

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

BRASIL

**PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL
MUNICÍPIO DE SÃO LUIS**

(BR-L1117)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Marcia Silva Casseb (FMM/CBR), Jefe de Equipo; Jesús Navarrete (FMM/CCO); Marilia Sousa y Leise Estevanato (PDP/CBR); Jason Hobbs (FMM/CBR); Fernanda Magalhaes (FMM/CBR); Eduardo Sierra (CMF/CBR); Cristina Marzo (LEG/SGO); Edison Bidone, Diomira Farias, Raúl Cisternas y Francisco Marcondes (consultores); Pollyane Alves (CSC/CBR); e Ida M. Fernández (IFD/FMM).

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento está sujeto a divulgación pública.

CONTENIDO

RESUMEN DE PROYECTO

I.	DESCRIPCIÓN Y MONITOREO DE RESULTADOS	2
A.	Antecedentes, problemáticas y justificación	2
B.	Objetivos, componentes y costos	6
C.	Marco de resultados con indicadores clave	9
II.	ESTRUCTURA FINANCIERA Y RIESGOS PRINCIPALES	9
A.	Instrumentos financieros	9
B.	Riesgos ambientales y sociales.....	10
C.	Riesgo fiduciario y generales	10
D.	Otros aspectos especiales	11
III.	PLAN DE EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	12
A.	Mecanismo de ejecución	12
B.	Disposiciones de monitoreo y evaluación	15

ANEXOS	
ANEXO I:	Matriz de Efectividad en el Desarrollo (DEM) - Resumen
ANEXO II:	Matriz de Resultados
ANEXO III:	Acuerdos y Requisitos Fiduciarios

ENLACES ELECTRÓNICOS
REQUERIDOS
1. Plan Operativo Anual (POA) http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=9118643
2. Plan de Monitoreo y Evaluación http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36435031
3. Plan de Adquisiciones inicial del proyecto http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36434878
OPCIONALES
1. Análisis Económico http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=1454515
2. Análisis Institucional y Fiduciario http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36434988
3. Guía técnica y de elegibilidad de proyectos http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36459529
4. Plan de Supervisión http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36456394
5. Supervisión financiera http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36456395
6. Plan Municipal de Gestión del Centro Histórico de São Luís http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36474954
7. Informe de Evaluación Ambiental (RAA-Relatório Avaliação Ambiental) http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36474201
8. Planeamiento y conservación integrada http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=36475378
9. Volver al Centro, por Eduardo Rojas http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=916489
10. Informe Ambiental del programa http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=1483974

SIGLAS Y ABREVIATURAS

CHSL	Centro Histórico de São Luis
CEL	Comisión Especial de Licitaciones
CO	Capital Ordinario
EAP	Evaluación Ambiental del Programa
EGGEM	Escuela de Gobierno y Gestión Municipal
ESR	<i>Environmental and Social Impact Review</i>
FUMPH	Fundación Municipal de Patrimonio Histórico
GRP	Gestión de Riesgo del Programa
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografía y Estadística
ICN	Ingresos Corrientes Netos
IDH-M	Índice de Desarrollo Humano Municipal
IMCID	Instituto Municipal de la Ciudad
IMPUR	Instituto Municipal de Paisaje Urbano
IPHAN	Instituto de Patrimonio Histórico y Artístico Nacional
LRF	Ley de Responsabilidad Fiscal
MSL	Municipio de São Luis
PCR	<i>Project Completion Report</i> (Informe de Terminación de Proyecto)
PEA	Población Económicamente Activa
PGM	Procuraduría General del Municipio
PIB	Producto Interno Bruto
PMSL	<i>Prefeitura</i> Municipal de São Luis
PNAFM	Programa Nacional de Apoyo Fiscal Municipal
POA	Plan Operativo Anual
PRAT	<i>Project Risk Assessment Tool</i>
PRCHSL	Programa de Revitalización del Centro Histórico de São Luis
RAA	<i>Relatório de Avaliação Ambiental</i>
RMSL	Región Metropolitana de São Luis
SECI	Sistema de Evaluación de Capacidad Institucional
SEMFAZ	Secretaría Municipal de Hacienda
SEMIT	Secretaría Municipal de Información y Tecnología
SEMPE	Secretaría Municipal de Proyectos Especiales
SEMURH	Secretaría Municipal de Urbanismo y Habitación
SEPLAN	Secretaría Municipal de Planificación y Desarrollo
SETUR	Secretaría Municipal de Turismo
SEMMAM	Secretaría Municipal de Medio Ambiente
SEMOSP	Secretaría Municipal de Obras y Servicios Públicos
UGP	Unidad Gerenciadora del Programa
UNESCO	<i>United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization</i> (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura)
ZPH	Zona de Protección Histórica

RESUMEN DEL PROYECTO
BRASIL
Programa de Revitalización del Centro Histórico del Municipio de São Luis
(BR-L1117)

Términos y condiciones financieras				
Prestatario: Municipio de São Luis		Plazo de amortización:		25 años
Garante: La República Federativa de Brasil		Período de gracia:		5 años
Organismo Ejecutor: Municipio de São Luis		Plazo de desembolso:		4 años
Fuente	Monto (US\$ miles)	%	Tasa de interés	Libor
BID: Capital Ordinario (CO)	13.590	50	Comisión de inspección y vigilancia:	*
Local	13.590	50	Comisión de crédito:	*
			Moneda:	US\$ de la Facilidad Unimonetaria de CO
Total	27.180	100	Conversión a Reales	FML**
Esquema del proyecto				
Objetivo: El objetivo del programa es contribuir a la revitalización del Centro Histórico de São Luis, mediante la implementación de proyectos estratégicos que promuevan su recuperación urbana, cultural, socio-económica y habitacional.				
Condiciones contractuales especiales. Previo al primer desembolso: (i) la aprobación del decreto de creación de la Unidad Gerenciadora del Programa (UGP); (ii) la nominación del equipo básico de la UGP (¶3.2); y (iii) la presentación del informe que muestre que el sistema de gestión pública, actualmente utilizado por el Municipio de São Luís, cumple con los requisitos de monitoreo gerencial, físico-financiero y de resultados del programa (¶3.13).				
Excepciones a las políticas del Banco: Ninguna.				
El proyecto es coherente con la Estrategia de País: Si [x] No []				
El proyecto califica como: SEQ[]; PTI[]; SECTOR[]; GEOGRAPHIC[]; HEADCOUNT[]				

* La comisión de crédito y comisión de inspección y vigilancia serán establecidas periódicamente por el Directorio Ejecutivo como parte de su revisión de cargos financieros del Banco, de conformidad con las disposiciones aplicables de la política del Banco sobre metodología para el cálculo de cargos para préstamos del capital ordinario. En ningún caso la comisión de crédito podrá exceder el 0,75%, ni la comisión de inspección y vigilancia exceder, en un semestre determinado, lo que resulte de aplicar el 1% al monto del financiamiento, dividido por el número de semestres comprendido en el plazo original de desembolsos.

**Facilidad en Moneda Local.

I. DESCRIPCIÓN Y MONITOREO DE RESULTADOS

A. Antecedentes, problemáticas y justificación

- 1.1 **Situación del municipio.** El Municipio de São Luis (MSL), capital del Estado de Maranhão, está ubicado en la isla de São Luis en el extremo norte del Noreste Brasileño. El municipio posee una extensión de 831 Km² y abarca el 57% del territorio de la isla. Junto con otros tres municipios forman la Región Metropolitana de São Luis (RMSL). Dicha región tiene una población de un millón y trescientos mil habitantes, de los cuales un millón y once mil viven en el MSL¹. El municipio se destaca por tener un alto potencial económico y turístico gracias a su localización estratégica, por su dinámico sector industrial y especialmente por su centro histórico, declarado en 1997 como Patrimonio Mundial por la UNESCO.
- 1.2 Localizado en uno de los estados más pobres y menos desarrollados del país², los indicadores económicos y sociales de São Luis son superiores al promedio estatal, pero de porte medio con relación al contexto nacional. Su economía está basada en los sectores de servicios e industria (transformación, alimenticia y turismo) que contribuyen respectivamente al 33% y al 49% del Producto Interno Bruto (PIB) municipal de R\$14.720 millones. Su Población Económicamente Activa (PEA) representa el 54,8% de la población y su tasa de desempleo alcanza el 22%. En cuanto a los indicadores socioeconómicos, el Índice de Desarrollo Humano Municipal (IDH-M) es de 0,76, que lo ubica en el primer lugar del estado y en el número 21 dentro de las 26 ciudades capitales del país³.
- 1.3 **El centro histórico y sus principales problemáticas.** La ocupación urbana de São Luis se inicia en el siglo XVII en la punta oeste de la isla, sobre una zona trazada según las leyes filipinas de ordenamiento y donde hoy se ubica lo que es considerado el más extenso acervo edificado de arquitectura tradicional portuguesa en Brasil. Este conjunto urbanístico y arquitectónico, conocido como el Centro Histórico de São Luis (CHSL), hoy el mayor conjunto arquitectónico histórico de América Latina⁴, se conforma por cerca de 5.600 edificios de valor histórico distribuidos sobre un área de 220 hectáreas con protección federal, estatal y municipal. Así, dada su importancia cultural, artística y arquitectónica, desde 1997 un conjunto de cerca de 1.200 inmuebles del núcleo fundacional de la Villa y su trazado urbano original son considerados Patrimonio Mundial por UNESCO. Es importante resaltar que en septiembre de 2012, la ciudad de São Luís cumplirá 400 años de fundación, destacando aún más su patrimonio histórico como elemento importante de identidad para los ciudadanos.
- 1.4 A partir de los años 80, a pesar del apoyo y protección oficial, el área que históricamente fue el corazón comercial, residencial y cultural de la ciudad,

¹ Según el Instituto Brasileiro de Geografía y Estadística (IBGE, 2010).

² En 2002, Maranhão fue identificado como el estado más pobre el Brasil, presentando los indicadores más bajos en los rubros de ingresos por familia, accesos a servicios y salud.

³ Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD, 2005.

⁴ Brasil. Secretaría Nacional de Programas Urbanos. Rehabilitación de Centros Urbanos: Ministerio de las Ciudades, Dic., 2005.

- comienza una espiral de deterioro que amenaza su sostenibilidad económica y social, debilitando sustancialmente el potencial turístico de la ciudad. Este deterioro ha sido causado especialmente por el surgimiento de nuevas centralidades en la ciudad, facilitado principalmente por las mejoras en el sistema viario urbano. Esto ha facilitado la expansión de la ciudad hacia nuevas áreas habitacionales, comerciales y de servicios, especialmente volcadas a la población de mejores niveles de ingreso.
- 1.5 Como resultado, el CHSL se ha visto afectado por el desplazamiento de las viviendas de mejor calidad y del comercio, perdiendo su diversidad de uso y mezcla de niveles de ingreso de sus residentes. Se estima que entre 1991 y 2008 el CHSL perdió más del 19% de su población, predominantemente aquella de ingreso medio y alto, mientras que en el mismo periodo, la población de la ciudad creció 24,83% (Instituto Municipal de la Ciudad-IMCID, 2008). Cerca del 70% de las personas que viven en el área del CHSL tiene ingresos menores que tres salarios mínimos. Por esta razón, estas personas fueron incorporadas en el Plan de Rehabilitación del MSL, estrategia no solo para la recuperación de los edificios históricos, sino también para garantizar la vivienda y oportunidades de trabajo y renta para los habitantes del área⁵. Adicionalmente, el valor de los inmuebles del área se ha venido deteriorando alcanzando actualmente un valor de R\$650/m², mientras que en otras zonas de la ciudad el valor es en promedio R\$800/m².
 - 1.6 Los impactos del deterioro del CHSL son múltiples y han afectado negativamente las condiciones urbanas, socioeconómicas y culturales. Los impactos urbanos incluyen el deterioro de sus espacios públicos, tales como las calles tradicionales, plazas y parques. A esto se suman las dificultades de accesibilidad, ya que la mayoría de sus calles son estrechas y en ellas confluyen varias de las principales vías de la ciudad. Sin embargo, a pesar de haber perdido cierta relevancia económica, el CHSL todavía es un polo de comercio importante, atrayendo alrededor de 450.000 personas diariamente.
 - 1.7 La principal problemática socioeconómica del CHSL es la degradación de sus funciones tradicionales. Esto ha debilitado la economía local, y afectado en el proceso a las cadenas productivas tradicionales de la zona. La tasa de desempleo está aumentando, debido a la falta de opciones laborales compatibles con la calificación de sus residentes. Por ejemplo, en el Barrio Desterro, que es uno de los más tradicionales de la zona, el porcentaje de desempleo es de 55% (IMCID, 2008). Adicionalmente, se registra en el CHSL un aumento en el número de vendedores ambulantes, que actualmente es estimado en 900 personas (Secretaría Municipal de Urbanismo y Habitación-SEMURH, 2009).
 - 1.8 La degradación del CHSL también ha generado una serie de problemas en la dinámica cultural de la ciudad: la pérdida del rol central de la zona en la vida cultural de la ciudad ha afectado su función de destino turístico y cultural. En el esfuerzo para devolverle al CHSL su carácter de centro cultural, la *Prefeitura*

⁵ Según Ministerio de las Ciudades, 2005.

Municipal de São Luis (PMSL) está llevando a cabo la recuperación de una serie de locales históricos, tales como la modernización del Archivo Público Municipal y el desarrollo de proyectos culturales, la construcción de un Centro de Referencia de Azulejos (elemento tradicional de las construcciones coloniales portuguesas), una Escuela de Música y la Oficina-Escuela de Sao Luis (un centro de capacitación en áreas de restauración y conservación del patrimonio histórico).

- 1.9 Determinante en el proceso de deterioro del CHSL ha sido la pérdida neta de población, generando la desocupación de inmuebles, la desocupación y la desvalorización de las propiedades. Se estima que el 30% de los inmuebles de la zona están desocupados u ocupados irregularmente y en estado ruinoso; muchos de ellos con riesgo de pérdida total⁶. Esta situación está siendo atendida por la PMSL, pero todavía sin una estrategia integral que atienda a las distintas características de tenencia y de ocupación de la zona, que la entendida como un espacio vivo, con una mezcla de moradores y visitantes, y no sólo como un espacio de preservación histórica. La PMSL ha dado los primeros pasos en este sentido, al promover la desapropiación y transformación de siete inmuebles en situación de abandono de habitación de interés social en centro histórico. En 2011, la Fundación Municipal de Patrimonio Histórico, entregó 18 viviendas reformadas de las 37 previstas para ejecución en los próximos tres años. Estos son todavía esfuerzos iniciales, que necesitan de complementos de inversión y de participación del sector privado para su éxito.
- 1.10 **Aspectos institucionales del municipio.** La estructura organizacional de la PMSL se compone del Gabinete del Alcalde, 4 secretarías municipales extraordinarias, 19 secretarías, 4 fundaciones y 3 institutos municipales⁷. Específicamente involucradas en desarrollo y preservación del centro histórico, se encuentran las siguientes instancias: (i) la Fundación Municipal de Patrimonio Histórico (FUMPH), la cual realiza el acompañamiento y el control de los proyectos de revitalización de la zona; (ii) el IMCID, el cual revisa la legislación de planeación urbana y preservación del Centro; (iii) la SEMURH, encargada de fiscalizar el licenciamiento y la ejecución de obras privadas en el área; y (iv) la Secretaría Municipal de Turismo (SETUR), que desarrolla las actividades de turismo y promoción del centro.
- 1.11 En noviembre de 2008, fue creada la Secretaría Municipal de Proyectos Especiales (SEMPE) con el objetivo de desarrollar las acciones previstas en programas con organismos internacionales. SEMPE es responsable por realizar las actividades que están previstas en el Programa de Revitalización de la Cuenca del Bacanga, a través de una operación de crédito de US\$60 millones firmada entre el municipio y el Banco Mundial en 2008. Para este fin, el municipio estableció una Comisión Especial de Licitación entrenada, que hace los certámenes para el Programa del Banco Mundial. Además, el municipio desarrolla acciones del Programa Nacional de Apoyo Fiscal Municipal (PNAFM) desde el

⁶ Datos del 2007. PMSL.

⁷ La PMSL tiene cerca de 28.000 funcionarios, dato que equivale a 28 funcionarios por cada mil habitantes. Esta cifra está por encima de la media municipal en Brasil que es de 25 funcionarios por 1.000 habitantes.

año 2007 y actualmente tiene 70% del programa desarrollado. Su experiencia con entidades internacionales de desarrollo incluye la ejecución de diversos proyectos auspiciados por los Gobiernos de España y Francia, además del programa Mejoramiento de Barrios Habitar Brasil (1126/OC-BR) financiado por el Banco.

- 1.12 Los diagnósticos institucionales realizados por el Banco concluyen que la gestión municipal es buena, pero necesitan acciones de fortalecimiento—([ver enlace electrónico Análisis Institucional y Fiduciario](#)). Algunas de las necesidades de mejoras identificadas anteriormente, tales como la actualización de los procesos y sistemas de gestión y control en las áreas fiscales y administrativas, la atención al ciudadano para trámites de competencia municipal y la actualización de equipamientos informáticos y sistemas de información, fueron atendidos por el PNAFM. La presente operación complementará la actualización del Programa de Revitalización del Centro Histórico de São Luis (PRCHSL), el cual es el principal instrumento de planificación del CHSL (§1.13). Adicionalmente, se apoyará a la PMSL en la capacitación de sus funcionarios y la provisión de equipamientos para lograr una gestión del centro histórico más coordinada y eficiente (§1.23).
- 1.13 **Estrategia del municipio y del programa.** Ante la situación de deterioro del CHSL el MSL ha decidido enfocar sus esfuerzos en la promoción de su revitalización, con énfasis en las actividades residenciales, comerciales, culturales y de servicios (especialmente turismo). Con la estrategia del programa, que se suma a los esfuerzos promovidos por el Gobierno Federal, se busca: (i) incentivar la recuperación con diversificación social y de usos, de forma a reforzar las funciones urbanas del Centro, con la lógica de aprovechar y de preservar el patrimonio construido a través de la recuperación de inmuebles vacíos, subutilizados, en mal estado de conservación; (ii) garantizar la permanencia sostenible de los habitantes actuales mediante mejoras en los atributos urbanísticos del Centro y promoviendo la inserción social y generación de empleo y renta de sus residentes; (iii) mejorar la movilidad y la accesibilidad al Centro, a través de mejoras de los pasillos públicos, del sistema de circulación y de transporte público; y (iv) fortalecer la economía del área, mediante la mejora de actividades existentes y de la consolidación de aquellas relacionadas al turismo y la cultura.
- 1.14 Desde principios de los 80, la recuperación del CHSL ha sido una prioridad de las administraciones municipales y estatales. En los últimos años esta prioridad ha sido guiada por el Plan Director de Desarrollo Urbano, desarrollado en 1992 y actualizado en 2006. Este plan caracteriza al CHSL como Zona de Protección Histórica (ZPH) y define directrices para el desarrollo de instrumentos que promuevan su revitalización. La estrategia de intervención de dicho plan se materializa en el PRCHSL, el cual está en vigencia desde 2002. La PMSL se encuentra actualmente implementando una serie de iniciativas que buscan recuperar y/o reformar equipamientos urbanos estratégicos para revitalizar los espacios abiertos en la zona y mejorar la accesibilidad y movilidad dentro de la misma. Muchas de estas iniciativas son desarrolladas con el apoyo del gobierno federal, como la modernización de la gestión urbana y el Plan de Movilidad del

Centro de São Luis, que suman una inversión de más de US\$4 millones en el periodo de 2009 a 2010.

- 1.15 El presente programa se enmarca dentro de dichos esfuerzos del PMSL ya que: (i) identifica las acciones estratégicas; (ii) consolida la estructura institucional y operacional de intervención; y (iii) fortalece su financiamiento, el cual incluye también recursos federales, de organismos multilaterales y del sector privado. Además, financiará la actualización del PRCHSL, a fin de hacer del plan una herramienta efectiva para orientar acciones prioritarias en el centro.
- 1.16 **Justificativa.** PMSL ha decidido priorizar la revitalización del centro histórico por su papel determinante en el desarrollo urbano de la ciudad, debido a su influencia económica, histórica y cultural. Por ello, el municipio ha solicitado al Banco la presente operación de préstamo para atender las áreas y sectores prioritarios identificados específicamente en el PRCHSL⁸. Este programa también está alineado con la estrategia del Banco en el país, dado que la operación responde a las áreas consideradas en la actualización de la Estrategia País para el Brasil (GN-2570) y en el GCI-9, ya que contribuye a: (i) mejorar las condiciones de vida en las ciudades; y (ii) fortalecer la gestión municipal.
- 1.17 **Experiencia del Banco en el sector.** El Banco tiene experiencia en proyectos de recuperación de centros históricos adquirida en la ejecución de operaciones tales como el programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito (822/OC-EC, 1630/OC-EC ([ver Informe de Terminación de Proyecto-PCR](#) y 1761/OC-EC) y el Programa Monumenta en Brasil (1200/OC-BR⁹, [ver PCR](#)). Muchas de esas experiencias están retratadas en la publicación Volver al Centro¹⁰. Las principales lecciones aprendidas fueron: (i) las intervenciones deben ser integrales, a fin de resolver problemáticas que son de naturaleza multisectorial (déficits de infraestructura, aspectos institucionales, económicos, sociales), para asegurar su sostenibilidad; (ii) los recursos públicos deben priorizar las inversiones que sean simbólicas y catalizadoras, especialmente de inversiones privadas; (iii) las intervenciones deben contar con la participación de la comunidad y del sector privado; y (iv) los proyectos deben incorporar sistemas de gestión efectivos.

B. Objetivos, componentes y costos

- 1.18 **Objetivos.** El objetivo es contribuir a la revitalización del CHSL, mediante la implementación de proyectos estratégicos que promuevan su recuperación urbana, cultural, socio-económica y habitacional. Para esto, el programa está estructurado en tres componentes, los cuales se describen a continuación.

⁸ El programa propuesto cumple con las condiciones, criterios de elegibilidad y sectores de inversión que se estipulan en el mecanismo crediticio de PROCIDADES (BR-L1043), el cual fue aprobado por el Directorio del Banco el 11/10/2006.

⁹ El programa Monumenta buscó no solo restaurar predios en sitios históricos, sino también promocionó el fortalecimiento institucional a nivel local con la capacitación de equipos y actualización de legislación urbana y educación patrimonial, formación de mano de obra para la restauración de edificios históricos y el fomento de actividades económicas.

¹⁰ Otra referencia que fue utilizada es el libro *Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados, 2ª edição – revisada e atualizada*, 2009 Editora Manole Ltda. que presenta estudios de casos de seis municipios brasileños (entre ellos Sao Luis) y una revisión de la experiencia internacional en intervenciones de centros urbanos.

- 1.19 **Componente 1: Proyectos estratégicos (US\$23,08 millones).** Este componente busca apoyar los esfuerzos de la PMSL para desarrollar el centro histórico mediante el financiamiento de actividades orientadas a acelerar los procesos de revitalización urbana y mejorar su dinámica económica y cultural. Estará compuesto por los siguientes tres subcomponentes: (i) revitalización urbana, que financiará la construcción, reforma y equipamiento de la infraestructura urbana, de modo a mejorar la calidad de los espacios urbanos en términos de seguridad, accesibilidad y movilidad; (ii) revitalización socio-económica, que financiará la construcción, reforma y equipamiento de espacios comerciales (tales como centros productivos, mercados y ferias comerciales), contribuyendo para mejorar las cadenas productivas locales y con ello el nivel económico de la población de la zona; y (iii) revitalización cultural, la cual financiará la construcción, reforma y equipamiento de la infraestructura cultural del Centro, buscando aumentar su dinamismo cultural y turístico.
- 1.20 Para cada subcomponente se escogió un proyecto tipo con carácter piloto, el cual será implementado durante el primer año del programa. Como proyecto tipo de revitalización urbana se seleccionó la recualificación paisajística del Parque do Bom Menino, el cual es de los pocos parques existentes en CHSL. Dicho parque se encuentra en estado deteriorado y necesita de mejoras y equipamientos para devolverle su uso tradicional. Como proyecto tipo de revitalización socio-económica, se seleccionó la construcción de un complejo pesquero, que consiste en el desarrollo de un clúster de pequeños negocios que estructurará la cadena productiva de la pesca artesanal de São Luís. Con esto se espera crear valor agregado en cada una de las etapas, desde la recepción hasta la comercialización de los productos. Este establecimiento espera beneficiar directamente un estimado de 3.500 personas a través de todas las etapas de la cadena de valor. Como proyecto tipo de revitalización cultural, se seleccionó la construcción de un Centro de Referencia de Azulejos, el cual será un espacio de divulgación y de preservación de estos productos como uno de los principales símbolos de identificación a la ciudad. Se estima que el Centro podrá atraer alrededor de 10.000 visitantes anuales.
- 1.21 También hacen parte de este componente: (i) la construcción de un tramo vial de la Av. Magalhães de Almeida; (ii) la restauración del Mercado Central; (iii) el drenaje del Canal del Portinho; y (iv) la obra de restauración de un edificio para el funcionamiento del Cine Teatro Municipal Roxy. El resto de los proyectos elegibles deberán estar identificados en el PRCHSL y su financiamiento será confirmado en la versión revisada de dicho plan. Los recursos para cada proyecto serán asignados cuando se confirme su viabilidad técnica, económica y financiera de acuerdo a los criterios establecidos en la guía técnica y de elegibilidad de proyectos ([ver enlace electrónico](#)).
- 1.22 **Componente 2. Mejoras habitacionales (US\$1,32 millones).** Este componente financiará un diagnóstico y el desarrollo de estrategias de intervención, para atender diversas demandas habitacionales que afectan al CHSL. Entre estas se incluyen: (i) la ocupación irregular de inmuebles; (ii) la desocupación de

inmuebles de valor histórico; (iii) la ocupación por parte de familias de bajos recursos de inmuebles deteriorados, que no tienen recursos para su mantenimiento y viven en condiciones inadecuadas; y (iv) los terrenos baldíos. Dichas estrategias abordarán y propondrán soluciones para la posesión de la tierra, recuperación física de los inmuebles y la mejora de las condiciones habitacionales de las familias involucradas. Asimismo, las estrategias identificarán medidas para promover la densificación de la zona central, buscando una mezcla de niveles de ingreso y con la participación del sector privado. Para cada tipo de estrategia se financiará también la elaboración de un proyecto piloto a nivel ejecutivo y se buscará socios que financien el desarrollo de los mismos.

- 1.23 **Componente 3. Fortalecimiento institucional (US\$0,91 millones).** Este componente está estructurado en dos subcomponentes. El primero financiará la revisión y el desarrollo de los instrumentos de planeación que guíen el proceso de revitalización del centro histórico, incluyendo la actualización del programa de la prefectura (PRCHSL), el desarrollo y reglamentación del Plan de Zonificación del Centro y la identificación de instrumentos complementarios de planificación de la zona.
- 1.24 El segundo financiará la adquisición de equipos, sistemas de información y la capacitación para las secretarías e instancias municipales directamente involucradas en las actividades del programa¹¹, incluyendo: (i) la Secretaría Municipal de Obras y Servicios Públicos (SEMOSP); (ii) la Secretaría Municipal de Medio Ambiente (SEMMAM); (iii) la SETUR; (iv) la FUMPH; (v) el Instituto Municipal de Paisaje Urbano (IMPUR); y (vi) el IMCID, o las instituciones municipales que las sucedan.

Cuadro 1.1: Costo y financiamiento (en US\$ miles)

Categorías*	IDB/OC	Local	Total	%
I. Gestión del programa	1.792	79	1.871	6,89
II. Componentes de inversión	11.798	13.511	25.309	93,11
Total	13.590	13.590	27.180	100
%	50	50	100	

* Costos financieros, intereses, comisión de crédito y de inspección y vigilancia serán pagados fuera del programa.

- 1.25 **Gerenciamiento del programa (US\$1,87 millones).** Además de los componentes descritos, el programa financiará: (i) los gastos asociados a la administración de la operación y la contratación del personal básico de la Unidad de Gerenciamiento del Programa (UGP); (ii) los gastos de comunicación social y disseminación de las principales acciones desarrolladas en el marco del presente programa; (iii) los gastos asociados al monitoreo y evaluación de las actividades del programa; y (iv) la contratación de una firma de auditoría independiente para realizar la auditoría contable y financiera.

¹¹ Las capacitaciones contemplan entrenamiento específico en gestión y conservación del patrimonio cultural, derecho tributario, cursos de paisajismo, de gerenciamiento, control y manutención de obras de patrimonio histórico y de evaluación de impacto ambiental, entre otros.

C. Marco de resultados con indicadores clave

- 1.26 Se espera medir los impactos del programa a través de los siguientes indicadores de resultado: (i) aumento en el valor de los inmuebles de la zona; (ii) aumento en el número de empresas instaladas en el Centro; y (iii) aumento en el número de visitantes a los espacios culturales allí ubicados. Los indicadores y sus valores están en la Matriz de Resultados (Anexo II).

II. ESTRUCTURA FINANCIERA Y RIESGOS PRINCIPALES

A. Instrumentos financieros

- 2.1 **Recursos del programa y cronograma de desembolsos.** El costo total del programa es de US\$27,18 millones, 50% de este monto será financiado por el Banco con cargo a recursos del Capital Ordinario (CO) y el otro 50% será aportado por la PMSL. El plazo de ejecución previsto es de 4 años a partir de la vigencia del contrato de préstamo.

Cuadro 2.1: Cronograma de desembolsos (US\$ millones)

Fuente de Financiamiento/ Año	1	2	3	4	TOTAL
BID	5,1	5,3	1,9	1,2	13,5
PMSL	9,2	2,3	2,0	0	13,5
TOTAL Anual	14,3	7,6	3,9	1,2	27,0
%	53	28	14,5	4,5	100%

- 2.2 **Condiciones financieras.** El MSL ha solicitado al Banco el uso de la Facilidad en Moneda Local. El presente programa, utiliza recursos de la **Facilidad Unimonetaria en Dólares Norteamericanos** del CO del Banco y estará sujeto al Marco Operativo para la Concesión de Préstamos en Moneda Local (GN-2365-6). Con el fin de tener la posibilidad de minimizar el riesgo cambiario, el MSL tendría el derecho, bajo lo establecido en la FML, a la conversión de los desembolsos y saldos adeudados en Reales. De conformidad con el mecanismo establecido en PROCIDADES, de esta manera se atiende la necesidad que al respecto manifestó el MSL de desarrollar una estrategia de endeudamiento público con componentes crecientes de moneda local, con recursos de la Facilidad Unimonetaria del CO del Banco.
- 2.3 **Reconocimiento de gastos.** La PMSL ha solicitado al Banco que se reconozca como contrapartida local del programa los gastos incurridos por un valor de US\$7,7 millones, los cuales corresponden a obras y proyectos básicos. La contratación de los mismos siguieron las normas establecidas en la legislación local y serán reconocidas en la medida que cumplan con el artículo 1.5 de las políticas de adquisiciones del Banco (GN-2349-9)¹².

¹² Los procedimientos descritos en estas Políticas se aplican a toda contratación de bienes y obras financiadas total o parcialmente con los fondos del préstamo. El Prestatario puede adoptar otros procedimientos para la contratación de los bienes y la contratación de obras que no se financien con recursos provenientes de un préstamo. En tales casos, el Banco se cerciorará de que los procedimientos en cuestión satisfagan la obligación del Prestatario de hacer que el proyecto se lleve a cabo de manera diligente y eficiente, y de que los bienes por adquirir y las obras a contratar: (i) sean de calidad satisfactoria y compatibles con el resto del

B. Riesgos ambientales y sociales

- 2.4 Para cumplir con la Política de Salvaguardas del Banco, durante la preparación de la operación se realizó, conjuntamente con la PMSL, una Evaluación Ambiental del Programa (EAP)¹³. En dicho documento se recopilan los procedimientos ambientales a ser tenidos en cuenta durante la implantación de la operación, incluyendo: (i) los criterios de elegibilidad ambiental; (ii) las indicaciones para el procesamiento del licenciamiento ambiental de obras; y (iii) los procedimientos para la elaboración de rutinas de supervisión, fiscalización y monitoreo ambiental. Los impactos adversos previstos serán temporales y moderados, y estarán restringidos a la etapa de ejecución de obras. El programa ha sido clasificado de acuerdo a la Política de Medio Ambiente del Banco (OP-703) como Categoría “B”. La operación fue revisada por el ESR (*Environmental and Social Impact Review*) en su reunión del 30 de noviembre, 2007 (ESR 46-07) y considerada aprobada conforme presentada en el Perfil de Proyecto.

C. Riesgo fiduciario y generales

- 2.5 El Análisis de Riesgo Fiduciario fue realizado en base al Plan Operativo y de Adquisiciones, Evaluación de Capacidad Institucional del municipio, utilizando la metodología del Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional (SECI) para entidades y organismos ejecutores de programas financiados por el Banco. Se realizaron también reuniones con autoridades y técnicos de la PMSL para revisar las actividades y proyectos que forman el programa y acordar los requisitos necesarios para su ejecución. Adicionalmente, fue realizado un Análisis de Riesgo, en base a la metodología de Gestión de Riesgo del Programa (GRP). Los resultados de la evaluación de riesgo fiduciario, el plan de mitigación y acuerdos de supervisión fiduciaria se encuentran en el Anexo III.
- 2.6 **Análisis de la capacidad institucional.** El análisis realizado con la herramienta PRAT (*Project Risk Assessment Tool*) permitió concluir que el proyecto es de riesgo moderado- bajo. El principal riesgo identificado es la falta de personal calificado para la ejecución del programa. Para mitigar este riesgo se creará una UGP la cual será responsable de todas las actividades relacionadas a la ejecución del préstamo y será el enlace entre la PMSL y el Banco. Se contratará un equipo de consultores para apoyar todos los aspectos técnicos, administrativos y financieros de la ejecución de la operación (§3.2). El equipo de la UGP recibirá del Banco entrenamiento en los temas fiduciarios para la correcta ejecución del programa.
- 2.7 **Otros riesgos.** El cambio de autoridades municipales previsto después de las elecciones municipales en octubre 2012, puede generar un cambio en la prioridad que se le otorgue al programa. Este riesgo es mitigado por el hecho de que la presente operación está enmarcada dentro de los instrumentos municipales de

proyecto; (ii) se entreguen o terminen oportunamente; y (iii) tengan un precio que no afecte desfavorablemente la viabilidad económica y financiera del proyecto.

¹³ También conocido como RAA, por sus siglas en portugués, *Relatório de Avaliação Ambiental*.

planificación formales y se apoyará en una amplia campaña de divulgación entre usuarios del centro histórico y del municipio. Otro riesgo a considerar es la posibilidad de una respuesta insuficiente del sector privado a las iniciativas promovidas por el programa para lograr las mejoras habitacionales (Componente 2). Para mitigar este riesgo la municipalidad promoverá un diálogo permanente con sectores de la construcción civil local a medida que se desarrollan los proyectos piloto, de modo a incorporar sus sugerencias y ajustar los incentivos necesarios a su participación.

- 2.8 El análisis financiero y patrimonial basado en los balances contables del periodo 2006-2010 y las proyecciones financieras realizadas para los próximos 10 años (2011-2020), indican que la PMSL podrá contribuir con los fondos de contrapartida necesarios para el desarrollo del programa, en los montos y tiempos indicados (el reporte completo del Análisis Financiero se encuentra disponible en [enlace electrónico](#)).
- 2.9 En cuanto a los requerimientos de la Ley de Responsabilidad Fiscal (LRF), es importante destacar que dicha ley exige el cumplimiento de una serie de indicadores financieros como criterio para determinar la elegibilidad de los municipios para endeudamiento externo. Con este propósito se ha analizado el periodo 2004-2007, el cual se presenta en el siguiente cuadro y donde se puede confirmar que la PMSL cumple con los límites establecidos en todos los indicadores analizados.

Cuadro 2.2: Situación financiera y capacidad de endeudamiento externo de la PMSL

Indicadores	En porcentaje - %					
	Límite	2006	2007	2008	2009	2010
Gastos de personal/Ingresos Corrientes Netos (ICN)	54	42,01	43,02	42,01	43,02	50,93
Deuda consolidada líquida/ICN	120	1,11	-0,86	27,40	-10,32	2,31
Total garantías	22	0	0	0	0	0
Operaciones de crédito internas y externas	16	0,28	0,52	0	0,33	0,31
Operaciones de anticipación de ingreso	7	0	0	0	0	0

D. Otros aspectos especiales

- 2.10 **Viabilidad socioeconómica.** La evaluación socioeconómica del programa se basó en una serie de análisis, incluyendo costo mínimo, estimativa de costo-eficiencia y una comparación de los beneficios y costos en situaciones con y sin el programa¹⁴. Los beneficios de las intervenciones urbanas del programa fueron calculados a partir del incremento en el valor de los inmuebles ubicados en el área considerada como patrimonio histórico y el entorno inmediato de las mismas.

¹⁴ Para realizar la evaluación también se realizaron encuestas en el CHSL y entrevistas con especialistas inmobiliarios de la zona para identificar los valores de mercado de inmuebles en venta y estimar el incremento en el valor de los mismos después de las intervenciones. Los costos considerados para la evaluación fueron costos de inversión, operación y mantenimiento, valorados a precios de eficiencia.

- 2.11 El análisis costo-beneficio se realizó para todo el programa. Sin embargo, también se tuvo en cuenta la valorización de áreas específicas situadas en el radio de dos a tres cuadras alrededor de las siguientes intervenciones: (i) Parque do Bom Menino; (ii) Plaza Deodoro e Pantheon; y (iii) Plaza da Alegria y Plaza Gonçalves Dias. El resultado es un incremento promedio en el valor de los inmuebles en un 20%. Los resultados del análisis muestran que los proyectos del programa son factibles económicamente, con un valor presente neto de R\$6,6 millones y relación beneficio/costo de R\$1,13 (ver Cuadro 2.3).
- 2.12 El análisis de sensibilidad del programa, simuló las variaciones en los beneficios esperados y los costos incurridos. Las simulaciones se hicieron variando los valores de los parámetros estimados (diferencia entre el incremento en el valor de la tierra y el aumento de los costos de inversión). Los proyectos aceptan aumentos en costos de hasta 19% y disminución de los beneficios en 12%.

Cuadro 2.3: Análisis de costo-beneficio económico

Intervención	Valor presente neto económico (miles de R\$)				B/C
	Beneficio	Inversión	Operación y mantenimiento	Beneficio Neto	
Revitalización del Centro Histórico	56.920	38.104	12.167	6.648	1,13

- 2.13 **Análisis de la capacidad institucional.** El análisis realizado con la herramienta PRAT permitió concluir que el proyecto es de riesgo moderado- bajo. El principal riesgo identificado es la falta de personal calificado para la ejecución del programa. Para mitigar este riesgo, se contratará un equipo de consultores para apoyar la ejecución de la operación (§3.2).

III. PLAN DE EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

A. Mecanismo de ejecución

- 3.1 El ejecutor será el MSL a través de la UGP, creada por Decreto N°42165, del 14 de diciembre de 2011, vinculando la UGP a la SEMPE. Esta unidad contará con el apoyo de la FUMPH.
- 3.2 La UGP estará compuesta por un equipo básico conformado por un coordinador general; tres gerentes de componentes; un asesor en el área jurídica y de adquisiciones; un especialista en programación; y un contador. El personal indicado, perteneciente al equipo básico de la UGP será nombrado por el municipio y deberá tener dedicación exclusiva al mismo. Adicionalmente, la UGP contará con el soporte de otros técnicos en las áreas administrativa-financiera, contable, socio-ambiental, urbanística y de ingeniería. Una Comisión Especial de Licitaciones (CEL) preexistente se encargará de las adquisiciones. **Será condición al primer desembolso del programa: (i) la aprobación del decreto de creación; y (ii) la nominación del equipo básico de la UGP.**

- 3.3 La UGP será responsable de coordinar, ejecutar y manejar financiera y contablemente el programa, actuando como el principal interlocutor de la PMSL ante el Banco. Las funciones de la UGP incluyen: (i) planeamiento de las inversiones del programa y coordinación presupuestaria con las secretarías correspondientes; (ii) evaluación de los proyectos ejecutivos de las obras del programa; (iii) preparación y acompañamiento de los procesos de licitación y selección; (iv) acompañamiento de la supervisión y fiscalización de obras; (v) supervisión de los aspectos ambientales; (vi) control de la contabilidad y archivos, presentación de solicitudes de desembolso y prestación de cuentas y los respectivos informes de avance requeridos por el Banco; (vii) monitoreo y evaluación de los resultados intermedios y de metas e indicadores de la Matriz de Resultados; (viii) elaboración de los Planes Operativos Anuales (POA) y Planes de Adquisiciones (PA).
- 3.4 Las secretarías que tendrán una activa participación en el programa serán: (i) la SEMPE; (ii) la SEPLAN; (iii) la Secretaría Municipal de Hacienda (SEMFAZ); (iv) la Secretaría Municipal de Información y Tecnología (SEMIT); (v) la SEMURH; (vi) la SETUR; (vii) la SEMMAM; (viii) la SEMOSP; (ix) la FUMPH; (x) el IMCID; (xi) el IMPUR; y (xii) la Procuraduría General del Municipio (PGM), o las instituciones que la sucedan. Cada una de estas instancias designará, de común acuerdo con el coordinador general de la UGP, una persona de su equipo para ser el responsable por la coordinación de las acciones del programa en su respectivo ámbito de competencia.
- 3.5 El programa tendrá un Comité Consultivo, el cual estará presidido por el secretario de la SEMPE y compuesto por los secretarios de la SEMFAZ, SEMMAM, SEMOSP, el Presidente de la FUMPH, un representante de la PGM y por el coordinador general de la UGP. Dicho comité se reunirá de forma ordinaria para discutir asuntos relevantes, solucionar posibles problemas e informar al *Prefeito* sobre aspectos importantes de la operación. Adicionalmente, este Comité será la instancia encargada de aprobar oficialmente los proyectos del Componente de Proyectos Estratégicos, los cuales serán previamente revisados técnicamente y seleccionados por la UGP (§3.7).
- 3.6 **Convenios.** Para garantizar la efectiva ejecución del programa, la PMSL firmó convenios con las siguientes instancias: (i) Instituto de Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (IPHAN), con el fin de promover el trabajo conjunto y coordinado para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos propuestos por la presente operación; y (ii) FUMPH, con el fin de garantizar la participación de dicha institución en la implantación del programa y garantizar la integralidad de las acciones en el centro histórico. También será firmado un convenio entre FUMPH y la Escuela de Gobierno y Gestión Municipal (EGGEM) a fin de que sean realizadas las actividades de capacitación con el apoyo de esta última.
- 3.7 **Esquema de ejecución.** La UGP será la responsable por la coordinación y supervisión general de la ejecución del programa. Los gerentes de componentes serán el enlace entre la UGP y cada una de las instancias involucradas en el

- desarrollo del respectivo componente. En el caso del Componente de Proyectos Estratégicos, la ejecución se dará en estrecha coordinación con la FUMPH y las instancias respectivas donde se origina cada uno de los proyectos a ser financiados. Los detalles de la ejecución de este componente se encuentran en la guía técnica y de elegibilidad de proyectos, la cual contiene rubros elegibles de financiamiento, los criterios de selección y priorización de proyectos y requisitos para su aprobación. También se detallan especificaciones requeridas para el desarrollo de museos y otros equipamientos de promoción de patrimonio histórico y cultural, los incentivos que refuerzan su sostenibilidad (como prioridad a proyectos con cofinanciamiento privado y otras fuentes). La selección de los proyectos será responsabilidad de la UGP, tras aprobación del Comité Consultivo.
- 3.8 La ejecución del Componente de Habitación será responsabilidad de la UGP en estrecha coordinación con la FUMPH, con la SEMURH y el IMCID. La ejecución del Componente de Fortalecimiento Institucional será supervisada por la UGP en coordinación con la FUMPH y EGGEM, cada una de las secretarías directamente involucradas en las actividades de desarrollo de instrumentos de planificación sectorial y las respectivas capacitaciones. La adquisición y compra de equipamientos de informática, será responsabilidad de la CEL en coordinación con la UGP, la SEMIT y las secretarías beneficiarias.
- 3.9 **Adquisición de obras, bienes y servicios.** Las adquisiciones de obras, bienes y servicios relacionados y la contratación de servicios de consultoría estarán sujetas a las políticas y los procedimientos de adquisiciones del Banco GN-2349-9 y GN-2350-9. Las contrataciones de obras, bienes y servicios se harán conforme a los Acuerdos y Requisitos Fiduciarios (Anexo III).
- 3.10 **Anticipo de fondos.** Los anticipos de fondos serán solicitados por el MSL a través de la UGP semestralmente o según las necesidades del proyecto, conforme a un Plan Financiero que acompañará cada pedido. El ejecutor será responsable de la presentación al Banco del informe semestral sobre el uso del anticipo de fondos, dentro de los 60 días calendario del cierre de cada semestre.
- 3.11 **Desembolsos.** De acuerdo con lo dispuesto en el reglamento operativo del mecanismo crediticio de PROCIDADES, la supervisión de este programa será flexibilizada, teniendo en cuenta los resultados del análisis de riesgo realizado, cuyos resultados lo califican de riesgo moderado-bajo. La supervisión para operaciones con este tipo de riesgo prevén la revisión ex post de procedimientos de adquisiciones y desembolsos, la cual será efectuada directamente por los auditores externos del programa. Sin embargo, para efectos de esta operación, se adoptará la revisión ex ante de los dos primeros procesos de adquisiciones de obras, bienes, y contrataciones de consultorías, así como de los desembolsos, que se realicen durante los primeros 12 meses de ejecución. Después de estas primeras contrataciones y desembolsos, el Banco podrá adoptar la revisión ex post para el resto de la ejecución de la operación.

- 3.12 **Auditorías.** Durante la ejecución, la UGP presentará anualmente los estados financieros auditados del programa. Estos estados financieros serán presentados a los 120 días posteriores a la finalización del año fiscal. Los informes de auditoría de cierre del programa serán presentados dentro de los 120 días posteriores al último desembolso.

B. Disposiciones de monitoreo y evaluación

- 3.13 **Sistema de seguimiento.** Para garantizar un efectivo monitoreo de las acciones a lo largo de la ejecución, la UGP presentará un informe que muestre que el sistema de gestión pública, actualmente utilizado por el MSL, cumple con los requisitos de monitoreo gerencial, físico-financiero y de resultados del programa, conforme a las exigencias del Banco. Los indicadores para este sistema se basan en el Matriz de Resultados (Anexo II). El sistema gerencial deberá tener características y capacidad acordadas con el Banco. **Será condición previa para el primer desembolso del programa la presentación de dicho sistema gerencial y de control físico-financiero y de resultados del programa.**
- 3.14 **Revisiones de medio término y final.** La evaluación de medio término será realizada a los 90 días contados a partir de la fecha en que se haya desembolsado el 50% de los recursos del préstamo o cuando hayan transcurrido 30 meses de ejecución, lo que ocurra primero. La evaluación final será entregada dentro de los 90 días a partir de la fecha de desembolso del 90% de los recursos del préstamo. Estos informes incluirán: (i) los resultados de la ejecución financiera y una síntesis de todas las auditorías realizadas; (ii) informe sobre el cumplimiento de metas de los productos, resultados e impactos esperados; (iii) informe sobre el cumplimiento de los requisitos ambientales de las obras, según lo establecido en el *Relatório Avaliação Ambiental* (RAA) y las licencias respectivas; (iv) el grado estado de operación y mantenimiento de las obras concluidas; (v) una síntesis de resultados socio-ambientales; y (vi) el grado de cumplimiento de los compromisos contractuales. Una vez hayan sido aceptados por el Banco, estos dos informes de evaluación serán puestos a disposición del público a través de las páginas *web* de la PMSL.
- 3.15 **Evaluación.** Con relación a la evaluación de impacto del programa, el método utilizado será la evaluación reflexiva. Para esto, se prevé la realización de una evaluación al final del programa en el cual se medirá el impacto de las acciones realizadas sobre la valorización de los inmuebles del CHSL. Ya se dispone de la línea de base y la medición del impacto se hará al final del programa. Además, se hará una evaluación económica *ex post*, buscando medir los impactos efectivamente generados por el programa en comparación con las proyecciones del Análisis Económico *ex ante* ([ver enlace electrónico](#)). Estos procedimientos fueron acordados integralmente con el organismo ejecutor.