 2.10 La presente operación se enmarca dentro de Estrategia de País del Banco (GN-2385), en particular su actualización de febrero de 2008, en que se reitera la prioridad del Programa dentro de los esfuerzos para fortalecer la formación de capital social y humano, mediante acciones que incrementen el acceso de los pobres a los activos físicos y contribuyan a reducir la pobreza extrema en el país.

### III. TEMAS TÉCNICOS Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR

- 3.1 La operación del Banco que antecede a la presente tenía el objetivo de probar la viabilidad de cuatro estrategias de sector vivienda, a saber, Mejoramiento Integral de Barrios, PARVIS, Subsidios Directos, y Macrolotes. Los resultados del Programa han demostrado la viabilidad de las dos primeras, evidenciando su potencial para ser implantadas a una escala más amplia. Las dos últimas tuvieron dificultades para ser implantadas en las condiciones actuales. Entre las dificultades enfrentadas se encuentran: (i) *los Subsidios Directos con Hipotecas Comerciales*, otorgaría subsidios directos para reducir el costo de viviendas económicas haciéndolas más accesibles a familias de bajos ingresos. No se ha podido otorgar los subsidios deseados en función del escaso interés de los bancos y otras instituciones financieras privadas en participar en el esquema, especialmente por existieren condiciones más favorables el mercado hipotecario de más altos ingresos; y (ii) la estrategia *de Macrolotes*, que financiaba la urbanización de terrenos privados que serían destinados a la construcción de casas de bajo costo, no ha sido implementada por, entre otros motivos, la ausencia de tierras disponibles para desarrollar los proyectos previstos.
- 3.2 La presente operación desarrollará los dos tipos de estrategias que han tenido éxito en la operación anterior - Mejoramiento Integral de Barrios y PARVIS - que atienden al propósito de alcanzar a la población de menores ingresos. El MIVI ha demostrado su capacidad para ejecutar estos componentes, de modo que las tareas principales de preparación enfatizarán: (i) la incorporación de mejoras metodológicas, según las lecciones aprendidas del programa anterior; (ii) la preparación de proyectos de ingeniería para las intervenciones en el primer año de ejecución; y (iii) la adecuada estructuración de la unidad ejecutora.
- 3.3 Con relación al Componente de Revitalización del Casco Antiguo, las acciones del programa se enmarcan en el Plan Estratégico para la promoción y recuperación del área. Su implementación hasta la fecha ha sido responsabilidad de la Oficina del Casco Antiguo (OCA), que será la coordinadora de las actividades del componente. El MIVI se encargará directamente de las renovaciones de los predios, replicando experiencias que ya viene realizado en el área. La OCA dará apoyo a este proceso, realizado el trabajo de apoyo social a las familias afectadas. Para la preparación de este componente, las actividades previstas incluyen: (i) la caracterización de la zona de intervención, en términos de la oferta (pública y privada) y demanda potencial por vivienda que allí existe<sup>2</sup>; (ii) elección de los inmuebles públicos a ser rehabilitados por el Programa y su justificativa técnica; (iii) elaboración de los diseños técnicos para las obras a ser ejecutadas durante el primer año; (iv) identificación de propietarios privados que podrían estar interesados en desarrollar vivienda social en el área; (v) estimación de las necesidades de asistencia para la institucionalización de la OCA.

---

<sup>2</sup> La caracterización incluye: el número y estado de los edificios a ser rehabilitados; diagnóstico de las familias viviendo en malas condiciones en toda el área y en los edificios seleccionados, entre otros temas.

#### IV. SALVAGUARDIAS AMBIENTALES Y ASPECTOS FIDUCIARIOS

- 4.1 **Salvaguardias.** El MIVI, con apoyo del Banco, está preparando un Informe de Evaluación Ambiental (EIA), el cual estará listo y disponible al público antes de la presentación del POD. Dicho documento recopilará aspectos como los criterios de elegibilidad de los proyectos, los procedimientos de consulta, supervisión, fiscalización, licenciamiento y monitoreo ambiental y otros aspectos relativos a la ejecución de los proyectos. El consultor analizará la capacidad del MIVI en aplicar las salvaguardias sociales y ambientales adecuadas y la necesidad y conveniencia de se instalar una unidad de gestión ambiental en el MIVI. En la presente operación no se anticipan implicaciones ambientales ni sociales negativas importantes. Los impactos adversos previstos serán temporales y moderados, y estarán restringidos a la etapa de ejecución de obras. De acuerdo con las salvaguardias, la clasificación del Programa es B (ver Anexos I y II).
- 4.2 **Evaluación Fiduciaria:** El Ministerio de Vivienda (MIVI) tiene una considerable experiencia en la gerencia de programas financiados por el Banco (PO-782/SF-PN, PO-220/IC-PN, y PO-949/OC-PN). Además, la presente operación dará continuidad a la implantación de los componentes más importantes del Préstamo 1629/OC-PN donde ha demostrado adecuada capacidad de ejecución. Un nuevo análisis de la capacidad institucional del MIVI ha sido iniciado, a fin de identificar las oportunidades de mejora y acordar un plan de acción que contribuya a fortalecer la capacidad de gestión del Ministerio para el nuevo programa.

#### V. OTROS TEMAS

- 5.1 El principal factor de riesgo identificado radica en un posible cambio de administración debido a las elecciones nacionales de 2009. Este riesgo, sin embargo, será mitigado gracias a la institucionalización de la unidad ejecutora del programa y su incorporación a la estructura formal del Ministerio, además de la asistencia técnica prevista para apoyar la ejecución. Dada la experiencia del Ministerio en la preparación e implantación de programas financiados por organismos internacionales, no se prevén dificultades mayores en la preparación y ejecución de esta operación.

#### VI. RECURSOS Y CRONOGRAMA

- 6.1 La preparación del Programa se ha iniciado oficialmente con una misión de identificación a Panamá, realizada entre 18 al 22 de Febrero de 2008. Se prevé la realización de una misión adicional, en Mayo de 2008 para el análisis final de la operación y la preparación del Borrador de Propuesta de Préstamo, cuya presentación está prevista para junio de 2008. La operación deberá ser presentada al Directorio Ejecutivo del Banco en julio de 2008. El Anexo IV de este Perfil contiene los estudios previstos y los costos estimados para la preparación del Programa.

## SAFEGUARD POLICY FILTER REPORT

This Report provides guidance for project teams on safeguard policy triggers and should be attached as an annex to the Project Concept Document (or equivalent) together with the Safeguard Screening Form, and sent to CESI.

1. Save as a Word document. 2. Enter additional information in the spaces provided, where applicable. 3. Save new changes.

<b>PROJECT DETAILS</b>	IDB Sector	Urban Development and Housing
	Type of Operation	Investment Loan
	Additional Operation Details	
	Country	Panama
	Project Status	Second Phase Operation or Repeat Loan
	Investment Checklist	Urban Development
	Team Leader	Jose Brakarz
	Project Title	Mejoramiento de las Condiciones Habitacionales
	Project Number	PN-L1002
	Safeguard Specialist(s)	<i>To be completed by assessor</i>
	Assessment Date	
	Assessment Number	2008-03215236-2
	Additional Comments	

<b>SAFEGUARD POLICY FILTER RESULTS</b>	Type of Operation	Investment Loan	
	Safeguard Policy Items Identified (Yes)	Potential to cause disruption of the livelihood of people living in the project's area of influence, included but not limited to involuntary displacement (also see Resettlement Policy).	<a href="#">(B.01)</a>
		The operation includes large infrastructure works (e.g. large number of workers, use of heavy machinery, or physical modification of the landscape).	<a href="#">(B.03)</a>
		The operation is a repeat or second phase loan.	<a href="#">(B.14)</a>
	Potential Safeguard Policy Items (?)	No potential issues identified	
	Recommended Action	Operation has triggered 1 or more Policy Directives; please refer to appropriate Directive(s). Complete Project Classification Tool. Submit Safeguard Policy Filter Report, PCD (or equivalent) and Safeguard Screening Form to CESI Secretariat.  <i>Policy Directives can be accessed from the Resources tab on the Toolkit home page.</i>	
	Additional Comments		

<b>ASSESSOR DETAILS</b>	Name of person who completed screening:	Carolina Piedrafita
	Title	Urban Specialist
	Date	March 21, 2008

## SAFEGUARD SCREENING FORM

This Report provides a summary of the project classification process and is consistent with Safeguard Screening Form requirements. The printed Report should be attached as an annex to the Project Concept Document (or equivalent) (together with the Safeguard Policy Filter Report) and sent to CESI.

1. Save as a Word document. 2. Enter additional information in the spaces provided, where applicable. 3. Save new changes.

<b>PROJECT DETAILS</b>	<b>IDB Sector</b>	Urban Development and Housing
	<b>Type of Operation</b>	Investment Loan
	<b>Additional Operation Details</b>	
	<b>Country</b>	Panama
	<b>Project Status</b>	Second Phase Operation or Repeat Loan
	<b>Investment Checklist</b>	Urban Development
	<b>Team Leader</b>	Jose Brakarz
	<b>Project Title</b>	Mejoramiento de las Condiciones Habitacionales
	<b>Project Number</b>	PN-L1002
	<b>Safeguard Specialist(s)</b>	<i>To be completed by assessor</i>
	<b>Assessment Date</b>	
	<b>Assessment Number</b>	2008-03214343-2
<b>Additional Comments</b>		

<b>PROJECT CLASSIFICATION SUMMARY</b>	<b>Project Category:</b> B	<b>Override Rating:</b>	<b>Override Justification:</b>
			<b>Comments:</b>
	<b>Conditions/Recommendations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Category "B" operations require an environmental analysis (see Environment Policy Guideline: Directive B.5 for Environmental Analysis requirements).</li> <li>The Project Team must send the PCD (or equivalent) containing an Environmental and Social Strategy (ESS -- the requirements for an ESS are described in the Environment Policy Guideline: Directive B.3; paragraph 9) and the SSF to the CESI.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Policy Directives can be accessed from the Resources tab on the Toolkit home page.</i></p>	

<b>SUMMARY OF IMPACTS/RISKS AND POTENTIAL SOLUTIONS</b>	<b>Identified Impacts/Risks</b>	<b>Potential Solutions</b>
	The project will generate minor health and safety risks to local communities from infrastructure or equipment. (Particularly during the construction phase of activities when heavy vehicle movements may be apparent, and construction sites may be in close proximity to local communities).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Address <b>Community Health Risks</b>: The client should provide an annual review of success in managing community risks.</li> </ul>

<b>ASSESSOR DETAILS</b>	<b>Name of person who completed screening:</b> Carolina Piedrafita	<b>Date:</b> March 21, 2008
	<b>Comments:</b>	

**PANAMÁ**  
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES HABITACIONALES**  
**(PN-L1002)**

**ESTRATEGIA AMBIENTAL Y SOCIAL (EAS)**

**I. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA**

- 1.1 El Programa en preparación tiene las siguientes características generales: El objetivo general del proyecto es mejorar las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos, facilitándoles el acceso a servicios urbanos básicos y a viviendas de padrón económico. La operación dará continuidad a las nuevas líneas de Política Habitacional iniciadas con el Programa de Vivienda (PN-1004) que la antecede, particularmente las de vivienda económica y de mejoramiento de barrios. Los componentes de esta operación serían: (1) Componente de Mejoramiento de Barrios; (2) Programa de Ayuda Rápida de Vivienda Social (PARVIS) que financia la construcción de viviendas económicas para familias en extrema pobreza; y (3) Componente de Recuperación (de viviendas) del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá. El monto del Programa está estimado en US\$30 millones
- 1.2 De acuerdo con la Política de Salvaguardas Ambientales del Banco, y debido a que se trata de una operación que da seguimiento a una existente y con el mismo ejecutor, se aplica la Directiva B.5 (*Environmental Assessment*). Ver los Anexos I y II del PP.

**II. IMPACTOS SOCIALES E AMBIENTALES POTENCIALES**

- 2.1 Dada la finalidad y objetivo del Programa, se espera que su impacto social y ambiental sea positivo. En formato de tabla, se presentan a continuación los impactos sociales y ambientales positivos y negativos más significativos de las inversiones del Programa y, asimismo, las respectivas medidas para mitigar o eliminar los impactos negativos.

TIPO DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS POTENCIALES	MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Obras de Infraestructura urbana	Mejora de la calidad de vida en razón de la reducción de riesgo de accidentes naturales (derrumbes, inundaciones) y mejora en condiciones de higiene de las familias	Obras de infraestructura pueden traer inconvenientes a los vecinos durante las obras	Reglas de Operación y Pliegos de Contratación de Obras prevén medidas mitigadoras
Obras de arquitectura (incluyendo centros	Disponibilidad de espacios para	Obras menores generan inconvenientes durante	Reglas de Operación y Pliegos de Contratación



TIPO DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS POTENCIALES	MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
comunitarios, áreas deportivas, parques y áreas verdes)	actividades comunitarias, con aumento de capital socia;  Aumento del índice de áreas verdes urbanas espacios de esparcimiento.	la implantación	de Obras prevén medidas mitigadoras
Reubicación de familias dentro de los propios asentamientos	Familias reciben viviendas nuevas, más seguras y definitivas	Inadecuada consulta a los afectados  Situación social y económica post proyecto peor que la anterior	Reglas de Operación definen los requerimientos para reubicaciones en base a la OP-710

### III. DESCRIPCIÓN DE LA EAS

3.1 Teniendo en cuenta los impactos potenciales indicados en la sección anterior, la Estrategia Ambiental y Social consiste en los siguientes elementos:

- a. **Evaluación del desempeño ambiental y social del préstamo anterior.** Esta evaluación se concentrará en el análisis del Componente de Mejoramiento de barrios y de las Viviendas PARVIS desarrollados en el Préstamo anterior. Incluye los siguientes hitos: (i) nivel de cumplimiento con los procedimientos ambientales del préstamo; (ii) manutención de datos y de archivos relativos a los proyectos (evaluaciones ambientales, planes de manejo, licencias ambientales, etc.); (iii) consulta de la población beneficiada y afectada; y (iv) constatación de accidentes, incidentes, y quejas de individuos o organizaciones de la sociedad civil, si hubiere.
- b. **Evaluación de la capacidad del Ministerio de Vivienda** en implementar los procedimientos sociales y ambientales. Especificación de actividades de fortalecimiento necesarias, tales como capacitación de los recursos humanos, talleres de sensibilización en temas ambientales, talleres de capacitación en temas específicos de Gestión Socio-Ambiental etc.
- c. **Perfeccionamiento y actualización de los procedimientos ambientales** en la nueva operación. Con el propósito de asegurar el cumplimiento del RO y Asistencias técnicas y adquisición de bienes para mejora de la gestión socio-ambiental.

- d. Preparación de un documento conteniendo el *Análisis Ambiental* (AA) del Programa, la cual incluirá una propuesta de procedimientos para el análisis socio ambiental de las actividades a financiarse.

Para la realización de todas estas tareas se contratará una consultoría de corto plazo (cuatro semanas) para desarrollar dichas actividades y plasmarlas en el Reglamento Operativo del nuevo préstamo.

#### **IV. RECURSOS**

- 4.1 Los recursos para la ejecución de la EAS están previstos en las Consultorías que se listan en el Anexo IV. Además, los recursos necesarios para la implementación de las medidas propuestas de naturaleza ambiental serán expresamente incluidos en el presupuesto de la nueva operación.

**PANAMÁ**  
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES HABITACIONALES**  
**(PN-L1002)**

**ÍNDICE DE ESTUDIOS SECTORIALES Y RECURSOS PARA LA PREPARACIÓN**

ESTUDIOS	DESCRIPCIÓN	FECHAS
Opciones Técnicas y de diseño	Proyectos básicos para la muestra: (1) Un proyecto integral de Mejoramiento de Barrios (Componente I); (2) El prototipo de casa económica será revisado, con la adición de un módulo sanitario para reestimación de su costo básico; y (3) 1 Proyecto de Reforma de Viviendas en el Casco Antiguo (Componente III)  Estudio de Alternativas y Metodología de Ejecución y de Desarrollo Comunitario para el Componente de Mejoramiento de Barrios	Marzo a Junio de 2008          Enero a Junio de 2008
Análisis del costo del proyecto, viabilidad económica y indicadores básicos	Se adoptará el criterio de costo-eficiencia para el análisis económico. Los costos de las intervenciones prototípicas serán detenidamente analizados, incluyendo sus alternativas de mínimo costo, para establecimiento de parámetros de costos máximo por tipo de intervención (costo por familia en los barrios, costo por vivienda económica, costo de unidad reformada). El Análisis de costo-eficiencia hará parte de la Consultoría para Estudio de Alternativas y metodología de Ejecución.  Datos para Línea de Base del Programa serán derivados de los Proyectos de la Muestra y de los Estudios disponibles para el Casco Antiguo de Panamá y del MIVI.	Enero a Junio de 2008   Disponibles en Junio 2008
Análisis institucional y otros aspectos de la capacidad para la implementación y Manejo financiero/aspectos fiduciarios y controles	Evaluación financiera e institucional del Ministerio, con la aplicación del SECI (Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional) y análisis fiduciaria realizada por la propia representación.	Marzo 2008
Salvaguardias ambientales y sociales	Consultoría para Elaborar el Estudio Ambiental del Programa ha sido contratada, incluyendo análisis de la capacidad de gestión ambiental, social y de riesgo del MIVI y la preparación de procedimientos para la gestión de riesgos.	Abril a Junio de 2007

### **COSTO ESTIMADO PARA LA PREPARACIÓN DEL PROGRAMA**

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>TEMA</b>	<b>COSTO</b>
Consultorias	(1) Preparación de Proyectos Mejoramiento de Barrios	US\$20.000
	(1) Análisis Social y Ambiental	US\$25.000
Misiones (3)	Pasajes y Viáticos	US\$12.300
Equipo	Equipo: (3) ICF/FMM, (1) FMM/CPN y (1) LEG)	
<b>Total</b>		<b>US\$57.300</b>

**PERFIL DE PROYECTO**  
**PANAMA**  
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES HABITACIONALES**  
**(PN-L1002)**

**Revisión de Calidad y Riesgo (QRR) – Informe de Resultados y Procedimientos**

**A. PROCESO QRR**

El Perfil de Proyecto fue distribuido al QRR solicitando comentarios el 9 de abril de 2008. Los comentarios recibidos así como acciones posteriores han sido documentados en este Informe de Resultados y Procedimiento. No se realizó una reunión presencial.

**B. Asuntos no resueltos**

Ninguno

**C. COMENTARIOS**

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
Hector J. Morena CID/CID	Datos Macroeconómicos	Se propone la siguiente redacción:  <i>Panamá tiene un población aproximada de 3.300.000 habitantes, que viene incrementándose a una tasa anual de 1.5%. El sostenido crecimiento de la economía panameña, a tasas por encima del 7% desde el 2004, alcanzó el récord de casi 11% en el 2007. Esto ha contribuido a la disminución del desempleo, habiendo pasado el mismo de 13.4% en 2003 a 4% en el 2007, y a la reducción de los niveles de pobreza en 6 puntos entre 2003 y 2006.</i> Con el nivel de empleo elevado, y un activo sector de financiamiento hipotecario a la vivienda, el segmento de ingreso atendido por el mercado inmobiliario es bastante amplio. No obstante, persisten importantes problemas para atender a las necesidades habitacionales de los segmentos de menores ingresos y de aquellos sin acceso al mercado de financiamiento formal. (Se sugiere no utilizar la cifra del IDH en este contexto, ya que la misma es un guarismo de 2005 y relativo a otros países, lo que no recogería el efecto del crecimiento a que alude el párrafo).	Sugerencia aceptada e incorporada al texto
	Análisis de riesgo	Para guardar correspondencia con otras operaciones del programa de Panamá sugerimos incluir en dos nuevas filas iniciales el análisis de riesgo a nivel de país y considerar los siguientes textos que se proponen como contribución:	

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
		<p><b>Marco macroeconómico</b>  <b>Descripción del Riesgo.</b> Aunque la situación macroeconómica de Panamá está consolidada y las perspectivas de crecimiento son muy positivas, el país presenta algunas vulnerabilidades. En el frente externo está expuesta a riesgos de desaceleración en el crecimiento y el comercio mundial; mientras que en el frente interno existe el peligro de un recalentamiento de la economía actualmente funcionando cerca del pleno empleo, lo cual podría derivar en mayor inflación con la consiguiente pérdida de competitividad o burbuja en el precio de activos.  <b>Ponderación del riesgo:</b> bajo.  <b>Nivel de análisis:</b> trabajo existente (Informe Macroeconómico Independiente)  <b>Mitigación.</b> El impacto de una desaceleración del crecimiento en la economía mundial sería mitigado por el gran estímulo económico derivado de las inversiones en la expansión del Canal y actividades conexas.</p>	<p>Texto Aceptado e incorporado</p>
	<p>Análisis de Riesgos de la Operación</p>	<p><b>Gobernabilidad y medio ambiente político</b>  <b>Descripción del Riesgo.</b> El año 2009 marca elecciones y cambio de Administración. Históricamente, los programas del Banco han sufrido retrasos significativos a raíz de los cambios de gobierno ya que éstos han implicado modificaciones en la estructura de ejecución y composición de cuadros técnicos en agencias ejecutoras a nivel central y provincial.  <b>Ponderación del riesgo:</b> bajo.  <b>Nivel de análisis:</b> juicio informado.  <b>Mitigación.</b> Durante la preparación de la operación se están manteniendo las consultas con involucrados para asegurar la apropiación del diseño del Programa y futura ejecución. En oportunidad del cambio de Administración, se llevará a cabo un diálogo con las nuevas autoridades con vistas a mejorar el trabajo sectorial y los esquemas de ejecución que minimicen riesgos de baja coordinación interinstitucional.</p>	<p>Texto aceptado e incorporado</p>

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
María Eugenia Nepote-Cit LEG/SGO	Operación Anterior	<p>Párrafo 3.1- ¿Las dos estrategias de la operación anterior que no se realizarían en ésta por las razones explicadas en el mismo, afectan determinada población que no se atendería en ésta ni en la operación anterior? O ¿cuáles son las consecuencias, si las hay? En qué estado de ejecución se encuentra la ejecución del programa anterior?</p>	<p>1-Las estrategias que no serán repetidas se refieren a un sistema de subsidio a la demanda (ayudando a personas de bajos ingresos a completar sus ahorros para la compra de una casa) y macrolotes, que es una forma de abaratar los costos de terrenos para la construcción de casas populares. Evidentemente que estas dos estrategias podrían ayudar a un segmento de familias que tienen problemas de acceso a la vivienda, pero generalmente no son los mismos beneficiarios potenciales y efectivos de esta operación. Acá hemos focalizado en familias de muy bajos ingresos, que no tienen realmente condiciones de adquirir vivienda por los medios formales de crédito, que es lo que las referidas estrategias contemplaban. Las consecuencias son que los subsidios que este programa otorga van a familias de ingresos menores, lo que es una solución adecuada en términos de focalización. El carácter piloto de la operación anterior ha servido para comprobar que no hay viabilidad en el momento para las estrategias mencionadas, y que tendremos que seguir discutiendo con el gobierno alternativas para apoyar estas familias, que no se encuentran en situación tan urgente, pero que sin embargo ameritarían algún tipo de soporte. La operación anterior se encuentra con 82% de sus fondos desembolsados.</p>

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
	Análisis de Riesgo	<p>Párrafo 5.1- En relación con el riesgo: ¿no sería conveniente una estrategia de difusión del programa y de sus beneficios que contribuya a disminuir el riesgo previsto como consecuencia del cambio de autoridades antes de su ejecución?</p> <p>¿La ejecución del programa no requiere adquisiciones de terrenos ni constitución de servidumbres?</p> <p>Incluir, en el anexo IV, la participación de LEG.</p>	<p>Con relación a la estrategia de difusión como forma de disminuir el riesgo como consecuencia del cambio de autoridades, pienso que lo que estamos haciendo es algo en este sentido, ya que ya tenemos a los potenciales beneficiarios alertas de la existencia del programa (mejoramiento de barrios) y movilizados, y en cuanto al componente de las viviendas sociales estamos convencidos que el programa (PARVIS) ya está lo suficientemente institucionalizado para que no sufra cambios o solución de continuidad con el cambio de autoridades.</p> <p>Con respecto a los terrenos y servidumbres, la respuesta es negativa, ya que estaremos trabajando en tierras legalizadas (aunque loteadas de forma irregular) y con la construcción de casas en terrenos propios de los beneficiarios.</p> <p>Con gusto incluiremos a LEG en el referido anexo.</p>
Marta Isabelle Abello VPC/PDP		<p>Hemos revisado los documentos del proyecto en referencia y deseamos sugerir la incorporación de nuestros Colegas Fiduciarios, Jose Villatoro (Especialista en Gestión Financiera, en la Representación de Panamá) y Willy Bendix (Especialista en Adquisiciones, en la Representación de Costa Rica) para apoyarles en las tareas relativas a los temas Fiduciarios tales como, evaluación de capacidades, planes de adquisiciones, proyecciones financieras, etc.</p> <p>Según el cuadro "Índice de Estudios Sectoriales y Recursos para la Preparación" el SECI estaba previsto a realizarse en Marzo de 2008, pero entendemos que aun no se ha hecho? Para que fecha esta previsto? Habría que actualizar el cuadro.</p>	<p>Agradecemos su apoyo y aclaramos que el Sr. Villatoro ya está apoyando al Sr. Alderete, oficial de la representación de Panamá y miembro del equipo de este proyecto, quién está encargado de aplicar el SECI y efectuar el análisis de riesgo fiduciario. El Sr. Alderete es también experto en adquisiciones y estará supervisando estos aspectos de la operación. Asimismo le agradecemos el ofrecimiento.</p> <p>El SECI ha sido iniciado en el período mencionado pero no se ha completado todavía. Haremos la actualización sugerida.</p>



## **ACTA DE REVISIÓN DE MEDIO AMBIENTE E IMPACTO SOCIAL (ESR)**

---

ESR 13-08, 4 de abril de 2008

### **PN-L1002- Programa de Mejoramiento de las Condiciones Habitacionales**

#### **Revisión del Perfil de Proyecto**

- 1. Clasificación de Proyecto:** B
- 2. Evaluación requerida:** Análisis Ambiental y Social
- 3. Próxima acción:** Enviar la EAS modificada para información de ESR, 2) Enviar el POD junto con el IGAS a ESR para verificación con el memo de transmisión indicando donde y como fueron incorporados los acuerdos alcanzados siguientes:
- 4. Acuerdos alcanzados:**

El equipo aclaró que en los términos de referencia de la consultoría ambiental a ser contratada se incluye el análisis de la capacidad de monitoreo y seguimiento ambiental y social del Ministerio de la Vivienda (MIVI), no obstante *se* agregará la aclaración en la sección señalada.

*Aclaró que* con relación a la propuesta de creación de una Unidad de Gestión Ambiental y de Riesgos en el MIVI el análisis a ser efectuado por el consultor ambiental para todo el Ministerio se centra en la capacidad de esa institución en identificar riesgos e implementar las salvaguardias ambientales y los procedimientos ambientales y sociales del Programa. Del diagnóstico a ser realizado por el consultor se identificarán las medidas eventualmente necesarias para que se logre este objetivo y que además tales procedimientos sean internalizados e institucionalizados por el Ministerio.

Aclaró que los procedimientos de análisis de riesgos para la localización de los sitios de construcción de las viviendas para las familias de menores ingresos están previstos y constarán en las reglas de operación del Programa.

El equipo aceptó incorporar en el Índice de Estudios lo siguiente: (i) Análisis de la capacidad de gestión ambiental, social y de riesgo del MIVI y (ii) Preparación de procedimientos para la gestión de riesgos.

Aceptó que en la sección de (3) Análisis de Riesgo. -Salvaguardas Ambientales, se incorporaran

en las medidas de mitigación el análisis de las alternativas para establecer una Unidad de Gestión Ambiental y Riesgos dentro del Ministerio de la Vivienda (MIVI, con énfasis en asegurarse que los procedimientos del Programa sean cumplidos.

**Aprobado**\_\_\_\_\_ **Janine Ferretti, Jefe, VPS/ESG**