

# PROGRAMA DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL

(VE-0055)

## RESUMEN EJECUTIVO

<b>PRESTATARIO Y GARANTE:</b>	República de Venezuela	
<b>ORGANISMO EJECUTOR:</b>	Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR), mediante el Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), con la colaboración de unidades regionales.	
<b>MONTO Y FUENTE:</b>	BID:	US\$52 millones (CO)
	Aporte local:	US\$35 millones
	Total:	US\$87 millones
<b>PLAZOS Y CONDICIONES FINANCIERAS:</b>	Plazo de amortización:	25 años
	Período de desembolso:	4 años
	Plazo de iniciación de la obra:	3½ años
	Tipo de interés:	variable
	Inspección y vigilancia:	1%
	Comisión de crédito:	0,75%
<b>OBJETIVOS:</b>	<p>El objetivo principal del programa es contribuir a mejorar el acceso de la población de bajos ingresos a las soluciones habitacionales mediante la adopción de un sistema de subsidios directos a la demanda y de mecanismos innovativos de focalización y selección de beneficiarios. El programa también se propone:</p> <p>a) fortalecer la capacidad institucional de los organismos que participarán en la ejecución, y</p> <p>b) identificar y elaborar propuestas de cambios sobre los principales problemas relacionados a la política habitacional del país. El programa constituye un esfuerzo piloto, cuyos resultados se utilizarían para expandir su operatoria a nivel nacional.</p>	
<b>DESCRIPCIÓN:</b>	<p>En calidad de prueba piloto, el programa establecerá un sistema de subsidio directo y de elegibilidad de beneficiarios en cuatro estados venezolanos. El subsidio podrá ser utilizado para obtener una solución habitacional nueva o para mejorar una existente. Si bien se otorgarán los subsidios en forma individual, se utilizarán de manera colectiva. El uso colectivo del subsidio obedece a la necesidad de forjar un vínculo entre la familia de bajos ingresos con necesidades habitacionales insatisfechas y la</p>	

oferta de soluciones. El programa se propone aprovechar el surgimiento reciente de organizaciones populares y de organizaciones técnicas del sector, para dinamizar la demanda y estimular la oferta de viviendas de interés social. Por ello, se promoverá, y será requisito para acceder al subsidio, la agrupación de beneficiarios en organizaciones de base habitacional (OBH) y, para apoyarlas, se utilizarán entidades técnicas denominadas organizaciones de demanda habitacional (ODH).

Se utilizará para la ejecución del programa un esquema institucional descentralizado, con la participación de una Unidad Coordinadora del Programa (UCP) en el INAVI y cuatro entidades en los estados, denominadas unidades regionales (UR).

El programa comprenderá los componentes de:

- a. Inversión: i) **viviendas nuevas** (US\$61 millones), a través del mismo se financiarán en subsidios directos para aproximadamente 10.000 nuevas soluciones habitacionales. Las soluciones elegibles serán soluciones individuales, de bajo costo, desde lotes con servicios hasta viviendas básicas, con un valor máximo del equivalente de US\$7.000. El monto del subsidio será del equivalente al 80% del costo de la vivienda que incluye terreno, infraestructura, construcción y legalización. Los beneficiarios aportarán el otro 20% mediante ahorro efectivo, y ii) **mejoramiento de viviendas en barrios** (US\$10 millones), se financiarán mejoras a viviendas ya existentes en barrios consolidados que llenen criterios mínimos de infraestructura. También se financiarán soluciones nuevas en los barrios para sustituir estructuras precarias o densificar terrenos. El costo total de las mejoras no podrá exceder el equivalente de US\$1.600, mientras que el de las viviendas nuevas en lotes existentes no podrá exceder US\$4.500. El subsidio será del 80% del costo, debiendo aportar los beneficiarios el 20% mediante ahorro efectivo. En esta categoría, se estima que en total se financiarán aproximadamente 7.000 viviendas.
- b. Fortalecimiento institucional: se financiará i) **fortalecimiento y asistencia técnica** a las UR para, entre otros, implantar el sistema de calificación de beneficiarios a utilizarse en el programa; diseñar y establecer sistemas modernos

de planificación operativa y de control gerencial; y complementar los sistemas de información existentes; ii) la **promoción** (US\$1 millón), un plan de "mercadeo social focalizado" para impulsar la gestión colectiva a nivel local, dando a conocer el programa mediante medios radiales e impresos, para facilitar el acceso de los beneficiarios a información sobre la oferta de soluciones y para contratar servicios de apoyo técnico en la formación y organización de las OBH, así como acciones puntuales en cada región dependiendo de las necesidades específicas; iii) **estudios** (US\$0,8 millón). Se realizarán los estudios y la planificación necesarios para asegurar una adecuada generalización de los mecanismos utilizados en el programa piloto y recomendar los cambios de política, legales e institucionales conducentes a mejorar la eficiencia y equidad de la actuación del GDV en el sector vivienda, y iv) **administración** (US\$3 millones), para la contratación del personal de la UCP, del personal adicional que las UR requerirán, así como el equipamiento y los gastos de funcionamiento y de coordinación.

**CLASIFICACIÓN  
AMBIENTAL:**

El Comité de Medio Ambiente en la reunión del 30 de mayo de 1995 clasificó esta operación en la Categoría III. El Resumen Ambiental fue aprobado en la sesión del CMA del 5 de marzo de 1996. El ejecutor elaboró y puso a disposición del público el Informe Ambiental del programa que contiene los criterios de elegibilidad ambientales. Ambos documentos fueron enviados al PIC el 5 de marzo de 1996.

**BENEFICIOS:**

La operación propuesta rendirá los siguientes beneficios: a) proveerá un mínimo de 17.000 soluciones habitacionales a familias de bajos ingresos; b) dotará al país de experiencia con un sistema de subsidios directo, focalizado, transparente y eficiente, y extraerá las mejores prácticas de su aplicación individual en los estados; c) establecerá un sistema de elegibilidad eficiente y transparente que podrá ser adaptado para su uso en otros programas sociales; d) contribuirá a los esfuerzos del GDV en involucrar a organizaciones comunitarias y otros organismos no gubernamentales como actores efectivos en el sector; e) fortalecerá a las agencias de vivienda a nivel estatal, ayudando al proceso de descentralización, y f) incrementará la participación de contratistas y promotores en vivienda social.

**RIESGOS:**

Se han identificado los siguientes riesgos:

- a. Administración descentralizada. La ejecución del programa descansa fundamentalmente en la habilidad de las UR para aplicar dos mecanismos nuevos en el contexto venezolano: un sistema de selección y calificación de beneficiarios y un sistema de subsidio directo a la demanda. Como resultado, podría haber demoras en su implantación y/o variaciones en la aplicación de los reglamentos del programa. Sin embargo, el rol de coordinación de la UCP y las actividades de fortalecimiento institucional que han sido incorporadas en el programa deberían mitigar este riesgo. Las ODH – algunas de las cuales ya cuentan con amplia experiencia en el sector, y otras que se fortalecerán con los recursos del programa – apoyarán la labor de las UR.
- b. Contexto macroeconómico. La continua inflación y el deterioro en los niveles de ingreso de la población podrían tener un impacto negativo en la demanda efectiva de soluciones, disminuyendo la capacidad de las familias objetivo de ahorrar el pago inicial requerido. Al mismo tiempo, estas tendencias negativas y los continuos desequilibrios en la tasa de cambio podrían reducir el número de soluciones a financiarse con los recursos del programa. Además de lo anterior, la desconfianza general en el sistema bancario por parte de los beneficiarios podría afectar la rapidez con la cual las familias accedan al programa. Sin embargo, los esfuerzos promocionales contemplados en el programa así como la orientación que brindarán las ODH, ayudarán a disminuir la desconfianza y reducir este riesgo.

**IMPACTO SOBRE LA POBREZA:**

Conforme lo estipulado en el documento de la Octava Reposición (AB-1704), párrafo 2.15, se ha determinado que el programa propuesto cumple con las características de un programa focalizado hacia los sectores de bajos ingresos, ya que los criterios y sistema de elegibilidad y calificación de los beneficiarios, los mecanismos operativos e institucionales a utilizarse, y el tamaño y costo de las soluciones a financiarse con el subsidio, asegurarán que más del 50% de los beneficiarios serán de bajos ingresos.

**ESTRATEGIA DEL BANCO EN EL PAÍS Y EN EL SECTOR:**

La estrategia del Banco en Venezuela está orientada a apoyar la modernización del Estado, especialmente en el proceso de descentralización, y a mejorar la eficiencia y equidad de los servicios sociales. En este sentido, la operación piloto propuesta probará:

a) sistemas y mecanismos innovadores dirigidos a mejorar la eficiencia del sector público en el sector vivienda; b) mecanismos de elegibilidad y calificación que permitan focalizar los beneficios hacia los grupos de bajos ingresos, y c) un marco institucional y acciones que fortalecerán la capacidad de entidades públicas a nivel regional y organizaciones de la sociedad civil.

**CONDICIONES  
CONTRACTUALES  
ESPECIALES:**

Condiciones previas al primer desembolso:

- a. puesta en vigencia del Reglamento Operativo (párrafo 3.16);
- b. establecimiento de la UCP y al menos dos de las UR con personal y recursos necesarios (párrafos 3.1 y 3.5);
- c. apertura de una cuenta especial en divisas en nombre del programa en el Banco Central de Venezuela (párrafo 3.40) y de las cuentas de al menos dos de las UR para la administración de los recursos del programa (párrafo 3.35);
- d. suscripción de los convenios entre la UCP y dos entidades regionales en los estados (párrafo 3.2);
- e. presentación de un convenio subsidiario entre la UCP y al menos una institución financiera por estado (párrafo 3.4), y
- f. sistema de recopilación de información deberá ser acordado con el Banco (párrafo 3.43).

El contrato de préstamo también contendrá las cláusulas estándar relativas, entre otras, a reconocimiento de gastos y financiamiento retroactivo (párrafo 3.41), reuniones de supervisión (párrafos 3.44 y 3.45), evaluación final (párrafo 3.48), contratación de obras y servicios de consultoría (párrafo 3.37) y auditoría (párrafo 3.49).

## I. ANTECEDENTES

### A. Introducción

- 1.1 El programa piloto que se propone es resultado de un diálogo entre el Gobierno de Venezuela (GDV) y el Banco, durante un lapso de 18 meses, en cuanto al interés demostrado por el gobierno de aumentar el acceso de su población de bajos ingresos a soluciones habitacionales. El proceso comenzó con un estudio de diagnóstico del sector de la vivienda, financiado por el Banco en 1994, y continuó con el análisis de posibles diseños para un programa viable dadas las restricciones macroeconómicas existentes y la situación del sector financiero. El programa resultante que se propone es un primer paso en la colaboración que han iniciado el país y el Banco en este sector, y un fundamento sobre el cual se podrán desarrollar iniciativas más profundas y amplias en el futuro.

### B. Evaluación de la demanda habitacional

#### 1. Urbanización, pobreza y la propagación de los "barrios"

- 1.2 Las cifras del último censo, realizado en 1990, indican que Venezuela tiene una población de 18 millones de habitantes. Hasta ese año, la población había aumentado en 3,6 millones desde el censo anterior, en 1980, lo que constituye un 2,5% de crecimiento anual. En el mismo período, sin embargo, la población urbana creció a un ritmo del 3,3% anual, agudizándose así el proceso de urbanización. Actualmente, se estima que el 84% de la población vive en zonas urbanas, el coeficiente más alto de América Latina y uno de los más altos del mundo. Este intenso desarrollo urbano ha dado como resultado una gran red de centros poblados y ciudades, principalmente a lo largo de la costa nacional. Casi la mitad de la población urbana reside en 10 ciudades, las cuales cuentan con más de 200.000 habitantes cada una.
- 1.3 El desarrollo urbano ha coincidido con el marcado crecimiento de la pobreza observado en los 15 últimos años. Si bien las estimaciones varían según la definición de la pobreza, y según el método y las fuentes de datos que se usen <sup>1/</sup>, todas ellas indican un aumento significativo de la pobreza desde el inicio de los años ochenta. Actualmente, se estima que más de un tercio de las familias venezolanas viven en condiciones de pobreza y, dado que la mayoría de la población reside en ciudades, la pobreza es principalmente un fenómeno urbano. En efecto, el 77% de los pobres vivían en

---

<sup>1/</sup> Un estudio de la pobreza realizado por el BIRF, a base de datos de la Oficina Central de Estadística e Informática (OCEI), indicó que el 54% de las familias vivían en condiciones de pobreza en 1989, en comparación con el 32% en 1982. Gustavo Márquez (IESA, 1993) hace una estimación más conservadora, del 41% en 1989, en comparación con el 18% en 1981.

ciudades en 1991, y el 93% del aumento de la pobreza observado entre 1981 y 1989 se produjo en zonas urbanas 2/.

- 1.4 El crecimiento urbano de Venezuela ha superado con creces la disponibilidad de vivienda formal y de infraestructura, lo que ha dado lugar a una gran expansión de la vivienda informal, o sea los llamados "barrios": vecindarios no planificados que se forman como asentamientos informales y que gradualmente consiguen diversos grados de servicios y consolidación. Si bien este no es un fenómeno nuevo, el número actual de barrios es más del doble del que había en 1978. Hoy, cerca del 53% de la población urbana y del 41% de la población total del país vive en aproximadamente 3.800 barrios.

## 2. Perfil de la población beneficiaria

- 1.5 Las familias pobres de las zonas urbanas de Venezuela no son homogéneas, pero suelen tener numerosas características comunes que permiten hacer ciertas generalizaciones útiles 3/. Una típica familia pobre urbana de Venezuela 4/ vive en un barrio de una gran ciudad y gana menos de US\$213 mensuales (equivalente a dos salarios mensuales mínimos incluidos los bonos oficiales a diciembre de 1995). Es una familia de seis miembros, dirigida por el padre y la madre (aunque se estima que un 22% de las familias urbanas pobres están encabezadas por mujeres), y sólo uno de sus miembros tiene ingreso regular. Vive en un terreno que no le pertenece legalmente, pero que ha ocupado por cerca de seis años y en la que gradualmente ha construido una vivienda de dos habitaciones, que considera de su propiedad. O bien, especialmente en Caracas, arrienda cuartos en una casa perteneciente a otra familia. Tiene electricidad y agua de cañería al menos durante parte del día, pero carece de acceso a alcantarillado sanitario, servicio de recolección de desechos y a rutas cercanas de transporte público. Esta familia gasta aproximadamente el 12% de sus ingresos en vivienda, mientras que el 70% lo destina a alimentación y vestuario 5/. Las familias que tienen un nivel de ingresos un poco superior, de hasta US\$321 mensuales (tres salarios mínimos con bonos, aproximadamente), viven también en condiciones no muy distintas de éstas, pero probablemente son familias más pequeñas, con más de uno de sus miembros recibiendo ingresos, gastan una

- 
- 2/ S. Morley y C. Alvarez, Poverty and adjustment in Venezuela, BID, 1992.
- 3/ El perfil está basado en el estudio de Márquez citado anteriormente y en datos de una encuesta socioeconómica de 1.545 familias urbanas residentes de cuatro ciudades: Cumaná, Barquisimeto, Maracaibo y Valencia, realizada en noviembre de 1995 como parte de la preparación del presente proyecto.
- 4/ La línea de la pobreza fijada por el Banco para 1995 era de BS\$9.417 mensuales per cápita, o sea US\$32 (a BS290), lo que para una familia de cinco, equivale a US\$160 mensuales.
- 5/ Fuente: OCEI, encuesta de presupuestos y gastos familiares, 1994.

proporción menor de su ingreso en alimentación y viven en una casa un poco más grande dentro del barrio, en un lugar con mejor acceso a los servicios públicos.

- 1.6 Según las estadísticas nacionales, la población que gana menos de tres salarios mínimos y que carece de acceso a las soluciones del sistema habitacional formal privado, constituye la mayor parte de la demanda de vivienda, según se demuestra en el cuadro que aparece a continuación:

Tabla 1-1 NECESIDAD DE VIVIENDA Y DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO		
GRUPO DE INGRESOS EN SALARIOS MÍNIMOS	PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN	PROPORCIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA
0 a 3	59%	92%
Más de 3 hasta 7	32%	6%
Más de 7	9%	2%

Fuente: Consejo Nacional de la Vivienda, 1993

C. Evaluación de la oferta de vivienda para el grupo destinatario

1. El mercado habitacional

- 1.7 La oferta formal de vivienda en Venezuela es insuficiente para satisfacer la demanda de soluciones habitacionales para su población en general. El sector formal de la vivienda ha producido un promedio de 73.000 unidades anuales en los años recientes (1980-1992), pero el promedio anual de familias nuevas que se formaron en el mismo período llegó a 95.000. El déficit de oferta habitacional <sup>6/</sup> se debe en gran parte a dos problemas principales: a) las distorsiones que sufre el sistema del mercado habitacional, y b) las limitaciones de los programas de subsidios para viviendas que actualmente ofrece el gobierno.
- 1.8 El sistema del mercado habitacional – que incluye los mercados de financiación de hipotecas a tasas de mercado, de terrenos urbanos y de arrendamientos de vivienda – se ha deteriorado. La producción habitacional del sector privado se redujo dramáticamente desde 1980, pasando de 40.961 unidades construidas ese año a 17.488 unidades en 1993. Muchos factores han contribuido a esta baja. Entre los más importantes se encuentran la grave disminución del ingreso real de la familia y la falta de un sistema hipotecario que se

---

<sup>6/</sup> Fuente: Según las cifras del último censo, la OCEI estima un déficit habitacional bruto de 884.603 unidades, mientras que el Consejo Nacional de la Vivienda proyecta, para 1998, un déficit de 1,5 millón de unidades.

adapte a la elevada inflación de los últimos años 7/. Las familias de ingresos más elevados compran sus viviendas al contado, mientras que las familias de ingresos medianos, privadas de las opciones del mercado, se han apoderado en gran parte de las unidades habitacionales promovidas por el gobierno y, con ellas, de los subsidios destinados a los grupos de bajos ingresos.

- 1.9 El sector público ha tratado de compensar la menor actividad del sector privado; pero el propio marco conceptual de la política habitacional ha contribuido al déficit de la oferta de vivienda.

## 2. Estrategias gubernamentales

### a. Programas destinados a aumentar la disponibilidad de vivienda

- 1.10 A partir de 1928 y hasta el presente, el GDV ha puesto en práctica una amplia gama de políticas destinadas a promover la producción habitacional y ofrecer unidades de vivienda a familias de bajos ingresos. Las iniciativas gubernamentales han incluido, típicamente, alguna combinación de: subsidios de alquiler, exenciones del impuesto a los bienes raíces, subsidios de las tasas de interés a los compradores, y diversos tipos de subsidios indirectos a las empresas de construcción habitacional y a las intermediarias financieras. Aun cuando la falta de datos precisos dificulta la evaluación del impacto de los distintos programas, se reconoce ampliamente que los diferentes mecanismos de subsidios - originalmente ideados para atender las necesidades de las familias de bajos ingresos - han logrado beneficiar principalmente a la clase media.
- 1.11 En general, el gobierno central se hacía cargo de todos los aspectos del desarrollo habitacional de interés social, incluidos la financiación y la construcción directa, con resultados negativos como los siguientes: el elevado costo y la calidad variable de las soluciones; la baja cobertura poblacional de los programas y el aumento del apremio por invadir terrenos; la exclusión o participación muy limitada del sector privado; la falta de transparencia en la asignación de beneficios, y las tasas de recuperación de bajo costo. Más recientemente, las restricciones fiscales y la estrategia de descentralización del GDV se han traducido en niveles mayores de colaboración con los gobiernos municipales y estatales, así como con el sector privado. En particular, la Ley de Política

---

7/ Otros factores son los siguientes: uso ineficaz de tierras urbanas; deficiencia en los registros catastrales y de propiedad de la tierra, y ejecución incompleta y centralizada de los programas de infraestructura. Además, las leyes de control de arriendos fija tasas muy inferiores a los niveles del mercado y hacen que el proceso de desalojo sea extremadamente difícil. Como resultado, el sistema de arrendamiento formal prácticamente se ha derrumbado en los años recientes y se estima que un 9% de las viviendas existentes a nivel nacional permanecen vacantes.

Habitacional (LPH) de 1989 modificó significativamente el marco de la política de vivienda.

b. La LPH

- 1.12 La política y los programas de vivienda para las zonas rurales y urbanas se encuentran ahora enmarcados dentro de la LPH (aprobada en 1989 y revisada en 1994), que creó un amplio sistema de producción de viviendas de interés social basado en subsidios concedidos en la forma de tasas de interés inferiores a las del mercado 8/. Para entender la actual política habitacional de Venezuela, conviene revisar sus principales características.
- 1.13 El financiamiento y la construcción de viviendas dentro del marco de la LPH, cuenta con dos fuentes de recursos (los denominados "5%" y "3%") para invertir en tres áreas de población (Área I, Área II y Área III) 9/. El Área I, que representa aproximadamente dos tercios del financiamiento total derivado de la LPH, está financiada con el 5% de los ingresos nacionales del gobierno y el 5% de las transferencias a los gobiernos estatales y locales (el "situado constitucional" y el "situado municipal"). El Área I selecciona oficialmente familias de hasta tres salarios mensuales mínimos (que actualmente significa un ingreso familiar de US\$321), que cumplan los requisitos para recibir préstamos de las instituciones financieras intermediarias (IFI), con recursos de la LPH a tasas de interés fuertemente subsidiadas 10/. Las IFI también otorgan préstamos con fondos de la LPH a empresas constructoras que edifican casas para estos beneficiarios, a tasas de interés muy inferiores a las del mercado.
- 1.14 Los recursos que se asignan al Área II, oficialmente destinados a familias con ingresos de tres a seis salarios mínimos, provienen del Fondo de Ahorro Habitacional (FAH), creado para este fin. Los recursos del fondo (que consisten en el 3% del valor de las nóminas salariales, o sea 1% de contribución del empleado y 2% del empleador), se depositan en instituciones de ahorros y préstamos y en bancos hipotecarios. Aunque se tuvo la intención de que el fondo fuera un plan de ahorro obligatorio, los "ahorros" de los empleados depositados en el fondo no fueron corregidos según la inflación entre 1990 y 1993, de modo que perdieron el principal volumen de su valor real; en 1994, se comenzó a revisar la LPH a fin de recompensar estos ahorros, pero a tasas que permanecen muy por debajo del mercado.

---

8/ En los archivos técnicos de RE3/S03, puede consultarse un análisis detallado de la LPH.

9/ El financiamiento para la construcción de unidades habitacionales en el Área III, para los niveles de ingresos más altos, no se ha concretado aún.

10/ Por ejemplo, los préstamos hipotecarios a familias del Área I han permanecido al 7% durante los cinco últimos años, en los que las tasas del mercado han fluctuado entre 20% y 45% por año.

- 1.15 La LPH ha logrado ciertos resultados positivos importantes en un período de cinco años. Tuvo éxito en la canalización, sin precedente, de recursos financieros a entidades habitacionales, por valor de US\$2.400 millones (de los cuales US\$1.500 millones se han convertido en soluciones habitacionales hasta la fecha), estimulando así, por un tiempo, la producción habitacional en el país. También logró progresar en el propósito de traspasar la construcción de viviendas con financiamiento gubernamental del sector público al sector privado: las IFI han asumido la responsabilidad de garantizar los préstamos y el servicio respectivo y las empresas privadas están haciéndose cargo de muchas etapas del desarrollo de viviendas en el marco de la LPH. Además, esta ley ha promovido la participación de organizaciones no gubernamentales (ONG) en el mejoramiento de barrios y la producción y mantenimiento de viviendas para familias de bajos ingresos.
- 1.16 Sin embargo, la LPH adolece de numerosos problemas que afectan considerablemente la equidad y la eficiencia de sus programas y le impiden beneficiar a los grupos de ingresos menores, a los que se destinan los programas del Área I. En gran parte excluye a los trabajadores del sector informal que, según se estima, constituye un 40% de la fuerza laboral. Se considera que solo las familias que contribuyen al FAH cumplen los requisitos para recibir una unidad en el marco de la LPH, pero los trabajadores del sector informal, que suelen pertenecer a los grupos más pobres, tienen pocos incentivos para contribuir a ese fondo y, por consiguiente, no cumplen los requisitos para recibir los beneficios de la LPH. Incluso las familias de bajos ingresos que contribuyen al fondo tienen pocas posibilidades de recibir una unidad. Las IFI participantes se encargan de calificar a los prestatarios potenciales, para luego seleccionar a los beneficiarios de subsidios y unidades habitacionales. Típicamente, las IFI seleccionan a las familias que ganan el mayor ingreso posible, por considerar que éstas representan un riesgo menor para su cartera. En todo caso, no existe un sistema nacional para calificar a los beneficiarios de bajos ingresos, lo que dificulta la focalización de los beneficios. Por su parte, las empresas inmobiliarias privadas también prefieren las soluciones del costo más alto permitido en cada área, lo que agudiza la tendencia a seleccionar a los clientes de ingresos más altos antes que a los que prescribe la ley. Además, la LPH no ha incorporado sistemas viables de seguimiento ni de sanción que permitan coaccionar a las firmas e IFI participantes para que seleccionen a los beneficiarios de ingresos más bajos.
- 1.17 La estructura misma de los subsidios otorgados por el lado de la oferta tiene graves deficiencias. Es regresiva, porque los subsidios se distribuyen por medio de las tasas de interés, de modo que los préstamos más grandes dan lugar a subsidios mayores. Por consiguiente, las familias de ingresos más altos (Área II) de los

grupos elegibles reciben subsidios por montos muy superiores 11/. Además, dado que el monto del subsidio fluctúa según las variaciones de la tasa de interés, el impacto fiscal general de los subsidios es difícil de prever. Es costosa, además, porque las estimaciones de los montos subsidiados varían según las tasas de interés, pero fluctúan entre US\$4.000 y US\$6.000 por unidad, para el Área I, y entre US\$10.000 y US\$14.000 para el Área II. El elevado costo de las unidades, junto con el subsidio regresivo, dan como resultado una baja cobertura poblacional y un aumento de los déficit habitacionales. Por otra parte, los altos niveles de subsidios y costos aumentan el atractivo de las soluciones que ofrece la LPH a la clase media, lo que estimula más aún la filtración hacia arriba.

- 1.18 Las empresas inmobiliarias privadas también encuentran dificultades con las directrices de la LPH. Las inmobiliarias no pueden vender las unidades habitacionales a precios superiores al tope fijado en salarios mínimos 12/. Sin embargo, las variaciones de dicho salario se producen con lentitud y en forma irregular. De ahí que, cuando los costos de construcción aumentan pero los topes de los precios de venta fijados en salarios mínimos permanecen inalterables, las ganancias de las empresas inmobiliarias y la factibilidad financiera de sus proyectos, sufren efectos adversos. Estas presiones inhiben la participación de los contratistas en pequeña escala y de todas las empresas constructoras, excepto las más eficientes que típicamente son las más grandes, en los programas de la LPH, situación que provoca paros periódicos en la producción de viviendas de interés social.

c. Programas actuales de mejoramiento de barrios

- 1.19 La responsabilidad de mejorar la infraestructura y la vivienda en los barrios corresponde principalmente a los gobiernos locales. Las enmiendas a la Ley Municipal, introducidas en 1989, y la aprobación de la Ley de Descentralización, en 1990, permite la transferencia de la responsabilidad del gobierno central a los estados y municipalidades. Sin embargo, el legado del control central sigue reflejándose en los programas existentes y en las deficiencias de la mayoría de las instituciones locales. En virtud de la LPH, cerca de un tercio de los recursos invertidos en zonas urbanas han sido destinados al mejoramiento de barrios. Las iniciativas del gobierno central, tomadas en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR) y sus organismos, así como la programación a nivel estatal y las operaciones principales financiadas con recursos de organismos multilaterales, como el Programa de Inversión Social

---

11/ Las familias de ingresos más bajos del Área I reciben sólo cerca del 40% de los subsidios proporcionados a las familias de ingresos más altos del Área II.

12/ Para el Área I, pueden construirse unidades por un costo de hasta 105 salarios mínimos, mientras que el Área II tiene un tope de 291 salarios mínimos para sus soluciones.

Local (PROINSOL) y el Programa de Mejoramiento de Barrios de Bajos Ingresos (PROMUEBA), son actividades que procuran evitar la fragmentación y la falta de continuidad que ha caracterizado a los esfuerzos del pasado. En lugar de ello, han comenzado a incorporar los siguientes elementos en sus diseños: ejecución local, provisión integrada de infraestructura básica, servicios sociales paralelos, y asistencia técnica y crédito destinados a guiar los esfuerzos de consolidación a través de las organizaciones vecinales.

- 1.20 El PROINSOL, programa que cuenta con un total de US\$140 millones, es administrado por el Fondo Nacional Venezolano de Inversión Social (FONVIS) y cuenta con el apoyo de un préstamo del BID por US\$84 millones. Su componente de reforma institucional tiene como propósito fortalecer la capacidad de los municipios y gobiernos estatales para ejecutar actividades de mejoramiento de barrios, mientras que el componente de inversión financia una amplia variedad de pequeñas obras públicas en los barrios, tales como construcción de drenajes y alcantarillas, caminos, escuelas, bibliotecas y centros culturales. PROINSOL invierte el 60% del costo de infraestructura en forma de donación, y requiere que los municipios o los estados aporten un 40% en inversión local de contrapartida. La Fundación para el Desarrollo de la Comunidad y Fomento Municipal (FUNDACOMUN), uno de los principales organismos del Ministerio de la Familia encargado primordialmente del mejoramiento de los barrios y del fortalecimiento de los gobiernos municipales, es la entidad que administra el PROMUEBA, que es un programa de US\$85 millones financiado en parte por un préstamo del BIRF por US\$40 millones. PROMUEBA financia planes de inversión para infraestructura básica y para regularización de la tenencia de la tierra, y ofrece asistencia técnica a las municipalidades. Tanto PROINSOL como PROMUEBA han tenido comienzos lentos, pero recientemente han mejorado su ritmo de ejecución.
- 1.21 Aparte de estas dos iniciativas, hay numerosas otras entidades estatales, organizaciones no gubernamentales y gobiernos municipales que cuentan con programas más pequeños de mejoramiento de barrios, financiados por transferencias del presupuesto nacional.

### 3. Principales instituciones sectoriales y sus funciones

- 1.22 El MINDUR, creado en 1975 como resultado de la reestructuración del Ministerio de Obras Públicas, fomenta inversiones específicas del gobierno central en áreas urbanas y supervisa el complejo sistema de planificación urbana de Venezuela. Hay dos entidades principales de desarrollo urbano afiliadas al MINDUR: el Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI) y el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR). El INAVI, que financia y desarrolla proyectos públicos de vivienda para familias de bajos ingresos y de consolidación de barrios, con recursos derivados de la LPH y de sus propios fondos de recuperación de préstamos, desempeña un papel esencial en la ejecución de la política habitacional, aunque se prevé que sus responsabilidades serán compartidas, cada vez más, con los gobiernos estatales y municipales. El FONDUR, establecido

en 1975, comenzó sus actividades adquiriendo y urbanizando terrenos que serían luego utilizados por organismos públicos y empresas inmobiliarias privadas para construir viviendas destinadas a familias de ingresos bajos y moderados; actualmente, el FONDUR utiliza el grueso de sus recursos para patrocinar proyectos privados de urbanización y para otorgar préstamos para construir unidades correspondientes al Área I de la LPH. Sin embargo, a pesar de que los actuales programas de vivienda de INAVI y FONDUR constituyen un adelanto histórico en comparación con el desarrollo directo y los préstamos que otorgaba el gobierno, dichos programas tienen graves desventajas, como se explicó anteriormente (párrafos 1.16 al 1.18).

- 1.23 El Consejo Nacional de la Vivienda (CNV) tiene la responsabilidad legal, en virtud de la LPH, de establecer la política habitacional, efectuar su seguimiento y supervisarla, pero ha funcionado en gran parte con carácter consultivo. En lugar de actuar directamente, el CNV generalmente asesora al MINDUR y a otras entidades habitacionales, recolecta datos del sector y realiza estudios. Además, cuenta con autoridad nominal para regular las operaciones de instituciones habitacionales sometidas a la LPH; sin embargo, utiliza esta autoridad en forma dispareja. En particular, el CNV se ha esforzado poco por vigilar los límites de los ingresos familiares fijados por la LPH.
- 1.24 Desde la aprobación de la Ley de Descentralización y de la LPH, los estados han comenzado a ser los principales protagonistas del sector de la vivienda, y a reemplazar a las entidades del gobierno central como ejecutores. Las transferencias a los gobiernos estatales y locales han recibido alta prioridad y, en general, han mantenido su valor en términos reales. El 5% de las transferencias que realiza el gobierno central a los estados, según la fórmula respectiva, y de las transferencias estatales a las municipalidades, deben usarse para proyectos de vivienda. De ahí que los estados tengan recursos para llevar a cabo programas habitacionales y prácticamente todos han establecido, desde 1991, entidades habitacionales estatales, conocidas como Institutos Regionales de Vivienda (INREVI), cuya capacidad institucional es variada. Pocos de ellos funcionan con gran eficiencia; otros parecen repetir los errores cometidos en el pasado por las entidades del gobierno central (elevados costos por unidad, baja producción, elevados subsidios escasamente vinculados al ingreso familiar e influencia política para la selección de beneficiarios).
- 1.25 Las organizaciones habitacionales sin fines de lucro y las agrupaciones de vivienda de nivel comunitario han proliferado, como resultado del apoyo recibido a través de la LPH, principalmente para proyectos de mejoramiento de barrios. A las pocas ONG

habitacionales con experiencia <sup>13/</sup> se han sumado en los últimos cuatro años, organizaciones nacionales, estatales y de nivel municipal que han recibido capacitación institucional del CNV en virtud de la LPH. El INAVI y varias INREVI, entre otros, han usado a las ONG en forma regular en los dos últimos años; las entidades habitacionales del gobierno, a todo nivel, reconocen cada vez más que las ONG pueden desempeñar un papel decisivo en el mantenimiento de las mejoras vecinales, la consolidación de las viviendas progresivas, y los sistemas de recuperación de costos. El sector de las ONG demuestra un dinamismo y una profundidad cada vez mayores, aunque la mayoría de las organizaciones siguen teniendo relativamente poca experiencia y se han visto inhibidas por la restricción del apoyo administrativo y del financiamiento de proyectos.

- 1.26 Por su parte, los bancos hipotecarios y las instituciones de ahorro y préstamo, desde su fundación en 1958 y 1961 hasta recientemente, participaban activamente en la intermediación de depósitos de personas de ingresos bajos y moderados para financiamiento habitacional. Sin embargo, con la caída de los ingresos reales y los mayores niveles de inflación, su función en la intermediación de fondos para préstamos hipotecarios a largo plazo prácticamente ha desaparecido. Sin embargo, incluso en mejores épocas, los grupos de bajos ingresos en general han carecido de acceso a los servicios de estas instituciones del sector formal. Desde 1990, éstas han venido a ser las principales financiadoras de los recursos provenientes de la LPH. En el caso de los ahorros y préstamos, los créditos autorizados por la LPH constituían, en 1994, una proporción estimada del 20% al 25% de sus activos.

4. Resumen de restricciones en la oferta de vivienda para el grupo destinatario

- 1.27 El crecimiento urbano de Venezuela ha sobrepasado con creces la oferta de infraestructura y vivienda del sector formal, lo que ha dado lugar a un déficit habitacional cada vez mayor y a un gran crecimiento de los barrios. El sistema del mercado habitacional formal se ha contraído drásticamente, pero el gobierno ha sido incapaz de compensar esta baja y, en ciertos sentidos, ha agravado la situación. Pese a algunos avances, la LPH ha contribuido a la persistencia de varios problemas graves e interrelacionados: a) la falta de alternativas financieras para las familias de ingresos medianos, los altos niveles de subsidios por unidad y la falta de fiscalización de los requisitos que exige la LPH, lo que causa una filtración sistemática hacia arriba de las unidades y los beneficios; b) una estructura de subsidios de costos relativamente altos, no transparente y regresiva que socava la eficiencia y la equidad del programa; c) el uso deficiente de los recursos que ha

---

<sup>13/</sup> Tales como Fundación de Vivienda Popular (FVP), Fundación Benito Alvarez (FUNBA), ALEMO, Centro del Servicio de la Acción Popular (CESAP), la Fundación para el Desarrollo de la Economía Popular (FUDEP) y la Fundación Banca Hipotecaria.

causado una pérdida de recursos públicos, y d) estos problemas que han contribuido a la baja cobertura poblacional que se manifiesta en déficit habitacionales, y al aumento del apremio por invadir tierras desocupadas.

- 1.28 Sin embargo, hay adelantos recientes que constituyen una base para profundizar los cambios del sector. Quizás lo más importante es que ha surgido una infraestructura institucional de ONG y grupos comunitarios dedicados al mejoramiento de barrios y al desarrollo de nuevas soluciones. Su concepto de acción colectiva para el desarrollo de viviendas de bajos ingresos ha logrado amplia aceptación, aunque la falta de financiamiento y capacidad técnica ha limitado su capacidad para llegar a una producción en escala significativa. Además, numerosas entidades habitacionales del estado han comenzado a desarrollar programas dinámicos de construcción de viviendas.

D. Estrategia del programa

- 1.29 La operación propuesta utilizará los subsidios directos a la demanda, en lugar de los subsidios indirectos de la LPH, y establecerá un sistema de puntaje para calificar a los beneficiarios que no sólo permitirá destinar los beneficios a las familias de ingresos más bajos, sino también recompensar el esfuerzo de ahorrar. Valiéndose de un diseño institucional descentralizado y del uso de recursos de apoyo institucional, el proyecto reforzará la capacidad de las entidades estatales para administrar los programas habitacionales para los pobres de zonas urbanas. Además, el programa piloto promoverá un enfoque basado en la demanda para el desarrollo de viviendas de interés social; a pesar de que el sector público retiene muchas de sus funciones y de su autoridad decisoria, las ONG y los grupos comunitarios locales desempeñan un papel clave en la organización de la demanda, selección de ubicaciones y diseños, vigilancia de la construcción y mantención de las soluciones. De modo que se intensificará y fortalecerá la red de ONG habitacionales y los grupos de base comunitaria, así como su concepto de acción colectiva para el desarrollo de la vivienda social. El programa también estimulará otros tipos de participación privada en el sector de la vivienda para familias de bajos ingresos, incorporando incentivos para captar profesionales del sector, pequeñas empresas constructoras e inmobiliarias. Finalmente, el programa incluye recursos para vigilar o inspeccionar el progreso, identificar obstáculos, extraer lecciones y evaluar los cambios que es necesario introducir en la política sectorial para adoptar los mecanismos experimentales a nivel nacional.
- 1.30 Un programa de vivienda para familias de bajos ingresos bien podría incluir actividades tendientes a lograr cambios en los mecanismos de financiamiento hipotecario a fin de acomodar las necesidades y las restricciones de los prestatarios de bajos ingresos, tales como el diseño de fórmulas de repago según la capacidad financiera de los clientes, y tomando en cuenta la participación de pequeños

intermediarios financieros locales o de ONG en sistemas de recuperación de costos. Además, un mecanismo de subsidio habitacional directo incluye, típicamente, un componente de crédito, ya que el préstamo hipotecario reduce el costo del subsidio y permite que estos programas lleguen a un mayor número de beneficiarios. El diseño también pudo haber incluido respaldo para el desarrollo del mercado del financiamiento habitacional, con miras a proporcionar préstamos hipotecarios convenientes para prestatarios de ingresos moderados y medianos y, de esa manera, eliminar gradualmente su demanda de soluciones habitacionales públicas. Sin embargo, debido en gran parte a las actuales deficiencias de las instituciones del sector financiero venezolano, y a los altos niveles de inflación que prevalecen en la economía, estas áreas de acción han sido excluidas del programa piloto.

E. La política sectorial del BID y su experiencia en Venezuela

- 1.31 El Banco, al enmendar su política de desarrollo urbano (GP-110-5), estableció recientemente directrices para programas habitacionales financiados con sus recursos. La operación propuesta se encuadra dentro de los criterios establecidos. Como se demuestra en los capítulos siguientes, el proyecto procura mejorar las condiciones habitacionales de las familias de bajos ingresos y elevar la eficacia del sector público en la administración de los recursos públicos asignados al sector. También cumple los requisitos de la política, en el sentido de que los subsidios financiados sean transparentes y estén bien focalizados, y que constituyan un medio eficiente y equitativo de promover las mejores condiciones habitacionales para la población de bajos ingresos.
- 1.32 La operación sirve de complemento al único otro préstamo reciente del BID en el sector, el PROINSOL (658/OC-VE) aprobado en 1993, que financia la construcción de obras públicas en pequeña escala en barrios y el fortalecimiento de los gobiernos municipales. También complementa al proyecto PROMUEBA para mejoramiento de barrios, que se encuentra en ejecución con financiamiento del BIRF, el cual podrá recibir nuevo financiamiento para una segunda etapa en 1997 (véase el párrafo 1.20). Ni PROINSOL ni PROMUEBA financian mejoramiento de viviendas o soluciones habitacionales nuevas.

## II. EL PROGRAMA

### A. Objetivos

- 2.1 El objetivo principal del programa es contribuir a mejorar el acceso de la población de bajos ingresos a las soluciones habitacionales mediante la adopción de un sistema de subsidios directos a la demanda y de mecanismos innovativos de focalización y selección de beneficiarios. El programa también se propone: a) fortalecer la capacidad institucional de los organismos que participarán en la ejecución, y b) elaborar propuestas de cambios en las políticas e instituciones del sector. El programa constituye un esfuerzo piloto, cuyos resultados se utilizarán para expandir su operatoria a nivel nacional.

### B. Descripción

- 2.2 En calidad de prueba piloto, el programa establecerá un sistema de subsidio directo habitacional (SDH) y un sistema de elegibilidad de beneficiarios (SEB) en cuatro estados venezolanos. El subsidio podrá ser utilizado para obtener una solución habitacional nueva o para mejorar una existente. Si bien se otorgarán los subsidios en forma individual, se utilizarán de manera colectiva.
- 2.3 El uso colectivo del subsidio obedece a la necesidad de forjar un vínculo entre el hogar de bajos ingresos con necesidades habitacionales insatisfechas y la limitada oferta de soluciones de vivienda. El programa se propone aprovechar el surgimiento en años recientes, de organizaciones populares y de organizaciones técnicas del sector, para dinamizar la demanda y estimular la oferta de soluciones de interés social. Por ello, se promoverá, y será requisito para acceder al subsidio, la agrupación de beneficiarios en organizaciones de base habitacional (OBH) las que facilitarán la gestión comunitaria. Asimismo, con el objeto de asistir a los beneficiarios a organizarse en OBH, prepararse para acceder al subsidio y lograr la obtención de una nueva o mejor vivienda, el programa se apoyará en entidades técnicas denominadas organizaciones de demanda habitacional (ODH).
- 2.4 El programa está dirigido a grupos familiares que reciben ingresos de hasta el equivalente de US\$62 mensuales per cápita, nivel que coincide aproximadamente a hogares que reciben ingresos de hasta

tres salarios mínimos. Al momento del análisis, el salario mínimo en Venezuela era del orden del equivalente de US\$107 14/.

- 2.5 El programa será implantado en los estados de Carabobo, Lara, Sucre y Zulia, que fueron seleccionados en base a varios factores: a) el déficit habitacional; b) el porcentaje de población ubicada en asentamientos urbanos no controlados (barrios); c) la incidencia de la población objetivo y sus características socioeconómicas; d) la capacidad institucional disponible para ejecutar el programa piloto, y e) el interés en el programa a nivel de municipio (capital estatal) y de la gobernación.
- 2.6 El programa, como experiencia piloto auspiciado por MINDUR y financiado con recursos externos y con recursos del presupuesto nacional, se desarrollará en un marco institucional y normativo independiente de la LPH. Sin embargo, durante la ejecución, se identificarán cambios en la LPH y en el marco institucional del sector necesarios para permitir la adaptación de los mecanismos del programa piloto a una eventual operación a nivel nacional. Dichas recomendaciones serán discutidas con el CNV, MINDUR y el Banco e incorporadas en un plan de acción para promover los cambios necesarios.

C. Componentes y actividades del programa

- 2.7 El programa tendrá dos componentes, a saber: a) inversión, en subsidios directos para viviendas nuevas y para el mejoramiento de viviendas en barrios, y b) fortalecimiento institucional, a incluir apoyo y asistencia técnica a las entidades participantes, promoción del programa, y estudios sobre la política e instituciones del sector.

1. Inversión

a. Viviendas nuevas

- 2.8 Constituye el componente principal del programa, habiéndose estimado una inversión de US\$61 millones (72% del costo total). A través del mismo se financiarán aproximadamente 10.000 nuevas soluciones habitacionales. Las soluciones elegibles serán individuales, de bajo costo, desde lotes con servicios hasta viviendas progresivas, con un valor máximo del equivalente de US\$7.000 (ver Tabla II-1). Se otorgarán subsidios individuales los que serán utilizados en forma colectiva a través de una OBH, mediante un

---

14/ Según el Código Laboral, el salario mínimo en Venezuela es de BS15.000. Sin embargo, en diciembre de 1995 también se consideraban como derechos mínimos adquiridos, bonificaciones variables que hacen que el ingreso mínimo, para un empleado trabajando en condiciones normales, sea de aproximadamente BS31.000, o US\$107 (BS290=US\$1). En el programa se utilizará este monto, denominado "ingreso mínimo real".

proceso de concurso y selección cuyo detalles se presentan en el capítulo III. El monto del subsidio será del equivalente al 80% del costo del desarrollo que incluye, terreno, infraestructura, construcción y titulación. Los beneficiarios aportarán el otro 20% mediante ahorro efectivo.

b. Mejoramiento de viviendas en barrios

- 2.9 Con los recursos estimados para este componente, US\$10 millones (12% del costo total), se financiarán mejoras a viviendas ya existentes en barrios consolidados, que cumplan con criterios mínimos de infraestructura y cuya propiedad esté establecida. También se financiarán soluciones nuevas en barrios para sustituir estructuras precarias o para densificar terrenos. Para el caso de mejoramiento de viviendas, el subsidio será del 80% del costo de la mejora, el que no podrá exceder el equivalente de US\$1.600; los beneficiarios aportarán el restante 20% mediante ahorro efectivo. El costo total de la sustitución/densificación de viviendas en lotes existentes no podrá exceder el equivalente de US\$4.500 y el subsidio será del 80% del costo debiendo aportar los beneficiarios el restante 20% mediante ahorro (ver Tabla II-1 15/). En esta categoría, se estima que en total se financiarán un equivalente de aproximadamente 7.000 viviendas.

<p align="center"><b>Tabla II-1</b>  <b>MONTO MÁXIMO DE COSTOS Y DE SUBSIDIOS POR TIPO DE SOLUCIÓN</b>  <b>(en US\$ equivalentes)</b></p>				
<b>TIPO DE SOLUCIÓN</b>	<b>COSTO MÁXIMO</b>	<b>SDH MÁXIMO</b>	<b>% SDH/COSTO</b>	<b>AHORRO MÍNIMO</b>
<b>VIVIENDAS NUEVAS</b>				
Lote con servicios	3.500	2.800	80%	700
Unidad progresiva	7.000	5.600	80%	1.400
<b>MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN BARRIOS</b>				
Mejoramiento de vivienda	1.600	1.280	80%	320
Sustitución/densificación	4.500	3.600	80%	900

2. Fortalecimiento institucional

- 2.10 Este componente tiene el propósito de fortalecer la capacidad de ejecución de las entidades participantes, promover adecuadamente el programa innovador que se contempla, e iniciar un proceso de preparación institucional y reconsideración de las políticas del

15/ El costo máximo se refiere a valores de referencia para la presentación de ofertas, ya que el valor del SDH será del 80% del costo total de la obra cualquiera que fuera éste calculado al momento de terminar las obras de construcción y habiendo sido ajustados por escalamiento de costos.

sector que permita la aplicación de las experiencias derivadas del programa. Sus líneas de acción se describen a continuación:

a. Asistencia técnica y apoyo a organismos participantes

- 2.11 Comprende acciones para fortalecer debilidades institucionales de las entidades ejecutoras en los estados, detectadas durante la preparación del programa. Se implantará el sistema de elegibilidad de beneficiarios a utilizarse en el programa, se diseñarán y establecerán sistemas modernos de planificación operativa y de control gerencial y se complementarán los sistemas de información existentes. Cada uno de los sistemas a establecerse se acompañará de la capacitación y entrenamiento necesario. También permitirá cubrir los costos de la evaluación final del programa. Los términos de referencia preliminares de las actividades planeadas se encuentran en los archivos técnicos de RE3/SO3. El costo de esta asistencia técnica se ha estimado en US\$1,7 millón.

b. Promoción

- 2.12 En virtud de la importancia de la gestión colectiva a nivel comunitario, se requerirá de esfuerzos especiales para dar a conocer el programa a varios niveles y para promover la actuación de las OBH y las ODH. Para estos propósitos, se ha elaborado un plan de "mercadeo social focalizado" que contempla: a) elaborar programas de comunicación y contratación de la difusión en los medios adecuados al grupo receptor, fundamentalmente radio; b) diseñar medios impresos; c) contratar servicios para el apoyo técnico en la formación y organización de las OBH, y d) facilitar acciones puntuales en cada estado dependiendo de sus necesidades específicas. El costo total del componente se ha estimado en US\$1 millón.

c. Estudios

- 2.13 Se realizarán los estudios y la planificación necesarios para: a) asegurar una adecuada generalización de los mecanismos experimentados en el programa piloto; b) adaptar los mecanismos probados a cambios posibles en el entorno macroeconómico y sectorial; c) recomendar los cambios de política, legales e institucionales conducentes a mejorar la eficiencia y equidad de la actuación del GDV en el sector, y d) efectuar un seminario con la participación del Banco y las autoridades del sector para revisar las recomendaciones y acordar un plan de acción. Se ha estimado que los estudios aquí planteados tendrían un costo aproximado de US\$0,8 millón. Una versión preliminar de los términos de referencia que guiarían los estudios se presenta en el Anexo II-2.

d. Administración

- 2.14 Comprende el financiamiento para la contratación del personal de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) y del personal adicional, el equipamiento y los gastos de funcionamiento de las entidades ejecutoras a nivel estatal. Se ha estimado que se requerirán

aproximadamente US\$3 millones para este componente. El presupuesto detallado de administración del programa se encuentra en los archivos técnicos de RE3/S03.

D. Costo y financiamiento

- 2.15 El costo total del programa se ha estimado en el equivalente de US\$87 millones de los cuales el Banco prestaría US\$52 millones procedentes del Capital Ordinario; el GDV aportaría los US\$35 millones restantes. El desglose del costo y sus fuentes de financiamiento se presentan en la Tabla II-2:

<b>Tabla II-2</b> <b>COSTO Y FINANCIAMIENTO</b> <b>(en US\$ miles)</b>				
CONCEPTO	TOTAL			% TOTAL
	BID	GDV	TOTAL	
<b>1. Administración</b>	<b>600</b>	<b>2.400</b>	<b>3.000</b>	<b>3,4</b>
1.1. Operación UCP	600	2.400	3.000	3,4
<b>2. Costos Directos</b>	<b>49.360</b>	<b>24.140</b>	<b>73.500</b>	<b>84,5</b>
2.1. Viviendas nuevas	40.260	20.740	61.000	70,1
2.2. Mejoramiento de viviendas en barrios	6.600	3.400	10.000	11,5
2.3. Fortalecimiento institucional	2.500	-	2.500	2,9
<b>3. Costos Concurrentes</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000</b>	<b>1,1</b>
3.1. Promoción del programa	1.000	-	1.000	1,1
<b>SUBTOTAL</b>	<b>50.960</b>	<b>26.540</b>	<b>77.500</b>	<b>89,1</b>
<b>4. Sin Asignación Específica</b>	<b>484</b>	<b>972</b>	<b>1.456</b>	<b>1,9</b>
<b>5. Costos Financieros</b>	<b>520</b>	<b>7.332</b>	<b>7.852</b>	<b>9,0</b>
5.1 Intereses	-	6.652	6.652	7,6
5.2 Comisión de crédito	-	680	680	0,8
5.3 Fondo de supervisión	520	-	520	0,6
<b>TOTAL</b>	<b>52.000</b>	<b>35.000</b>	<b>87.000</b>	<b>100,0</b>
<b>% por fuente</b>	<b>60,0</b>	<b>40,0</b>	<b>100,0</b>	

- 2.16 El programa requiere que el prestatario aporte US\$35 millones, distribuidos en los cuatro años de la ejecución, correspondiendo al segundo año la mayor carga, con US\$13 millones. Para el año 1996, que cubrirá los primeros seis meses de ejecución, el GDV ha presupuestado la suma de aproximadamente US\$2 millones, suficientes para cubrir las necesidades anticipadas. En vista que los montos anuales requeridos para la ejecución son cifras manejables en relación al gasto nacional anual, no se anticipan problemas desde

el punto de vista de la capacidad del prestatario de cubrir los aportes requeridos.

- 2.17 La asignación inicial por estado de los recursos del programa para la emisión de subsidios, se hará proporcionalmente, principalmente en función de las poblaciones urbanas y la población que vive en barrios: Carabobo, 25%; Lara, 25%; Sucre, 17%; y Zulia, 33%. Dicha asignación podrá variar después del primer año de ejecución, conforme la eficiencia o ineficiencia que cada uno utilice en la ejecución del programa.

E. Dimensionamiento

- 2.18 El dimensionamiento del programa se determinó con base en: a) la capacidad operativa del esquema institucional adoptado para la ejecución del programa; b) el inventario de proyectos de viviendas nuevas del INAVI, que asegurarán la utilización de hasta 20% de los recursos de inversión durante el primer año de ejecución; c) la disponibilidad de terrenos urbanos en las ciudades capitales de los estados participantes, susceptibles a ser desarrollados y convertidos en proyectos elegibles dentro del programa, y d) la demanda efectiva para la utilización de los subsidios directos, tomando en cuenta la capacidad de ahorro de las familias beneficiarias y el costo de las soluciones elegibles. Se considera, además, que la dimensión del programa es adecuada para un programa piloto que experimentará con nuevos mecanismos de subsidio habitacional.

### III. MARCO INSTITUCIONAL Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

#### A. Marco institucional

- 3.1 El organismo ejecutor del programa es el MINDUR, quien implantará las acciones del programa por medio del INAVI. El programa se desarrollará en un esquema de ejecución descentralizada en el cual el INAVI, establecerá la UCP adscrita a su presidencia. La UCP contará con una organización simple, con personal profesional calificado y con manuales y procedimientos detallados que formarán parte del Reglamento Operativo (ver Anexo III-2). La selección y contratación del personal de la UCP, a efectuarse en consulta con el Banco, y la dotación de recursos necesarios para su operación, será una condición previa al primer desembolso del financiamiento.
- 3.2 Se ha previsto descentralizar la ejecución del programa incorporando a cuatro entidades regionales. Dichas entidades fueron seleccionadas en base a su experiencia en el sector vivienda social, a su capacidad operativa, presencia e imagen en el estado y disposición a participar en el programa. Su participación estará regulada por medio de un convenio a suscribirse entre cada uno y la UCP. La suscripción de, como mínimo, dos de los convenios será condición previa al primer desembolso. Los organismos seleccionados son: el Instituto de Vivienda y Equipamiento de Barrios (IVEC), en Carabobo; la Fundación para el Desarrollo de la Región Centroccidental (FUDECO), en Lara; la Fundación Regional de la Vivienda (FUNREVI), en Sucre; y el Instituto de Desarrollo Social (IDES), en Zulia. Para facilitar la ejecución del programa, cada entidad establecerá una unidad coordinadora denominada unidad regional (UR).
- 3.3 Los otros actores principales en la ejecución del programa son las ODH, entidades con la capacidad de organizar familias y promover los desarrollos de vivienda, que podrían ser ONG, promotores o constructores privados, asociaciones civiles, agencias públicas, fundaciones, o compañías privadas; las OBH, grupos de hogares calificados para optar por los subsidios directos en el proyecto de vivienda, quienes pueden comprender desde un mínimo de 25 familias para mejoramiento de viviendas en barrios y 50 familias para viviendas nuevas, hasta un máximo 200 familias para ambos casos; las entidades financieras, quienes recibirán los ahorros de los beneficiarios y canalizarán los recursos del programa; y los constructores privados, quienes normalmente llevarán a cabo las labores de construcción de los desarrollos de viviendas nuevas, y de algunos de los proyectos de mejoramiento de viviendas de barrios.

#### B. Funciones de las entidades participantes

- 3.4 La UCP establecerá, y ajustará cuando sea necesario, los parámetros básicos del programa y asegurará la consistencia y coherencia en su ejecución. Sus funciones principales serán: a) administración y

control financiero, incluyendo el ajuste mensual de las variables cuantitativas del programa para mantener su valor real, aplicando el Índice de Precios al Consumidor del Banco Central; b) de información y promoción, y c) de calificación y supervisión, incluyendo el registro de ODH, la supervisión de las UR, y la calificación de las instituciones financieras participantes (IFP) para participar en el programa. La presentación de un convenio subsidiario entre la UCP y al menos una institución financiera por estado, constituirá una condición previa al primer desembolso.

- 3.5 Las UR, a establecerse como parte de las estructuras organizacionales regionales tendrán, entre otras, las siguientes funciones: a) establecer y operar el sistema de elegibilidad y efectuar las competencias de postulantes al subsidio; b) proveer el apoyo financiero y de capacitación a las ODH, y contratarlas para servicios específicos; c) evaluar y dar seguimiento a los proyectos; d) licitar e inspeccionar las obras, y aprobar los desembolsos a constructores; e) apoyar a las ODH y las OBH para localizar terrenos apropiados y obtener los permisos necesarios para el desarrollo de los proyectos. La UR normalmente contratará a otras entidades para realizar algunas de estas funciones. La conformación de dos de las UR en las entidades regionales, con personal y presupuesto necesario, será condición previa al primer desembolso del financiamiento.
- 3.6 En preparación para el inicio de la ejecución, el ejecutor, con sus propios recursos, que serán reconocidos como parte de la contrapartida local, iniciará la conformación de la UCP y las UR.
- 3.7 Las ODH tienen un rol crítico en la organización de la demanda para el programa. Según lo acordado con la UR, la ODH se responsabilizará, entre otros, por: a) obtener la información socioeconómica necesaria para confirmar su elegibilidad y presentar la información con la documentación necesaria a la UR; b) ayudar a la OBH a abrir una cuenta de ahorros para el programa en una entidad financiera elegible, y promover los ahorros; c) ayudar a la OBH a ubicar y proteger (de invasiones potenciales) un terreno apropiado; d) cuando la OBH gane un concurso, preparar el diseño preliminar y final del proyecto, y e) al completarse el desarrollo, apoyar a las OBH a transferirse a las nuevas soluciones, conectarse y pagar por los servicios municipales y - en el caso de lotes con servicios - en construir una unidad. La UR ofrecerá apoyo financiero a las ODH mediante contratos para trabajos específicos y las capacitará según considere necesario.
- 3.8 Las OBH, a su vez, deben: a) escoger una ODH, preparar y acordar un contrato con la UR y esa ODH; b) abrir una cuenta de ahorro "bloqueada" en una IFP elegible, y c) asegurar que todo sus miembros han entregado la información necesaria para determinar su elegibilidad a la ODH. Después de haber ganado una competencia, la OBH deberá: a) estimular a sus miembros para que continúen ahorrando hasta llegar a la cuota inicial necesaria para la solución escogida; b) buscar y obtener control de un terreno, con la ayuda de la ODH y la UR; c) proveer a la ODH la información necesaria

para preparar los diseños preliminar y final del proyecto, y d) para soluciones en los barrios, organizar familias para la auto-construcción, para complementar la labor de los micro-constructores.

- 3.9 Serán los constructores privados quienes llevarán a cabo la construcción de los desarrollos de nuevas soluciones. Asimismo, se anticipa que podrán participar en otros aspectos de los desarrollos, en colaboración con ODH, como por ejemplo: la identificación de terrenos aptos para desarrollos, la preparación de los diseños de los proyectos y la obtención de permisos necesarios. Se prevé que serán los microconstructores quienes participarán en la construcción de soluciones en los barrios, aunque en este caso las familias podrán optar por la autoconstrucción.

C. Ejecución del programa

- 3.10 La ejecución del programa se regirá por un Reglamento Operativo, cuya versión preliminar se encuentra en el Anexo III-2. Dicho Reglamento incluye, entre otros, el mecanismo operativo del programa y los criterios de elegibilidad y/o calificación de los beneficiarios, de las OBH, de las ODH y de los proyectos. Serán parte integral de él los siguientes documentos, que definen las normas para la ejecución del programa en sus aspectos operativos: a) manual de organización de la UCP y de las UR; b) sistema de elegibilidad de beneficiarios; c) reglamento del subsidio; d) manual de manejo financiero del programa; e) guía de presentación de las OBH; f) guía de evaluación de proyectos; g) manual de tasación; h) manual de licitaciones; i) guía de fiscalización, y j) los modelos de contratos requeridos para ejecutar el programa. La puesta en vigencia de este Reglamento será condición previa al primer desembolso del financiamiento. A continuación se resaltan los aspectos principales de dicho documento.

1. Esquema general de ejecución del componente de inversión

a. Inscripción de las familias, formación de las OBH, calificación y competencia para el subsidio directo

- 3.11 Las familias interesadas en participar en el programa deben suministrar su información socioeconómica básica, incluyendo la disposición al ahorro que tienen para optar a una solución habitacional. En ese momento se confirma que las familias cumplen con los criterios de focalización del programa, a saber: a) tener ingresos de hasta US\$62 per cápita mensuales; b) no haber recibido subsidios bajo la LPH; c) para nuevas soluciones, no haber sido propietario de una solución durante los tres años previos, y d) para mejoramiento de vivienda, tener una propiedad urbana con servicios básicos de infraestructura en una municipalidad elegible.
- 3.12 Para continuar en el proceso de competencia para el subsidio, las familias deberán entonces organizarse en OBH. Las ODH calificadas y registradas por la UCP, asistirán en la formación de OBH cuando

sea necesario; al presentarse familias individuales a la UR, éstas serán referidas a las ODH para su organización en grupos. Habiéndose formado una OBH o habiéndose presentado una existente, la ODH procede a completar la información socioeconómica necesaria para la competencia para el subsidio directo. La información, a obtenerse mediante visitas en sitio, será presentada en una ficha socioeconómica que alimenta a su vez el SEB (ver Anexo III-2).

- 3.13 El puntaje utilizado por el SEB premia los hogares que demuestran mayores necesidades socioeconómicas (75% de los puntos) y que hagan mayor esfuerzo en ahorros para la cuota inicial (25% de los puntos). Como resultado, familias más grandes, con menores ingresos, que viven en condiciones más precarias, reciben más puntaje por "necesidad". Familias que ahorran más y por más tiempo, reciben más puntos por "esfuerzo". Las ODH apoyan a los miembros de cada OBH a abrir sus cuentas bloqueadas en entidades financieras participantes y promueven el ahorro.
- 3.14 La UR recibe las fichas agrupadas de las ODH no menos de 15 días antes de cada concurso, y calcula el puntaje para cada familia. La puntuación de una OBH es el promedio del puntaje de las familias miembros. Cada UR celebrará concursos separados para soluciones nuevas y para soluciones en barrios, por lo menos dos veces al año. Dichas concursos seleccionan las OBH con el puntaje más alto — hasta el límite de los fondos disponibles — las que reciben un compromiso de subsidio.
- 3.15 Posterior al concurso, las ODH apoyan a las OBH seleccionadas para lograr sus soluciones. Para desarrollos de nuevas soluciones, en consulta con las OBH, las ODH localizan el terreno y diseñan el proyecto a financiarse. Para soluciones en barrios, las ODH deben asistir en la obtención de permisos, identificación de microconstructores o el mejoramiento de servicios públicos.

b. Presentación de los proyectos de vivienda

- 3.16 Las OBH seleccionadas presentarán un proyecto de soluciones, el cual debe ajustarse a los requisitos legales, técnicos, ambientales, financieros y económicos del programa, de acuerdo a las guías de evaluación que formarán parte del Reglamento Operativo.
- 3.17 El valor del subsidio que podrá recibir una familia está definido según el tipo de solución a la que se esté postulando. Los montos de costos máximos y subsidios con los que el programa se iniciará, se presentaron en el capítulo II (ver Tabla II-1). Dichos valores se revisarán y se ajustarán periódicamente, según el sistema de costos a utilizarse en el programa.

c. Selección de contratistas

- 3.18 La selección y contratación de contratistas para la construcción y de servicios profesionales para la supervisión y fiscalización de

obras, dependerá del tipo de solución, habiéndose establecido los diferentes procesos que se resumen a continuación:

- 3.19 Viviendas nuevas: La UR llamará a licitación pública la construcción de los lotes con servicio y las viviendas progresivas por separado. En ambos casos, la UR, con asistencia de la UCP, utilizará las bases de licitación y el sistema de selección de acuerdo a los criterios aceptados por el Banco. Para cada proyecto, la UCP revisará y avalará el procedimiento realizado por la UR y, cumplidas las garantías establecidas en las bases de licitación, la UR firmará contrato con el contratista y solicitará a la UCP el pago correspondiente al anticipo. Durante la construcción, el contratista presentará a la UR, las planillas de pago para ser aprobadas y pagadas. El pago se hará con el debido ajuste de precios siguiendo la estructura de una fórmula polinómica <sup>16/</sup> con coeficientes aprobados por el Banco Central de Venezuela, utilizados por el INAVI para ajustes de escalamiento de costos.
- 3.20 Mejoramiento de viviendas en barrios: Para efectos de los proyectos en este componente, los trabajos de mejoramiento de la vivienda se podrán realizar bajo dos modalidades: mediante la contratación de los servicios de un constructor calificado o bien por ejecución directa del mismo beneficiario con la supervisión de un profesional de la ODH. La correspondiente ODH presentará una lista de constructores que ya hayan sido aprobados por la ODH para que sean calificados y aceptados por la UR. La calificación la hará la UR basándose en criterios técnicos que demuestren la capacidad de los constructores de realizar los trabajos de mejoramiento contenidos en los subproyectos de beneficiarios individuales. Una vez calificados los constructores, cada beneficiario definirá la forma de ejecutar su subproyecto. La UR contará con un manual de calificación para esta tarea. Cumplidas las garantías para ambas modalidades de contratación, la UR firmará contrato con el constructor y con los beneficiarios que ejecutarán directamente. Los constructores recibirán dos pagos, uno como anticipo y uno al finalizar la obra. Las planillas de pago final deben ser aprobadas por la UR con el debido ajuste de precios siguiendo la estructura de la fórmula polinómica y coeficientes aprobados por el Banco Central de Venezuela.

d. Fiscalización y seguimiento de los beneficiarios

- 3.21 La fiscalización de las obras también se contratará mediante concurso público que estará a cargo de la UR. El programa contará con una guía de fiscalización cuyos aspectos más relevantes son: a) el seguimiento físico-financiero de la obra; b) la revisión de las planillas de pago en relación a las cantidades de obras realizadas, y c) con el aval de la UR, aprobación de cambios y/o ajustes en los

---

<sup>16/</sup> La fórmula incluye rubros de materiales típicamente utilizados en la construcción de viviendas sociales en Venezuela, principalmente acero y cemento.

diseños y de obra adicional que fuere necesario realizar. La OBH y la ODH relacionadas al proyecto, ejercerán una función de seguimiento mediante un comité de hasta seis representantes, cinco de la OBH y uno de la ODH. El comité tendrá reuniones de trabajo mensuales con el fiscalizador y el contratista para informarse sobre el avance de la obra.

e. Consolidación

- 3.22 Tanto para el componente de viviendas nuevas como para el de mejoramiento de viviendas en barrios, se ha contemplado un período de consolidación durante el cual, los beneficiarios continuarán ahorrando sistemáticamente y estos recursos serán utilizados para pagar las primeras mensualidades de las tarifas de los servicios, los remanentes serán utilizados para consolidar el traslado de las familias a las nuevas soluciones o para consolidar los lotes con servicios o las obras de mejoramiento.

f. Evaluación ex post de subproyectos

- 3.23 La evaluación ex post de los subproyectos se hará a los tres meses después de terminada la obra e incluirá: a) comprobación que las obras materia del proyecto se hayan concluido y tengan la calidad prevista y comparación del costo final de la obra con el presupuesto de referencia original; b) comprobación, vía muestreo, que los beneficiarios del proyecto pertenecen a la población objetivo, y c) revisión del nivel de consolidación de las viviendas en base a indicadores como los siguientes: porcentaje de viviendas sujetas al pago de servicios básicos e impuestos catastrales, niveles de satisfacción de los beneficiarios con su nueva situación y disposición de los beneficiarios para realizar trabajo comunitario de mantenimiento.

2. Inicio de la ejecución del componente de viviendas nuevas

- 3.24 Con el propósito de potenciar los resultados del programa en el menor tiempo posible, se han planteado acciones de dos tipos que serían ejecutadas en forma simultánea. Por un lado, se han identificado, en cada uno de los cuatro estados, doce proyectos 17/ con las características básicas del programa y que podrían ser iniciados a muy corto plazo. En este caso, la UR, con la asistencia de la UCP, identificará OBH potenciales a las que asignaría una ODH para que inicien el proceso. Para esto se ha previsto asignar un 20% de los recursos del componente de inversión. En forma simultánea, se iniciarán las acciones de proyectos normales, es decir, sujetos a la demanda efectiva de la población objetivo y procesados según el ciclo de proyectos descrito anteriormente.

---

17/ Se entiende por proyecto, un terreno que cuenta con los servicios básicos y está listo para ser dividido en lotes.

### 3. Ejecución del componente de fortalecimiento institucional

- 3.25 La responsabilidad primaria de la ejecución de este componente será de la UCP, sin embargo, las entidades regionales, como receptores de las actividades de mejoramiento operativo y administrativo, compartirán la responsabilidad de las acciones relacionadas a cada uno de ellos.

#### a. Asistencia técnica a organismos participantes

- 3.26 Evaluaciones efectuadas durante la preparación del programa han identificado las diferentes áreas en que cada uno de los organismos ejecutores en los estados necesitan apoyo y se cuenta ya con términos de referencia generales que servirán de base para la contratación de las consultorías necesarias. Como actividad previa al inicio del programa, se comenzará la adecuación funcional de las UR y se confirmarán los términos de referencia de las consultorías para el establecimiento de los diferentes sistemas previstos así como de las actividades de capacitación que se han anticipado. Una vez que el préstamo sea declarado elegible para desembolsos, la UCP procederá a efectuar los concursos correspondientes para la contratación de las consultorías siguiendo los procedimientos del Banco. La selección y contratación la efectuará la UCP y el seguimiento y supervisión de los trabajos de los consultores será compartida con las UR.
- 3.27 Las actividades de apoyo técnico a las organizaciones comunitarias serán coordinadas por la UR. La UR, en base a necesidades específicas identificadas que surjan como resultados de las actividades de ejecución, definirá las acciones a realizarse y someterá a la aprobación de la UCP, la que revisará y dará su conformidad con el uso de los recursos financieros y hará la correspondiente asignación de éstos. La UR, en base a concurso local, procederá a la contratación de los servicios necesarios.

#### b. Promoción del programa

- 3.28 Como parte de las actividades previas al inicio de la ejecución, se detallarán las líneas de acción de la promoción del programa. Se ha planteado un programa bajo el concepto de mercadeo social que incluirá acciones focalizadas, tanto de contacto directo como por vía de medios de comunicación. Una de estas líneas de acción, la de prospección, información y formación de OBH será ejecutada por las UR quienes tendrán la capacidad de calificar y contratar ODH para estos efectos. Una de las actividades básicas será la de proveer información clara y apropiada a los beneficiarios sobre la experiencia de grupos que ya hayan recibido los subsidios, las ofertas de soluciones, etc. Por el lado del programa de comunicaciones, se ha elaborado un plan para el primer año el que asigna recursos y responsabilidades por cada estado y serán las UR las que contraten y supervisen la ejecución de estas acciones. Cualquier variación del programa deberá ser sometido a la consideración de la

UCP. Para los años subsiguientes, cada UR deberá presentar a la revisión y aprobación de la UCP su programa del año próximo.

c. Estudios

- 3.29 Las consultorías necesarias para realizar los estudios de adecuación de políticas y de adaptación de los mecanismos del programa piloto según cambios en el contexto macroeconómico y legal, que se identifiquen durante el primer año, serán definidas por la UCP y presentadas al Banco para su revisión y aceptación. La UCP será responsable de puntualizar los términos de referencia que se presentan en forma preliminar en el Anexo II-2, y elaborar los documentos necesarios para los concursos correspondientes. Asimismo, tendrá la responsabilidad en el tercer año de ejecución, de organizar un seminario con el Banco y las principales autoridades del sector para discutir los resultados de los estudios y acordar un plan de acción para guiar los procesos de cambio en el sector.

4. Flujo de fondos y manejo financiero

- 3.30 Los recursos, tanto del financiamiento como de la contrapartida serán transferidos al programa en la medida en que sean requeridos de acuerdo al programa de ejecución. El flujo de los fondos del programa seguirá el siguiente esquema: la UCP tendrá dos cuentas bancarias, una en dólares de los Estados Unidos en el Banco Central de Venezuela; y otra en bolívares, en un banco comercial. Los recursos del financiamiento serán mantenidos en dólares en la cuenta en el Banco Central. Con esto se pretende mitigar de alguna manera el efecto de la inflación sobre parte de los recursos del programa. Los recursos de contrapartida serán depositados por el GDV en la cuenta en bolívares en el banco comercial.
- 3.31 Las UR tendrán una cuenta, en bolívares, en un banco comercial. El programa anticipa contratar un solo banco comercial con sucursales en cada uno de los estados, o un banco con los servicios necesarios en cada estado. En los bancos contratados, se abrirán cuentas para cada OBH en la que depositarán los ahorros correspondientes. Las cuentas de las OBH serán de tipo "bloqueadas", es decir, los beneficiarios no podrán retirar sus ahorros a menos que se retiren del programa.
- 3.32 A fin de mitigar el impacto de la inflación en los fondos en bolívares provenientes de la contrapartida y de los ahorros de los beneficiarios, se ha contemplado la inversión de los mismos en instrumentos financieros de muy bajo riesgo, de rápida convertibilidad y con rendimientos comparativamente altos en el mercado financiero local. Proyecciones realizadas en diferentes escenarios, indican que los rendimientos reales de los recursos invertidos podrían estar en un rango que va desde una ganancia real del 4% a una pérdida real de aproximadamente 8%. El manejo de las inversiones de los recursos será negociado con los bancos que se seleccionen para el manejo de las cuentas de las UR y de la UCP.

- 3.33 Durante la ejecución, las UR solicitarán, de acuerdo a sus compromisos financieros, que la UCP les traslade los recursos a sus respectivas cuentas locales. La UCP ordenará al Banco Central, la transferencia, según corresponda, de los recursos del financiamiento, en bolívares, monetizados a la tasa de cambio vigente en el momento de la transferencia. De igual manera, la UCP transferirá los montos complementarios que sean necesarios, de su cuenta en bolívares. De los recursos recibidos, las UR harán los pagos correspondientes a contratistas y otros proveedores.
- 3.34 Para los compromisos financieros que la misma UCP ejecutará, también trasladará recursos del financiamiento de su cuenta en el Banco Central a su cuenta en bolívares en el banco comercial.
- 3.35 El manejo operativo de las cuentas bancarias será regido por un manual de manejo financiero que será acordado con el Banco y que forma parte del Reglamento Operativo. El establecimiento del conjunto de cuentas que el esquema financiero requiere también será condición previa al primer desembolso.

D. Contratación de obras y consultorías

- 3.36 Con base al dimensionamiento ya determinado del programa y a la identificación de los proyectos de viviendas nuevas del primer año de ejecución, se analizaron, en el marco de lo previsto en la normativa local vigente y en los procedimientos de adquisiciones del Banco, los procesos de licitaciones a realizar para las adjudicaciones respectivas. Dados los montos esperados de los subproyectos (en promedio US\$0,7 millón) y en vista de que estos se realizan en estados y fechas diferentes, es probable que dichas adjudicaciones se circunscribirán al ámbito local. El programa preliminar de adquisiciones se encuentra en los archivos técnicos de RE3/S03.
- 3.37 La adquisición de bienes y servicios y la contratación de obras civiles estarán sujetas a los procedimientos establecidos en el Anexo B del Contrato de Préstamo. Será obligatorio llamar a licitación pública internacional para la adquisición de bienes y servicios que sobrepasen los US\$350.000, y US\$3 millones para obras civiles. Estos límites se justifican considerando que en proyectos similares en el país, la participación internacional es atraída cuando los montos exceden estos límites. Las licitaciones por debajo de estos límites se harán de acuerdo a la legislación nacional la que, en los casos de licitación pública, no limita la participación de oferentes de los países miembros del Banco, y que es compatible con los procedimientos del Banco. La contratación de servicios de consultoría será realizada de acuerdo a los procedimientos del Banco, tal como se establece en el Anexo C del Contrato de Préstamo.

E. Mantenimiento de obras

- 3.38 Con el objeto de acostumbrar a los beneficiarios al pago de los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) se ha contemplado un período de consolidación de seis meses, durante el cual las OBH continuarán ahorrando sistemáticamente y este ahorro servirá para el pago de las tarifas correspondientes. Así, las empresas de servicios estarán en capacidad de dar el mantenimiento acostumbrado a la infraestructura relacionada. A cada beneficiario de viviendas nuevas se le entregará un manual del propietario el cual contendrá, entre otras cosas, un programa de mantenimiento simple y recomendaciones básicas para la protección del entorno ambiental.

F. Calendario de desembolsos

- 3.39 De acuerdo al programa de ejecución, a continuación se presenta el programa tentativo de desembolsos de los recursos del préstamo y de la contrapartida local:

Tabla III-1 CALENDARIO DE DESEMBOLSOS ESTIMADO (millones de US\$ equivalentes)						
FUENTE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	TOTAL	%
BID	9	18	20	5	52	60
LOCAL	5	10	13	7	35	40
TOTAL	14	28	33	12	87	100
%/AÑO	16	32	38	14	100	

- 3.40 Antes del primer desembolso, el prestatario deberá presentar evidencia, a satisfacción del Banco, de que se ha acordado el funcionamiento del mecanismo de transferencia de recursos del financiamiento al ejecutor por medio de una cuenta especial en divisas a nombre del programa en el Banco Central de Venezuela, en la cual se depositarán los recursos del préstamo.

G. Reconocimiento de gastos y anticipo de fondos

- 3.41 El prestatario ha solicitado al Banco el reconocimiento de gastos que ha efectuado en actividades de preparación para la ejecución (no se incluye inversión en viviendas), que prevé efectuar hasta la fecha de la Resolución del Directorio Ejecutivo aprobando el financiamiento. El equipo de proyecto revisó los requerimientos presentados, así como los reglamentos y procedimientos que se aplicarán en la ejecución de los fondos. Con base en esta revisión, y para asegurar una adecuada preparación para la ejecución, el equipo de proyecto estima que el Banco podrá reconocer retroactivamente hasta US\$2 millones con cargo al aporte local y US\$2 millones con cargo al financiamiento retroactivo, recursos que serán utilizados para

contratación de servicios de consultoría, y para la adquisición de equipos.

- 3.42 Debido al tipo de actividades a realizar y al ritmo de ejecución que se prevé, se recomienda que se constituya un anticipo de fondos de hasta el equivalente del 10% del financiamiento, o sea US\$5,2 millones.

H. Seguimiento del Banco durante la ejecución del programa

- 3.43 El seguimiento y evaluación servirá para identificar problemas y cambios necesarios en la ejecución y/o metas del programa. La Representación del Banco efectuará el seguimiento del progreso general del programa. La metodología de seguimiento y evaluación estará basada en los hitos del programa (Anexo III-5) y la información correspondiente será compilada de acuerdo a las responsabilidades y modalidades a ser acordadas con el Banco previo al primer desembolso. En principio, el seguimiento y evaluación se hará de acuerdo al siguiente programa:
- 3.44 Reunión de puesta en marcha. En un período no mayor de tres meses después que el préstamo sea declarado elegible para desembolsos, el prestatario, con la asistencia del Banco, llevará a cabo un seminario o taller de puesta en marcha del programa. El evento contará con la asistencia del personal que estará a cargo de la ejecución de las actividades del programa de la UCP y de las UR. El contenido, duración y otros aspectos será acordado con el Banco.
- 3.45 Informes y reuniones anuales. El ejecutor presentará informes semestrales detallando el avance en la ejecución de cada uno de los componentes y el estado de cumplimiento de cada una de las metas anuales previstas en el cuadro de hitos del programa que servirán de base para los planes de trabajo anuales. Se contempla que las reuniones anuales tengan lugar dentro de los dos meses siguientes a la presentación del segundo informe semestral. En las reuniones con el Banco participarán, un representante del INAVI, el director ejecutivo y el personal técnico de la UCP, y los directores de las UR.
- 3.46 Las revisiones anuales incluirán, como mínimo: a) revisión de la ejecución del programa durante el año anterior, incluyendo actividades ejecutadas y desembolsos efectuados; b) comparación de logros específicos del programa con las metas detalladas en las tablas de metas e hitos; c) evaluación de los mecanismos de ejecución, con especial énfasis en la participación de ODH, y d) acuerdo en los planes de acción para la ejecución de las actividades del programa para el año siguiente, incluyendo acuerdos sobre cualquier acción correctiva, posibles cambios en los reglamentos, asignaciones de recursos por rubros de inversión, así como nuevas metas de ejecución resultantes de la revisión.
- 3.47 Durante la reunión anual del segundo año, se evaluará el progreso de los estudios financiados con recursos del programa y sus

recomendaciones con respecto a cambios en la política sectorial. Posteriormente, la UCP organizará un seminario que incluirá a las autoridades del sector y el Banco, para discutir un plan de acción para modificaciones de la política, como preparación y complemento para la posible expansión del programa de subsidios directos en los otros estados (ver párrafo 3.29).

- 3.48 Evaluación final. Teniendo en cuenta la naturaleza piloto del programa, cuando se hayan comprometido todos los recursos de los componentes de inversión en soluciones habitacionales, se procederá a una evaluación detallada de los resultados del programa, especialmente de la efectividad y fluidez con que fueron aplicados los mecanismos y reglamentos operativos, con el propósito de determinar, en el contexto de los estudios de adecuación de políticas de vivienda, la posibilidad de una extensión del programa a otros estados del país. Esta evaluación será efectuada por servicios de consultoría independiente, a contratarse con recursos del programa (ver párrafo 2.11), según los términos de referencia preparados por la UCP y acordados con el Banco.

I. Auditoría externa

- 3.49 Durante el período de ejecución, anualmente el ejecutor presentará los estados financieros del programa, debidamente auditados por una firma de auditores independientes aceptados por el Banco.

#### IV. ENTIDADES PARTICIPANTES

##### A. Prestatario

- 4.1 El prestatario será la República de Venezuela, que designaría como ejecutor al Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR). El MINDUR ejecutará el programa por medio del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), con la colaboración de las UR.

##### B. Agencias ejecutoras

###### 1. INAVI

- 4.2 El INAVI, establecido en 1975, es el organismo executor y administrador de la política de vivienda de interés social y tiene como principal objetivo atender al problema habitacional de la población sujeta a protección especial para la dotación de vivienda. Su ley creadora le otorga la facultad de acordar y conceder subsidios, elemento crucial para el programa. Hasta principios del año 1990, INAVI construía y financiaba viviendas directamente; recientemente ha utilizado en mayor medida al sector privado para el desarrollo y financiamiento de soluciones habitacionales. Cambios gerenciales y ajustes operativos han dotado al INAVI de un mayor grado de eficiencia. El número de empleados activos ha disminuido desde cerca de 5.500 en 1989 a aproximadamente 3.000 en 1994. La institución también ha mejorado los aspectos técnicos, algunos de los cuales — los que han probado ser útiles — han sido y serán revisados y ajustados para ser aplicados al programa. En los últimos tres años, el INAVI ha invertido en soluciones habitacionales un promedio de US\$62 millones anuales.
- 4.3 La UCP contará con una organización simple, con personal profesional calificado y con manuales y procedimientos detallados que formarán parte del Reglamento Operativo. La selección y contratación del personal de la UCP, a efectuarse en consulta con el Banco, será una condición previa al primer desembolso del financiamiento. La UCP tendrá un director ejecutivo que será el responsable ante la presidencia del INAVI y será el contacto directo con el Banco. En adición a su responsabilidad por la operatividad de la ejecución, estará a cargo de las relaciones interinstitucionales con los ministerios y programas de vivienda relevantes al programa. Las funciones operativas serán supervisadas por un gerente general quien, con la ayuda de dos asistentes, supervisará las operaciones de dos oficinas, una técnica y una administrativa. La oficina técnica será la encargada de coordinar y supervisar todas las actividades de ejecución del programa, en especial, las relaciones y asistencia a los organismos ejecutores estatales. La oficina administrativa será la responsable del control financiero, incluyendo la emisión y control del subsidio, y llevará todos los registros del programa. En total, la UCP contará con un personal de 12 funcionarios y tendrá un presupuesto operativo equivalente a US\$1 millón por año.

## 2. Las entidades estatales

### a. Estado Carabobo: IVEC

- 4.4 El IVEC es un instituto autónomo, adscrito a la gobernación del estado, establecido en el año 1990 con el objetivo de estudiar y administrar la política de vivienda de interés social, propósito que ha cumplido en sus cinco años de operación. Durante este período, el IVEC ha hecho inversiones en 14 urbanizaciones para un total de 12.200 familias y ha ejecutado programas en 132 barrios con un total de 500.000 beneficiarios. Durante el año 1994, su presupuesto operativo fue del equivalente de US\$13 millones aproximadamente. Tiene experiencia en el establecimiento y apoyo a organizaciones de base comunitaria en el contexto de la vivienda. En su estructura organizativa cuenta con el tipo de funciones requerida por el programa y cuenta con personal capacitado en funciones de intermediación de viviendas. El análisis institucional realizado indica que IVEC cuenta con la capacidad necesaria para ejecutar las actividades del programa.

### b. Estado Lara: FUDECO

- 4.5 FUDECO es una organización gubernamental, fundada en 1964, con amplia experiencia en gestión de organizaciones públicas y de la sociedad civil, así como en la formulación y ejecución de proyectos de bienestar social. Durante el año 1994 su presupuesto operativo fue del equivalente de aproximadamente US\$2 millones. Su consejo directivo está constituido por representantes de los distintos sectores productivos, académicos, gremiales y públicos, con alto reconocimiento y prestigio y cuenta con una planta de funcionarios capacitados. Su imagen institucional y solvencia ética y profesional le confieren amplia capacidad de convocatoria. Fue seleccionada como resultado de un análisis de las entidades comparables existentes, por haber demostrado la más alta capacidad para desarrollar con eficiencia programas regionales de desarrollo entre las entidades públicas y privadas en el Estado de Lara.

### c. Estado Sucre: FUNREVI

- 4.6 FUNREVI es una fundación sin fines de lucro, autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio, adscrita a la gobernación del estado y fundada en 1994. La misión institucional de FUNREVI está totalmente centrada en el área de vivienda teniendo facultad, no sólo para ejecutar y financiar soluciones habitacionales, sino también para investigar, elaborar y ejecutar las políticas de vivienda en el estado. Cuenta con buena reputación y alto nivel de credibilidad en la región, tiene capacidad de convocatoria y tiene reconocida solvencia ética y profesional. En el año 1994 operaron con recursos del orden de US\$2,6 millones aproximadamente.

d. Estado Zulia: IDES

- 4.7 Es una fundación sin fines de lucro, creada en 1976 y depende de la gobernación del estado. Su programa de trabajo se centra en cuatro programas relacionados con vivienda incluyendo consolidación de barrios y viviendas nuevas. Con una planta de personal de 59 empleados, cuentan con una organización profesional con capacidad técnica consistente en un equipo multidisciplinario de arquitectos, ingenieros, economistas, sociólogos, y especialmente importante para el programa, trabajadores sociales y comunitarios. Han manejado recursos de hasta por US\$3,2 millones en 1994, generando 3.600 soluciones habitacionales.
- 4.8 Las UR contarán con una oficina técnica y una administrativa. La técnica será la responsable de los procesos de calificación de ODH, del proceso de elegibilidad de beneficiarios, de la revisión, evaluación y seguimiento de proyectos, de la obtención de los permisos necesarios, de la evaluación y seguimiento social, de la contratación e inspección de obras, y de los aspectos legales de los convenios, contratos y fianzas. La oficina administrativa tendrá a su cargo el control financiero y administrativo. El personal asignado a estas oficinas será pagado con recursos del programa y el organismo estatal aportará la infraestructura de oficinas. Asimismo, cada UR contará con recursos financieros para la contratación de servicios técnicos puntuales, tales como avalúos e inspecciones.

## V. FACTIBILIDAD Y RIESGOS

### A. Viabilidad institucional

- 5.1 La alta prioridad que el gobierno nacional ha asignado al programa, así como el interés tanto de los cuatro gobernadores y de las autoridades municipales en las capitales estatales, debería aportar el apoyo político necesario para el éxito del programa. La ubicación de la UCP en la presidencia del INAVI dota al programa de autonomía de acción y de una amplia red de contactos y relaciones en el sector habitacional al nivel central y regional; también posibilita el uso de los actuales sistemas de costos y de información gerencial y procesos viables de adquisiciones. El equipo técnico del INAVI, altamente calificado, que sirvió de contrapartida al Banco durante la elaboración del programa, constituirá el núcleo de la UCP, asegurando de esa forma una transición normal hacia la ejecución.
- 5.2 Las cuatro instituciones de nivel estatal seleccionadas han demostrado capacidad institucional para ejecutar programas, familiaridad con la temática del sector habitacional para familias de bajos ingresos, y experiencia en la interacción con gobiernos municipales, empresas inmobiliarias, grupos comunitarios y ONG. Las deficiencias de organización que se detectaron durante el análisis serán abordadas como parte de las actividades de capacitación y vigilancia de la UCP, así como del componente de fortalecimiento institucional que incluye el programa.
- 5.3 Las ODH tienen un papel clave que desempeñar en la tarea de suscitar una demanda eficaz y vincularla con la oferta. Los incentivos para estimular su participación incluyen lo siguiente: apoyo basado en el desempeño con recursos del programa, dinero "semilla" administrativo para un núcleo de ODH en cada estado, y capacitación. Ya se han identificado y registrado para el programa ocho ODH, y se ha confeccionado un listado preliminar de otras 10 que podrán ser objeto de promoción, por parte de la UR, a fin de estimular su participación lo más pronto posible.
- 5.4 El uso colectivo del subsidio directo repite y suscita un patrón conocido para muchos de los residentes de los barrios: invasiones colectivas de terrenos e intentos conjuntos de presión en procura de servicios públicos. Las reuniones de grupos focales que se han conducido para la elaboración del proyecto indicaron que las familias de bajos ingresos entienden bien la eficacia de trabajar en grupos, que valoran bastante dichos grupos y que tienen experiencia reciente en organizarse, a fin de ejercer presión para obtener servicios locales en dicho contexto. El papel que desempeñan las OBH así como las ODH también se apoya en la reciente promoción y capacitación de los grupos comunitarios realizadas en el marco de la LPH.

- 5.5 Las empresas inmobiliarias y constructoras de nivel nacional y regional han sido consultadas durante la preparación del programa en cuanto a las características y procedimientos decisivos de la operación. Dichas empresas han expresado un marcado interés, especialmente las constructoras regionales de pequeñas y medianas. Los incentivos para captar su participación incluyen los proyectos "llave en mano", que se financiarán durante el primer año, el ajuste por inflación de los topes de costo para soluciones elegibles, demanda efectiva organizada a través de OBH y ODH, financiamiento de la construcción, flexibilidad en los diseños de desarrollo inmobiliario, y familiarización en la interacción con el INAVI y los organismos ejecutores de nivel estatal. Se espera que el programa capte principalmente el interés de microcontratistas locales para las soluciones destinadas a los barrios.

B. Viabilidad financiera

- 5.6 El GDV ha ofrecido un aporte sustancial de recursos de su préstamo de preinversión (606/OC-VE) para preparar el programa y financiar la actividad de transición hasta el primer desembolso, y en su Ley de Presupuesto para 1996 ha asignado suficientes fondos de contrapartida para la ejecución del programa durante el primer año. La operación requiere que el gobierno comprometa un total de US\$35 millones durante cuatro años, con una contribución anual máxima de US\$13 millones, suma que se considera manejable cuando se la compara con lo gastado por el gobierno entre 1990 y 1995 en el sector habitacional, que alcanzó a US\$1.500 millones para el Área I de la LPH. La prioridad que el gobierno ha asignado a los gastos habitacionales para familias de bajos ingresos constituye una seguridad en cuanto a que se cumplirá el compromiso contractual de aportar los fondos de contrapartida local.

C. Consideraciones socioeconómicas

1. Demanda efectiva

- 5.7 Capacidad de ahorro. Durante el análisis, se realizaron dos estudios sobre la capacidad de los beneficiarios de bajos ingresos para ahorrar la cantidad necesaria para los depósitos iniciales necesarios y recibir las soluciones en combinación con el subsidio. Un estudio de grupos focales <sup>18/</sup> concluyó, en forma conservadora, que las familias que se encuentran en este rango de ingresos estarían en condiciones de ahorrar de US\$25 a US\$50 al mes, con una media de alrededor de US\$40. Sin embargo, un estudio complementario de mecanismos informales de financiamiento usados en los barrios de los cuatro estados indicaron que las familias suelen ahorrar más, por una vez, a fin de aprovechar las oportunidades

---

<sup>18/</sup> Los grupos focales formados en las capitales estatales (Valencia, Cumaná, Barquisimeto y Maracaibo) estuvieron integrados por 10 a 16 mujeres y hombres cada uno, con ingresos familiares de hasta cuatro salarios mínimos.

especiales, tales como la compra de tierras o de materiales de construcción. Se concluyó que del 10% al 40% de los ahorros totales de las familias provienen de fuentes distintas de las de sus ingresos mensuales normales, tales como préstamos recibidos de parientes y amigos, trabajo adicional de distintos miembros de la familia a fin de incrementar temporalmente las entradas en efectivo, y/o los clubes de ahorro rotatorio. Además, la experiencia adquirida en Venezuela y otros países de la región indica que la organización en grupos facilita considerablemente el ahorro de las familias de bajos ingresos para el depósito inicial, de modo que se espera que el papel que cumplan las OBH y las ODH incremente la capacidad de ahorro.

- 5.8 Esta capacidad de ahorro indica que el período de desarrollo de nuevas soluciones permitirá acumular un depósito inicial para todas las alternativas elegibles. Tres de las cuatro soluciones — mejoramiento de viviendas, lotes con servicios y unidades de sustitución/densificación — requieren ahorros mensuales dentro de una capacidad declarada de las familias de bajos ingresos para ahorrar en 18 meses, lo que es un plazo razonable. El ahorro para el depósito inicial de una unidad progresiva puede demorar más; por lo tanto, se permitirá continuar el ahorro del depósito inicial para esta solución durante todo el período de construcción, siempre que el 40% del monto requerido haya sido depositado antes de esa fecha (véase el Reglamento Operativo). Además, las familias organizadas en grupos demostrarán probablemente una capacidad de ahorro superior a la de US\$25 a US\$50 mensuales declarada en las encuestas de familias individuales. El cuadro que aparece a continuación ilustra el ahorro mensual necesario para acumular el depósito inicial para las distintas soluciones, bajo el supuesto del valor máximo permitido para las soluciones de cada categoría.

Tabla V-1 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL (en US\$)					
	TOPE DE COSTO	SUBSIDIO MÁXIMO	DEPÓSITO INICIAL TOTAL	AHORRO MENSUAL 18 MESES	AHORRO MENSUAL 24 MESES
Mejoramiento de vivienda	1.600	1.280	320	18	13
Lote con servicios	3.500	2.800	700	39	29
Unidad de reemplazo o sustitución	4.500	3.600	900	50	38
Unidad progresiva	7.000	5.600	1.400	78	58

- 5.9 Soluciones elegibles. Si bien las lecciones que se han extraído de otros programas habitacionales ejecutados en la región (especialmente en Chile, Colombia, Costa Rica y Uruguay) han influido en la selección y amplitud de los productos elegibles para financiamiento, lo que determinó las opciones finales fueron las conclusiones de los estudios llevados a cabo durante la preparación del programa. Los resultados de las encuestas de familias individuales, los

análisis de grupos focales, el estudio de financiamiento informal y la prueba de mercado de posibles productos habitacionales que se llevó a cabo en barrios de los cuatro estados, señalan la conveniencia y factibilidad del uso colectivo del subsidio y de una variedad de soluciones para satisfacer distintos niveles de capacidad de ahorro y diferentes preferencias familiares. La diversidad de los productos también responde a las características de los barrios existentes en cada estado, la disponibilidad local de tierra deseable, y la experiencia e intereses de las empresas inmobiliarias y ONG habitacionales que funcionan en los estados pilotos.

- 5.10 Las entrevistas con las empresas constructoras y un análisis de los proyectos de INAVI y el Área I de FONDUR, los costos de la tierra urbana y de tipos similares de soluciones en cada uno de los cuatro estados, constituyeron la guía para fijar los topes de costo para los diferentes tipos de soluciones. Todos ellos fueron calculados a precios de diciembre de 1995. La UCP ajustará estos topes según la inflación mensual y los revisará anualmente como parte de la supervisión constante del programa.

## 2. Disponibilidad de tierra

- 5.11 Los terrenos urbanos con servicios representan un obstáculo para los nuevos desarrollos del sector formal en la ciudades venezolanas. La planificación excesivamente centralizada del uso de la tierra, la provisión fragmentada de servicios urbanos y la baja capacidad fiscal y gerencial de muchos municipios contribuyen al problema. Sin embargo, una evaluación, realizada durante el análisis, de las parcelas vacantes con servicios en los cuatro estados del programa demuestra que la oferta de tierras aptas para viviendas de interés social es más que adecuada en tres de los cuatro estados. Las zonas urbanas elegibles de Carabobo, Lara y Zulia cuentan con tierras inmediatamente disponibles para desarrollo inmobiliario, de acuerdo con las directrices del programa.
- 5.12 Sólo Sucre posee pocas parcelas de terreno listas para urbanización. Las características físicas del emplazamiento de la capital, Cumaná, limita la disponibilidad de terrenos. Aun cuando la ciudad cuenta con planes para extender la infraestructura hacia las colinas circundantes, a fin de abrir nuevas zonas, no es probable que esto se produzca durante la ejecución del programa. Sin embargo, FUNREVI - la entidad habitacional del estado que servirá de sede para la UR en Sucre - cuenta con el programa más eficiente y productivo del país en materia de mejoramiento de barrios. FUNREVI ha organizado muchas OBH, ha comenzado proyectos de infraestructura en 48 barrios del estado, y está financiando el mejoramiento de viviendas en los barrios. Por lo tanto, es probable que el mejoramiento de viviendas, más que el desarrollo de nuevas soluciones, domine las soluciones del programa en este estado.

- 5.13 Hay tres características del programa que promueven la disponibilidad de tierras con servicios. Primero, el plan para el primer año incluye el financiamiento de parcelas actuales con servicios que se encuentran listas para urbanización, ya sea en manos del INAVI o de otra entidad habitacional. Segundo, la UR tendrá la importante responsabilidad de asistir en la negociación de las compras de terrenos a entidades públicas y a propietarios privados. En la mayoría de los casos, la entidad habitacional del estado, junto con la UR, contarán con parcelas de su propiedad o tendrán fácil acceso a numerosas parcelas adecuadas. Finalmente, el programa ofrece incentivos para que las ODH asistan en la ubicación de parcelas aptas, e involucra a empresas inmobiliarias del sector privado, algunas de las cuales son propietarias de parcelas adecuadas.

### 3. Factibilidad de los proyectos

- 5.14 La evaluación de los proyectos habitacionales, sea para soluciones nuevas o para mejora de viviendas, incluirá: a) evaluación social; b) análisis económico; c) revisión técnica y evaluación de diseños, y d) análisis ambiental.
- 5.15 Factibilidad social: focalización. El Banco definió que la línea de pobreza en Venezuela para 1995, es de BS9.417 per cápita, monto que corresponde aproximadamente a familias que ganan menos de dos salarios mínimos. El programa está focalizado en familias que ganan hasta US\$62 per cápita al mes, aproximadamente un ingreso de tres salarios mínimos para una familia de cinco personas. Sin embargo, se espera que más de la mitad de los beneficiarios del programa sean familias que viven en condiciones de pobreza, según lo define el Banco, dado que: a) las soluciones que podrán financiarse con recursos del programa son de bajo costo; b) el uso colectivo del subsidio profundiza el conocimiento mutuo entre los miembros, reduciendo así la posibilidad de filtración hacia familias más acomodadas; y, lo más importante, c) el método de puntaje del sistema de elegibilidad y calificación de beneficiarios recompensa tanto la necesidad como el esfuerzo, asegurándose así que las familias favorecidas por el programa sean las de ingresos más bajos.
- 5.16 El equipo técnico del INAVI ha desarrollado un sistema de elegibilidad similar a los que se usan en los programas habitacionales de Colombia y Chile y del estado venezolano de Aragua, con la asistencia de consultores externos. Asimismo, fijó criterios mínimos de elegibilidad basados en los factores de: ingreso (menos de tres sueldos mínimos), vivienda actual (lugar urbano en municipios elegibles y, para las soluciones nuevas, no ser dueño de una solución existente), y no haber recibido subsidios habitacionales anteriores en virtud de la LPH o del programa. Los beneficiarios pueden competir sobre la base de ingresos, acceso a servicios básicos, condiciones sociales y ambientales de la vivienda actual, composición familiar, contexto urbano y ahorros usando un sistema de puntaje. También utiliza, como referencia,

mapas de pobreza elaborados por el MINDUR, e incluye una visita al terreno para evaluar las condiciones de vida de los posibles beneficiarios. Se está probando una versión preliminar del sistema de elegibilidad (véase el Anexo III-2) en proyectos existentes del INAVI y se ajustará, según sea necesario, durante el primer año del programa. El programa también aporta recursos para fortalecimiento institucional, a fin de refinar el instrumento y capacitar a las UR en su uso eficaz.

- 5.17 Factibilidad técnica. Durante su larga experiencia en el sector, el INAVI ha desarrollado y refinado las normas de construcción de viviendas para familias de bajos ingresos, para que sirva de guía para la formulación, evaluación y seguimiento de sus proyectos. También ha desarrollado procesos de adquisición relativamente sencillos y eficaces. Estos instrumentos fueron revisados durante el análisis del proyecto y considerados apropiados para el uso del programa. Con adaptaciones menores, serán empleados por las UR para orientar la evaluación técnica de los proyectos.
- 5.18 El desarrollo de nuevas soluciones debe cumplir con normas mínimas establecidas por la ley venezolana y complementada por las directrices del programa. Los proyectos de mejoramiento de viviendas también deben aplicar los criterios mínimos establecidos para el tipo y la calidad de la estructura que se construirá a fin de asegurar la factibilidad técnica (véase Anexo III-2).
- 5.19 Factibilidad ambiental. Según la legislación venezolana, los proyectos de vivienda urbana no necesitan evaluaciones del impacto ambiental, sino sólo permisos de construcción emitidos por el gobierno municipal, siempre que se cumplan las normas técnicas y los criterios de desarrollo urbano y ambientales. Para complementar el reglamento existente a nivel municipal, el INAVI, con el apoyo de consultores externos, desarrolló criterios ambientales para servir de guía en la selección de lotes, infraestructura de saneamiento, diseño de unidades habitacionales, niveles permitidos de deforestación, zonas verdes mínimas, servicio de recolección de desechos, y la pendiente y anchura de los caminos, entre otros. Estos criterios fueron incluidos en el Reglamento Operativo (véase Anexo III-2).
- 5.20 Se identificaron los posibles efectos negativos pero limitados que tendrán las actividades que serán financiadas por el programa sobre el medio ambiente, especialmente en la fase de construcción del proyecto; se recomendaron medidas de mitigación, las cuales fueron incorporadas en el Reglamento Operativo.
- 5.21 La factibilidad económica del programa depende principalmente de los mecanismos del mercado para asegurar que la vivienda es una "solución de mínimo costo" y de que existe una tasa de retorno adecuada. Las familias que reciben los subsidios tienen interés directo en obtener la mejor vivienda posible dentro de las restricciones presupuestarias impuestas por el subsidio y sus ahorros. En la medida que el mercado de la vivienda sea razonablemente

competitivo, se anticipa que las transacciones serán económicamente eficientes. Para asegurar un ambiente competitivo, los compradores deben tener la información necesaria y no debería haber colusión apreciable entre los constructores o los proveedores de materiales. El programa busca asegurar un ambiente competitivo a través de: a) la organización de las familias en grupos, lo que reduce el costo promedio de la información (el líder de la comunidad puede obtener la información necesaria y compartirla con el grupo); b) el financiamiento de la recolección de información y difusión de información sobre los costos y características de las viviendas producidas en el mercado (dentro del componente de promoción), y c) la inclusión de incentivos para la participación de múltiples empresas promotoras y firmas constructoras del sector privado.

- 5.22 A fin de facilitar el seguimiento del programa y aumentar la información disponible en relación a la oferta de soluciones habitacionales, el programa aprovechará el sistema computarizado de costos actualmente usado por el INAVI. La UCP hará los ajustes necesarios al sistema, establecerá los procedimientos para actualizar los costos unitarios y será responsable de mantenerlos al día, a fin de asegurar su utilidad y transparencia. La UR manejará y utilizará el sistema de costos a nivel estatal para los siguientes propósitos: a) guiar la comparación de licitaciones en los concursos para adquisición; b) elaborar presupuestos de referencia durante la evaluación del proyecto; c) estimar los reajustes de precios por inflación en las órdenes de trabajo, y d) llevar a cabo evaluaciones ex post de los proyectos.
- 5.23 Sostenibilidad del proyecto. Los grupos organizados de familias de bajos ingresos, asistidos por las ODH, tienen un importante papel que desempeñar en las decisiones más importantes del programa en cuanto a urbanización - dónde comprar las tierras, el diseño y tamaño de las unidades, el trazado de las subdivisiones. El sentido de propiedad y el nivel de satisfacción que emanará de este amplio rol será un factor importante para asegurar la consolidación y el mantenimiento tanto de las unidades individuales como de los espacios compartidos.
- 5.24 En el caso de las soluciones nuevas y con el fin de asegurar la sostenibilidad de los proyectos, la ODH asistirá a la OBH en la transferencia de beneficiarios a sus nuevos hogares. Para facilitar la consolidación del desarrollo de los lotes con servicios, las ODH trabajarán con las OBH para facilitar la compra de materiales a menores costos y dirigir la posterior construcción de viviendas mínimas ampliables. Tanto para las nuevas soluciones como para los proyectos de mejora de hogares, la ODH también se cerciorará de que los beneficiarios obtengan la conexión de los servicios municipales y empiecen a pagarlos.
- 5.25 La UCP utilizará indicadores socioeconómicos para llevar a cabo evaluaciones ex post y del impacto de los proyectos, y determinará la eficacia y eficiencia de su ejecución, así como su sostenibilidad en el mediano plazo. Las lecciones que se extraigan se

incorporarán en los procedimientos operativos del programa piloto, así como en el diseño de la ampliación prevista del programa a nivel nacional.

D. La mujer como participante y beneficiaria

- 5.26 Durante el análisis se dejó en claro que en Venezuela no hay obstáculos formales, ni en la legislación ni en la práctica, para que una mujer jefa de familia reciba un subsidio directo, ahorre en una institución financiera, participe en una organización comunitaria o tenga el título de dominio de una propiedad. De esto se desprende que la mujer puede cumplir los requisitos para obtener soluciones habitacionales financiadas con el sistema de subsidios que se propone. Además, el programa reconoce que las familias encabezadas por mujeres tienen una vulnerabilidad especial y les asigna un reconocimiento especial ("puntos" adicionales) en el proceso de calificación de familias individuales (véase el Anexo III-2).
- 5.27 Los esfuerzos comunitarios que realizan los grupos de bajos ingresos en Venezuela, así como en otros países de la región, dependen considerablemente del voluntariado femenino, tanto como dirigentes o como miembros de número. Por consiguiente, es probable que la participación y la voz de las mujeres sea un elemento importante dentro de las OBH, que son una parte esencial del diseño del programa.

E. Impacto ambiental

- 5.28 El CMA clasificó este programa en la Categoría III. El resumen ambiental correspondiente fue revisado por el CMA el 5 de marzo de 1996. Dicho resumen recomendó los criterios ambientales a utilizarse en la evaluación de los proyectos a ser financiados con recursos del programa. Estos criterios han sido incorporados en las directrices de elegibilidad del proyecto, tanto para las soluciones nuevas como para las mejoras de hogares. El análisis ambiental concluyó que el programa produciría efectos en general positivos, y que los efectos potencialmente negativos que se identificaron podrían mitigarse tomando medidas simples y de costo relativamente bajo.

F. Beneficios

- 5.29 La operación propuesta logrará lo siguiente: a) proporcionará un mínimo de 15.000 soluciones para familias de bajos ingresos; b) brindará al país la experiencia de aplicar un sistema de subsidios directos focalizados, eficientes y transparentes, y extraer las mejores prácticas de su uso en los estados individuales; c) establecerá un sistema de elegibilidad eficiente y transparente que pueda ser adaptado a otros programas de interés social; d) contribuirá a los esfuerzos del gobierno para involucrar a las organizaciones comunitarias y otras ONG como protagonistas eficaces en este sector; e) fortalecerá las entidades habitacionales de nivel estatal, contribuyendo así al proceso de descentralización en

el sector, y f) aumentará la participación de las empresas constructoras e inmobiliarias en proyectos habitacionales para familias de bajos ingresos.

G. Riesgos

5.30 Se han identificado los siguientes riesgos:

- a. Gestión descentralizada. La ejecución del programa depende en gran parte de la capacidad de las UR para usar dos mecanismos que son nuevos en el contexto venezolano: un sistema de calificación y selección de beneficiarios y un sistema de subsidio directo basado en la demanda. Como resultado, puede haber atrasos en la implantación y diferencias en la aplicación de las reglas del programa. Sin embargo, la función de la UCP y las características de fortalecimiento institucional que se han incorporado al programa deben ejercer un efecto mitigador de este riesgo. Las ODH - algunas de las cuales ya cuentan con amplia experiencia en el sector, y otras que se fortalecerán con los recursos del programa - apoyarán la labor de las UR.
- b. Contexto macroeconómico. La continuación de altos niveles de inflación y una mayor reducción de los ingresos de la población, podrían afectar la demanda efectiva para las soluciones habitacionales del programa, en la medida que estos factores disminuyan la capacidad de beneficiarios potenciales para ahorrar lo suficiente para la cuota inicial. Al mismo tiempo, estas tendencias negativas y los continuos desequilibrios del tipo de cambio, reducirían el número de soluciones que puedan financiarse con los recursos del programa. Además, la desconfianza general de los beneficiarios frente a los bancos puede afectar la rapidez con que cada familia trate de participar en el programa. Sin embargo, los esfuerzos de promoción que se emprenderán, así como la función que cumplan las ODH, contribuirán a minimizar la desconfianza y reducir este riesgo.

COMPONENTE DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL:  
TÉRMINOS DE REFERENCIA PRELIMINARES PARA LOS ESTUDIOS

I. ANTECEDENTES

- 1.1 El sector habitacional de Venezuela ha tenido un desempeño disparado, incluso en comparación con otros países latinoamericanos. Pese a que el ingreso per cápita nacional es relativamente alto, los asentamientos informales representan una proporción mucho mayor que la que se observa en la mayoría de los otros países latinoamericanos, y la producción del sector formal por cada 1.000 habitantes (3,9) se encuentra bastante por debajo del promedio latinoamericano (5,92).
- 1.2 A partir de 1990, la Ley de Política Habitacional (LPH) ha predominado en los programas y la política habitacionales de Venezuela. Durante sus tres primeros años de funcionamiento, logró adelantos significativos; en efecto, pudo reunir considerables sumas para proyectos de vivienda, involucró al sector privado en el otorgamiento de préstamos y la ejecución de proyectos de desarrollo en una proporción mayor que en el pasado, y estableció un marco flexible para programas y políticas de vivienda.
- 1.3 Sin embargo, la LPH adolece de graves desventajas y no ha logrado superar muchos de los obstáculos más críticos. Dado que carece de un sistema de selección de beneficiarios, la LPH excluye a las familias del sector informal y canaliza el grueso de sus subsidios a familias de ingresos medianos y de profesionales. Además, la LPH evidencia un alto grado de ineficiencias. La forma y ejecución de su subsidio principal – una tasa de interés inferior a la del mercado – es causa de muchos problemas, incluida la falta de transparencia y la paralización parcial de la producción. Sólo cerca de dos tercios de los US\$2.400 millones reunidos por la LPH entre 1990 y 1995 realmente llegaron a los proyectos de desarrollo habitacional; y las distorsiones de la LPH han reducido en gran manera la eficacia de los US\$1.600 millones que efectivamente financiaron la construcción de unidades.
- 1.4 La LPH tampoco ha logrado solucionar otros problemas. La extensión de la infraestructura a las tierras urbanas sigue estando sumamente fragmentada y la planificación del uso de tierras urbanas es ineficaz. La inflación, la ausencia de una unidad de valor constante y la falta de fórmulas que reemplacen las hipotecas tradicionales de tasa fija han causado prácticamente la desaparición de los préstamos habitacionales a tasas de mercado. El control de los arriendos continúa sofocando la producción, especialmente en Caracas. Incluso los avances iniciales de la LPH

han empezado a desaparecer a medida que el monto de recursos invertidos y de unidades producidas fue declinando rápidamente en 1994 y 1995. El resultado general es que la vivienda es un problema muy grave para todos, excepto para los grupos de ingresos más altos.

- 1.5 En resumen, Venezuela debe reformular sus programas y políticas para el sector habitacional. El presente programa fue diseñado con miras a demostrar mejores alternativas en cuatro estados, y tiene potencial para contribuir a orientar las reformas necesarias. Pero es preciso emprender un trabajo analítico adicional que permita recomendar la modificación del marco institucional y jurídico del sector habitacional, lo cual no sólo posibilitará la repetición del programa a nivel nacional, sino que también contribuirá a la reforma del sector en general.

## II. ESQUEMA PRELIMINAR DE LOS ESTUDIOS

### A. Estudio del financiamiento habitacional

#### 1. Inclusión de un componente de crédito en un sistema de subsidios habitacionales

- 2.1 Muchos de los países de la región utilizan actualmente tres componentes para financiar la compra de casa para familias de ingresos bajos y medianos: a) un depósito inicial, b) un préstamo hipotecario a tasas del mercado, y c) un subsidio directo. En contraste, el programa piloto utiliza dos componentes – un depósito inicial y un subsidio –, por dos razones: a) porque el contexto macrofinanciero venezolano impedía el uso de la hipoteca con tasas del mercado, y b) por la dificultad de extender hipotecas a tasas del mercado a las familias de bajos ingresos. Sin embargo, la falta de este tercer componente eleva el monto del subsidio necesario para cada familia y, por consiguiente, limita el alcance del programa piloto y su posibilidad de repetición en gran escala. Por consiguiente, el estudio del financiamiento de viviendas explorará el uso de la fórmula triple de financiamiento habitacional para las etapas posteriores del programa de viviendas de interés social patrocinado por el BID en Venezuela, en el contexto de las otras áreas de investigación que abarca el estudio.

#### 2. Préstamos a familias de bajos ingresos

- 2.2 El otorgamiento de préstamos para vivienda a familias de bajos ingresos presenta desafíos especiales. Estas familias, que frecuentemente participan en el mercado informal, carecen generalmente de títulos oficiales de dominio y, por tanto, de garantías que puedan ofrecer para obtener préstamos en el mercado formal. Por lo general, obtienen pequeños préstamos extendidos como créditos individuales, de modo que la idea de concederles préstamos

a ellos es poco atractiva para las instituciones hipotecarias del sector formal. Por su parte, las financieras del sector formal consideran que es difícil cobrarles.

2.3 En Venezuela, se ha adquirido cierta experiencia con las ONG y organizaciones de base comunitaria que han ayudado a resolver estos problemas, tomando a su cargo muchas de las funciones crediticias normalmente cumplidas por el sector formal. Los fondos rotatorios para micropréstamos han logrado una recuperación de costos mucho más alta, en términos reales, que cualquier otro método de financiamiento habitacional para familias de bajos ingresos. Con todo, existen importantes obstáculos para ampliar los micropréstamos para la vivienda: a) el financiamiento para capitalizar estos fondos de préstamos rotatorios existe sólo en pequeñas cantidades, porque procede de fuentes gubernamentales ad-hoc; b) el precio de los préstamos no se ha mantenido a la par de la presión inflacionaria, lo que ha conducido a una rápida descapitalización de los fondos; c) la ampliación de los actuales planes experimentales pequeños se encuentra obstaculizada por la ausencia de un núcleo esencial de grupos habitacionales comunitarios viables.

2.4 El estudio del financiamiento habitacional investigará metodologías de micropréstamos para la vivienda, y las formas en que pueden abordarse los obstáculos existentes, especialmente por medio de: a) la identificación de las fuentes más seguras de financiamiento y de instituciones intermediarias; b) la definición de las necesidades de fortalecimiento institucional de las ONG e identificación de las entidades del sector informal que pueden represtar estos créditos, y c) la recomendación de términos, condiciones y metodologías adecuados para otorgar préstamos satisfactorios a familias de bajos ingresos.

### 3. Instrumentos de financiación de vivienda a tasas del mercado

2.5 Las organizaciones venezolanas han hecho recientemente numerosos esfuerzos para sentar las bases del financiamiento habitacional a tasas de mercado por parte del sector formal. Estas medidas son las siguientes: a) CASA, un plan de indización doble iniciado por las asociaciones de ahorro y préstamos; b) planes del BANAP (banco financiero hipotecario de segundo piso) para establecer un mercado secundario; c) el Fondo de Recuperación del Área III de la LPH, y d) una propuesta presentada por las principales empresas constructoras de viviendas de interés social para reunir fondos en los mercados de capital para financiar proyectos habitacionales a largo plazo.

2.6 Existen numerosos modelos que existen para promover el financiamiento para viviendas a tasas del mercado en la región, tales como hipotecas de doble indexación y unidades de valor constante. El estudio del financiamiento habitacional examinará estos y otros esfuerzos pertinentes, con el fin de promover la financiación de viviendas a tasas del mercado, y hará recomendaciones sobre su aplicación en Venezuela.

B. Ampliación de un sistema de elegibilidad para los programas de vivienda

- 2.7 La LPH y la gran mayoría de los programas de vivienda de interés social a nivel estatal y local que hay en el país carecen de algún método eficaz para canalizar los beneficios hacia los destinatarios previstos, que son las familias de bajos ingresos. El programa establece un sistema de elegibilidad para focalizar los fondos del proyecto en los estados participantes. El sistema de puntaje que se utiliza recompensa tanto la necesidad como el esfuerzo de las familias (en cuanto a la duración y magnitud del ahorro para el depósito inicial). Este estudio analizará la eficacia del sistema de elegibilidad en el programa piloto, sugerirá cambios, y desarrollará un plan de acción para la ampliación de un procedimiento eficaz que pueda usarse en toda Venezuela.

C. Reforma de las instituciones habitacionales

- 2.8 Hasta hace cinco años, las entidades del gobierno central monopolizaban gran parte de la vivienda de interés social y la política habitacional. Desde entonces, y principalmente como resultado de la LPH, los gobiernos estatales han asumido la responsabilidad en esta área. Los gobiernos locales más grandes también están estableciendo sus propias entidades habitacionales. Dentro del marco de la Ley de Descentralización de 1989, los gobiernos locales han asumido la responsabilidad principal de abocarse al mejoramiento de los barrios, aun cuando en gran parte carecen de fondos — los que permanecen en las entidades regionales de infraestructura y entidades habitacionales de los estados — para programas eficaces de mejoramiento de barrios. Además, han proliferado las instituciones intermediarias y las organizaciones comunitarias sin fines de lucro dedicadas a proyectos habitacionales.
- 2.9 Los análisis preliminares llevados a cabo para un diagnóstico del sector habitacional sugieren que las instituciones habitacionales de Venezuela demuestran grados muy diversos de eficiencia. Los promedios anuales de producción de soluciones, por empleado — en las cinco entidades habitacionales estudiadas — fluctuaron de 5,4 a 34,9. La proporción de gastos administrativos de estas entidades, como porcentaje del presupuesto, fluctuó entre el 2,7% y el 23,2%.
- 2.10 En resumen, el cuadro institucional es cada vez más complejo y las entidades habitacionales funcionan con grados muy diversos de eficiencia. Existe bastante duplicación de funciones y confusión institucional. Las dos entidades grandes del gobierno central desempeñan muchas de las mismas funciones, y se produce duplicación con las instituciones estatales. Algunas han perdido gran parte de su capacidad de acción, aunque continúan existiendo, mientras otras acaban de formarse.
- 2.11 Este estudio se concentrará en dos temas principales dentro de este complejo cuadro:

- a. **La división entre el gobierno central y los gobiernos estatales y locales.** El estudio investigará las actividades y el desempeño de las entidades habitacionales que operan a nivel local, y se enfocará en la consecución de un equilibrio productivo entre lineamientos centralizados y autonomía local.
- b. **Racionalización del sector habitacional.** El estudio se abocará a analizar la duplicación de funciones entre las instituciones del sector, analizar una división óptima de funciones entre el sector público y el sector privado, y hacer recomendaciones en cuanto a la racionalización de las principales instituciones habitacionales que operan a nivel nacional.

### III. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA

- 3.1 La UCP contratará servicios de consultoría internacional, que serán prestados por empresas o personas, así como de consultores locales, siguiendo los procedimientos normales del Banco, para llevar a cabo los estudios referidos, a partir del segundo año de la ejecución del programa. Los términos de referencia detallados para las consultorías y las listas cortas de consultores que se propongan se presentarán al Banco para su revisión y aprobación. El presupuesto total para estos estudios asciende a US\$0,8 millón.

## REGLAMENTO OPERATIVO PRELIMINAR

### I. PROPÓSITO Y DEFINICIONES

#### A. Propósito

- 1.1 El presente reglamento establece los términos y condiciones del Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social.

#### B. Definiciones

- 1.2 En este reglamento, los términos mencionados a continuación deben entenderse de la siguiente forma:

**Beneficiario** Representante de una familia que califica como elegible para recibir el SDH.

**BID o Banco** Banco Interamericano de Desarrollo.

**Constructor** Profesional de la construcción o empresa constructora encargada de llevar a cabo las obras de urbanización y/o de las viviendas.

**Ejecutor** MINDUR, mediante una Unidad Coordinadora del Programa, adscrita a la Presidencia del INAVI.

**Estados** Los cuatro estados propuestos para el programa: Carabobo, Lara, Sucre y Zulia.

**Familia u hogar** Cónyuges, uniones maritales de hecho o grupos de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, que comparten un mismo espacio habitacional.

**IFP** Instituciones financieras participantes, donde depositarán sus ahorros los beneficiarios y donde se abrirán las cuentas para el manejo de los recursos del programa.

**IMRPC** Ingreso mínimo real per cápita: definido como US\$62 por miembro de la familia beneficiaria.

**INAVI** Instituto Nacional de Vivienda.

<b>Lote con servicios</b>	Lote de mínimo 80 metros cuadrados completamente urbanizado; incluye sistema de agua potable, cloacas, electricidad, vías y aceras.
<b>LPH</b>	Ley de Política Habitacional.
<b>OBH</b>	Organización de Base Habitacional: grupo de beneficiarios calificados para optar por subsidio en un proyecto de vivienda y puede tener no menos de 50 y no más de 200 familias como miembros.
<b>ODH</b>	Organización de Demanda Habitacional: ONG, empresa privada de consultoría, o grupo de consultores calificados (mínimo un sociólogo, un ingeniero civil/sanitario y un arquitecto) por la UCP para asesorar y capacitar a la OBH en los procesos varios descritos en este Reglamento.
<b>Préstamo</b>	El contrato de préstamo _____, celebrado entre el BID y el Prestatario.
<b>Prestatario</b>	República de Venezuela.
<b>Programa</b>	El Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social (PSHIS).
<b>Proyectos</b>	Obras de solución habitacional nuevas o de mejoramiento de vivienda, financiado con el SDH y los ahorros de los beneficiarios.
<b>PSHIS</b>	Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social.
<b>SDH</b>	Subsidio directo habitacional. Una ayuda directa del estado, que se otorga por una vez en la vida al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento para los siguientes ítemes: a) adquirir (si es del caso) y urbanizar un lote, b) construir una vivienda mínima, y c) mejorar una vivienda.
<b>UCP</b>	Unidad coordinadora del programa PSHIS.
<b>UR</b>	Unidad dentro de la entidad regional en cada estado, encargada de operar el programa PSHIS.

## II. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

- 2.1 El objetivo principal del programa es contribuir a mejorar el acceso a las soluciones habitacionales de la población de bajos ingresos mediante un sistema de subsidios directos a la demanda, y la adopción de mecanismos innovativos de focalización y selección de beneficiarios. El programa también se propone: a) fortalecer la capacidad institucional de los organismos que participarán en la ejecución, y b) identificar y elaborar propuestas de cambios sobre los principales problemas relacionados a la política habitacional del país. El programa constituye un esfuerzo piloto, cuyos resultados se utilizarán para expandir su operatoria a nivel nacional.
- 2.2 El programa está dirigido a grupos familiares que reciben ingresos de hasta el equivalente de US\$62 mensuales per cápita, nivel que coincide aproximadamente a hogares con cinco miembros que reciben ingresos equivalentes a tres salarios mínimos o menos.
- 2.3 El programa será implementado en los estados de Carabobo, Lara, Sucre y Zulia, en un plazo máximo de cuatro años durante los cuales se utilizará el enfoque de subsidio directo a la demanda, que si bien será otorgado en forma individual, se utilizará de manera colectiva. El otorgamiento del subsidio estará sujeto a un proceso de selección de beneficiarios que también será puesto a prueba y refinado, durante el mismo período.
- 2.4 El programa se desarrollará en un marco institucional independiente de las regulaciones de la LPH. Sin embargo, durante la ejecución, se identificarán cambios en el marco regulatorio e institucional del sector necesarios para permitir la adaptación de los mecanismos del programa piloto a un programa eventual a nivel nacional.

### A. Componentes y actividades del programa

- 2.5 El programa tendrá dos componentes, a saber: a) inversión, en subsidios directos para soluciones nuevas y para el mejoramiento de viviendas en barrios, y b) fortalecimiento institucional, a incluir apoyo y asistencia técnica a las entidades participantes, promoción del programa, y estudios sobre la política e instituciones del sector.

#### 1. Inversión

##### a. Viviendas nuevas

- 2.6 Constituye el componente principal del programa, habiéndose estimado una inversión de US\$61 millones (72% del costo total). A través del mismo se financiarán aproximadamente 10.000 nuevas soluciones habitacionales. Las soluciones elegibles serán individuales, de bajo costo, desde lotes con servicios hasta viviendas progresivas, con un valor máximo del equivalente de US\$7.000. Se

otorgarán subsidios individuales los que serán utilizados en forma colectiva a través de una OBH, mediante un proceso de concurso y selección cuyo detalles se presentan en el capítulo III. El monto del subsidio será del equivalente al 80% del costo del desarrollo que incluye, terreno, infraestructura, construcción y titulación. Los beneficiarios aportarían el otro 20% mediante ahorro efectivo.

b. Mejoramiento de viviendas en barrios

- 2.7 Con los recursos estimados para este componente, US\$10 millones (12% del costo total), se financiarán mejoras a viviendas ya existentes en barrios consolidados, que cumplan con criterios mínimos de infraestructura y cuyos títulos de propiedad estén establecidos. También se financiarán soluciones nuevas en barrios para sustituir estructuras precarias o para densificar terrenos. Para el caso de mejoramiento de viviendas, el subsidio será del 80% del costo de la mejora, el que no podrá exceder el equivalente de US\$1.600; los beneficiarios aportarán el restante 20% mediante ahorro efectivo. El costo total de la sustitución/densificación de viviendas en lotes existentes no podrá exceder el equivalente de US\$4.500 y el subsidio será del 80% del costo debiendo aportar los beneficiarios el restante 20% mediante ahorro. En esta categoría, se estima que en total se financiarán un equivalente de aproximadamente 7.000 viviendas.

2. Fortalecimiento institucional

- 2.8 Este componente tiene el propósito de fortalecer la capacidad de ejecución de las entidades participantes, promover adecuadamente el programa innovador que se contempla, e iniciar un proceso de preparación institucional y reconsideración de las políticas del sector que permita la aplicación de las experiencias derivadas del programa. Sus líneas de acción se describen a continuación:

a. Asistencia técnica y apoyo a entidades participantes

- 2.9 Comprende acciones para fortalecer debilidades institucionales de las entidades ejecutoras en los estados, detectadas durante la preparación del programa. Se implantará el sistema de elegibilidad de beneficiarios a utilizarse en el programa, se diseñarán y establecerán sistemas modernos de planificación operativa y de control gerencial y se complementarán los sistemas de información existentes. Cada uno de los sistemas a establecerse se acompañará de la capacitación y entrenamiento necesario. El costo de esta asistencia técnica se ha estimado en US\$1,7 millón. Los términos de referencia preliminares de las actividades planeadas se encuentran en los archivos técnicos de RE3/SO3.

b. Promoción

- 2.10 En virtud de la importancia de la gestión colectiva a nivel comunitario, se requerirá de esfuerzos especiales para dar a conocer el programa a varios niveles y para promover la actuación de las OBH y

las ODH. Para estos propósitos, se ha elaborado un plan de "mercadeo social focalizado" que contempla: a) elaborar programas de comunicación y contratación de la difusión en los medios adecuados al grupo receptor, fundamentalmente radio; b) diseñar medios impresos; c) contratar servicios para el apoyo técnico en la formación y organización de las OBH, y d) facilitar acciones puntuales en cada estado dependiendo de sus necesidades específicas. El costo total del componente se ha estimado en US\$1 millón.

c. Estudios

- 2.11 Se realizarán los estudios y la planificación necesarios para: a) asegurar una adecuada generalización de los mecanismos experimentados en el programa piloto; b) adaptar los mecanismos probados a cambios posibles en el entorno macroeconómico y sectorial; c) recomendar las cambios de política, legales e institucionales conducentes a mejorar la eficiencia y equidad de la actuación del GDV en el sector, y d) efectuar un seminario con la participación del Banco y autoridades para revisar las recomendaciones y acordar un plan de acción. Se ha estimado que los estudios aquí planteados tendrían un costo aproximado de US\$0,8 millón. Una versión preliminar de los términos de referencia que guiarían los estudios se presenta en el Anexo II-2.

d. Administración

- 2.12 Comprende el financiamiento para la contratación del personal de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) y del personal adicional, el equipamiento y los gastos de funcionamiento de los organismos ejecutores a nivel estatal. Se ha estimado que se requerirán aproximadamente US\$3 millones para este componente.

B. Administración del programa

- 2.13 El programa será administrado en forma conjunta por las unidades regionales y la UCP, que funcionará a nivel central y cuya función principal será la de asegurar la congruencia entre las acciones a realizarse en los cuatro estados. Asimismo, la UCP tendrá a su cargo el manejo financiero de los recursos totales del programa. El componente proveerá los recursos financieros para la contratación del personal de la UCP, del personal adicional que cada unidad estatal requerirá así como el equipamiento y los gastos de funcionamiento de las unidades ejecutoras y de coordinación.

C. Asignación de recursos

- 2.14 La asignación inicial por estado de los recursos del programa para la emisión de subsidios, se hará en forma proporcional en función principalmente de las poblaciones urbanas en situación de pobreza respectivas: Carabobo, 25%; Lara, 25%; Sucre, 17%; y Zulia, 33%. Dicha asignación estará sujeta a revisión por la UCP después del primer año de ejecución, conforme a la eficiencia demostrada en su utilización.

### III. ELEGIBILIDAD

#### A. De los municipios

- 3.1 Las ciudades mayores a 100.000 habitantes, sus áreas suburbanas y las ciudades satélites que funcionan como dormitorio en los siguientes cuatro estados: Carabobo, Lara, Sucre y Zulia.

#### B. De los barrios

- 3.2 Que sean consolidados según la calificación del MINDUR, con una población estable de más de cinco años, que cuenten con infraestructura básica y que no estén situados en áreas inestables o zonas de protección ambiental.

#### C. De los beneficiarios

- 3.3 Para viviendas nuevas. Las familias que viven de manera precaria en los municipios seleccionados para el programa. Las familias serán elegibles para inscribirse en el programa si cumplen los siguientes criterios:

- a. Que cuenten con un ingreso per cápita menor a US\$62 mensuales.
- b. Que no hayan sido propietarios durante los últimos tres años de una solución de vivienda y/o terreno dentro de límites urbanos en cualquier ciudad venezolana.
- c. Que no hayan recibido un subsidio habitacional anteriormente.

- 3.4 Para mejoramiento de viviendas en barrios. Las familias serán elegibles de inscribirse en este programa si es que cumplen los siguientes criterios:

- a. Que cuenten con un ingreso per cápita menor a US\$62 mensuales.
- b. Que sean propietarios durante los últimos tres años de una solución de vivienda y/o terreno dentro de los límites urbanos de una de las ciudades que se incluyen en el programa.
- c. Que el barrio cuente con servicios básicos de agua, cloacas y electricidad o de faltar uno o más, que haya un compromiso municipal de instalar el servicio dentro de los siguientes 12 meses.
- d. Que formen parte de una OBH.
- e. Que no hayan recibido un subsidio habitacional anteriormente.

- 3.5 Las familias que cumplen todos los criterios de elegibilidad, pueden participar en los concursos de calificación a través de la OBH a la cual pertenecen, para optar luego por la postulación del subsidio. Los requisitos para el concurso de calificación son los siguientes:

- a. Que las familias cumplan con todos los criterios de elegibilidad.
- b. Que la OBH presente la información general y socioeconómica de las familias requerida en la guía de presentación, la cual forma parte de este Reglamento.
- c. Que las familias tengan una cuenta de ahorros abierta (por lo menos con tres meses de antigüedad) en una institución financiera.

D. De los proyectos

- 3.6 Las soluciones de vivienda a las cuales beneficiarios pueden optar por el SDH deberán ser de uno de los siguientes tipos:

1. Para viviendas nuevas

- a. Unidad progresiva: para comprar u obtener el terreno, para comprar o construir la urbanización con servicios básicos, y para comprar o construir las viviendas.
- b. Lote con servicios: para comprar u obtener el terreno y construir lotes con servicios o para comprar lotes con servicios.

2. Para mejoramiento de viviendas en barrios

- a. Mejoramiento de la vivienda: mejoramiento de la estructura, cocina y baño de la vivienda actual u ampliación de la vivienda.
- b. Sustitución/densificación: reemplazo de una estructura existente, en el mismo terreno.

- 3.7 Los criterios de elegibilidad de proyectos aparecen en el Apéndice 2, adjunto a este documento.

E. De las funciones de las entidades participantes

- 3.8 La UCP establecerá, y ajustará cuando sea necesario, los parámetros básicos del programa y asegurará la consistencia y coherencia en su ejecución. Sus funciones principales serán:

- a. Financieras: i) llevar la administración y control financiero de los recursos del financiamiento y la contrapartida; ii) calificar a las entidades financieras para participar en el programa, en base a su viabilidad institucional y experiencia en el sector de vivienda social; iii) mensualmente, ajustar los variables cuantitativos del programa para mantener su valor real, aplicando el Índice de Precios al Consumidor del Banco Central; iv) trimestralmente, revisar el costo de soluciones del programa y, siguiendo la estructura de una fórmula polinómica con coeficientes aprobados por el Banco Central, hacer los ajustes necesarios, y v) asignar los recursos del programa por estado participante, después del primer año de

ejecución, en base a la eficiencia y agilidad demostrada por las UR.

- b. Calificación y supervisión: i) calificar las ODH para participar en el programa, según los criterios que se detallan en este Reglamento; ii) dar seguimiento y asegurar la transparencia de las UR en la implementación del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios; iii) contratar y supervisar las acciones de fortalecimiento institucional a los organismos ejecutores estatales, y iv) supervisar, coordinar y aprobar, cuando corresponda, las acciones de los ejecutores estatales.
- c. Información y promoción: llevar los registros y contabilidad del programa y formular y presentar los informes semestrales y/u otros que se requieran. Promoción general del programa.

3.9 Las UR, a establecerse como parte de las estructuras organizacionales de las cuatro entidades estatales, tendrán las siguientes funciones principales:

- a. adoptar y operar el sistema de elegibilidad y efectuar los concursos de postulantes al subsidio;
- b. promover el programa;
- c. capacitación a las ODH, y contratarlas para servicios específicos;
- d. evaluar y dar seguimiento a los proyectos;
- e. licitar e inspeccionar las obras, y aprobar los desembolsos a constructores;
- f. verificar que una muestra de las familias de cada OBH cumple con los criterios de elegibilidad del programa;
- g. en los casos que fuera necesario, apoyar a las ODH y las OBH para localizar terrenos apropiados y obtener los permisos necesarios para el desarrollo de los proyectos; y
- h. manejar los recursos del programa de acuerdo a este Reglamento.

3.10 La UR normalmente delegará algunas de estas funciones a otras entidades; por ejemplo, contratará a firmas de ingenieros para dar seguimiento a los proyectos y a ONG del sector para diseminar información sobre el programa.

3.11 Tal como indica su nombre, las ODH tienen un rol crítico en la organización de la demanda para el programa. La UR asigna a cada ODH áreas geográficas específicas donde promoverá el programa y organizará familias de bajos ingresos en OBH; la UR también refiere a familias en estas áreas a las ODH respectivas. Según lo acordado con la UR, la ODH se responsabiliza por:

- a. entrevistar a las familias para obtener la información socioeconómica necesaria para confirmar su elegibilidad, y presentar la información con la documentación necesaria a la UR;
- b. ayudar a la OBH a abrir una cuenta de ahorros para el programa en una entidad financiera elegible, y promueve los ahorros;
- c. ayudar a la OBH a ubicar y proteger (de invasiones potenciales) un terreno apropiado;

Habitacional (LPH) de 1989 modificó significativamente el marco de la política de vivienda.

b. La LPH

- 1.12 La política y los programas de vivienda para las zonas rurales y urbanas se encuentran ahora enmarcados dentro de la LPH (aprobada en 1989 y revisada en 1994), que creó un amplio sistema de producción de viviendas de interés social basado en subsidios concedidos en la forma de tasas de interés inferiores a las del mercado 8/. Para entender la actual política habitacional de Venezuela, conviene revisar sus principales características.
- 1.13 El financiamiento y la construcción de viviendas dentro del marco de la LPH, cuenta con dos fuentes de recursos (los denominados "5%" y "3%") para invertir en tres áreas de población (Área I, Área II y Área III) 9/. El Área I, que representa aproximadamente dos tercios del financiamiento total derivado de la LPH, está financiada con el 5% de los ingresos nacionales del gobierno y el 5% de las transferencias a los gobiernos estatales y locales (el "situado constitucional" y el "situado municipal"). El Área I selecciona oficialmente familias de hasta tres salarios mensuales mínimos (que actualmente significa un ingreso familiar de US\$321), que cumplan los requisitos para recibir préstamos de las instituciones financieras intermediarias (IFI), con recursos de la LPH a tasas de interés fuertemente subsidiadas 10/. Las IFI también otorgan préstamos con fondos de la LPH a empresas constructoras que edifican casas para estos beneficiarios, a tasas de interés muy inferiores a las del mercado.
- 1.14 Los recursos que se asignan al Área II, oficialmente destinados a familias con ingresos de tres a seis salarios mínimos, provienen del Fondo de Ahorro Habitacional (FAH), creado para este fin. Los recursos del fondo (que consisten en el 3% del valor de las nóminas salariales, o sea 1% de contribución del empleado y 2% del empleador), se depositan en instituciones de ahorros y préstamos y en bancos hipotecarios. Aunque se tuvo la intención de que el fondo fuera un plan de ahorro obligatorio, los "ahorros" de los empleados depositados en el fondo no fueron corregidos según la inflación entre 1990 y 1993, de modo que perdieron el principal volumen de su valor real; en 1994, se comenzó a revisar la LPH a fin de recompensar estos ahorros, pero a tasas que permanecen muy por debajo del mercado.

---

8/ En los archivos técnicos de RE3/S03, puede consultarse un análisis detallado de la LPH.

9/ El financiamiento para la construcción de unidades habitacionales en el Área III, para los niveles de ingresos más altos, no se ha concretado aún.

10/ Por ejemplo, los préstamos hipotecarios a familias del Área I han permanecido al 7% durante los cinco últimos años, en los que las tasas del mercado han fluctuado entre 20% y 45% por año.

- d. cuando la OBH gane un concurso, preparar el diseño preliminar y final del proyecto; y
  - e. al completarse el desarrollo, apoyar a las OBH a transferirse a las nuevas soluciones, conectarse y pagar por los servicios municipales y – en el caso de lotes con servicios – en construir una unidad. La UR ofrecerá apoyo financiero a las ODH mediante contratos para trabajos específicos y las capacitará según lo considere necesario. La UR también ofrecerá recursos administrativos a un grupo pequeño de ODH en cada estado, para dinamizar el comienzo del programa.
- 3.12 Para competir por los subsidios del programa, las familias se deberán organizar en OBH. Para participar, cada OBH debe:
- a) escoger una ODH, la cual deberá firmar un contrato con la UR;
  - b) abrir una cuenta de ahorro "bloqueada" en una IFP elegible, y
  - c) asegurar que todo sus miembros han dado la información necesaria para determinar su elegibilidad a la ODH. Después que gane un concurso, la OBH: a) estimulará sus miembros para que continúen ahorrando hasta llegar a la cuota inicial necesaria para la solución escogida; b) buscará y obtendrá los derechos necesarios sobre un terreno, con la ayuda de la ODH y la UR; c) proveerá a la ODH la información necesaria para preparar los diseños preliminar y final del proyecto, y d) para soluciones en los barrios, organizará familias para la autoconstrucción, para complementar la labor de los microconstructores.
- 3.13 Serán los constructores privados quienes llevarán a cabo la construcción de los desarrollos de nuevas soluciones. Asimismo, se anticipa que podrán participar en otros aspectos de los desarrollos, en colaboración con ODH, como por ejemplo: la identificación de terrenos aptos para desarrollo, la preparación de los diseños de los proyectos y la obtención de permisos necesarios. Asimismo, los constructores podrán vender desarrollos construidos sin aprobación previa de la UR, siempre y cuando éstos llenen los criterios de elegibilidad de proyectos del programa. Se prevé que serán los microconstructores quienes participarán en la construcción de soluciones en los barrios, aunque en este caso las familias podrán optar por la autoconstrucción.
- 3.14 Serán las IFP, contratadas por la UCP según su viabilidad financiera, eficiencia administrativa e interés en participar en el PSHIS, las que recibirán los ahorros de los beneficiarios así como los recursos del programa. El manejo operativo de las cuentas bancarias serán regido por un manual de manejo financiero que será acordado con el Banco y que formará parte de este Reglamento.

## IV. EL SUBSIDIO DIRECTO HABITACIONAL

A. Valor del subsidio

- 4.1 Para los efectos de determinar el valor máximo de la solución habitacional que se puede adquirir o mejorar con un SDH, como asimismo determinar el valor máximo del SDH que se podrá aplicar, se atenderá a la siguiente escala:

TIPO	COSTO MÁXIMO US\$	SDH MÁXIMO US\$	PORCENTAJE	AHORRO MÍNIMO
VIVIENDAS NUEVAS				
Lote con servicios	3.500	2.800	80%	700
Unidad progresiva	7.000	5.600	80%	1.400
MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN BARRIOS				
Mejoramiento de vivienda	1.600	1.280	80%	320
Sustitución/densificación	4.500	3.600	80%	900

- 4.2 Para los efectos de determinar el valor de la solución habitacional, se considerará el precio estipulado en la escritura de compraventa, y en las operaciones de construcción en la propiedad del beneficiario, al valor de la tasación que efectúe la UR, o una ODH designada para hacerlo, conforme al Manual de Tasaciones que formará parte integrante de este Reglamento.
- 4.3 El costo máximo indicado en la tabla se refiere al valor máximo que los oferentes pueden presupuestar por solución al momento de presentarse al concurso para seleccionar constructores y debe incluir los costos de fiscalización externa (3% de la obra) y la asistencia y capacitación de la ODH (3% de la obra) durante la construcción y luego durante la consolidación de la nueva urbanización.
- 4.4 El valor del SDH será del 80% del costo total de la obra cualquiera que fuera este calculado al momento de terminar las obras de construcción, aún si este resulta ser mayor que el valor máximo del costo del proyecto.

B. Valor del ahorro

- 4.5 El ahorro del postulante debe ser el 20% del costo de las obras calculado al momento de terminar las obras de construcción o en un plazo no mayor a 18 meses. Para cumplir con dicho requisito el postulante deberá tener una cantidad de dinero ahorrada que sirva como cuota inicial para complementar el financiamiento de la solución habitacional nueva o el mejoramiento habitacional.

- 4.6 El ahorro o cuota inicial de dinero, deberá ser certificado por una IFP. El dinero deberá estar depositado a nombre del postulante y este no podrá girar sobre este mientras la postulación esté pendiente. En caso de ser beneficiado con el SDH, sólo podrá girar con el propósito exclusivo de aplicarlo a la compra o construcción de la solución habitacional.

## V. SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS

- 5.1 La UR procesará las postulaciones y seleccionará los beneficiarios del SDH en estricto orden de prelación conforme al puntaje que se obtenga de la ponderación de los siguientes factores de necesidad y esfuerzo:
- a. Informe socioeconómico que mide el grado de pobreza relativa de la persona y su grupo familiar.
  - b. Ahorro o cuota inicial. En este caso calificará conforme al monto acumulado.
  - c. Grupo familiar
- A. Ajustes al valor del costo máximo de las soluciones de vivienda
- 5.2 Cada trimestre el costo máximo de los diferentes tipos de soluciones serán ajustados utilizando el siguiente procedimiento:
- a. Los presupuestos referenciales de las soluciones modelos para cada estado serán ajustados utilizando la fórmula polinómica basada en los índices aprobados por el Banco Central de Venezuela.
  - b. Los costos en bolívares serán transformados a dólares a la tasa de cambio oficial y se establecerán los valores máximos para el siguiente trimestre.
  - c. En caso de cambiar los valores en dólares, antes de proceder con ellos, se pedirá la aprobación de la oficina local del BID.

## VI. POSTULACIÓN AL SDH

### A. Para viviendas nuevas

#### 1. Requisitos

- 6.1 Una vez que se han cumplido los siguientes requisitos, se procede a competir para recibir un subsidio:
- a. Criterios de elegibilidad de los beneficiarios y del proyecto.
  - b. El valor del ahorro de cada familia debe ser de al menos el 40% del 20% correspondiente al aporte de cada familia.

2. Proceso de formación de OBH, calificación de hogares y competencias para el SDH

- 6.2 Las familias interesadas en participar en el programa deben suministrar su información socioeconómica básica, incluyendo la disposición al ahorro que tienen para optar a una solución habitacional. En ese momento se confirma que las familias cumplen con los criterios de focalización del programa, a saber: a) tener ingresos de hasta US\$62 per cápita mensuales; b) no haber recibido subsidios bajo la LPH; c) para nuevas soluciones, no haber sido propietario de una solución durante los tres años previos, y d) para mejoramiento de vivienda, habitar en una propiedad urbana con servicios básicos de infraestructura en una municipalidad elegible.
- 6.3 Para continuar en el proceso de concurso para el subsidio, las familiar deberán entonces organizarse en OBH. Las ODH calificadas y registradas por la UCP, asistirán en la formación de OBH cuando sea necesario; al presentarse familias individuales al programa, éstas serán referidas a las ODH para su organización en grupos. Habiéndose formado una OBH o habiéndose presentado una existente, la ODH procede a completar la información socioeconómica necesaria para la competencia para el subsidio directo. La información, a obtenerse mediante visitas en sitio, será presentada en una ficha socioeconómica que alimenta a su vez el SEB.
- 6.4 El puntaje utilizado por el SEB premia los hogares que demuestran mayores necesidades socioeconómicas (75% de los puntos) y que hagan mayor esfuerzo en ahorros para la cuota inicial (25% de los puntos). Como resultado, familias más grandes, con menores ingresos, que viven en condiciones más precarias, reciben más puntaje por "necesidad". Familias que ahorran más y por más tiempo, reciben más puntos por "esfuerzo". Las ODH apoyan a los miembros de cada OBH a abrir sus cuentas bloqueadas en instituciones financieras participantes y promueven el ahorro.
- 6.5 La UR recibe las fichas agrupadas de las ODH no menos de 15 días antes de cada competencia, y calcula el puntaje para cada familia. La puntuación de una OBH es el promedio del puntaje de las familias miembros. Cada UR celebrará concursos separados para soluciones nuevas y para soluciones en barrios, por lo menos dos veces al año. Dichos concursos resultarán en la selección de las OBH con el puntaje más alto – hasta el límite de los fondos disponibles – las que reciben un compromiso de subsidio.
- 6.6 Posterior a la competencia, las ODH, según sea necesario, apoyan a las OBH seleccionadas para lograr sus soluciones. Para desarrollos de nuevas soluciones, en consulta con las OBH, las ODH localizan el terreno y diseñan el proyecto a financiarse. Para soluciones en barrios, las ODH pueden asistir en la obtención de permisos, identificación de microconstructores o el mejoramiento de servicios públicos.

3. Presentación de los proyectos de vivienda

- 6.7 Las OBH seleccionadas presentarán un proyecto de soluciones, el cual debe ajustarse a los requisitos legales, técnicos, ambientales, financieros y económicos del programa, de acuerdo a las guías de evaluación que formarán parte del Reglamento Operativo.
- 6.8 El valor del subsidio que podrá recibir una familia está definido según el tipo de solución a la que se esté postulando. Los montos de costos máximos y subsidios con los que el programa se iniciará, se presentaron en el Capítulo II (ver Tabla II-1). Dichos valores se revisarán y se ajustarán periódicamente, según el sistema de costos a utilizarse en el programa.

4. Condiciones

- 6.9 La familia tiene derecho a recibir el 80% del valor de las obras, fiscalización y capacitación calculadas al momento de que ellas se completen.
- 6.10 Para recibir el subsidio, cada familia debe comprometerse a cumplir con las siguientes obligaciones:
- a. Pagar los servicios básicos e impuestos catastrales al municipio de la ciudad.
  - b. Mantener las áreas comunitarias de las soluciones de vivienda.
  - c. Si la solución obtenida es lote con servicios, se compromete a construir una vivienda mínima en un plazo no mayor de tres años.
- 6.11 Si las familias beneficiarias no cumplen con alguna de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior durante los primeros cinco años de residencia o se comprueba falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos, entonces ellas estarán sujetas a una de las siguientes sanciones:
- a. El programa o la institución del estado que quede a cargo podrán desalojar a la familia de la unidad de vivienda y/o del lote con servicios y entregarle a otra que esté calificada; o la familia beneficiaria deberá restituir el valor total del SDH más los intereses de ley medidos a la tasa pasiva de ahorros.
  - b. El programa o la institución del estado a cargo podrán pedir al municipio que sancione a la o las familias contraventoras aplicando multas permitidas en la legislación local.

B. Para mejoramiento de vivienda en barrios

1. Requisitos

- 6.12 Una vez que se han cumplido los siguientes requisitos, se procede al concurso para recibir el SDH:

- a. Criterios de elegibilidad de los beneficiarios y el proyecto.
- b. Calificación de la OBH.
- c. El valor del ahorro de cada familia debe ser de al menos el 40% del 20% correspondiente al aporte de cada familia.

2. Proceso de formación de OBH, calificación de hogares y competencias para el SDH

6.13 Ver sección VI.A.2 anterior.

3. Condiciones

6.14 Las familias tendrán derecho a recibir como SDH el 80% del valor de las obras, y de la asistencia técnica recibida, calculadas al momento de que ellas se completen.

6.15 Para recibir el subsidio, cada familia debe comprometerse a cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. El pago de servicios básicos e impuestos catastrales al municipio de la ciudad.
- b. Mantener las áreas comunitarias de las soluciones de vivienda.

6.16 Si las familias beneficiarias no cumplen con alguna de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior durante los primeros cinco años de residencia o se comprueba falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos, estarán sujetas a una de las siguientes sanciones:

- a. La familia beneficiaria deberá restituir el valor total del SDH más los intereses de ley medidos a la tasa pasiva de ahorros.
- b. El programa o la institución del estado a cargo podrán pedir al municipio que sancione a la o las familias contraventoras aplicando multas permitidas en la legislación local.

C. Asignación de recursos

1. Financiamiento

6.17 El programa se hace cargo de los pagos a la ODH durante el proceso de preparación del proyecto. Los beneficiarios con sus ahorros y con los SDH asignados pagan las obras contratadas de la solución seleccionada, la asistencia técnica y capacitación adicionales que deseen de las ODH.

2. Otras financiaciones

6.18 Puede haber otros aportes de instituciones públicas o de otro tipo. El valor de la solución puede ser aquel establecido como máximo en este Reglamento, más los aportes de otras instituciones cuando este aporte complementario consista de la financiación de parte de las obras de infraestructura.

- 6.19 De haber otro tipo de aportes como estudios y capacitación, estas no se tomarán en cuenta en el cómputo del valor de la solución.

## VII. PROCESOS OPERATIVOS PARA NUEVAS SOLUCIONES

### A. Promoción

- 7.1 Población objetivo: La UCP, en coordinación con las UR, divulgará en medios locales de comunicación regional, centros y establecimientos frecuentados por la población objetivo, el objetivo y la forma de operar del PSHIS. La promoción se hará en la mayoría de los casos de manera directa a través de las visitas de los funcionarios de las UR a los lugares donde se encuentra la población objetivo y que posiblemente pueden pasar los criterios de elegibilidad del programa. Se utilizarán, entre otros, folletos informativos dirigidos a beneficiarios potenciales, con información específica sobre la experiencia de otras OBH, de los costos y tipos de desarrollos que se han financiado con recursos del programa, y con listados de las ODH en su área que podrán apoyarlos.
- 7.2 ODH: la UCP, en coordinación con las UR, preparará material escrito y gráfico sobre la organización, funciones, forma de participar y pago a las ODH. Este material será repartido a ONG que trabajan con comunidades, profesionales y empresas consultoras que trabajan en el sector ya sea haciendo los diseños o construyendo.

### B. Calificación de la ODH

- 7.3 La UCP mantendrá un registro único de ODH. Para poder inscribirse en el registro mencionado, la ODH interesada deberá cumplir al menos con los siguientes requisitos:
- a. **Tener personalidad jurídica.** Para esto se aceptan ONG, asociaciones de profesionales, de empresas consultoras privadas, o una combinación de las anteriores.
  - b. **Demostrar solvencia financiera,** acreditando su capital y las garantías que el Reglamento exija.
  - c. **Participación de al menos tres profesionales con experiencia en los siguientes campos:** capacitación de comunidades, diseño de propuestas arquitectónicas de urbanización y viviendas, diseño de detalle de servicios básicos como agua potable, cloacas y vías.
  - d. **Entregar los balances anuales con los informes de los auditores independientes.** Si se trata de una institución recientemente creada, ello no será necesario en el primer ejercicio.
- 7.4 Sólo podrán asesorar a las OBH aquellas ODH que tengan su inscripción vigente en el registro. Las resoluciones de rechazo a una inscripción deberán ser fundadas, pudiendo el interesado apelar de ellas ante la UCP.

C. Contrato con la ODH

- 7.5 En consulta con la UCP, la UR procede a firmar un contrato con una ODH, el cual contendrá las siguientes condiciones:
- a. Pago de un anticipo no reembolsable equivalente al 20% del valor que debería pagarse por conseguir el primer resultado para una OBH de 50 familias.
  - b. Los subsiguientes pagos se harán con base en los resultados que la ODH obtenga en el desempeño de sus responsabilidades.
  - c. Después de lograr un resultado, la ODH debe conseguir un certificado de aceptación por parte de la OBH con la firma de al menos dos tercios de los miembros indicando que están de acuerdo que la ODH continúe trabajando para la OBH.
- 7.6 El contrato que se firma con la ODH debe estipular el pago de honorarios sujeto a resultados concretos. La UR entregará a la ODH las guías de trabajo donde se indica los requisitos y el procedimiento para lograr los resultados que se listan a continuación:
- a. Calificación de la OBH y por ende a todos sus miembros por parte de la UR.
  - b. Declaración de elegibilidad del terreno donde se va a desarrollar el proyecto y de la propuesta arquitectónica.
  - c. Aprobación de los diseños arquitectónicos y de detalle de servicios de agua potable, cloacas, electricidad y vías por parte de la UR. Estos diseños deben estar acompañados por los planos respectivos, memorias técnicas y presupuestos necesarios para ejecutar el proyecto de lotes con servicios.
  - d. Aprobación de la capacitación y de todos los informes de asistencia al seguimiento de la obra durante la etapa de construcción.
  - e. Aprobación de la capacitación y asistencia a la OBH durante la etapa de traslado de los beneficiarios y cumplimiento de los compromisos de pago de servicios básicos y catastrales a la municipalidad.
- 7.7 Este contrato perderá validez en los siguientes casos:
- a. Si dentro de un año, la ODH no ha logrado ningún resultado.
  - b. Si la OBH decide terminar los servicios con la ODH y lo puede hacer cada vez que se ha conseguido un resultado.
  - c. Si la UR y/o UCP decide terminar los servicios con la ODH por razones justificadas.

D. Calificación de la OBH

- 7.8 Una vez que la ODH es declarada elegible, y siguiendo la guía de trabajo del programa, debe buscar a grupos de familias inscritas

para organizarles en forma de OBH 1/. Sobre estos grupos de familias, la ODH trabajará en el cumplimiento de requisitos, asistencia técnica, estudios o capacitación para lograr la participación exitosa en el programa.

- 7.9 La OBH no puede tener menos de 50 familias. Identificado el grupo de familias por la ODH, esta tiene que levantar información socio-económica y legal de cada una de ellas de acuerdo a las guías de trabajo. Esta información se entrega a la UR cuando esta llama a concurso.
- 7.10 Cada UR llamará a concurso público semestralmente para calificar a las OBH.
- 7.11 La UR procede a realizar una validación muestral estadísticamente representativa de la información entregada por la ODH a través de visitas a las familias participantes. Si la información preparada por la ODH no se ajusta a la validación muestral, entonces se descalifica a la OBH para ese concurso.
- 7.12 La UR califica individualmente a cada familia y se procede a calcular el valor promedio para cada OBH. Luego de esto, se procede a ordenar en forma descendente desde aquella solicitud que obtiene el mayor puntaje.
- 7.13 La UR, con el aval de la UCP, procede a declarar calificadas a aquellas OBH que obtuvieron el mayor puntaje de forma ordenada. Una vez que las OBH son declaradas calificadas, las ODH que asistieron en el trabajo pueden pedir el cobro de sus honorarios. En caso de que se necesiten más OBH, queda a discreción de la UCP seguir aprobando a las solicitudes que siguen en la lista o llamar a un concurso extraordinario.

E. Requisitos para calificar el terreno y la propuesta arquitectónica

- 7.14 Una vez que la OBH haya sido calificada, la UR revisa la documentación para aprobar la compra y/o aprobación del terreno, según sea el caso, y la propuesta arquitectónica de urbanización se entrega a la UR. Para que la UR apruebe esta etapa, todos los criterios técnicos y ambientales de elegibilidad deben cumplirse según las guías de trabajo. La documentación que se entrega a la UR es la siguiente:
  - a. Copia de las escrituras del terreno con información sobre hipotecas, disputas o cualquier otro problema existente.
  - b. En caso de incluirse compra de terreno, la ODH debe presentar la propuesta de precio con la debida justificación.

---

1/ Aquellas familias individuales solicitando participar en el programa serán referidas a OBH existentes o a la ODH que esté colaborando en la formación de la organización comunitaria.

- c. Certificado de factibilidad de servicios emitido por el departamento correspondiente del municipio o por las empresas municipales.
- d. Certificado de estar dentro del área urbana de la ciudad indicando, además, uso permitido y densidad prevista otorgado por el departamento correspondiente del municipio.
- e. Informes sobre: drenaje superficial e interno, cursos de agua dentro del terreno y tipo de suelo.
- f. Informes sobre: accesibilidad, vía de circulación existente, existencia de acueducto, cloacas y electricidad.
- g. Informe sobre la existencia de lagunas de oxidación sanitaria o industrial, plantas de tratamiento de desechos sólidos urbanos o industriales, distritos industriales o actividades con alto potencial de contaminación del aire (petroquímicas, siderúrgicas, curtimiento de cueros, fabricación de jabón, entre otras).
- h. Planos con la propuesta arquitectónica de urbanización con las respectivas memorias descriptivas.

F. Calificación del terreno y la propuesta arquitectónica

- 7.15 La calificación se divide en dos partes, evaluación técnica y, en caso de haber propuesta de compra, avalúo comercial del terreno. La evaluación técnica incluirá la revisión de las factibilidades de servicios básicos, criterios ambientales y de seguridad.
- 7.16 Cuando se trate de comprar el terreno, la UR procederá a subcontratar el avalúo comercial del terreno para lo cual se procederá de la siguiente manera:
  - a. Se califica a un grupo pequeño de firmas y/o profesionales evaluadores. Para ello, se tomará en cuenta experiencia práctica en avalúo y antecedentes profesionales.
  - b. Se llamará a concurso para avalúo.
  - c. Se contratará el avalúo para que se haga utilizando la metodología de mercado o comparación de precios.
  - d. El informe debe entregarse con toda la información analizada y recogida.
- 7.17 El terreno no calificará si no cumple con las siguientes condiciones:
  - a. No hay posibilidad de tener servicios básicos.
  - b. Hay efectos ambientales negativos imposibles de mitigar.
  - c. No cumple con características físicas necesarias para la urbanización.
  - d. El avalúo del terreno dividido entre los lotes propuestos es mayor que el 10% del valor del costo máximo de la solución mínima indicada anteriormente.
- 7.18 Si el terreno califica, se procede a aprobar el precio de compra del terreno:

- a. Si el precio del avalúo no difiere en más del 10% al propuesto por la ODH, la UR procede aprobar el precio de compra.
- b. Si el avalúo es menor al precio propuesto en más del 10%, la UR pide a la ODH que ajuste su precio al del avalúo para proceder a la aprobación del precio.

7.19 En casos excepcionales se aceptarán terrenos que no cuenten con el certificado de servicios del municipio. Para estos casos, la ODH debe presentar el estudio de soluciones de servicios alternativas.

G. Ajustes a la OBH

7.20 Una vez que el terreno es calificado y se aprueba su compra o incorporación al proyecto, el número de miembros de la OBH debe ajustarse al número de lotes que tendrá el terreno.

- a. Si el número de miembros es mayor al número de lotes, entonces continuarán como beneficiarios aquellos que han conseguido el mayor puntaje en la calificación individual.
- b. Si el número de miembros es menor al número de lotes, entonces se pedirá incluir a otros beneficiarios inscritos.

H. Formulación del proyecto de urbanización

7.21 La ODH procederá a formular el proyecto completo con base en la propuesta arquitectónica aprobada. La documentación que se entrega a la UR debe constar de lo siguiente:

- a. Planos de ubicación y arquitectónicos de la urbanización.
- b. Planos de diseño de los servicios de agua potable, cloacas, electricidad, vías, aceras y otros que sean necesarios.
- c. Memorias técnicas y descriptivas.
- d. Presupuesto de obra detallado por rubros de obra (precios unitarios). Cada rubro debe contener especificaciones técnicas.
- e. Documentación de las familias y legal que se incluye en la guía de trabajo.

I. Evaluación ex ante de los proyectos

7.22 Los proyectos presentados serán evaluados por la UR y se tomarán en cuenta los aspectos legal, técnico, ambiental y financiero. La UR revisará que se hayan cumplido con todos los requisitos técnicos y ambientales establecidos en las normas del programa. Asimismo, la UR revisará el presupuesto de la obra, confirmando que no pasen del costo máximo señalado para la solución escogida. De suceder esto, la UR devolverá la propuesta técnica para reformulación.

J. Contrato

7.23 Una vez que se aprueba el proyecto, la UR procede a llamar a los beneficiarios para que firmen el contrato que establece que se les entregará el subsidio y los beneficiarios acepten que tales valores

serán pagados directamente al constructor y la ODH. Asimismo, los beneficiarios autorizan el pago de la cuota correspondiente (ahorros), por orden de la UR, al constructor y la ODH.

K. Selección del constructor

- 7.24 La UR llamará a concurso público la construcción de los lotes con servicio y las unidades progresivas por separado. Para ello, la UR, utilizará las bases del concurso y el sistema de selección de acuerdo a los criterios aceptados por el BID. Un mismo constructor puede presentarse a concursar por los lotes con servicio y las unidades progresivas a la vez. De ser el caso, puede llegar a obtener ambos contratos. El concurso nacional se hará hasta un valor de US\$3 millones y sobre este valor se llamará a concurso internacional.
- 7.25 El concurso de lotes con servicio será uno de precios básicamente, pues deberá cumplirse con las especificaciones técnicas preparadas por la ODH.
- 7.26 El concurso de unidades progresivas será de propuesta de diseño dado el costo máximo de esta solución como precio referencial. No se aceptará propuestas por encima de este valor. Las bases del concurso contendrán algunos criterios básicos solamente, el participante debe presentar la mejor propuesta de vivienda (terminaciones, tamaño, etc.) incluyendo los diseños respectivos.

L. Contratación y ejecución de las obras

- 7.27 La UCP revisará y avalará el procedimiento realizado por la UR. Cumplidas las garantías establecidas en la base del concurso, la UR firmará contrato con el constructor y le hará el pago correspondiente del anticipo. Los pliegos de licitación y contratos de construcción deberán incorporar las especificaciones ambientales descritas en el Apéndice 4 de este documento. Luego, el constructor presentará planillas de pago para ser aprobadas por la UR. El pago se hará con el debido ajuste de precios siguiendo la estructura de la fórmula polinómica del programa, utilizando coeficientes aprobados por el Banco Central de Venezuela.

M. Fiscalización

- 7.28 La UR llamará a concurso público para contratar la fiscalización de las obras. El fiscalizador se comprometerá a realizar las siguientes actividades que están detalladas en la guía de fiscalización:
- Hacer el seguimiento físico-financiero de la obra.
  - Revisar las planillas de pago midiendo las cantidades de obra realizadas.
  - Con el aval de la UR, aprobar cambios y/o ajustes en los diseños y de obra adicional que fuere necesario realizar.

- 7.29 El fiscalizador presentará informes quincenales a la UR en los formatos preparados por la UCP y señalados en la guía de fiscalización. Asimismo, el fiscalizador se compromete a realizar reuniones de trabajo mensuales con el constructor, representantes de la OBH y ODH para informar sobre el avance de la obra.

N. Seguimiento de las familias beneficiarias

- 7.30 Para el seguimiento se conformará un comité de hasta cinco representantes de la OBH y uno de la ODH. Este comité hará visitas quincenales a la obra y revisará el avance de la misma. Presentarán los informes respectivos a la UR de manera quincenal indicando las observaciones del caso. De haber disconformidad con el trabajo ya sea del constructor y/o de la fiscalización, el comité puede presentar su queja a la UR. La UR se compromete a revisar el problema y tomar la decisión en no más de 15 días después de haberse presentado la queja. Si todavía subsiste inconformidad por parte del comité, entonces la resolución final será llevada a la UCP quien tomará la decisión definitiva, que es inapelable.

O. Evaluación ex post

- 7.31 La evaluación ex post de cada proyecto se hará a los tres meses después de terminada la obra. Esta evaluación se dividirá en tres partes:
- a. Se revisará que las obras materia del proyecto se hayan concluido y tengan la calidad prevista en las memorias técnicas de los estudios de preinversión. Asimismo, se comparará el costo final de la obra con aquel presupuesto referencial que la UR construyó antes de llevar a concurso.
  - b. Se revisará si los beneficiarios del proyecto pertenecen a la población objetivo. Para esto se realizará un estudio muestral de comprobación.
  - c. Se revisará el nivel de consolidación de las viviendas. Para ello se calcularán indicadores como los siguientes: porcentaje de beneficiarios trasladados a las viviendas nuevas, porcentaje de viviendas sujetas al pago de servicios básicos e impuestos catastrales, niveles de satisfacción de los beneficiarios con su nueva situación, disposición de los beneficiarios para realizar trabajo comunitario de mantenimiento.

**VIII. PROCESOS OPERATIVOS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN BARRIOS**

- 8.1 El valor de subsidio que podrá recibir una familia está definido según el tipo de solución que se está financiando, de la siguiente manera:

TIPO DE SOLUCIÓN	COSTO MÁXIMO	SDH MÁXIMO US\$	PORCENTAJE	AHORRO MÍNIMO
Mejoramiento de vivienda	1.600	1.280	80%	320
Sustitución/densificación	4.500	3.600	80%	900

- 8.2 El costo máximo indicado en la tabla se refiere al valor máximo que los oferentes pueden presupuestar por solución al momento de presentarse al concurso para seleccionar constructores y debe incluir los costos de fiscalización externa (3% de la obra) y la asistencia y capacitación de la ODH (3% de la obra) durante la construcción y luego durante la consolidación del barrio rehabilitado en los seis meses.
- A. Promoción, calificación de ODH y contrato con la ODH
- 8.3 Estos procesos son iguales a los descritos anteriormente para proyectos de soluciones nuevas.
- B. Calificación de la OBH
- 8.4 Una vez que la ODH es declarada elegible, y siguiendo la guía de trabajo del programa, debe buscar a grupos de familias de la población objetivo para organizarles en forma de OBH. Sobre estos grupos de familias, la ODH trabajará en el cumplimiento de requisitos, asistencia técnica, estudios o capacitación para lograr los resultados que se mencionan en las secciones 6.12 a 6.16.
- 8.5 La OBH no puede tener menos de 25 familias. Identificado el grupo de familias por la ODH, esta tiene que levantar información socio-económica y legal de cada una de ellas de acuerdo a las guías de trabajo que forman parte de este Reglamento. Esta información se entrega a la UR cuando esta llama a concurso.
- 8.6 Cada UR llamará regularmente a concurso público para calificar a las OBH. En tanto, la UCP podrá llamar a concursos extraordinarios, en caso que esta lo considere necesario.
- 8.7 Los criterios que la UR utilizará para calificar a la OBH son los mismos mencionados anteriormente. La UR procede a realizar una validación muestral estadísticamente representativa de la información entregada por la OBH a través de visitas a las familias participantes. Si la información preparada por la ODH no se ajusta a la validación muestral, entonces se descalifica a la OBH para ese concurso.
- 8.8 La UR califica individualmente a cada familia y se procede a calcular el valor promedio para cada OBH. Luego de esto, se procede a ordenar en forma descendente desde aquella solicitud que obtiene el mayor puntaje.

- 8.9 La UR, con el aval de la UCP, procede a declarar calificadas a aquellas OBH que obtuvieron el mayor puntaje de forma ordenada. Una vez que las OBH son declaradas calificadas, las ODH que asistieron en el trabajo, pueden pedir el cobro de sus honorarios. En caso de que se necesiten más OBH, queda a discreción de la UCP seguir aprobando a las solicitudes que siguen en la lista o llamar a un concurso extraordinario.

C. Requisitos para presentar el proyecto

- 8.10 La documentación para aprobar el proyecto es la siguiente:
- a. Copia de la certificación de propiedad del terreno. En caso de que los terrenos sean propiedad del estado o del municipio, podrán presentar evidencia escrita indicando expresamente la conformidad del propietario en el uso de dichos terrenos.
  - b. Certificado de la existencia de servicios emitido por el departamento correspondiente del municipio o por las empresas municipales.
  - c. Certificado de estar dentro del área urbana de la ciudad indicando, además, uso permitido y densidad prevista otorgado por el Departamento correspondiente del municipio.
  - d. Proyectos de rehabilitación de cada vivienda con las respectivas memorias descriptivas y presupuestos.
  - e. Informe sobre posibles riesgos naturales mitigables y no mitigables.

D. Evaluación ex ante de los proyectos

- 8.11 Los proyectos presentados serán evaluados por la UR y se tomarán en cuenta los aspectos legal, técnico, ambiental, financiero y económico expuestos en el Apéndice 3. La UR revisará que se hayan cumplido con todos los requisitos técnicos y ambientales establecidos en las normas del programa. Asimismo, la UR revisará el presupuesto de obra y confirmará que los costos no pasen del máximo señalado para la solución escogida. De suceder esto, la UR devolverá la propuesta técnica para reformulación.

E. Selección del constructor

- 8.12 La ODH presentará a la UR una lista de constructores aprobados por la OBH para que sean calificados. Una vez calificados, cada propietario definirá la forma de ejecutar su subproyecto:
- a. Contrato con un profesional de la lista que califica la UR.
  - b. Ejecución directa con supervisión de un profesional de la construcción de la ODH.
- 8.13 A efectos de definir los presupuestos de construcción, la UR revisará los presupuestos presentados y los aprobará para que se proceda a realizar los contratos utilizando dichos presupuestos.

F. Contratación y ejecución de las obras

- 8.14 Cumplidas las garantías establecidas para las dos modalidades de contratación, la UR firmará contrato con el constructor y los beneficiarios que ejecutarán las obras directamente. Los constructores recibirán dos pagos, uno de anticipo y otro al finalizar las obras. Las planillas de pago final deben ser aprobadas por la UR con el debido ajuste de precios siguiendo la estructura de la fórmula polinómica del programa, utilizando coeficientes aprobados por el Banco Central de Venezuela.

G. Fiscalización

- 8.15 La UR llamará a concurso público para contratar la fiscalización de las obras. El fiscalizador se comprometerá a realizar las siguientes actividades que están detalladas en la guía de fiscalización que formará parte de este Reglamento:
- a. Hacer el seguimiento físico-financiero de la obra.
  - b. Revisar las planillas de pago midiendo las cantidades de obra realizadas.
  - c. Con el aval de la UR, aprobar cambios y/o ajustes en los diseños y de obra adicional que fuere necesario realizar.
- 8.16 El fiscalizador presentará informes quincenales a la UR en los formatos preparados por la UCP y señalados en la guía de fiscalización. Asimismo, el fiscalizador se compromete a realizar reuniones de trabajo mensuales con el constructor, representantes de la OBH y ODH para informar sobre el avance de la obra.
- 8.17 Se contratará un solo fiscalizador por proyecto, el mismo que estará compuesto de subproyectos con dos modalidades de contratación.

H. Seguimiento de las familias beneficiarias

- 8.18 Para el seguimiento se conformará un comité de hasta cinco representantes de la OBH y uno de la ODH. Este comité hará visitas quincenales a la obra y revisará el avance de la misma. Presentarán los informes respectivos a la UR de manera quincenal indicando las observaciones del caso. De haber disconformidad con el trabajo ya sea del constructor y/o de la fiscalización, el comité puede presentar su queja a la UR. La UR se compromete a revisar el problema y tomar la decisión en no más de 15 días después de haberse presentado la queja. Si todavía subsiste inconformidad por parte del comité, entonces la decisión definitiva será llevada a la UCP quien tomará la resolución final, que es inapelable.

I. Evaluación ex post

- 8.19 La evaluación ex post de cada proyecto se hará a los tres meses después de terminada la obra. Esta evaluación se dividirá en dos partes:

- a. Se revisará que las obras materia del proyecto se hayan concluido y tengan la calidad prevista en las memorias técnicas de los estudios de preinversión. Asimismo, se comparará el costo final de la obra con aquel presupuesto referencial que la UR construyó antes de llevar a concurso.
  - b. Se revisará si los beneficiarios del proyecto pertenecen a la población objetivo. Para esto se realizará un estudio muestral de comprobación.
- 8.20 Se revisará el nivel de consolidación de las viviendas. Para ello se calcularán indicadores como los siguientes: porcentaje de viviendas sujetas al pago de servicios básicos e impuestos catastrales, niveles de satisfacción de los beneficiarios con su nueva situación, disposición de los beneficiarios para realizar trabajo comunitario de mantenimiento, disposición de los beneficiarios a pagar los servicios básicos e impuestos catastrales, y otros.

## IX. FASE DE TRANSICIÓN

### A. Antecedentes

- 9.1 Con el propósito de potenciar los resultados del programa en el menor tiempo posible, se permitirá la consideración y aprobación de proyectos de viviendas nuevas durante los primeros 12 meses de ejecución según procedimientos especiales. Los párrafos siguientes detallan aquellos procedimientos que difieren de lo ya expuesto en las secciones anteriores.

### B. Calificación y contratación con las ODH

- 9.2 La UCP no necesariamente llamará a concurso durante la fase de transición. La UCP identificará ODH que hayan trabajado o estén trabajando en el sector vivienda y que cumplan con los requisitos señalados anteriormente en este documento. Seleccionadas las ODH, la UCP procederá a contratarles de la forma señalada en la sección 7.5 anterior.

### C. Calificación de las OBH

- 9.3 Durante la fase de transición las UR no necesariamente llamarán a concurso de calificación de postulantes. La UCP directamente calificará a las OBH que vayan presentando su documentación. Se establecerá un puntaje mínimo de calificación, sobre el cual las OBH calificarán automáticamente. En todo caso, la UCP decidirá el número de OBH calificadas dependiendo de las disponibilidades de terrenos y proyectos en esta etapa.

### D. Calificación del terreno

- 9.4 La UCP buscará directamente terrenos disponibles para desarrollar proyectos entre las diferentes instituciones públicas y privadas a través de donación directa. De ser el caso, la UCP procederá a

comprar los terrenos con o sin proyectos desarrollados. En todo caso, la UCP antes de comprar o pedir el terreno en donación, lo calificará siguiendo el procedimiento descrito en la sección VII.F de este Reglamento.

E. Formulación y evaluación ex ante del proyecto

- 9.5 La UCP se encargará de contratar directamente el desarrollo del proyecto en los terrenos calificados y adquiridos. De ser posible, pedirá el apoyo de los departamentos técnicos de instituciones públicas como el INAVI y otros para que desarrollen tales proyectos.
- 9.6 Asimismo, la evaluación ex ante de los proyectos se hará con el apoyo de personal especializado de otras instituciones públicas y/o no públicas que trabajan en el sector y se tomará como parámetros de evaluación aquellos utilizados por el INAVI.

## SISTEMA DE ELEGIBILIDAD DE BENEFICIARIOS (SEB)

### I. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN GENERAL

- 1.1 El SEB es un esquema de selección de beneficiarios para el PSHIS, mediante el cual se asegurará que sean los hogares de bajos ingresos quienes reciban los beneficios del programa. Los componentes principales del SEB son un sistema de computación que permitirá que se den las condiciones deseadas, y un proceso de recopilación de información mediante los mecanismos de ejecución del PSHIS.
- 1.2 El SEB se utilizaría en la etapa de inscripción, calificación y postulación de los beneficiarios y de la siguiente manera: habiéndose confirmado que un postulante, que pertenece a una OBH, cumple con los requisitos básicos de elegibilidad del programa, se procederá a recopilar mayor información a través de la UR y/u ODH que se contraten para esta función. Esta información será obtenida mediante visitas en sitio, lo que permitirá validar la situación del postulante al programa. La información, presentada en una ficha socioeconómica, alimentará el SEB, que arrojará como resultados la puntuación de cada postulante.
- 1.3 Se contará con los mecanismos necesarios para realizar el proceso de selección, lo cual incluye: criterios de selección, ponderación de dichos criterios, sistema de elegibilidad e implantación de éste, y la supervisión posterior. El sistema diseñado incluirá, además de la selección de los postulantes y la selección y adjudicación de ellos, el manejo administrativo y el seguimiento de los recursos para su recuperación.

### II. REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN EN EL SEB

#### A. Información básica

- 2.1 Las familias deberán presentar los siguientes documentos:
  - a. Cédulas de identidad de los padres de familia.
  - b. Constancia de trabajo y/o balance de ingresos con declaración jurada.
  - c. Constancia de matrimonio o de concubinato, si aplica.
  - d. Partidas de nacimiento de los hijos.
  - e. Certificado de incapacidad de algún miembro declarado en la solicitud.

- f. Para el programa de mejoramiento de vivienda en barrios, demostración de posesión de título de propiedad, incluyendo de título supletorio, y/o documento que demuestre la compra de inmueble, cada uno cuando corresponda. En el caso de que no sean propietarios, la declaración jurada de ello.
- g. Constancia de residencia emitida por la asociación de vecinos del sector donde reside, en caso de que exista.

B. Criterios

- 2.2 Las variables consideradas para el sistema serán agrupadas en dos grupos: **necesidad y esfuerzo**. A continuación se definen cada uno de ellos.

1. Necesidad

- 2.3 Este criterio involucra todas las variables a ser evaluadas que arrojen información acerca de la condición social en que se encuentran los núcleos familiares, estos datos se obtendrán a partir de la ficha socioeconómica. Dentro de este grupo se consideran los siguientes criterios: grupo familiar, padre único, hijos menores y familiares no contribuyentes, ingresos, situación de la vivienda, tipo de tenencia y servicios públicos.

a. Grupo familiar

- 2.4 Con este criterio se obtendrá el número de personas que conforman el grupo familiar. Se incluirán todas las personas que contribuyan con el ingreso familiar y/o dependan económicamente del postulante o de su pareja, siempre y cuando tengan vínculos familiares comprobables legalmente. Estas personas deberán vivir bajo un mismo techo.

b. Padre único

- 2.5 Se define como padre único aquel solicitante que no cuente con el apoyo de una pareja, pero que conforme un grupo familiar que aporte ingresos y/o dependa económicamente del postulante. Padre único puede tratarse de un padre o una madre sola.

c. Cargas familiares

- 2.6 Se contemplan los hijos menores de 18 años, quienes deben acreditar estudios u oficios; hijos y/o familiares (comprobables legalmente) de cualquier edad incapacitados para trabajar y que dependan económicamente del postulante o de su pareja, y aquellas personas menores de 18 años cuya tutela se le haya dado al postulante o a su pareja.

d. Ingresos

- 2.7 Si el solicitante tiene un empleo fijo se tomará como ingreso el salario fijo mensual, semanal o quincenal, según sea el caso, y el solicitante deberá presentar constancia de trabajo con el salario devengado. Si el solicitante percibe ingresos provenientes de la economía informal, deberá presentar un balance de ingresos en una declaración jurada, anexando las facturas correspondientes. Para obtener el ingreso a utilizar en este proceso de selección se llevarán estos datos de ingreso a una base mensual de tal forma de compararlos al salario real.

e. Situación de la vivienda que ocupa

- 2.8 Para evaluar la infraestructura de la vivienda se observarán:  
a) el material de construcción de paredes, techo, piso, y b) el nivel de hacinamiento, que será medido por el número de personas por cuarto.

f. Tipo de tenencia

- 2.9 Dentro de este criterio se considerarán dos opciones: cuando el postulante opte al programa de viviendas nuevas y cuando opte al mejoramiento de viviendas en barrios. En el primer caso se contemplarán las siguientes condiciones: arrendatario, prestado y arrimado. En el segundo caso, se considerarán aquellos postulantes con título de propiedad del terreno o título supletorio que se encuentre en cualquiera de las siguientes dos condiciones: a) si el postulante posee vivienda propia ya terminada de pagar, o b) si el postulante posee vivienda propia, pero todavía está pagando.

g. Servicios públicos

- 2.10 Contempla el acceso que tiene el postulante a los diferentes servicios públicos en la urbanización que reside. Estos servicios incluyen: red de cloacas y aguas blancas en el hogar.

2. Esfuerzo

- 2.11 El esfuerzo será medido por la cantidad del ahorro previo y el tiempo de ahorro del postulante.

a. Cantidad de ahorro

- 2.12 El ahorro puede medirse a través de dos formas: en dinero o con la presentación del documento de propiedad de algún terreno. El dinero deberá depositarse en una cuenta de ahorro abierta a nombre del postulante o de su pareja en una entidad financiera participante en el programa. En el momento de la postulación, el solicitante deberá acreditar este ahorro a través de la correspondiente constancia bancaria. En el caso de acreditar la propiedad de un terreno, este deberá ser tasado por la autoridad correspondiente.

- 2.13 Para los efectos de establecer el puntaje, el valor del terreno y/o el monto del ahorro acreditado se reducirá a salarios reales.

b. Tiempo de ahorro

- 2.14 El tiempo de ahorro será medido desde el momento en que el solicitante logre acumular el ahorro mínimo para el programa al que está optando. Sin embargo, para los dos primeros llamados a postulación, en la etapa de transición del programa durante el primer año de ejecución, este factor no se considerará.

C. Ponderación

- 2.15 Para obtener el puntaje de cada beneficiario, se ponderarán las diferentes variables que conforman cada uno de los criterios. Dado que el objetivo principal del PSHIS es beneficiar a los que menos tienen, dentro del puntaje total se destina un 75% para ponderar los criterios que tengan relación con la necesidad del beneficiario en materia habitacional. El otro 25% está destinado a premiar el esfuerzo de los postulantes en materia de ahorro, puesto que este proyecto pretende lograr que la gente participe activamente en el mejoramiento de su situación habitacional.
- 2.16 La necesidad será ponderada de tal forma que el postulante obtenga más puntos cuando más necesidad tenga, es decir cuanto menos recursos posea, cuanto más cargas familiares deba mantener, cuanto peor esté su vivienda, etc. Por otro lado, también se premiará a aquellas personas, que aún recibiendo menos de tres salarios mínimos, tengan mayores ahorros y hayan invertido tiempo en esta actividad, dándole mayor puntaje a las variables clasificadas dentro del grupo esfuerzo a las personas que hayan podido ahorrar más. De esta forma el puntaje total máximo es desglosado de la siguiente manera:

	Porcentaje	Puntos
Necesidad	75	750
Ahorro	25	250
	100	1.000

### III. DESGLOSE DE PUNTAJE POR VARIABLES

#### A. Grupo necesidad

Variable	Puntaje
1. Grupo familiar	111
2. Padre único	54
3. Situación de la vivienda que ocupa	111
4. Tipo de tenencia	111
5. Ingreso familiar	126
6. Carga familiar	126
7. Servicios públicos	111
TOTAL	750

#### 1. Grupo familiar

Número de personas	Puntaje
1	13
2	27
3	41
4	55
5	69
6	83
7	97
8 y más	111

#### 2. Padre único

Padre o madre única	Puntaje
Si se presenta	54

3. Situación de la vivienda

Características	Puntaje
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Paredes:	
- Lata, cartón, madera no elaborada y otros similares	25
- Ladrillo o cemento	12
Techos:	
- Zinc	25
- Tejas, losas u otros	12
Pisos:	
- Tierra	25
- Cemento u otros	12
<b>NIVEL DE HACINAMIENTO</b>	
- menos de 3 personas por cuarto	12
- de 3 a 5 personas por cuarto	24
- más de 6 personas por cuarto	36

4. Tipo de tenencia

a. Para el programa de viviendas nuevas

Características	Puntaje
Arrendatario	70
Prestada	90
Arrimado	111

b. Para el programa de mejoramiento de viviendas en barrios

Características	Puntaje
Propietario (ya pagada)	70
Propietario (pagando)	111

5. Ingreso familiar

Salarios	Puntaje
menos de dos salarios mínimos reales	126
dos o más salarios mínimos reales	95

6. Cargas familiares

Número de personas	Puntaje
1	21
2	36
3	51
4	66
5	81
6	96
7	111
8 o más	126

7. Servicios públicos

Condiciones de los servicios	Puntaje
No cuentan con red de aguas blancas	60
No cuentan con red de aguas negras	60
No cuentan con red de aguas negras ni de aguas blancas	111

B. Grupo esfuerzo

Característica	Puntaje
1. Cantidad de ahorro	150
2. Tiempo de ahorro	100

1. Cantidad de ahorro

Cantidad de ahorro	Puntaje
1 Salario mínimo real	17
2 Salarios mínimos reales	29
3 Salarios mínimos reales	41
4 Salarios mínimos reales	53
5 Salarios mínimos reales	65
6 Salarios mínimos reales	77
7 Salarios mínimos reales	89
8 Salarios mínimos reales	101
9 Salarios mínimos reales	113
10 Salarios mínimos reales	125
11 Salarios mínimos reales	137
12 Salarios mínimos reales o más	150

2. Tiempo de ahorro

Tiempo de ahorro	Puntaje
3 meses	16
6 meses	28
9 meses	40
12 meses	52
15 meses	64
18 meses	76
21 meses	88
24 meses o más	100

IV. SISTEMA

A. Diseño del sistema

- 4.1 El SEB será diseñado bajo una concepción muy sólida de operatividad, escalabilidad (intercambio entre otras plataformas de informática para trabajar con bases de datos) y productividad de sus funciones. Se utilizará como herramienta el ambiente Windows.

- 4.2 Una de sus principales características será el uso adecuado en cuanto a la administración de la información contenida en las bases de datos; por ejemplo, las variables creadas para registrar los datos necesarios representados en los grupos clasificados para las ponderaciones especificadas anteriormente, podrán relacionarse entre sí para reportar adecuadamente consultas que permitan hacer un seguimiento de lo que sucede con la información recopilada en el SEB.
- 4.3 La estructura del sistema estará protegida contra daños manuales al evitar la intervención directa del usuario; por ejemplo, a una determinada hora del día se activarán los comandos de seguridad del SEB realizándose una copia de seguridad de la información procesada hasta la fecha, esto por si el usuario olvidara hacer las copias de respaldo a todo el conjunto de información almacenada en las bases de datos.
- 4.4 El SEB contará con una estructura de seguridad que involucrará restricciones adecuadas que impedirán la extracción o modificación de información sin contar con una clave ("password") autorizada para desempeñar las funciones de entrada de datos al sistema.
- 4.5 El SEB contará con controles de seguridad conocidos sólo por la UCP, ya que este sistema no podrá ser usado por la UR para fines personales o políticos de algunos de sus miembros. Asimismo, la adjudicación de los créditos deberá ser entregado sólo a aquellas familias que se hayan sometido a los criterios de elegibilidad claramente definidos en las políticas de este proyecto.

## CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS VIVIENDAS NUEVAS

Una vez que la OBH está calificada para recibir un SBH, la OBH y la ODH empiezan el proceso de elaboración del proyecto, el mismo que debe cumplir con los siguientes criterios:

### A. Criterios de elegibilidad de los terrenos

Para que un terreno pueda ser utilizado en el desarrollo de proyectos de lotes con servicios y/o de unidades progresivas, es necesario que cumpla con los siguientes requisitos legales, técnicos y ambientales:

#### 1. Requisitos legales

- a. Carta comprometiéndose a la venta o donación por parte del propietario privado o público.
- b. Copia de las escrituras del terrenos con información sobre hipotecas, disputas o cualquier otro problema existente.
- c. Certificado de factibilidad de servicios emitido por el departamento correspondiente del municipio o por la empresas municipales.
- d. Certificado de estar dentro del área urbana de la ciudad, indicando además el uso permitido por los planes urbanísticos locales y densidad prevista otorgado por el departamento correspondiente del municipio.

#### 2. Requisitos físicos

- a. Que tenga drenaje superficial e interno en no menos del 90% del área.
- b. De haber cursos de agua dentro del terreno, deben ser fácilmente corregidos.
- c. El tipo de suelo debe ser permeable, con buena estabilidad, buena resistencia a la compactación y alta estabilidad estructural.

#### 3. Requisitos urbanístico-espaciales

- a. Accesibilidad: vía de circulación existente a menos de 1.000 metros.
- b. Acueducto: existente a menos de 1.000 metros del terreno o previsto para dentro de un año.
- c. Cloacas: existente a menos de 1.000 metros del terreno o previsto para dentro de un año.
- d. Electricidad: existente a menos de 2.000 metros del terreno o previsto dentro de un año.

4. Ocupación actual o prevista de terrenos vecinos

- a. No debe haber en un radio de 2.000 metros, lagunas de oxidación sanitaria o industrial, plantas de tratamiento de desechos sólidos urbanos o industriales, distritos industriales o actividades con alto potencial de contaminación del aire (petroquímicas, siderúrgicas, curtiembre de cueros, fabricación de jabón, entre otras). 1/

B. Criterios para la presentación del anteproyecto urbanístico

- a. La densidad promedio para estas urbanizaciones serán de 300 habitantes por hectárea.
- b. El tamaño de las parcelas no debe ser inferior a 80 metros cuadrados.
- c. Las vialidades planteadas en el parcelamiento deberán ser aprovechadas al máximo (en lo posible, tener frente de vivienda a ambos lados).
- d. Se debe cumplir con las "regulaciones técnicas de urbanización y construcción de viviendas aplicables a los desarrollos de urbanismo progresivo" de acuerdo a la establecido en la ley de ordenación urbanística y a las resoluciones y reglamentos (Gaceta Oficial No. 33.289 de 1985).
- e. En aquellos aspectos de equipamiento que no incluya la ley de ordenación urbana, se tomará las normas desarrolladas por el INAVI, como es el caso de áreas educacionales y servicios comunales.

C. Criterios para la presentación de los proyectos definitivos

1. Especificaciones técnicas: vialidad

- a. Se establece para las intersecciones en "T" de vías internas un radio mínimo de giro de 4 metros al brocal.
- b. De acuerdo a la topografía natural del terreno, el terraceo podrá ser planteado en terrazas planas y/o pendientes (no mayor del 0,5% para viviendas y no mayor del 3% para parcelas de servicios), determinándose en estas últimas la pendiente establecida, el sentido y las curvas modificadas.
- c. Los taludes planteados en la topografía modificada deberán tener una relación 1:1 V:H, cuando se trate de corte y 1:5 V:H cuando se trate de relleno. Podrá variarse la inclinación según indicación especial del estudio geológico.
- d. En general, se deberá cumplir con las normas señaladas en el "Manual de Vialidad Urbana, MINDUR", 1981.

---

1/ En caso que terreno seleccionado no cumpla con una o más condiciones, la ODH debe presentar las justificaciones del caso que prueben que no habrá impactos ambientales negativos significativos y que las medidas mitigadoras necesarias serán implantadas durante la ejecución del proyecto.

2. Especificaciones técnicas: acueducto, cloacas y drenajes
  - a. Cumplir con las "normas sanitarias para proyectos, construcción, reparación y reforma y mantenimiento de edificaciones" (Gaceta Oficial No. 4.044, 1988).
  - b. Cumplir con las "normas e instructivos para el proyecto de alcantarillado del Instituto Nacional de Obras Sanitarias" y las "regulaciones técnicas de urbanizaciones y construcciones de viviendas aplicables a los desarrollos de urbanismos progresivos" (Gaceta Oficial No. 4.085, 1989).
3. Especificaciones técnicas: redes eléctricas
  - a. Cumplir con las disposiciones aplicables de las normas y códigos siguientes: código eléctrico nacional (CEN90), normas de diseño de líneas de alimentación y redes de distribución CADEFE. En aquello que no existan normas específicas, se aplicarán aquellas normas del país de procedencia de los materiales y equipo.
- D. Criterios para la presentación del proyecto de vivienda, si los hubiere
  - a. Debe presentarse el proyecto completo de la vivienda: arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas: planos, memorias técnicas y presupuestos.
  - b. Debe utilizarse el material de construcción apropiado para la zona (clima, disponibilidad y costumbres culturales) en lo que respecta a piso, paredes y cubierta. De haber más de un tipo que se utiliza en la zona, hacer un análisis de costo mínimo.
  - c. En general, cumplir con las "regulaciones técnicas de urbanización y construcción de viviendas aplicables a desarrollos progresivos" (Gaceta Oficial No. 4.044, 1988).

## **CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN BARRIOS**

Una vez que la OBH sea seleccionada en una competencia por la UR, la ODH empieza el proceso de elaboración del proyecto, que se compone de los siguientes pasos:

### **A. Criterios de elegibilidad de los terrenos**

Para que un sitio pueda ser declarado como elegible para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de viviendas, es necesario que cumpla con los siguientes requisitos legales, técnicos y ambientales:

#### **1. Requisitos legales**

- a. Copia de las escrituras de cada lote o, en su defecto, certificado de posesión legal del lote. Certificado de autorización del propietario para la ejecución del proyecto, expresando intención de tomar las medidas necesarias para efectuar su venta o donación al proyecto. Si el propietario es del sector privado, el beneficiario debe tener título del terreno.
- b. Certificado de la existencia de servicios básicos emitido por el departamento correspondiente del municipio o, en su defecto, promesa de inclusión de tales servicios en un plazo menor a un año.
- c. Certificado de estar dentro del área urbana de una ciudad elegible para el programa, indicando además, uso permitido y densidad prevista, otorgado por el departamento correspondiente del municipio.

#### **2. Requisitos físicos**

- a. De haber cursos de agua dentro del sitio, deber haber un plan en marcha para su aseguramiento.
- b. El tipo de suelo debe ser permeable, con buena estabilidad, buena resistencia a la compactación y alta estabilidad estructural.
- c. No debe haber factores de riesgo como posibilidad de inundaciones o quebradas profundas.
- d. El nivel freático debe estar por debajo de los 2,5 metros.

#### **3. Requisitos urbanístico-espaciales**

- a. Accesibilidad: vía de circulación existente a menos de 500 metros.
- b. Acueducto: existente o previsto para menos de un año y con capacidad para absorber la demanda existente.

- c. Cloacas: existente o previsto para menos de un año y con capacidad para absorber la nueva demanda.
- d. Electricidad: existente o previsto para menos de un año.

4. Ocupación actual o prevista de terrenos vecinos

- a. No debe haber en un radio de 5.000 metros, lagunas de oxidación sanitaria o industrial, plantas de tratamiento de desechos sólidos urbanos o industriales, distritos industriales o actividades con alto potencial de contaminación del aire (petroquímicas, siderúrgicas, curtiembre de cueros, fabricación de jabón, entre otras).
- b. No debe haber áreas especiales de conservación y protección ambiental, bajo control de las unidades desconcentradas del Ministerio del Ambiente en un radio de 500 metros 1/.

5. Servicios comunales

- a. Educación: existente o previsto a menos de 2.000 metros, con capacidad de absorber la nueva demanda.
- b. Salud: existente o previsto a menos de 5.000 metros, con capacidad para absorber la nueva demanda.

B. Criterios para la presentación del anteproyecto urbanístico

1. Requisitos espaciales

- a. La densidad promedio para estas urbanizaciones será de 300 habitantes por hectárea.
- b. Se debe cumplir con las "regulaciones técnicas de urbanización y construcción de viviendas aplicables a los desarrollos de urbanismo progresivo" y con las "normas para equipamiento urbano", de acuerdo a lo establecido en la ley de ordenación urbanística y a las resoluciones y reglamento (Gaceta Oficial No. 33.289).
- c. En aquellos aspectos de equipamiento que no incluya la ley de ordenación urbana, se tomarán las normas desarrolladas por el INAVI, como es el caso de áreas educacionales y servicios comunales (Gaceta Oficial No. 33.289).

---

1/ En caso que el sitio seleccionado no cumpla con una o más condiciones, la ODH debe presentar las justificaciones del caso que prueben que no habrá impactos ambientales negativos significativos y que las medidas mitigadoras necesarias serán implantadas durante la ejecución del proyecto.

C. Criterios para la presentación de los subproyectos de viviendas mejoradas

- a. Cada proyecto debe contar con un plano arquitectónico (plantas y cortes) indicando el mejoramiento y/o ampliación de una o más áreas y su respectivo presupuesto.
- b. Cumplir con las "regulaciones técnicas de urbanización y construcción de viviendas aplicables a desarrollos progresivos (Gaceta Oficial No. 4.044, 1988).
- c. En caso que la vivienda no pueda ser mejorada o rehabilitada porque su deterioro es extremo, se procede a construir una unidad de vivienda básica: área de uso múltiple, cocina y baño.

D. Criterios ambientales de elegibilidad de barrios para consolidación y mejoramiento de viviendas

No serán elegibles para el programa de mejoramiento de viviendas, aquellos barrios ubicados en las siguientes áreas:

1. Áreas con restricciones legales

- áreas especiales de conservación y protección ambiental bajo el control de las unidades desconcentradas del MARNR
- áreas de protección de cuencas
- áreas destinadas a usos industriales o de protección ambiental en los Planes de Ordenación del Territorio y de Ordenación Urbanística, en los ámbitos nacional, regional y local

2. Áreas con restricciones físico-ambientales

- áreas de quebradas
- áreas de pendientes superiores al 25%
- áreas inundables o anegadizas
- áreas con nivel freático entre 0 y 1 metro
- áreas con riesgo sísmico mediano a elevado

3. Áreas con restricciones urbanístico-espaciales

- áreas sin infraestructura de abastecimiento de agua, recolección de aguas negras y de drenaje
- áreas no servidas por servicio regulares de recolección de basura
- áreas distantes más de 500 metros de los servicios de transporte público y de educación pública
- áreas distantes más de 2.000 metros de servicio comunales de salud.

## ESPECIFICACIONES AMBIENTALES ADICIONALES

### A. Especificaciones ambientales para evitar los impactos negativos de la etapa de construcción de los nuevos desarrollos

Las especificaciones que se detallan a continuación deberán ser incorporadas en los pliegos de licitación y contratos de construcción.

#### 1. Deforestación

Como en la legislación venezolana no existen parámetros mínimos para la deforestación (excepto para la apertura de vías), sino únicamente una directriz general del MINDUR y reglas genéricas en la Ley de Talas, Trasplantes y Podas de Vegetación, se establecerán parámetros mínimos de mantenimiento de vegetación y obligación de reforestamiento:

- a. Para asegurar las condiciones mínimas de sombra y ventilación, por lo menos el 30% del área del terreno deberá estar cubierta con vegetación, siendo el 25% con vegetación de porte arbóreo.
- b. En terrenos cubiertos con vegetación arbórea no será permitida la tala total, siendo exigida la mantención de un mínimo de 20% de cobertura vegetal natural; en caso que esto no sea posible, deberá ser reforestada un área equivalente al 25% de la área total del terreno.
- c. Para evitar que se incremente significativamente el escurrimiento superficial del terreno, no se deberá permitir la impermeabilización de más de 70% del terreno (incluyendo las proyecciones de las vías, estacionamientos, viviendas, áreas comunales). Por lo menos el 30% del terreno deberá estar cubierto por vegetación.

#### 2. Movimientos de tierra

Para evitar los impactos visuales, favoreciendo la integración al paisaje, minimizar la erosión y reducir el relleno de los canales de drenaje:

- a. Se adoptará la altura máxima permitida en las Normas sobre Movimientos de Tierra y Conservación Ambiental (Decreto N° 2.212) para cortes y rellenos sin terrazas: 15 y 10 metros respectivamente.
- b. Se obligará la revegetación o reforestación de los taludes con especies vegetales apropiadas y de rápido crecimiento.
- c. Se obligará la construcción de sistema de coronación de drenaje para protección de los taludes.

3. Apertura de vías de circulación y de acceso

Para minimizar la desagregación de los suelos y la erosión, además del cumplimiento de las Normas Ambientales para la Apertura de Pistas y Construcción de Vías de Acceso (Decreto N° 2.226, del 23 de abril de 1992), se exigirá:

- a. Que se proyecten las vías de circulación y acceso siguiendo las curvas de nivel de la topografía.
- b. Que se reduzca el porcentaje de vías en el proyecto, sin perjuicio de la accesibilidad.

4. Construcción de redes de infraestructura urbana (drenaje, agua y aguas negras)

Para evitar los riesgos de accidentes causados por la construcción de la infraestructura después de la ocupación de las viviendas, se exigirá que, si la construcción del desarrollo es hecha por etapas, estas deben comprender sectores completos del proyecto, en donde toda la infraestructura esté implantada antes de la ocupación de las viviendas.

5. Proyecto y construcción de las viviendas

Los proyectos de vivienda deberán ser adecuados al clima y a las necesidades de los usuarios. Para maximizar los impactos positivos del programa, ampliándose las ofertas de empleo, el promotor deberá promover la inserción de la mano de obra no especializada local en el proyecto.

B. Criterios ambientales para evitar los impactos negativos en la etapa de ocupación de nuevos desarrollos

Para asegurarse que los nuevos desarrollos no provocarán sobrecarga en los servicios y infraestructuras existentes, se exigirá una declaración de los organismos responsables por los servicios y por la infraestructura constantes de los criterios de selección de terrenos, garantizando la capacidad de los mismos para atender a la nueva demanda proyectada en los plazos de ocupación previstos.

Para asegurarse que, con la desocupación de los asentamientos no consolidados y la transferencia de la población para los nuevos barrios, las áreas desocupadas no serán invadidas por nuevos grupos, se propone que el programa se asegure que los terrenos desocupados retornen a la responsabilidad de sus propietarios, que en caso de ser privados, deben firmar un compromiso para su vigilancia permanente o la ocupación inmediata de acuerdo con los planes de ordenación del territorio; en caso en que esto no fuera posible, los terrenos deben pasar a la propiedad del gobierno, que asegurará su vigilancia.

C. Criterios ambientales para minimizar los impactos negativos de los proyectos de mejoramiento de viviendas

En los proyectos de mejoramiento de viviendas tres son los impactos que se deben evitar:

- a. El primero se refiere a los riesgos de accidentes asociados a la consolidación de barrios en áreas de riesgo o con restricciones legales. Para evitarlo, se establecerán los criterios de selección de barrios elegibles para este componente.
- b. El segundo tipo de impacto se refiere a los riesgos de pérdida de credibilidad del programa, si los beneficios no se focalizan debidamente hacia la población objetivo. Sin embargo, la utilización del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios, así como la participación obligatoria de asociaciones comunitarias, deberá asegurar la debida focalización de los beneficios del programa.
- c. Por último, los riesgos asociados a la introducción de mano de obra exógena a la comunidad se evitarán mediante la actuación de la asociaciones comunitarias, quienes participarán en la contratación de la mano de obra necesaria al mejoramiento de la vivienda, siempre asegurando prioridad para la mano de obra local.

PROGRAMA TENTATIVO DE ADQUISICIONES DE OBRAS CIVILES (en US\$ miles)				
LICITACIONES POR ESTADO	FECHAS	FINANCIAMIENTO	METODO	PRECALIFICACION
ESTADO CARABOBO				
- 4 licitaciones (US\$2.800)	II/96	66% BID 34% GDV	LPN	NO
- 5 licitaciones (US\$2.500)	I/97			
- 11 licitaciones (US\$5.700)	II/97			
- 13 licitaciones (US\$6.100)	I/98			
ESTADO LARA				
- 4 licitaciones (US\$2.800)	II/96	66% BID 34% GDV	LPN	NO
- 5 licitaciones (US\$2.500)	I/97			
- 11 licitaciones (US\$5.700)	II/97			
- 13 licitaciones (US\$6.100)	I/98			
ESTADO SUCRE				
- 3 licitaciones (US\$2.100)	II/96	66% BID 34% GDV	LPN	NO
- 4 licitaciones (US\$1.800)	I/97			
- 9 licitaciones (US\$4.300)	II/97			
- 8 licitaciones (US\$4.100)	I/98			
ESTADO ZULIA				
- 6 licitaciones (US\$4.200)	II/96	66% BID 34% GDV	LPN	NO
- 7 licitaciones (US\$3.400)	I/97			
- 16 licitaciones (US\$7.800)	II/97			
- 17 licitaciones (US\$8.500)	I/98			
LPN= Licitación Pública Nacional FECHAS= Se refieren al semestre del año				

MARCO LÓGICO

	OBJETIVOS	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
FIN	<p><b>Contribuir a:</b> mejorar las condiciones habitacionales de la población en situación de extrema pobreza, estimulando la participación comunitaria en el sector habitacional y propiciando una mayor participación de la empresa privada en el sector vivienda para la población de bajos ingresos.</p>	<p>Porcentaje de disminución entre índices de la OCEI de los años 1996 a 1999.</p> <p>Distribución de recursos invertidos en el sector habitacional per cápita, en los estratos de bajos ingresos, de los programas convencionales actuales versus los invertidos en el programa piloto, en los años 1996 a 1999.</p> <p>Porcentaje de incremento del número de viviendas construidas por el sector privado, para los diferentes estratos de población versus número de viviendas por el sector oficial en los años 1996 a 1999.</p> <p>Implementación de nuevos programas habitacionales, para los sectores de bajos ingresos, adoptando el sistema de elegibilidad de beneficiarios y el subsidio directo, a partir del 1o. de mayo de 1999.</p>	<p>Registros del programa.</p> <p>Informes oficiales de instituciones del sector</p> <p>Informes de cámaras y asociaciones relacionadas.</p>	<p>Existencia de ODH dispuestas a apoyar a las agrupaciones.</p> <p>El uso de subsidios de uso colectivo estimula el interés de los constructores para ejecutar las obras. Interés de los hogares en asociarse.</p> <p>Los resultados positivos del programa estimulan la replicación del sistema de subsidios en los otros estados del país.</p>
PROPÓSITO	<p>Someter a prueba y establecer un sistema de subsidio directo que permita ampliar el acceso de la población de bajos ingresos a nuevas soluciones habitacionales o al mejoramiento de su vivienda actual.</p>	<p>10.000 familias de bajos ingresos tienen vivienda propia y 7.000 han mejorado su vivienda actual (ambas al 30 de enero de 1999).</p>	<p>Registros del programa y tipos de subsidios directos entregados.</p>	<p>Niveles de decisión de los poderes legislativos y ejecutivos aceptan e implementan recomendaciones del programa piloto.</p> <p>Existe suficiente información socioeconómica verificable que permita la aplicación de un sistema de elegibilidad.</p>

	OBJETIVOS	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
RESULTADOS	<p>Población de bajos ingresos (Área I) es propietaria y ocupa soluciones habitacionales construidas.</p> <p>Población de bajos ingresos (Área I) habitantes en barrios y propietario, ha mejorado su vivienda.</p> <p>Entidades regionales, ONG, asociaciones comunitarias y microempresas, capacitadas y equipadas en el sector vivienda.</p> <p>Recomendaciones para implementación de nuevas políticas en el sector vivienda entregadas.</p>	<p>Número de subsidios directos y títulos de propiedad entregados en igual número y fecha de indicador.</p> <p>Número de subsidios directos entregados en igual número y fecha de indicador.</p> <p>UCP, UR, ODH y OBH presentan propuestas por intermedio de MINDUR, a los poderes Ejecutivo y Legislativo, de nuevas políticas a aplicar en el sector habitacional, con base en los resultados obtenidos en el programa piloto y estudios desarrollados, antes del 15 de febrero de 1999.</p>	<p>Documentos registrados.</p> <p>Registros de subsidios directos.</p> <p>Informe de gestión.</p> <p>Contabilidad presupuestaria.</p> <p>Desembolsos tramitados.</p> <p>Constancia de entrega del documento de recomendación de propuestas.</p>	<p>Índices de déficit habitacional no se incrementan.</p> <p>Propietarios no comercializan su solución.</p> <p>Propietarios permanecen organizados en asociaciones comunitarias.</p> <p>Propietarios mejoran su solución progresivamente y dentro del contexto de los proyectos particulares.</p>
	<p><b>Para proyectos de viviendas nuevas:</b> Asignación a beneficiario; ejecución, supervisión, inspección, recepción; firma del contrato; proceso de licitación y adjudicación; proceso de precalificación y calificación; preparación de bases y documentos; tramitación permisos; selección de proyectos; banco de proyectos; contratación de estudios/concurso de proyectos; preparación de bases y documentos; elegibilidad de beneficiarios.</p>	<p>2.000 nuevas soluciones habitacionales han sido concluidas, tienen acta de recepción y asignación al 15 de septiembre de 1997, 2.500 adicionales al 15 de febrero de 1998, 2.500 adicionales al 30 de julio de 1998, y 3.000 adicionales al 30 de enero de 1999.</p> <p>Un 10% de las viviendas cuentan con consolidación adicional posterior a la construcción financiada por el programa.</p>	<p>Notificación a beneficiarios.</p> <p>Cuentas de ahorro de beneficiarios elegibles.</p> <p>Actas de terminación y recepción de obras.</p> <p>Informes de inspección, supervisión y de gestión.</p> <p>Tramitación de desembolsos.</p> <p>Contabilidad presupuestaria.</p> <p>Contratos suscritos.</p>	<p>Interés, mantenimiento y cumplimiento de las condiciones de elegibilidad de los beneficiarios.</p> <p>Mantenimiento del valor adquisitivo de la población objetivo y de su capacidad de ahorro.</p> <p>Credibilidad del programa.</p> <p>Permanencia del personal capacitado en las UR, ODH y OBH.</p> <p>Mantenimiento de la prioridad del programa.</p> <p>Situación fiscal del país.</p> <p>Estabilidad financiera y política del país.</p> <p>Participación activa del sector privado.</p>

	OBJETIVOS	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
RESULTADOS (CONT.)	<b>Para proyectos de mejoramiento:</b> recepción de obras; ejecución, supervisión e inspección; firma del contrato; adjudicación; proceso de licitación (concurso de precios); proceso de registro y calificación de micro-empresarios; preparación de bases y documentos; presupuesto de obras; elegibilidad de obras (necesidades); elegibilidad de beneficiarios; elegibilidad y selección de barrios.	10.000 obras de mejoramiento de viviendas han sido concluidas y tienen acta de recepción al 1 de agosto de 1997, 1.900 adicionales al 15 de diciembre de 1997, 2.000 adicionales al 30 de junio de 1998, y 2.100 adicionales al 30 de enero de 1999.	Notificación a beneficiarios.  Cuentas de ahorro de beneficiarios elegibles.  Actas de terminación y recepción de obras.  Informes de inspección, supervisión y de gestión.  Tramitación de desembolsos.  Contabilidad presupuestaria.  Contratos suscritos.	
	<b>Para fortalecimiento institucional:</b> contratación de consultores; adquisición de bienes; proceso de selección y contratación; preparación de bases y documentos; establecimiento de prioridades y secuencia; detección y calificación de necesidades.	30% de los lotes con servicios financiados por el programa cuentan con consolidación adicional posterior.  90% de los proyectos en todos los tipos de soluciones en barrios utilizan constructores privados.	Contratos suscritos.  Informe de gestión.  Contabilidad presupuestaria.	
	<b>Elegibilidad para beneficiarios de viviendas nuevas:</b> cuantificación de demanda; certificación de beneficiarios elegibles; organización comunitaria (asociaciones comunales); verificación de datos en el campo; preregistro de planillas e incorporación de datos al sistema para procesamiento; apoyo al interesado; inducción al interesado; información al interesado.	Cuatro UR fortalecidas, equipadas y operando al 15 de agosto de 1996, cuatro ODH al 15 de septiembre de 1996, y ocho OBH al 30 de enero de 1997.	Cuentas de ahorro abiertas en institución financiera.  Registro de certificados de elegibilidad.	

	OBJETIVOS	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
RESULTADOS (CONT.)	<b>Elegibilidad para beneficiarios de mejoramiento de viviendas:</b> certificación de beneficiarios elegibles; registro y alimentación del sistema de calificación; levantamiento de necesidades; verificación de datos/campo; preregistro de planilla e incorporación al sistema para procesamiento; apoyo e información a asociaciones comunitarias e interesados.	1.200 beneficiarios calificados y elegibles al 31 de marzo de 1997, 1.800 adicionales al 30 de agosto de 1997, 2.000 adicionales al 1 de febrero de 1998, y 2.200 adicionales al 1 de agosto de 1998.  1.550 interesados llenan planillas y se registran al 30 de enero de 1998, 1.950 adicionales al 30 de julio de 1997, 2.100 adicionales al 15 de enero de 1998, y 2.300 adicionales al 15 de julio de 1998.	Cuentas de ahorro abiertas en institución financiera.  Registro de certificados de elegibilidad.  Informes de evaluación de ODH y OBH.  Informes de evaluación del sistema de elegibilidad.  Planillas de datos.  Informe de gestión de las UR.  Contabilidad presupuestaria.	
	<b>Elegibilidad para organizaciones y asociaciones comunitarias:</b> inducción y equipamiento; registro; legalización; verificación y calificación; inscripción y preregistro; información y entrevista.	Cuatro convenios UR/ODH suscritos y operando para el 3er. trimestre de 1996, cuatro adicionales para el 4to. trimestre de 1996, cuatro adicionales para 1er. semestre de 1997.  Ocho OBH registradas y operando al 31 de diciembre de 1996, 16 adicionales al 31 de marzo de 1997, 16 adicionales al 30 de junio de 1997, 32 adicionales al 31 de diciembre de 1997, y 32 adicionales al 31 de marzo de 1998.	Convenios firmados.  Registros de OBH.  Informe de gestión de las UR.  Registros, cursos de inducción y equipamiento.  Contabilidad presupuestaria.	
	<b>Difusión:</b> firma de contrato y ejecución; proceso de selección y contratación; preparación de bases y documentos; definición de estrategia y medios.	4.000 interesados de la población de bajos ingresos solicitan información en las UR al 31 de diciembre de 1996, 5.000 al 30 de junio de 1997, 5.000 al 31 de diciembre de 1997, y 6.000 al 30 junio de 1998.	Informe de gestión de las UR.  Reportes del Sistema de Elegibilidad.  Contratos suscritos.  Contabilidad presupuestaria.	

	OBJETIVOS	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
PREACTIVIDADES	Firma y elegibilidad; aprobación del préstamo; preparación de documento de préstamo; reglamento operativo; criterios de elegibilidad de beneficiarios; selección de UR; constitución de UCP.	<p>BID declara elegible el préstamo el 3er. trimestre de 1996.</p> <p>UCP presenta condiciones de elegibilidad al BID el 3er. trimestre de 1996.</p> <p>Gobierno de Venezuela y BID suscriben contrato de préstamo el 3er. trimestre de 1996.</p> <p>Directorio del BID aprueba el financiamiento del programa el 2o. trimestre de 1996.</p>	<p>Memorando de pronunciamiento del BID.</p> <p>Oficio de remisión de documentos por parte de la UCP.</p> <p>Contrato de préstamo suscrito.</p> <p>Memorando de aprobación del Directorio del BID.</p> <p>Convenios suscritos con UR.</p> <p>Notificación de constitución de UCP.</p>	<p>Asignaciones presupuestarias de contrapartida local.</p> <p>Mantenimiento de interés de participación de las UR.</p> <p>Consideración del programa prioritario.</p> <p>Estimulación de la población objetivo.</p> <p>Incrementos moderados de costos.</p> <p>Aprobaciones legislativas y ejecutivas del país la suscripción del contrato de préstamo.</p>

PROYECTO DE RESOLUCION

VENEZUELA. PRESTAMO /OC-VE A LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la República de Venezuela, para otorgarle un préstamo destinado a cooperar en el financiamiento del Programa de Soluciones Habitacionales de Interés Social. Dicho financiamiento será hasta por la suma de US\$52.000.000 o su equivalente en otras monedas, excepto la de Venezuela, que formen parte de los recursos del Capital Ordinario del Banco, y se sujetará a los "Plazos y Condiciones Financieras" y a las "Condiciones Contractuales Especiales" del Resumen Ejecutivo de la Propuesta de Préstamo.