

## PROGRAMA DE ASENTAMIENTOS PARA GRUPOS DE BAJOS INGRESOS

(GY-0052)

### RESUMEN EJECUTIVO

<b>Prestatario y garante:</b>	El Gobierno de Guyana	
<b>Organismo ejecutor:</b>	La Administración Central de Vivienda y Planificación (CH&PA)	
<b>Monto y fuente:</b>	BID: (FOE)	US\$27 millones
	Aporte local:	<u>US\$ 3 millones</u>
	Total:	US\$30 millones
<b>Plazos y condiciones financieras:</b>	Plazo de amortización:	40 años
	Período de desembolso:	5 años
	Tipo de interés:	1% los primeros 10 años, 2% los años restantes
	Inspección y vigilancia:	1%
	Comisión de crédito:	0,5%
	Moneda:	Equivalente en dólares de los Estados Unidos
<b>Objetivos:</b>	<p>Las compañías azucareras privadas en el pasado y el Estado en la actualidad han concentrado la propiedad de la tierra en Guyana. El programa ayudará al Gobierno de Guyana a democratizar la propiedad de la tierra y galvanizar los mercados mediante la desapropiación de grandes superficies de tierras para el asentamiento de familias de bajos ingresos. Entre los objetivos conexos se cuentan los siguientes: a) establecer una ventanilla única para la aprobación de urbanizaciones y la adjudicación de títulos de dominio, a fin de racionalizar la urbanización residencial pública y privada; b) fortalecer al organismo ejecutor, la Administración Central de Vivienda y Planificación (CH&amp;PA); c) coordinar la intervención interinstitucional respecto de las ocupaciones sin título; y d) facilitar a las instituciones financieras privadas el otorgamiento de crédito hipotecario a los hogares de ingresos moderados y bajos.</p>	
<b>Descripción:</b>	<p>Tres embotellamientos importantes han reducido grandemente la disponibilidad de la tierra y de la vivienda en Guyana y han encarecido su costo: a) la circunstancia de que el Estado es</p>	

propietario de la mayor parte de las tierras urbanizables. b) un proceso lento y fragmentado de aprobación de urbanizaciones y de adjudicación de títulos de dominio; y c) las deficiencias de la CH&PA.

El programa conjuga inversiones, reforma de políticas y desarrollo institucional a fin de resolver estos problemas. El programa consta de dos componentes: a) la inversión en desapropiación de tierras y la mejora de asentamientos precaristas; y b) la asistencia técnica para la reforma de políticas y el desarrollo institucional.

- 1. Inversiones (US\$22,6 millones):** El componente de inversiones del programa desapropia tierras fiscales suficientes para 15.000 lotes y suministra a estos lotes un paquete de servicios básicos, compuesto de obras de drenaje, conexiones de agua y caminos. Además, se mejorarán de manera similar asentamientos precaristas que tienen una población de 6.500 familias. Las familias de ingresos muy bajos pagarán US\$350 y las familias de bajos ingresos pagarán US\$515 para obtener el paquete de título de dominio y servicios básicos para estos lotes. Los hogares de ingresos medianos y moderados pagarán una suma superior, de entre más de US\$4.000 y aproximadamente los precios de plaza. En cambio, el gasto promedio de la CH&PA en concepto de servicios y título de dominio por lote es de US\$1.200. La CH&PA ejecutará un programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda (EHTP) para instruir a los hogares en el cumplimiento de sus responsabilidades dentro del programa: la construcción de soluciones de saneamiento apropiadas, la construcción de su vivienda y la consolidación de sus comunidades. Mediante un sistema de puntaje, se escogerán emplazamientos ecológica y económicamente apropiados, con una distribución geográfica en todo el litoral costero, cerca de centros de población. El programa comprende inversiones en obras de distribución de aguas fuera de los emplazamientos en la medida necesaria para atender a los subproyectos. El sistema de selección de beneficiarios focalizará la mayoría de los lotes en los hogares de bajos ingresos que residen en zonas marginadas. Se financiará el mantenimiento ordinario de todos los caminos durante la ejecución del programa a fin de conservar estas obras. Además, se procederá a la renovación de la superficie de algunos caminos antes de traspasar los emplazamientos a las administraciones locales, que a partir de entonces se ocuparán de su operación y mantenimiento.
- 2. Reforma de políticas y fortalecimiento institucional (US\$2,3 millones)**

- a. Reforma de políticas (US\$775.000): aumentará el ámbito de acción de la urbanización residencial privada mediante i) el fortalecimiento del proceso de aprobación de urbanizaciones y planificación del uso de la tierra y la subasta de tierras fiscales sin mejoras en favor de los urbanizadores; ii) una gran expansión de las actividades de extensión de la CH&PA en favor de los hogares de bajos ingresos mediante el EHTP; iii) el establecimiento de un marco para una intervención interinstitucional apropiada en relación con ocupaciones sin título; iv) la modernización de las leyes relativas a la planificación del uso de la tierra y la reglamentación de urbanizaciones; v) la asistencia a las instituciones financieras privadas de préstamos para vivienda a fin de que puedan otorgar préstamos a los grupos de ingresos bajos y moderados; y vi) el análisis y la recomendación de modalidades de mantenimiento de caminos eficaces en función de los costos.
- b. Fortalecimiento institucional (US\$1,5 millones). El programa se concentra en reorganizar a la CH&PA de acuerdo con sus actividades funcionales (desapropiación de tierras, mejoras de asentamientos precaristas, planificación del uso de la tierra y reglamentación de la urbanización), estableciendo sistemas eficaces de información y contabilidad y finanzas, y garantizando la capacidad necesaria para ampliar grandemente la prestación de servicios básicos y el otorgamiento de títulos de dominio en consonancia con las exigencias del programa. Los componentes de asistencia técnica y de fortalecimiento institucional financian lo siguiente: i) la coordinación del programa; ii) una consultoría de ingenieros de supervisión para administrar todo el diseño y la construcción de obras públicas en el marco del programa; iii) dos consultores a largo plazo que ayudarán en la administración de las actividades funcionales de la CH&PA respecto de la planificación del uso de la tierra y el desarrollo institucional (información, contabilidad, capacitación y gestión de recursos humanos); iv) la capacitación de los funcionarios de la CH&PA en relación con los nuevos sistemas establecidos por la Facilidad de Preparación de Proyectos (FPP) y el programa, incluidos los sistemas relacionados con la información y la contabilidad, las ventanillas únicas para urbanizadores y hogares, y el desarrollo del uso de la tierra y la planificación de asentamientos; y v) un componente de evaluación y supervisión.

**Relación del proyecto con la estrategia del Banco en el país y en el sector:**

El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos está enteramente en consonancia con la estrategia y los programas del Banco en Guyana. La estrategia del Banco da máxima prioridad a modernizar el sector público, desarrollar mecanismos más eficientes de financiamiento y asignación de recursos y estimular el desarrollo de la urbanización privada, que son atributos importantes del programa. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos sigue la política establecida por el Préstamo para el Sector Agrícola –que da apoyo al sistema de títulos de dominio– de exigir que la CH&PA utilice el registro de tierras para acelerar la adjudicación de títulos de dominio a los asentamientos cuando corresponda. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos también se beneficiará de un Proyecto del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), que reformará y racionalizará la función del Registro de Escrituras, y lo continuará. El PNUD emprendió por primera vez un proyecto piloto de mejora de asentamientos precaristas, que ha sido grandemente ampliado por el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. El Programa de Mejoramiento del Impacto Social (SIMAP) del Banco ha financiado proyectos dentro de los asentamientos precaristas, que el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos potenciará y complementará.

**Revisión ambiental y social:**

En la revisión medioambiental se llegó a la conclusión de que el efecto medioambiental positivo del programa será considerable gracias al suministro de servicios básicos a un gran número de hogares y a la ordenación de los asentamientos. Puede haber efectos negativos de menor importancia debido a las actividades de construcción. Esta revisión recomendó que se aumentaran las actividades de extensión en favor de los hogares –incorporadas ahora en el programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda– y que se normalizaran la selección de emplazamientos y la construcción, elementos que ahora se han incorporado al reglamento operativo.

En términos sociales, el sistema de selección de beneficiarios del programa asegurará que la mayoría de los lotes se adjudique a hogares de bajos ingresos en zonas marginadas.

**Beneficios:**

El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos brinda grandes beneficios para los guyaneses colectivamente y para los hogares participantes individualmente. En particular, hace una contribución crítica a la privatización y galvanización de los mercados inmobiliarios. Como el Estado es propietario de la mayor parte de las tierras urbanizables en zonas urbanas, los lotes con

servicios son escasos y los precios son sumamente elevados, razón por la cual sólo están al alcance de una elite. El programa constituye un progreso importante en materia de desarrollo económico y social en Guyana, pues desapropiará un gran número de lotes en favor de hogares de ingresos moderados y bajos y enajenará tierras sin mejoras a urbanizadores para construir viviendas para hogares de ingresos medianos y medianos altos. El aumento considerable de oferta de tierras mejorará el funcionamiento de los mercados privados, abaratará los arrendamientos y los precios de los terrenos y facilitará la adquisición de viviendas y de tierras en todo el territorio de Guyana. También mitigará las presiones que llevan a la ocupación sin título y establecerá una intervención interinstitucional coordinada en relación con las ocupaciones sin título, evitando así una nueva ola de asentamientos espontáneos, que impondría grandes costos públicos y medioambientales por muchos años en el futuro. La asistencia técnica del programa ayudará a los urbanizadores porque racionalizará la aprobación de urbanizaciones y la planificación del uso de la tierra. También ayudará a las fuentes de crédito para que puedan otorgar financiamiento a los hogares de ingresos moderados y bajos y administrar los riesgos de ese proceso.

En total, 21.500 hogares —el 13% de los hogares de Guyana— se beneficiarán directamente del programa porque recibirán un lote con servicios y título de dominio. Como pagarán un precio muy inferior al de mercado, los hogares de bajos ingresos adquirirán un capital considerable en sus lotes que les permitirá solicitar créditos para la construcción de vivienda. El EHTP impartirá pericias esenciales para ayudar a los hogares a construir sus viviendas, consolidar sus comunidades y crear medios higiénicos.

## Riesgos

Las deficiencias de la CH&PA son un riesgo clave tanto para las inversiones del programa como para la reforma de políticas. Sin embargo, la preparación del proyecto, una operación de la FPP, y el programa destinan recursos considerables a fortalecer a esta organización. En particular, la CH&PA contratará una consultoría de ingenieros de supervisión para fiscalizar las obras públicas.

El sistema público de adquisiciones en vigencia ha obstaculizado sensiblemente la contratación de obras y, por ende, el programa propone medidas para simplificar esos procedimientos.

Las deficiencias del Registro de Escrituras siguen demorando la adjudicación de títulos. Si bien un proyecto del FOMIN dará apoyo al mejoramiento del Registro de Escrituras, la CH&PA está fortaleciendo su Unidad de Escrituras para realizar la mayor de las

tareas que se deben cumplir en el Registro de Escrituras y, de ese modo, racionalizar el proceso de adjudicación de títulos de dominio.

Los servicios básicos construidos por el programa podrían deteriorarse por falta de operación y mantenimiento. Sin embargo, el diseño del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos disminuye ese riesgo. **Primero**, los contratos de diseño de subproyectos requieren un plan de operación y mantenimiento. **Segundo**, los recursos del programa financiarán a contratistas de construcción para que mantengan los caminos de los subproyectos que han construido durante los primeros cinco años. Estos subproyectos y caminos se traspasarán entonces a las administraciones locales, que se encargarán de las obras de mantenimiento; ello se verá facilitado por la renovación de la superficie de los caminos, que se financiará con recursos del programa en caso necesario. **Tercero**, el programa apoya la constitución de asociaciones vecinales para que ayuden a mantener la infraestructura en las comunidades. **Cuarto**, el BID puede inspeccionar los subproyectos hasta cinco años después de la ejecución del proyecto y exigir que la CH&PA los mantenga si la operación y el mantenimiento son deficientes.

**Cláusulas  
contractuales  
especiales:**

**Condiciones previas al primer desembolso:**

- a. Apertura de las cuentas de banco necesarias (véase el párrafo 3.1).
- b. Contratación de la consultoría de ingenieros de supervisión (véase el párrafo 3.7).
- c. Contratación del experto en planificación del uso de la tierra, el experto en desarrollo institucional y el coordinador del programa (véase el párrafo 3.7).
- d. Presentación del texto definitivo del reglamento operativo del programa (véase el párrafo 3.14).
- e. Adopción de medidas para acelerar los procedimientos de licitación (véase el párrafo 3.23).

**Condiciones durante la ejecución:**

- a. El comité consultivo del sector privado se constituirá dentro de los seis meses de declarada la elegibilidad del préstamo del BID para el desembolso (véase el párrafo 3.10).
- b. Los indicadores de resultados de mitad de período se

revisarán antes de proseguir la ejecución del componente de inversiones (véase el párrafo 3.28).

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

Esta operación califica como un proyecto que promueve la equidad social, como se describe en los objetivos clave para la actividad del Banco contenidos en el informe sobre el Octavo Aumento General de Recursos (documento AB-1704). También, esta operación califica como un proyecto orientado a la reducción de la pobreza (PTI) (véase el párrafo 3.36). Se prevé que más del 50% de los beneficiados con lotes estará constituido por familias pobres. El prestatario ha solicitado el 10% de financiación adicional del Banco que se asigna a las operaciones con calificación previa de focalización de la pobreza.

**Excepciones a políticas del Banco:**

Ninguna.

**Adquisición de bienes y servicios:**

Los límites por encima de los cuales se requerirán licitaciones internacionales para las adquisiciones de este proyecto son los siguientes: US\$250,000 para bienes y servicios conexos y US\$1 millón para obras civiles.

## **I. MARCO DE REFERENCIA**

### **A. Introducción**

- 1.1 Las compañías azucareras privadas en el pasado y el Estado en la actualidad han concentrado la propiedad de la tierra en Guyana. Por ejemplo, el Estado retiene todavía la propiedad de aproximadamente el 90% de la tierra urbanizable en la periferia urbana de la zona metropolitana de la capital, Georgetown. La escasez de tierras resultante ha encarecido grandemente la adquisición y el arrendamiento de vivienda adecuada. En parte como resultado de esta situación, muchos hogares – actualmente el 20% de la población de Georgetown– han optado por la ocupación ilegal de viviendas.
- 1.2 Desde 1992, el gobierno ha comenzado a desapropiar tierras con objeto de resolver este problema. Sin embargo, la falta de financiamiento, la existencia de un proceso lento y engorroso de adjudicación de títulos de dominio y permisos de urbanización y las deficiencias del organismo ejecutor –la Administración Central de Vivienda y Planificación (CH&PA)– han impedido en gran medida que el gobierno pueda llevar adelante esa iniciativa. En consecuencia, el gobierno ha inscrito a 40.000 hogares en una lista de espera de lotes, pero sólo ha podido prestar servicios básicos y adjudicar títulos de dominio a un número sumamente reducido de hogares. El proyecto piloto para mejorar la situación de los ocupantes sin título ha tenido algún éxito.
- 1.3 El programa propuesto da apoyo al gobierno a fin de que pueda acrecentar la escala de las actividades de desapropiación de tierras y mejora de asentamientos precaristas y eliminar los embotellamientos que traban la acción de urbanización y construcción de viviendas por parte del sector privado. El programa financiará un paquete mínimo de servicios, más la adjudicación de títulos de dominio, en favor de 21.500 hogares, esto es, el 13% de los hogares de Guyana. Este paquete de servicios básicos consiste en obras de abastecimiento de agua, construcción de caminos y obras de macro y micro drenaje. El costo medio de este paquete de servicios básicos y adjudicación de títulos de dominio asciende en promedio a US\$1.200 por lote –el costo más bajo viable–, lo que permitirá reducir el subsidio y aumentar la escala de la iniciativa. Los hogares de bajos ingresos deben pagar a la CH&PA una parte de este costo de US\$1.200 (US\$330 para los hogares de muy bajos ingresos o US\$515 para los hogares de bajos ingresos), en calidad de aportación de capital con destino a su lote con servicios. La mayor parte de los beneficiarios serán personas de bajos ingresos, si bien un número modesto de lotes se venderá también a hogares de ingresos moderados, a precios considerablemente superiores a este costo de US\$1.200. La tierra sin mejoras se venderá a urbanizadores privados, a fin de mejorar la recuperación de costos.
- 1.4 Además de esta inversión de capital, el programa suministra asistencia técnica a fin de impartir instrucciones a los hogares en el cumplimiento de las responsabilidades que les competen en el marco del programa: la construcción de una solución de



saneamiento aceptable y de una unidad básica conforme a los códigos de edificación y la organización de la recolección vecinal de desechos domésticos. La asistencia técnica, además, racionalizará y acelerará los procesos de aprobación de urbanizaciones y de planificación del uso de la tierra, fortalecerá al organismo ejecutor (CH&PA) y hará posible que las instituciones de financiamiento puedan otorgar crédito hipotecario a los hogares de ingresos bajos y moderados. En consecuencia, el programa contiene muchos elementos para reformar el uso de la tierra y, de ese modo, liberalizar los mercados de tierras y viviendas. Desde una perspectiva social, contribuye a democratizar la propiedad de la tierra y concentra el grueso de los lotes en los hogares de ingresos bajos y muy bajos.

## **B. Marco socioeconómico**

- 1.5 Tras el estancamiento del decenio de 1980, la economía de Guyana se expandió a tasas medias compuestas de 7% en los siete años transcurridos entre 1991 y 1997. La contención fiscal y las políticas monetarias restrictivas, en el marco de un Programa de Ajuste Estructural y Recuperación Económica, con apoyo del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional (FMI), permitieron mejorar las rentas fiscales netas y redujeron la inflación, de una tasa máxima de 101,5% en 1991 a niveles de un solo dígito. La actuación favorable de las exportaciones y el considerable apoyo de la comunidad de donantes estimularon el crecimiento. Este período de crecimiento sostenido ha mejorado de manera notable las condiciones de vida y aumentado la demanda efectiva de muchos productos, incluidas la vivienda y la tierra.
- 1.6 A partir de 1997 y también en 1998 y 1999, las condiciones meteorológicas desfavorables influidas por el fenómeno El Niño (que disminuyó la producción y las exportaciones de arroz y de azúcar), la crisis de Asia, los bajos precios del oro, la madera y la bauxita y los bajos ingresos producidos por esas exportaciones, junto con la inestabilidad política, han dado lugar a una contracción. El crecimiento del PIB declinó a 1,5% en 1998. El déficit del sector público aumentó a 8,8% en 1997 y declinó a 5,1% en 1998, pero se mantuvo por encima del objetivo de 2%. La inflación aumentó ligeramente y el índice de precios al consumo se elevó de 3,6% en 1997 a 4,6% en 1998. El tipo de cambio se depreció en 10% en primer bimestre de 1999.
- 1.7 Sin embargo, en términos generales el gobierno sigue fiel a su compromiso con la disciplina fiscal, un programa de privatización y reformas del servicio civil. A mediano plazo se prevé una reanudación del crecimiento, aunque por debajo de los niveles que se alcanzó entre 1991 y 1997. La iniciativa de alivio de la carga de los países pobres muy endeudados (PPME) —equivalente a 4,4% del PIB— promete la liberación de recursos presupuestarios para programas económicos y sociales clave, y para el mejoramiento de las remuneraciones de los empleados públicos. En febrero de 1999, una misión conjunta del FMI, el Banco Mundial y el BID examinó

el progreso de Guyana en lo tocante a las reformas y determinó que el gobierno había dado un cumplimiento sustancial.

**C. Asentamientos, demanda, oferta y condiciones**

- 1.8 **Demanda.** El crecimiento demográfico, el crecimiento económico, el hacinamiento y el deterioro de las existencias de vivienda se han conjugado para estimular la demanda de nuevas viviendas. La población de Guyana aumentó de 712.000 habitantes a mediados de 1992 a 775.000 habitantes en 1997; el 80% de esta población se concentra en la llanura litoral que abarca a Georgetown, la capital, que tiene una población de 178.000 habitantes. La formación de nuevos hogares requiere actualmente 1.200 unidades nuevas por año. El hacinamiento y el reemplazo de viviendas deterioradas generan una necesidad adicional que se estima en 4.000 unidades por año. En resumen, Guyana necesita alrededor de 5.000 unidades habitacionales por año para hacer un progreso rápido en la mitigación de los problemas de la vivienda. El crecimiento económico acelerado durante gran parte del decenio de 1990 ha ayudado a convertir esta necesidad en demanda efectiva. La geografía de esta demanda refleja la distribución de la población en la franja litoral: alrededor de un tercio en Georgetown y dos tercios en los otros cinco pueblos y zonas semiurbanas de Guyana.
- 1.9 **Oferta.** La oferta de vivienda y su requisito –los lotes con servicios y el título de dominio respectivo– no han respondido de manera adecuada. Durante las crisis económicas del decenio de 1980, no hubo virtualmente construcción pública o privada de vivienda. El gobierno ha prometido lotes con servicios a decenas de miles de hogares, pero aún no ha construido la infraestructura ni ha adjudicado títulos de dominio en una escala significativa. La circunstancia de que el Estado sea propietario de la mayor parte de las tierras urbanizables y la existencia de un proceso lento y engorroso de aprobación de urbanizaciones y adjudicación de títulos de dominio han asfixiado a los mercados privados. Durante el decenio de 1990, la producción registrada del sector privado ha sido inferior a 400 unidades por año.
- 1.10 **Elevado costo de lotes, viviendas y arrendamientos.** La disparidad entre la oferta y la demanda ha encarecido los costos de los lotes, las viviendas y los arrendamientos. Un lote básico con servicios vendido privadamente cuesta alrededor de US\$10.000 cerca de Georgetown, en tanto que un lote con todos los servicios en una buena ubicación cuesta más del doble. Fundamentalmente, debido a los embotellamientos de la oferta, los precios de venta de las viviendas representan aproximadamente siete veces los ingresos anuales de los hogares, esto es, un nivel muy superior a los múltiplos de 2,5 a 3,5 que se observan en los mercados inmobiliarios que funcionan bien y a los múltiplos de 4 a 6 que se registran en la mayoría de países de América Latina y el Caribe. Los grupos temáticos indican que los arrendamientos registran niveles de US\$40 a US\$60 por mes por una habitación en seis pueblos de Guyana y de US\$100 a US\$150 cuando

se trata de apartamentos modestos. Por otra parte, la mayoría de los hogares tienen ingresos de entre US\$100 y US\$350.

- 1.11 **Ocupación precaria.** Los precios y los arrendamientos elevados, junto con la percepción moderada que el gobierno ha tenido de la ocupación sin título desde 1992, han dado lugar a un gran número de invasiones de predios. Aunque la tenencia sin título existe de larga data, en menor escala, ahora se ha convertido en un gran problema. Cuarenta mil personas viven ahora en el gran Georgetown en asentamientos precaristas o de ocupantes sin título (el 20% de la población de la ciudad); los asentamientos precaristas más pequeños representan en término medio el 10% de la población en otras zonas urbanas. Los asentamientos de ocupantes sin título registran grandes diferencias entre sí. En un extremo, un número reducido de asentamientos establecidos de larga data en tierras fiscales apropiadas se ha ido consolidando en el curso de varios decenios y sólo carece ahora de infraestructura pública. En el otro extremo, algunos grupos de hogares han invadido recientemente emplazamientos sumamente riesgosos o dedicados a actividades públicas de carácter crítico. El gobierno trata de concluir una política y emprender programas para encarar este desafío y distinguir claramente entre los distintos tipos de asentamientos precaristas.

**D. Tres embotellamientos explican por qué la oferta no ha respondido a la demanda**

**1. El Estado es propietario de la mayor parte de la tierra urbanizable**

- 1.12 Durante el periodo colonial, las plantaciones azucareras privadas monopolizaban la propiedad de la tierra urbanizable en la franja costera. En verdad, en el siglo XIX, el país era conocido con el nombre de “la Guyana de Booker”, que era el nombre de la compañía azucarera más grande. El régimen jurídico de propiedad, urbanización y enajenación de la tierra facilitaba un número reducido de transacciones entre personas acaudaladas y compañías, en lugar de propiciar un gran número de transacciones entre hogares. Al tiempo de la independencia en 1966, el Estado nacionalizó las tenencias de muchas compañías azucareras privadas y traspasó estas tierras a la compañía azucarera paraestatal, la Guyana Sugar Company (GUYSUCO). Sin embargo, la propiedad de la tierra urbanizable continuó estando sumamente concentrada bajo los gobiernos socialistas hasta el decenio de 1980, inclusive. El Estado es propietario todavía de una parte considerable de las tierras urbanizables en la franja costera. GUYSUCO tiene alrededor de 29.000 acres dedicados a la producción de caña en la periferia oriental y meridional de Georgetown; la ciudad, en cambio, ocupa alrededor de 10.000 acres. En total, el Estado es propietario de aproximadamente 2,5 millones de acres en la Región 4, el área que incluye a la ciudad de Georgetown.

## **2. La fragmentación y la lentitud del proceso de aprobación de urbanizaciones y de adjudicación de títulos de dominio**

- 1.13 Desde 1992, la CH&PA ha tratado de desapropiar tierras fiscales en la forma de lotes con infraestructura básica y título de dominio. En una perspectiva histórica, este programa de desapropiación de tierras tiene por objeto, por un lado, rectificar los problemas causados por una excesiva concentración de la tierra –primero por parte de las compañías azucareras privadas y ahora por el Estado– y, por el otro, estimular el desarrollo. Sin embargo, la existencia de un proceso engorroso y complejo de aprobación de urbanizaciones y de adjudicación de títulos de dominio, por un lado, y las deficiencias de la CH&PA, por el otro, han producido un resultado insatisfactorio. La CH&PA es nominalmente responsable por el proceso de aprobación de las urbanizaciones en Guyana, que se aplica tanto a la desapropiación de tierras fiscales como a la urbanización privada. Sin embargo, debido a las leyes obsoletas heredadas de la época colonial, el proceso tuvo, hasta épocas recientes, 26 fases y las facultades de aprobación están dispersas entre nueve organizaciones distintas. En particular, la adjudicación de títulos de dominio se ha convertido en un gran embotellamiento para la urbanización pública y privada. Por ejemplo, la CH&PA promete todos los años adjudicar miles de títulos de dominio en sus programas de mejora de asentamientos precaristas y de desapropiación de tierras. Sin embargo, en 1997, la CH&PA sólo pudo adjudicar menos de 500 títulos de dominio. Las normas de urbanización continúan siendo elevadas incluso cuando se las compara con las de los países del Caribe, con el resultado de que sólo las clases altas pueden pagar los precios de mercado. La CH&PA, además, carece de capacidad para planificar y ejecutar una estrategia de asentamientos sostenible. No existe un plan actualizado de uso de la tierra, si bien se está estudiando ahora un nuevo proyecto de Plan Maestro de Georgetown. Por último, la urbanización emprendida por el sector público– incluidas las actividades de la CH&PA– tropieza con largas demoras atribuibles al sistema público de adquisición vigente en la actualidad.

## **3. Deficiencias de la CH&PA**

- 1.14 Antes de que se pusiera en marcha el programa de desapropiación de tierras fiscales en 1992, la CH&PA administraba principalmente 2.000 unidades públicas de arrendamiento, ahora privatizadas. Como no estaba preparada para encarar los problemas de organizar y distribuir tantos miles de lotes, la CH&PA ha realizado su gestión sin el beneficio de sistemas eficaces, si bien las reformas introducidas el año pasado han comenzado a modificar la organización. La CH&PA ha carecido de informaciones básicas, por ejemplo, el número de programas de vivienda que tiene en curso de ejecución, las condiciones y los servicios de cada emplazamiento, las características demográficas de los hogares que han presentado solicitudes de lotes y la capacidad financiera de los hogares que han hecho pagos a la CH&PA en concepto de tierras y la cuantía que todavía adeudan. Ahora ha comenzado a compilarse esta información. Sin embargo, estos datos son sumamente vulnerables

porque, en gran parte, están consignados en documentos archivados en un edificio carente de seguridad. La CH&PA ha comenzado a asegurar esta información, para lo cual la incorpora a bases de datos informatizadas. Las actividades funcionales -como el programa de desapropiación de tierras- se han administrado en forma ad hoc. La mayor parte de los funcionarios de la CH&PA carece de la formación y de los incentivos necesarios para desempeñarse de manera adecuada. En suma, la estructura y la dotación de personal de la CH&PA no están de ninguna manera en consonancia con su ambiciosa misión actual.

## **E. Financiamiento para la vivienda**

- 1.15 La contención fiscal y las políticas monetarias restrictivas continúan siendo un factor de estabilización del sector financiero de Guyana. En consecuencia, las tasas de interés de los créditos hipotecarios han declinado de más de 20% por año a 11%-17% y el plazo de los préstamos ha aumentado a 20 años. Las instituciones financieras disfrutan de considerable liquidez y -colectivamente- otorgan, en término medio, 700 créditos hipotecarios por año. En suma, se puede decir que el financiamiento hipotecario funciona razonablemente bien en Guyana, si bien ello redundaba principalmente en beneficio de los hogares de ingresos medianos y altos. En consecuencia, existe una oportunidad para ampliar el acceso al financiamiento hipotecario si los hogares de ingresos bajos y moderados pueden obtener lotes con servicios y títulos de dominio. Sin embargo, para hacer realidad este potencial habrá que superar diversas dificultades. La New Building Society (NBS) domina el mercado, en parte porque está exenta del pago del impuesto sobre las compañías. El Ministerio de Vivienda y Aguas propicia una mayor competencia en el crédito para la vivienda, para lo cual está estudiando la conveniencia de hacer extensiva la exoneración del impuesto sobre las compañías de que ahora disfruta la NBS a todos los préstamos hipotecarios. El propósito de esta reforma -estimular un crédito masivo a los hogares de bajos ingresos- es importante para el proyecto. Sin embargo, no se tiene la certidumbre de que este cambio estimulará una expansión significativa del financiamiento para la vivienda de ingresos bajos y moderados. La experiencia internacional demuestra que el aumento de la competencia es una condición necesaria, aunque insuficiente, para inducir a las instituciones financieras a conceder crédito a hogares de bajos ingresos. Las instituciones financieras tienen que aprender la forma de lucrar y de utilizar también los recursos financieros en beneficio de ese mercado. El crédito masivo para la vivienda de ingresos bajos y moderados constituye una actividad comercial especializada para la cual las entidades de crédito hipotecario de Guyana -que han cambiado muy poco en 30 años- no están preparadas, y es probable que esta actividad les cause grandes problemas. Entre los problemas que esta iniciativa puede plantear a las instituciones financieras se cuentan un aumento considerable del riesgo en materia de plazos, el riesgo de crédito y el aumento de los costos. Además, si bien los créditos en mora son ahora un porcentaje insignificante de las carteras de los acreedores hipotecarios, el dilatado y engorroso proceso de ejecución hipotecaria de Guyana puede causar problemas cuando se amplíe el financiamiento de la vivienda.

Si estos riesgos no se analizan y administran y si no se atiende al aumento de los costos, se correrá el riesgo de que haya una experiencia desastrosa para las instituciones financieras y también de que éstas se retiren del crédito para la vivienda de ingresos bajos y moderados.

## **F. Programas oficiales de asentamientos**

- 1.16 **Desapropiación de tierras.** El gobierno ha tratado de responder a estos problemas en materia de asentamientos por conducto de dos programas principales ejecutados por la CH&PA. La iniciativa más importante es la desapropiación de tierras fiscales. Desde 1993 hasta mediados de 1998, la CH&PA vendió 11.880 lotes para vivienda en 42 urbanizaciones, en parte en respuesta a un aumento de los asentamientos precaristas. A partir de mediados de 1998, se han construido obras de infraestructura básica en seis urbanizaciones con 974 lotes para vivienda. Las urbanizaciones y los lotes para vivienda restantes carecen virtualmente de infraestructura y en su mayoría no disfrutaban del beneficio de títulos de dominio. La CH&PA ha tratado también de colaborar con los urbanizadores privados a fin de construir vivienda de medianos ingresos. Los acuerdos con los urbanizadores, sin embargo, se han visto frustrados, han provocado controversias y recriminaciones de ambas partes y han dejado insatisfechos a muchos interesados en la adquisición de viviendas. El proceso de selección de hogares no ha sido sistemático o transparente hasta fecha reciente. Para rectificar esos problemas, el Ministerio de Vivienda y Aguas creó una Unidad de Adjudicaciones a fin de examinar, analizar y recomendar medidas respecto de decenas de miles de solicitudes que el programa tenía sin tramitar y establecer criterios bien definidos. La Unidad de Adjudicaciones ha realizado una labor satisfactoria, pero la documentación consta en soporte de papel y todavía no se ha automatizado el proceso de selección.
- 1.17 Hasta fecha reciente, la CH&PA ha cobrado a la mayor parte de los hogares la suma de sólo GY\$58.000 (US\$330) por lotes que a menudo han tenido un valor superior a US\$10.000<sup>1</sup>, con lo que ni siquiera ha llegado a solventar el costo de la mayor parte de la infraestructura básica (el abastecimiento de agua y la construcción de caminos y de obras de drenaje tienen un costo de US\$900-US\$1.500 por lote). En la práctica, la CH&PA ha tolerado que el pago de la mayor parte de las aportaciones de capital se haga a largos plazos, de dos a seis años. El organismo ha tenido dificultad para contabilizar las cuantías pagadas y adeudadas por los hogares en concepto de compras de lotes y para cobrar las sumas adeudadas. La diferencia entre las sumas cobradas y el costo de la infraestructura básica ha impedido que la CH&PA preste servicios a un número considerable de lotes desapropiados. Como el título de dominio –hasta fecha reciente– ha requerido la existencia de una infraestructura completa, este problema ha impedido también que

---

<sup>1</sup> La escasez de tierras de que dispone el sector privado con fines de urbanización ha aumentado los precios de los terrenos a niveles artificialmente elevados, que previsiblemente disminuirán a medida que avance la desapropiación de tierras en el marco del programa.

los hogares adquieran la propiedad de los lotes desapropiados que se les han adjudicado. Por último, la CH&PA ha tratado de informar a los hogares beneficiarios acerca del proyecto, impartirles las pericias necesarias para consolidar sus hogares y comunidades y organizar “comités de fomento de la vivienda” con ese fin. Sin embargo, la escasez de recursos ha limitado grandemente esta esencial función de asesoramiento a los propietarios de viviendas.

- 1.18 **Mejora de asentamientos precaristas.** El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) financió y dotó de personal a un programa piloto de mejora de asentamientos precaristas, dentro de la CH&PA, hasta el año pasado, cuando la CH&PA se hizo cargo de esa función. Se han comenzado los trabajos en zonas ocupadas por ocupantes sin título que abarcan 3.000 hogares en 35 de las 130 zonas de asentamientos precaristas de Guyana, con particular hincapié en Sophia, el mayor barrio de tugurios del gran Georgetown; esos trabajos están relativamente bien administrados. El proyecto piloto del PNUD ha establecido métodos participativos y un ciclo de proyectos eficaz. La principal restricción ha sido el financiamiento mínimo de que ha dispuesto el programa, que no ha sido suficiente para ampliar la infraestructura básica necesaria para regularizar estas zonas. Por ejemplo, la mayor parte de las zonas en las cuales se ejecuta el programa carecen todavía de caminos permanentes, situación que hace imposible el transporte de materiales de construcción durante gran parte del año. Como medida de desapropiación de tierras, el programa de mejora de asentamientos precaristas, hasta fecha reciente, había cobrado a los hogares sumas muy inferiores al costo de los servicios básicos y a la cuantía que la mayor parte de los hogares podía solventar. En general, sin embargo, la iniciativa de mejora de asentamientos precaristas constituye un sólido principio que puede servir de base para la acción futura.
- 1.19 En suma, el gobierno considera que los asentamientos son una de sus prioridades económicas y sociales más importantes. Sin embargo, los resultados hasta la fecha han sido desalentadores. Como no ha podido cumplir su promesa de construir la infraestructura básica ni adjudicar títulos de dominio sobre lotes ya desapropiados, el gobierno se encuentra sujeto a una gran presión para hacer progresos en este sector. Recientemente, el Ministerio de Vivienda y Aguas y la CH&PA han comenzado a encarar los embotellamientos que han frustrado la eficacia de estas actividades. La preparación de proyectos ha puesto en marcha cambios críticos dentro de la CH&PA que son necesarios para modernizar la organización y para que ésta realice una labor eficaz. El Ministerio de Vivienda y Aguas ha contribuido a la reorganización de la CH&PA en sus tres actividades funcionales principales (desapropiación de tierras, mejora de los asentamientos precaristas y planificación y reglamentación del uso de la tierra). Una cuarta actividad funcional, compuesta de la gestión de la información, las finanzas y la contabilidad y los recursos humanos, sustenta a esas tres actividades funcionales. Una operación de la Facilidad para la Preparación de Proyectos, por valor de US\$425.000, ha dado apoyo a este cambio, en particular para establecer un sistema funcional completo de información y

contabilidad. El Ministerio de Vivienda y Aguas ha aumentado de manera extraordinaria la aportación de capital exigida a los hogares que reciben lotes. En lugar de US\$350, la mayor parte de los hogares de bajos ingresos que se acojan al programa tendrán que pagar ahora US\$515 y los hogares de ingresos moderados y de ingresos medianos bajos tendrán que pagar de US\$4.000 a US\$6.850. De esta manera, el Ministerio de Vivienda y Aguas ha demostrado su firme compromiso con el régimen de recuperación de costos.

**G. Estrategia y proyectos del Banco y actividades conexas de otras instituciones**

- 1.20 El Banco es actualmente la fuente más importante de financiamiento externo para proyectos de desarrollo en Guyana y ha asumido una función rectora en materia de infraestructura (defensas marinas, puentes y caminos principales), agricultura y energía y en los sectores sociales. La estrategia del Banco para el país atribuye máxima prioridad a la modernización del sector público, el desarrollo de mecanismos más eficientes de financiamiento y asignación de recursos y el estímulo al desarrollo del sector privado. Este proyecto está enteramente en consonancia con esas metas. Racionaliza los esfuerzos por superar un embotellamiento crítico –los lotes con servicios– que restringe el desarrollo del país. Además, hace hincapié en mejorar la capacidad que la CH&PA necesita para operar el proyecto.
- 1.21 El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos consolida y complementa otros proyectos del Banco y de otros donantes en los sectores sociales y financieros y en otros sectores relacionados con los asentamientos en Guyana. El Programa de Mejoramiento del Impacto Social (SIMAP) ha financiado proyectos en asentamientos de ocupantes sin título. El componente de mejora de asentamientos precaristas del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos ampliará y reforzará grandemente el efecto del SIMAP sobre las comunidades de ocupantes sin título, por conducto de las inversiones de capital y de la organización de las comunidades. El Programa del Sector Financiero del BID alienta la reducción de los empréstitos del Estado a fin de liberar recursos financieros para el sector privado. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos crea una demanda para ese tipo de financiamiento –en la forma de créditos hipotecarios– y presta asistencia a las instituciones financieras a fin de que éstas puedan otorgar crédito a hogares de ingresos bajos y moderados. En consonancia con las reformas del régimen de registro inmobiliario, iniciadas al amparo del Préstamo para el Sector Agrícola (965/SF-GY y 966/SF-GY) y el Proyecto para el Fortalecimiento del Sistema de Derechos de Propiedad (MIF/TC-95-07-25-5) (titulado también “Proyecto del Registro de Escrituras”), el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos racionalizará el traspaso de los títulos de dominio mediante el uso del sistema de certificados de título de dominio –que es más eficiente– cuando corresponda y mediante una estrecha colaboración con el Registro de Escrituras. Estas medidas, según se espera, acelerarán de manera considerable la adjudicación de títulos de dominio



sobre los lotes en nuevas zonas de asentamiento. Diversos donantes (el Banco Mundial, la Unión Europea y el Departamento para el Desarrollo Internacional del Reino Unido) han invertido US\$58 millones en la expansión de la capacidad de producción de agua fuera de Georgetown en estudios con esta finalidad. En particular, el Banco Mundial aprobó en 1993 el proyecto de asistencia técnica para abastecimiento de aguas y rehabilitación que financia las obras de rehabilitación de alrededor de 45 redes mayores y 100 redes menores, gastos de operación y mantenimiento y actividades de desarrollo de recursos humanos y fortalecimiento institucional. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos suministrará el recurso clave para los asentamientos, esto es, el lote con servicios, y hará inversiones complementarias en abastecimiento de agua, de modo que 15.000 hogares puedan beneficiarse de esta capacidad de producción de agua. El PNUD ejecutó una iniciativa precursora, un proyecto piloto modelo de mejora de asentamientos precaristas, pero no dispuso de fondos como para que el proyecto tuviera un impacto significativo. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos asumirá ese financiamiento y ampliará grandemente este proyecto de mejora de asentamientos precaristas.

## **H. Justificación del Programa**

- 1.22 Este proyecto se justifica en función de diversos argumentos fundamentales, que sugieren que es particularmente oportuno para Guyana. **Primero**, el proyecto ayuda al gobierno a desapropiar y privatizar un volumen considerable de tierras urbanizables, tradicionalmente monopolizadas por el sector público o las grandes plantaciones azucareras privadas. De esta manera, el programa de desapropiación de tierras tiene trascendencia histórica y es de importancia crítica para el crecimiento económico y el desarrollo social del país. **Segundo**, el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos ayuda al gobierno a adelantarse a la demanda de vivienda y a evitar, de ese modo, nuevas olas de ocupantes sin título y los enormes gastos públicos y medioambientales que se requieren para rectificar los problemas que se derivan de esos fenómenos. **Tercero**, ampliará el ámbito de la urbanización privada mediante reformas de políticas, como la simplificación de las normas relativas a las subdivisiones, de modo que éstas sean costeables y sostenibles, la racionalización del proceso de aprobación de urbanizaciones y de adjudicación de títulos de dominio y la subasta de tierras sin mejoras para los urbanizadores.

## II. EL PROGRAMA

### A. Objetivos

- 2.1 El principal objetivo del proyecto es desapropiar lotes con servicios y título de dominio y adjudicarlos a hogares de bajos ingresos. Además, el programa tratará a) de reformar las normas aplicables al uso de la tierra y al proceso de aprobación de urbanizaciones y de adjudicación de títulos de dominio, a fin de racionalizar la urbanización pública y privada, y b) de fortalecer a la CH&PA.

### B. Relación porcentual entre la desapropiación de tierras y la mejora de asentamientos precaristas y distribución geográfica

- 2.2 El 70% de las familias beneficiarias residirá en urbanizaciones nuevas o existentes. El 30% de los beneficiarios corresponderá a la mejora de asentamientos precaristas. La desapropiación de tierras absorberá el 80% de los gastos de inversiones de capital (US\$17,4 millones), en comparación con el 20% que se destinará a la mejora de asentamientos precaristas (US\$4,35 millones). En el Cuadro II-1 se indica la distribución geográfica aproximada de los lotes por urbanizar en el marco del proyecto, que en forma preliminar se han seleccionado mediante un sistema de puntaje.

**Cuadro II-1**  
**Distribución geográfica de los lotes que se urbanizarán en el marco del proyecto**

Zona geográfica	Urbanizaciones		Mejora de asentamientos precaristas	
	Número de lotes	% del total	Número de lotes	% del total
Ciudad de Georgetown	0	0%	1.075	17%
Zonas contiguas a Georgetown	5.590	37%	2.470	38%
Otras ciudades y zonas contiguas	9.465	63%	2.900	45%
<b>TOTALES</b>	<b>15.055</b>	<b>100%</b>	<b>6.445</b>	<b>100%</b>

### C. Descripción del proyecto

- 2.3 El proyecto consta de dos componentes: a) inversiones en desapropiación de tierras, mejora de asentamientos precaristas y mantenimiento relacionado con los caminos; y b) asistencia técnica para las reformas de políticas y el fortalecimiento institucional de la CH&PA.

**1. Inversiones en desapropiación de tierras y mejora de asentamientos precaristas (US\$22,6 millones)**

**a. Desapropiación de tierras (US\$17,4 millones)**

- 2.4 **Paquete de servicios básicos.** En el componente de desapropiación de tierras, la CH&PA desapropiará lotes con paquetes de infraestructura primaria a aproximadamente 15.000 hogares de ingresos bajos y moderados en un quinquenio. El paquete de servicios primarios para la desapropiación de tierras se compone de caminos vecinales, caminos secundarios y puentes, canales y alcantarillas de drenaje, conexiones domiciliarias de agua, títulos de dominio y asistencia técnica para ayudar a los hogares a construir una solución de saneamiento apropiada de costo mínimo, organizar la recolección vecinal de desechos domésticos y consolidar sus viviendas y comunidades. Los hogares deberán construir una solución de saneamiento apropiada y una unidad básica en su lote.
- 2.5 **Saneamiento.** Como únicamente un tercio de los hogares sólo en la capital tiene acceso a una red ordinaria de alcantarillados, la norma de saneamiento para los hogares del programa que tienen conexiones individuales de agua (desapropiación de tierras) es un tanque séptico; los hogares que carecen de esas conexiones (mejora de asentamientos precaristas) usan letrinas de pozo. El programa tenderá cañerías de agua en las subdivisiones de nuevos asentamientos, pero la conexión individual de agua se hará depender de la construcción de un tanque séptico adecuado para los hogares que reciban lotes. Tanto los tanques sépticos como las letrinas de pozo, sin embargo, son soluciones ecológicamente adecuadas para los asentamientos de bajos ingresos en Guyana. El programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda (EHTP) (véase el párrafo 3.17) impartirá conocimientos a los hogares respecto del uso higiénico de estas soluciones de saneamiento.
- 2.6 Además de la inversión en el emplazamiento mismo, el componente de servicios básicos incluirá inversiones fuera del emplazamiento, a fin de fortalecer las redes locales de agua en la medida necesaria, incluidos nuevos pozos, cañerías de agua, embalses y otras obras de distribución. De acuerdo con las estimaciones, el valor de esta infraestructura fuera del emplazamiento asciende a US\$2,12 millones. Los planes de las inversiones en caminos serán coordinados con el Ministerio de Obras Públicas y las administraciones locales a fin de garantizar la operación y el mantenimiento permanente de las obras. Este paquete de servicios básicos tiene un costo de entre US\$900 y US\$1.500 por lote respecto de las mejoras dentro y fuera del emplazamiento, según las características de éste. El costo medio será de US\$1.200. Las normas básicas de las subdivisiones que se emplean en el proyecto constituyen un estándar nuevo y más sostenible para Guyana.
- 2.7 **Aportación de capital de los hogares y estructura de los subsidios.** A diferencia de actividades realizadas en el pasado, este programa de desapropiación exigirá a

los hogares el pago de un anticipo en función de su capacidad de pago, focalizará los beneficios en las familias de ingresos bajos y moderados y utilizará eficazmente a la empresa privada para las obras de construcción y otros trabajos del proyecto. Los hogares pagarán un anticipo en función de su capacidad de pago. Los cinco grupos temáticos con hogares de bajos ingresos reunidos durante la preparación del programa confirmaron su capacidad de ahorrar mucho más para su vivienda, en un plazo de 12 meses, que el anticipo antes exigido por la CH&PA (US\$330). La CH&PA ya ha anunciado y puesto en práctica nuevos requisitos de aportación de capital de los hogares dentro del programa, que aumentan de manera considerable la recuperación de costos proveniente de los nuevos solicitantes (véase el Cuadro II-2). Los hogares de ingresos muy bajos continuarán haciendo un anticipo mínimo de US\$330, dentro del componente de desapropiación de tierras, y los beneficiarios de bajos ingresos pagarán US\$515. Los ocupantes precaristas también pagarán estos anticipos. Los hogares de ingresos bajos y muy bajos representan más de la mitad de los hogares de Guyana y, por lo tanto, constituyen el grueso de la demanda del programa. Sin embargo, muchos hogares de ingresos moderados y moderados bajos (los que tienen ingresos de US\$341 a US\$900 por mes) no pueden costear ni vivienda mínima ni lote y podrán acogerse al programa si reúnen las demás condiciones. El anticipo exigido a estos grupos de ingresos más elevados se elevará de US\$3.000 a US\$4.000 y US\$6.850 en el caso de nuevos solicitantes, esto es, una suma muy superior al gasto en efectivo que hará la CH&PA (US\$1.200) con destino al lote con servicios y título de dominio. Por lo tanto, las ventas a hogares de ingresos bajos y muy bajos incorporarán un subsidio neto en efectivo, en tanto que las ventas a hogares de ingresos moderados generarán fondos. Los hogares con ingresos mensuales superiores a US\$900 **no** podrán acogerse al programa. A diferencia de la práctica anterior, los hogares tendrán que hacer su aportación de capital dentro de los 12 meses de la fecha en que se les adjudique el lote y antes de recibir el lote y el título de dominio. Si no pagan el anticipo en su totalidad dentro de ese plazo de 12 meses, los hogares no recibirán ni lote ni título de dominio y el lote se adjudicará a otra familia. Estos nuevos montos para los anticipos ya están en vigor y se aplican a todos los solicitantes nuevos, que representan aproximadamente el 50% de los beneficiarios del programa. La CH&PA tiene concertados compromisos vinculantes que imponen las cuantías anteriores a la otra mitad de los beneficiarios.

**Cuadro II-2**  
**Estructura financiera del componente de desapropiación de tierras**  
**(en US\$ convertidos al tipo de GY\$175)**

Clasificación de los hogares	Ingreso mensual de los hogares	Gasto promedio de urbanización (por lote)	Aportaciones de capital antiguas y nuevas
Muy bajos ingresos	< 170	1.200	330/330
Bajos ingresos	171 – 340	1.200	330/515
Ingresos moderados bajos	341 – 570	1.200	3.000/4.000
Ingresos moderados	571 – 900	1.200	3.000/6.850
Ingresos medianos	Más de 900	No son elegibles	No son elegibles

**b. Mejora de asentamientos precaristas (US\$4,35 millones)**

- 2.8 El componente de mejora de asentamientos precaristas tiene muchas similitudes con el componente de desapropiación de tierras. Al igual que la desapropiación de tierras, el componente de mejora de asentamientos precaristas del proyecto suministrará un paquete de servicios básicos y título de dominio. Entre otros elementos similares se cuentan los siguientes: a) la atribución de prioridad y la selección de emplazamientos mediante un sistema de puntaje, b) la ejecución de un programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda, c) el establecimiento de un anticipo costeable para los hogares y d) la creación de un bien de familia valioso.
- 2.9 Sin embargo, el componente de mejora de asentamientos precaristas exhibe algunas diferencias en relación con el componente de desapropiación de tierras. Su paquete de servicios básicos incluirá grifos comunales en lugar de conexiones de aguas domiciliarias. Como los hogares no tendrán conexiones domiciliarias de agua y, por lo tanto, tampoco tendrán tanques sépticos, la solución de saneamiento será una letrina de pozo. El componente de mejora de asentamientos precaristas trabajará con las comunidades **existentes**. Por lo tanto, requiere una mayor participación comunitaria y una mayor escala de construcción de autoayuda en el paquete de servicios básicos por parte de los hogares. Por estas razones, el costo medio es de US\$800, esto es, un costo inferior al del componente de desapropiación de tierras. Como criterio de selección, en lugar de clasificar a los hogares en la categoría de bajos ingresos, el componente de mejora de asentamientos precaristas clasifica a las comunidades en la categoría de bajos ingresos.
- 2.10 **Alcance, concentración geográfica y selección de emplazamientos.** La mejora de asentamientos precaristas beneficiará a 6.500 hogares. Se concentrará primero en las zonas de ocupantes sin título en las cuales la CH&PA ha estado más activa en el marco del anterior programa piloto del PNUD. Estos vecindarios incluyen una parte importante del mayor asentamiento precarista de Guyana, Sophia, ubicado en la zona de Georgetown. El proyecto piloto del PNUD ha realizado una

labor satisfactoria de estímulo de las organizaciones comunitarias en esas zonas, pero no ha dispuesto de recursos para suministrar a los hogares y a las comunidades un paquete de servicios básicos. La selección de nuevas zonas se hará mediante un sistema de puntaje.

**c. Mantenimiento de caminos (US\$875.000)**

- 2.11 El mantenimiento ordinario de la infraestructura relacionada con los caminos es esencial para preservar esta importante inversión, en particular en los primeros años del asentamiento cuando los hogares utilizan vehículos pesados para el transporte de materiales de construcción. Por lo tanto, el programa financia los gastos de mantenimiento ordinario de la infraestructura relacionada con los caminos en los primeros cinco años, por un valor de US\$375.000. La CH&PA utilizará esos recursos para financiar los trabajos de contratistas de construcción, que mantendrán la infraestructura relacionada con los caminos en las urbanizaciones que hayan construido durante un plazo de cinco años. Este mecanismo brinda un incentivo a la buena construcción y, al propio tiempo, garantiza un mantenimiento competente. Al fin de ese plazo, el Ministerio de Vivienda y Aguas traspasará las obligaciones de mantenimiento de los emplazamientos, incluidos los caminos, a las administraciones locales. Cabe suponer que será necesaria la renovación de la superficie de una parte de los caminos (mantenimiento periódico) para que esta infraestructura se pueda traspasar a los municipios en condiciones satisfactorias. El programa proveerá US\$500.000 con destino a esos trabajos de mantenimiento periódico.

**2. Reforma de políticas y fortalecimiento institucional (US\$2,3 millones)**

**a. Reforma de políticas (US\$775.000)**

- 2.12 El principal objetivo del componente de reforma de políticas es ampliar el alcance de la urbanización residencial impulsada por el sector privado, de modo que los organizadores, contratistas y hogares adquieran una cuota de mercado y el Estado la abandone. El componente de reforma de políticas consta de seis elementos de asistencia técnica. **Primero**, suministra una serie de consultorías de corto plazo para fortalecer las funciones de aprobación de urbanizaciones y planificación del uso de la tierra de la CH&PA, además de los servicios a largo plazo de un experto en planificación del uso de la tierra que se financian con recursos de fortalecimiento institucional (véase el párrafo 2.13). **Segundo**, apoya un programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda (EHTP) a fin de impartir a los hogares las pericias necesarias para consolidar sus viviendas y comunidades. Esta asistencia técnica se compone de dos partes: los servicios de un consultor experto para preparar materiales didácticos (manuales y listas de verificación) sobre conocimientos en higiene ambiental y propiedad de vivienda y para impartir capacitación a los funcionarios de la CH&PA sobre la utilización de esos materiales didácticos, por un lado, y la transmisión sistemática de esas pericias a los hogares

mediante la contratación de residentes locales para ese fin, por el otro. **Tercero**, un consultor internacional evaluará diversas alternativas (grupos comunitarios, microempresas y contratistas locales pequeños y grandes) para el mantenimiento de caminos y divulgará las modalidades que sean eficaces en función de los costos. **Cuarto**, la asistencia técnica ayudará a la CH&PA y al Ministerio de Vivienda y Aguas a coordinar la intervención interinstitucional frente a las ocupaciones sin título y a elaborar distintos paquetes de medidas en consonancia con las diferentes modalidades de ocupación sin título. Además, se contratarán los servicios de un especialista en desarrollo de las comunidades locales, a fin de impartir orientación y capacitación a los hogares y a los funcionarios del proyecto respecto de métodos participativos. **Quinto**, el Ministerio de Vivienda y Aguas y el gobierno recibirán apoyo para formular propuestas encaminadas a eliminar duplicaciones innecesarias entre la CH&PA y la Junta Central de Sanidad, además de otras medidas necesarias para impartir eficacia a las decisiones y la planificación en materia de uso de la tierra, y para que puedan convertir en ley esas propuestas, si es necesario. **Sexto**, la asistencia técnica dará apoyo a las instituciones de crédito hipotecario de Guyana a fin de que puedan adquirir el conocimiento especializado necesario para otorgar créditos a hogares de ingresos bajos y moderados. Esta asistencia técnica analizará los métodos para fomentar la competencia entre las instituciones de crédito hipotecario, patrocinará talleres con el concurso de instituciones crediticias experimentadas en vivienda social de otros países de América Latina y el Caribe, a fin de divulgar métodos eficaces, y formulará estrategias para administrar el aumento del riesgo de créditos y plazos de los créditos masivos a hogares de ingresos bajos y moderados.

#### **b. Fortalecimiento institucional de la CH&PA (US\$1,5 millón)**

- 2.13 A fin de que los componentes de inversión y de reforma de políticas del proyecto tengan una actuación satisfactoria, es preciso aprovechar la FPP, con el fin de aumentar de manera sustancial la capacidad de la CH&PA y la asistencia técnica adicional que se preste a la organización. La asistencia técnica del proyecto con destino al desarrollo institucional consta de las cinco actividades que se mencionan seguidamente: **Primera**, un coordinador del programa y un asistente ejecutivo ayudarán a los administradores superiores y al Funcionario Ejecutivo Principal de la CH&PA a administrar las consultorías del proyecto, se ocuparán del enlace con el BID y prepararán informes. **Segunda**, la CH&PA contratará una consultoría en ingeniería de supervisión para supervisar todo el diseño, los trabajos de ingeniería y la construcción de las obras públicas financiadas en el marco del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos, a fin de garantizar el aumento de producción necesario para dar cumplimiento al calendario de desembolsos del proyecto (véase el Cuadro III-1). Los consultores en ingeniería de supervisión, además, impartirán capacitación a los funcionarios de la CH&PA a fin de que ésta adquiera la capacidad necesaria para llevar adelante sus mandatos. **Tercera**, dos expertos –uno en planificación del uso de la tierra y el otro en fortalecimiento institucional– ayudarán a administrar estas áreas de la CH&PA. **Cuarta**, el

proyecto dará apoyo a la capacitación de funcionarios de la CH&PA en la operación de los nuevos sistemas instalados por el proyecto: información gerencial, automatización de la contabilidad y de la selección de beneficiarios, ventanilla única para urbanizadores, ventanilla única para hogares y programa EHTP. **Quinta**, los consultores independientes reunirán y analizarán información con destino a las cuatro revisiones anuales y a la revisión de mitad de período. Para los costos detallados, véase el Cuadro II-3; los términos de referencia se pueden consultar en los archivos técnicos.

#### **D. Dimensión del programa**

- 2.14 La dimensión del programa se determinó sobre la base: a) del inventario de subproyectos identificados y analizados para financiamiento en los primeros 18 meses del programa; b) de la identificación preliminar de subproyectos para su financiamiento más adelante; c) de la capacidad de la CH&PA fortalecida y de las consultorías en ingeniería civil y los contratistas para dotar de servicios y de títulos de dominio a los lotes durante el período de ejecución previsto; y d) de las estimaciones de la producción de lotes con servicios y títulos de dominio necesaria para atender una parte significativa de la demanda contenida y evitar una nueva ola de ocupaciones ilegales.

#### **E. Costo del programa**

- 2.15 El financiamiento del banco forma parte de un programa quinquenal, con un costo estimado de US\$30 millones. El desglose por categoría de inversión y fuente de fondos figura en el Cuadro II-3.

**Cuadro II-3**  
**Costo y financiamiento del proyecto**  
**(miles del equivalente de US\$)**

<b>Categoría de inversión</b>	<b>BID</b>	<b>Gobierno de Guyana</b>	<b>Total</b>	<b>Total %</b>
<b>1. Administración y fiscalización</b>	<b>2.948</b>	<b>575</b>	<b>3.523</b>	<b>11,7</b>
1.1 Ejecución del programa	1.513	40	1.553	5,2
1.2 Diseño y supervisión	1.010	500	1.510	5,0
1.3 FPP	425	35	460	1,5
<b>2. Costos directos</b>	<b>21.251</b>	<b>1.389</b>	<b>22.640</b>	<b>75,5</b>
2.1 Desapropiación de tierras	16.912	500	17.412	58,0
2.2 Mejora de asentamientos precaristas	3.853	500	4.353	14,5
2.3 Mantenimiento de caminos	486	389	875	2,9
<b>3. Asistencia técnica</b>	<b>2.320</b>	<b>-</b>	<b>2.320</b>	<b>7,7</b>
3.1 Reforma de políticas	775	-	775	2,6



<b>Categoría de inversión</b>	<b>BID</b>	<b>Gobierno de Guyana</b>	<b>Total</b>	<b>Total %</b>
3.1.1 Aprobación de urbanizaciones y uso de la tierra	165	-	165	0,6
3.1.2 Programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda (EHTP)	380	-	380	1,3
3.1.3 Métodos de mantenimiento de caminos	90	-	90	0,3
3.1.4 Mejora y marco de los asentamientos precaristas	50	-	50	0,2
3.1.5 Reforma legislativa y jurídica	25	-	25	0,1
3.1.6 Asistencia a instituciones de crédito hipotecario	65	-	65	0,2
<b>3.2 Fortalecimiento institucional de la CH&amp;PA</b>	<b>1.545</b>	<b>-</b>	<b>1.545</b>	<b>5,1</b>
3.2.1 Coordinación del programa	185	-	185	0,6
3.2.2 Apoyo a ingeniería y supervisión	475	-	475	1,6
3.2.3 Expertos en uso de la tierra y fortalecimiento institucional	545	-	545	1,8
3.2.4 Capacitación de personal	220	-	220	0,7
3.2.5 Vigilancia y evaluación	120	-	120	0,4
<b>SUBTOTAL</b>	<b>26.519</b>	<b>1.964</b>	<b>28.483</b>	<b>94,9</b>
<b>4. Gastos sin asignación</b>	<b>210</b>	<b>73</b>	<b>284</b>	<b>0,9</b>
4.1 Imprevistos (para asistencia técnica)	210	73	284	0,9
<b>5. Gastos financieros</b>	<b>270</b>	<b>963</b>	<b>1.233</b>	<b>4,1</b>
5.1 Intereses	-	622	622	2,1
5.2 Comisiones de crédito (0,5% por año sobre el saldo no desembolsado)	-	341	341	1,1
5.3 Inspección y supervisión (1% del monto del préstamo)	270	-	270	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>27.000</b>	<b>3.000</b>	<b>30.000</b>	<b>100,0</b>
<b>Porcentaje por fuente</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	

## **F. Plan de financiamiento**

- 2.16 El préstamo del Banco por valor de US\$27 millones solventará el 90% del costo total del programa. El restante 10% –US\$3 millones– se financiará con recursos de contrapartida local. Las contribuciones de contrapartida para el programa se distribuirían durante el quinquenio de ejecución.

**G. Plazos y condiciones del préstamo**

- 2.17 El financiamiento del BID por valor de US\$27 millones se imputará al Fondo para Operaciones Especiales. En el Cuadro II-4 se indican los plazos y condiciones del préstamo.

**Cuadro II-4**  
**Plazos y condiciones del préstamo**  
**(en US\$)**

Fuente de los fondos:	Fondo para Operaciones Especiales
Monto:	US\$27 millones
Plazos:	
Período de amortización	40 años
Período de desembolso	5 años
Tasa de interés:	1% durante los primeros 10 años, 2% a partir de entonces
Inspección y supervisión:	1% del monto del préstamo
Comisión de crédito:	0,5%

### III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

#### A. El prestatario

- 3.1 El prestatario en esta operación será la República de Guyana. El prestatario depositará los recursos del préstamo en una cuenta especial en divisas que abrirá en el Banco Central de Guyana. El gobierno abrirá también una cuenta en un banco comercial para la transferencia de los recursos de contrapartida local. **La apertura de estas cuentas será una condición previa al primer desembolso.**

#### B. Organismo ejecutor y marco institucional para la ejecución

##### 1. Administración Central de Vivienda y Planificación (CH&PA)

- 3.2 **Estatuto jurídico y facultades.** El programa será ejecutado por el Ministerio de Vivienda y Aguas, por conducto de la Administración Central de Vivienda y Planificación (CH&PA), una dependencia del Ministerio. La CH&PA es una persona jurídica conforme al derecho guyanés, estatuto que la faculta para realizar su cometido con más flexibilidad financiera y administrativa que las dependencias públicas comunes. La Ley de Vivienda (1946) y la Ley de Planificación Rural y Urbana (1946) atribuyen amplias responsabilidades a la CH&PA para regular las actividades de construcción en zonas residenciales y mejorar las condiciones de vivienda de la población de bajos ingresos.
- 3.3 **Personal.** La CH&PA tiene en total 87 empleados, sobre un total de 94 cargos autorizados. La rotación media ha sido de seis empleados por año. Aunque la rotación total es relativamente baja, la CH&PA debe establecer incentivos monetarios y de otra índole para atraer y retener personal calificado, particularmente en los cargos directivos.
- 3.4 **Nuevas funciones.** Hasta 1992, la principal función de la CH&PA había sido administrar 2.000 unidades de arrendamiento, actualmente privatizadas. La decisión del gobierno de desapropiar grandes superficies de tierra para la urbanización residencial y de mejorar los asentamientos precaristas atribuyó a la organización una misión mucho mayor para la cual ésta no estaba bien preparada. La CH&PA tiene también la responsabilidad general de aprobar las nuevas subdivisiones y de planificar el uso de la tierra urbana en todo el país, si bien las administraciones locales aprueban los permisos de construcción. La actuación desigual de la CH&PA en estas funciones (desapropiación de tierras, mejora de asentamientos precaristas y planificación del uso de la tierra) se debe a una organización obsoleta, a la falta de sistemas de apoyo y a la carencia de personal capacitado para administrar esas actividades. El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos incorpora un apoyo considerable para rectificar esos problemas.

- 3.5 **Reestructuración organizativa.** La CH&PA sólo en fecha reciente ha comenzado a instalar sistemas adecuados para las funciones de contabilidad, información y selección de beneficiarios y para sus tres actividades funcionales, a saber, desapropiación de tierras, mejora de asentamientos precaristas y planificación del uso de la tierra. Estos sistemas de apoyo han sido manuales y han estado desorganizados. Además, la organización sufría también los efectos de una estructura organizativa obsoleta, que fragmentaba las responsabilidades entre divisiones funcionales. Gracias a la preparación del programa, el Ministerio de Vivienda y Aguas ha hecho progresos en la reestructuración de la CH&PA y de su personal. Se ha procedido a reorganizar a la CH&PA a fin de que realice tres actividades funcionales: a) urbanización y asignación de tierras; b) mejoras de asentamientos precaristas y zonas deprimidas; y c) planificación y reglamentación rural y urbana. Cada una de estas actividades funcionales corre por cuenta de un administrador superior. Un cuarto administrador superior (que se encargará de la administración y del fortalecimiento institucional) se ocupará de los servicios de apoyo estratégico que requieran las tres actividades funcionales, incluidos los siguientes aspectos: a) información para la gestión e investigación; b) gestión de los recursos humanos; y c) finanzas y contabilidad (véase el Anexo III-1).
- 3.6 **Nuevos sistemas de apoyo.** Una operación de la FPP, por valor de US\$425.000, da apoyo a la creación de los sistemas de información y contabilidad de los que dependen las actividades funcionales de la CH&PA. La FPP hace inversiones importantes en las siguientes categorías: a) un nuevo sistema de información con el cual la CH&PA podrá automatizar su proceso de selección de beneficiarios, los datos sobre la situación de unidades individuales, la contabilidad y las operaciones, en general; b) un sistema completo de control contable y financiero moderno que se conforma a los requisitos exigidos por el Auditor General y por el BID a los efectos de la presentación de informes; y c) la evaluación y las recomendaciones sobre el edificio de la CH&PA. La asistencia con destino a estos sistemas de apoyo clave continuará dentro del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos mediante la contratación de un experto para administrar el establecimiento de los sistemas de finanzas e información e impartir capacitación al personal de la CH&PA.
- 3.7 **Apoyo operacional clave.** Se dará apoyo para fortalecer a la CH&PA en áreas clave que son esenciales para la ejecución del proyecto. Habida cuenta de la limitada capacidad institucional de la CH&PA y del modesto ritmo de las actividades de adjudicación de títulos de dominio y dotación de servicios para los lotes hasta la fecha, se contratará una consultoría de ingenieros de supervisión (véase el párrafo 2.13), a fin de administrar el suministro del paquete de servicios básicos a los subproyectos. Las responsabilidades de la consultoría de ingenieros de supervisión comprenderán la fiscalización de los siguientes aspectos: a) la contratación y preparación del paquete de diseños, costos y pliegos de condiciones de las licitaciones de los subproyectos; b) la licitación de estos subproyectos; y c) los trabajos de construcción para suministrar el paquete de servicios básicos a las

urbanizaciones. Se contratarán expertos a largo plazo para fortalecer a la CH&PA en planificación del uso de la tierra y aprobación de las urbanizaciones y en desarrollo institucional (véase el párrafo 2.13). Las funciones administrativas relacionadas con el proyecto se ejecutarán por conducto de los Servicios de Apoyo Estratégico de la CH&PA. Esta dependencia se ocupará de las funciones de información y contabilidad y coordinará todas las actividades de fortalecimiento institucional previstas en el programa. La responsabilidad principal de coordinación del proyecto correrá por cuenta del Funcionario Ejecutivo Principal de la CH&PA. Para ayudar al Funcionario Ejecutivo Principal de la CH&PA a coordinar las actividades del proyecto y cumplir todos los requisitos de presentación de informes, se contratarán los servicios de un coordinador del programa. El coordinador del programa y un asistente ejecutivo se desempeñarán también como funcionarios de enlace con el BID. **La contratación de estas dos consultorías clave será una condición previa al primer desembolso.**

## **2. Directorio y fiscalización del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos**

- 3.8 Aunque la CH&PA se ocupará de las tareas diarias de ejecución y administración, el Ministerio de Vivienda y Aguas y el Directorio atienden la fiscalización y supervisión generales del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. El Directorio se compone de representantes de los concejos de cada uno de los seis municipios de Guyana y de miembros nombrados en representación de la Junta Central de Sanidad, el Organismo de Protección del Medio Ambiente, el Departamento de Tierras y Catastro, y la propia CH&PA.
- 3.9 Las principales funciones del Directorio serán examinar periódicamente la ejecución de cada uno de los componentes del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos, facilitar la ejecución de las obras de infraestructura en cada localidad, mantener las comunicaciones con la CH&PA y el Banco, y recibir y examinar todos los informes sobre el programa.
- 3.10 Los dos clientes más importantes de la CH&PA son los hogares y los urbanizadores. Los hogares han logrado influir sobre la CH&PA por medio de la prensa, la presión popular sobre la CH&PA para que adjudique lotes con servicios y sus representantes electivos en el Directorio de la CH&PA. Las opiniones de los urbanizadores se encauzarán mediante la formación de un comité consultivo del sector privado, que constará de tres a seis miembros. Los miembros del comité serán elegidos por el Ministro de entre urbanizadores, contratistas de construcción, entidades financieras y representantes de otras organizaciones privadas con fines de lucro que se acojan al Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. La CH&PA y el Ministerio de Vivienda y Aguas se reunirán trimestralmente con el comité a fin de conocer sus pareceres sobre la ventanilla única para urbanizadores, la venta de tierras sin mejoras a los urbanizadores y otros aspectos de las operaciones de la CH&PA que les afectan. El comité del sector privado preparará

un documento anual breve que formará parte de la revisión anual que el gobierno y el BID harán del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. Este comité se constituirá dentro de los seis meses de declarada la elegibilidad para el desembolso del préstamo del BID

### **3. Otras entidades participantes**

#### **a. Servicios y escrituración**

- 3.11 Tres organismos desempeñarán funciones en el suministro de servicios y la adjudicación de títulos de dominio para los lotes. **En primer lugar** cabe mencionar a las dos compañías de abastecimiento de agua. La gran mayoría (alrededor del 95%) de las urbanizaciones del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos están ubicadas fuera de la Ciudad de Georgetown, en zonas atendidas por la Administración de Aguas de Guyana (GUYWA). GUYWA se ocupa de los servicios de tratamiento y distribución de agua a estos emplazamientos. La Comisión de Agua y Alcantarillados de Georgetown (GS&WC) se ocupa del abastecimiento de agua dentro de Georgetown. Ambos organismos son dependencias del Ministerio de Vivienda y Aguas. **En segundo lugar**, el Registro de Escrituras se ocupa de la transmisión de los títulos de dominio sobre los lotes en el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. La asistencia técnica con cargo a una cooperación técnica del FOMIN (95-07-25-5) fortalecerá la capacidad institucional y mejorará los servicios del Registro de Escrituras. Por el momento, la CH&PA está fortaleciendo a su propia Unidad de Escrituras. **En tercer lugar**, el Ministerio de Obras Públicas presta servicios de asesoramiento a la CH&PA en materia de urbanización de tierras. Estos servicios comprenden el apoyo de ingeniería civil para el diseño de las urbanizaciones, las inspecciones de construcción en obra y el uso de equipo para la construcción y el mantenimiento de caminos.

#### **b. Mantenimiento**

- 3.12 Otros dos organismos desempeñan funciones en la esfera del mantenimiento. La Junta de Riego y Drenaje se ocupa de mantener las zanjales de macrodrenaje, de drenar o bombear aguas de esas zanjales y de operar las compuertas que prestan servicio a los subproyectos. Las administraciones municipales asumirán la responsabilidad del mantenimiento de los caminos y de la infraestructura relacionada con los caminos que se hayan construido en el marco de los subproyectos, tras un plazo (de hasta cinco años) de mantenimiento de la infraestructura relacionada con los caminos financiado con recursos del programa.

## **C. Ejecución del programa**

### **1. Inversiones**

- 3.13 Este componente será ejecutado por empresas que se contratarán conforme a un plan establecido en que se convendrá con el organismo executor. Todos los subproyectos de desapropiación de tierras y de mejora de asentamientos precaristas se conformarán al ciclo de proyecto predeterminado y al reglamento operativo que se describen seguidamente.

#### **a. Reglamento operativo**

- 3.14 La ejecución de las inversiones en desapropiación de tierras y mejora de asentamientos precaristas se regirán por el reglamento operativo del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos, cuya versión preliminar figura en los archivos técnicos del proyecto. El reglamento se refiere, entre otras cosas, a los mecanismos operativos del programa y a los criterios a que deben conformarse los beneficiarios y los subproyectos para poder acogerse al programa. Los criterios principales son los siguientes: a) el solicitante no debe ser propietario de una vivienda o de otros terrenos; b) el ingreso del solicitante no puede ser superior al límite establecido por la CH&PA que esté en vigor al tiempo de la adjudicación; y c) en el hogar del solicitante deberá vivir uno o más hijos menores de 21 años. Los criterios principales para la selección de los emplazamientos tienen por objeto garantizar la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad en general y, además, asegurar que se conformen a las normas medioambientales y de facilidad de acceso. Los emplazamientos que reúnen esos recaudos se clasifican de acuerdo con un sistema que encauza la asistencia del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos hacia comunidades de gran densidad, sumamente visibles y bien organizadas, con pocos problemas medioambientales. Las zonas de ocupantes sin título serán elegibles si están ubicadas en predios de propiedad del Estado o de una entidad que sea enteramente de propiedad del Estado. **La presentación de la versión final del reglamento operativo será una condición previa al primer desembolso.**

#### **b. Ciclo del proyecto**

- 3.15 El diseño y la construcción de los subproyectos comprenden las siguientes fases: a) la selección del emplazamiento del subproyecto de acuerdo con un sistema de puntaje; b) la preparación del diseño; c) la licitación de la construcción del proyecto; y d) la supervisión y vigilancia de la construcción. En lo que se refiere a los hogares, la CH&PA: a) recibe las solicitudes; b) reúne la información sobre los hogares beneficiarios y los selecciona; c) recibe inicialmente de un tercio a la mitad de la aportación de capital de los hogares; d) recibe el pago total de la aportación de capital de los hogares en un plazo de seis a 12 meses; e) adjudica lotes a los hogares; f) adjudica el título de dominio; y g) imparte capacitación a los hogares en

higiene ambiental y propiedad de vivienda para que puedan consolidar sus unidades y comunidades.

### **c. Traspaso de títulos de dominio**

- 3.16 El proceso de traspaso de títulos de dominio ha sido un importante embotellamiento para los hogares beneficiarios. La clave para resolver el problema radica en acelerar el traspaso de títulos de dominio por conducto del Registro de Escrituras. Aunque las reformas del Registro de Escrituras acabarán por fortalecer a la organización, la CH&PA está simplificando el traspaso de títulos de dominio mediante la adición de juristas y consultores y la racionalización de operaciones, con el fin de simplificar el proceso de adjudicación de títulos de dominio dentro de su mecanismo de ventanilla única para los hogares. Estas medidas de la CH&PA comprenden la cobranza inicial a los hogares, el cargo por traspaso de títulos de dominio, la recopilación de información, los documentos (declaraciones juradas) y las firmas (de abogados) necesarias para la tramitación ante el Registro de Escrituras la publicidad en el diario oficial y el traslado de esta información al Registro de Escrituras, así como la recolección de esos datos de la oficina del Registro.

### **d. Participación comunitaria**

- 3.17 El programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda (EHTP) organizará la participación comunitaria e impartirá a los hogares los conocimientos necesarios para que puedan cumplir las responsabilidades que les incumben en el proyecto, incluidas la construcción y utilización apropiada de un tanque séptico (desapropiación de tierras) o de una letrina de pozo (mejora de asentamientos precaristas) y la construcción de una unidad conforme a los códigos de edificación. Estas asociaciones comunitarias recibirán capacitación para limpiar zanjas, organizar la recolección vecinal de desechos domésticos, fiscalizar el uso de los caminos –especialmente por vehículos pesados– y mantener la infraestructura construida por el proyecto, en general.
- 3.18 Existen muchas organizaciones de ocupantes sin título que están sumamente interesadas en mejorar la infraestructura de sus comunidades. El proyecto utiliza los métodos participativos elaborados en el marco del proyecto piloto del PNUD, a fin de mejorar a estas comunidades mediante la colaboración con estos grupos. Las asociaciones vecinales deben demostrar un fuerte interés y comprometerse a realizar actividades de construcción de autoayuda para que sus asentamientos puedan acogerse al proyecto. En consecuencia, los residentes de la comunidad realizarán la mayor parte de los trabajos de construcción de los servicios básicos en su zona (limpieza de canales, excavación de zanjas para drenajes a la vera del camino y dentro de las comunidades e instalación de cañerías). La unidad que se ocupa de la mejora de los asentamientos precaristas y de las zonas deprimidas (véase el Anexo III-1) contratará los trabajos más difíciles (puentes y construcción de caminos), suministrará maquinaria y materiales (por ejemplo, materiales de



fontanería) y enviará personal técnico para supervisar los trabajos de los residentes. Además de esta inversión de capital, los componentes de mejora de los asentamientos precaristas y de desapropiación de tierras colaborarán con las asociaciones vecinales a fin de educar a los hogares respecto del saneamiento, suministrar asistencia técnica en la construcción y el uso de letrinas de pozo y en la recolección vecinal de desechos domésticos, y mantener la infraestructura construida.

#### **e. Apoyo de la ejecución**

- 3.19 **Planificación del uso de la tierra a largo plazo.** La ejecución de las inversiones contará con el apoyo de un urbanista profesional calificado, que será contratado para ayudar a administrar la actividad de planificación y reglamentación de los asentamientos en todo el proyecto. Este profesional contará con el concurso de consultorías a corto plazo.
- 3.20 **Operaciones de equipos sobre el terreno.** La CH&PA constituirá equipos multidisciplinarios para realizar las actividades sobre el terreno en los subproyectos. Cada equipo tendrá un jefe responsable y se compondrá de dos a tres funcionarios con conocimientos de ingeniería civil/construcción, finanzas/contabilidad y asistencia social/organización comunitaria. Colectivamente, cada equipo tendrá la responsabilidad de acompañar una cartera de urbanizaciones hasta su conclusión satisfactoria.

#### **f. Ventas de tierras sin mejoras**

- 3.21 La CH&PA identificará predios apropiados para viviendas de ingresos medianos. Se establecerá un grupo de expertos que examinará las estimaciones de la comerciabilidad y el valor de los emplazamientos seleccionados y que establecerá un “precio de reserva” mínimo para la venta de esos predios a urbanizadores privados. La CH&PA preparará un folleto de urbanización con estos datos y otras informaciones respecto de cada emplazamiento, a fin de dar información para un proceso de licitación. En término medio, se venderán como mínimo 80 acres por año, con el resultado de un total de 400 acres en el programa quinquenal.

### **2. Asistencia técnica**

- 3.22 Este componente se ejecutará fundamentalmente por conducto de las consultorías descritas en el Capítulo II. La asistencia técnica tendrá por objeto principal fortalecer al organismo ejecutor y complementar temporalmente su capacidad para llevar adelante las actividades del programa. En consecuencia, las dependencias funcionales de la CH&PA intervendrán directamente en la ejecución de los trabajos de las consultorías. Contarán con el concurso del coordinador del programa mencionado en el párrafo 3.7.

#### **D. Procedimientos de adquisiciones del programa**

- 3.23 El organismo ejecutor se ceñirá a las políticas y los procedimientos del Banco para la adquisición de bienes, servicios y obras que financie el Banco. La CH&PA llamará a licitación pública internacional para todos los bienes y servicios conexos cuyo valor sea superior a US\$250.000, las obras civiles con valor superior a US\$1 millón y los servicios de consultoría por más de US\$200.000. El interés internacional en proyectos similares justifica los límites que se recomienda. Para la compra de bienes, servicios y obras por cuantías menores que las indicadas, se recurrirá a los procedimientos y normas nacionales en la materia, que actualmente son objeto de revisión por el gobierno. Mientras el Banco aguarda la promulgación de las nuevas normas, se ha propuesto los siguientes arreglos transitorios. La evaluación de las ofertas se facilitará mediante a) el uso de pliegos de licitación estándar para la precalificación y selección de contratistas, firmas consultoras y consultores individuales; b) el establecimiento de una nómina de evaluadores preseleccionados que formarán el comité evaluador presidido por el representante de la CH&PA; y c) el uso de un plazo convenido para cada etapa del proceso de adquisiciones. **La adopción de estas medidas para acelerar el proceso de adquisiciones será una condición previa al primer desembolso.**
- 3.24 La CH&PA, siguiendo los procedimientos del Banco, comenzará la selección de los consultores de ingeniería de supervisión, los consultores a largo plazo en planificación del uso de la tierra y desarrollo institucional y el coordinador del programa, en el tercer trimestre de 1999, con la intención de contratar a los expertos para junio de 2000. La FPP ha financiado la preparación de los diseños y costos del inventario de trabajos de los primeros 18 meses del proyecto correspondientes a 6.500 unidades en cuatro emplazamientos.
- 3.25 Para facilitar la ejecución, el Banco realizará los trabajos de supervisión en régimen ex post, en los casos de adquisiciones de bienes y servicios conexos de valor inferior a US\$100.000 y las obras civiles de valor inferior a US\$250.000. Esto se hará en el entendimiento de que el financiamiento del Banco se podrá usar solamente si esos contratos se atienen a los requisitos y procedimientos del BID.

#### **E. Calendario de desembolsos y anticipo de fondos**

- 3.26 En el Cuadro III-1 se presenta el calendario de desembolsos del programa, por fuentes de fondos:

**Cuadro III-1**  
**Calendario de desembolsos**  
**(miles de US\$)**

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
BID	3.739	4.702	6.263	7.135	5.161	27.000	90
Gobierno de Guyana	448	458	690	813	591	3.000	10
<b>TOTAL</b>	<b>4.187</b>	<b>5.160</b>	<b>6.953</b>	<b>7.948</b>	<b>5.751</b>	<b>30.000</b>	<b>100</b>
<b>%/año</b>	<b>14,0</b>	<b>17,2</b>	<b>23,2</b>	<b>26,5</b>	<b>19,2</b>	<b>100,0</b>	

- 3.27 Para solventar los gastos proyectados, se establecerá un fondo rotatorio con recursos del préstamo del Banco. Se recomienda un anticipo del 5% del financiamiento.

**F. Revisiones anuales y revisión de mitad de período**

- 3.28 Anualmente, en una fecha mutuamente convenida, la CH&PA, el Ministerio de Vivienda y Aguas y el Banco realizarán una revisión oficial del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. Las revisiones harán hincapié en los productos, las actividades y los indicadores de resultados establecidos en el marco lógico, incluidos los indicadores de resultados de mitad de período (véase el Anexo III-3). Además, en los indicadores de resultados anuales se señalan los pasos del marco lógico a los que se prestará especial atención en las revisiones anuales del proyecto. Estas revisiones servirán para evaluar los problemas relacionados con el programa y los asentamientos y, en caso necesario, formular las medidas correctivas pertinentes. En las revisiones anuales y en la revisión de mitad de período se utilizarán los informes de los consultores independientes y del comité del sector privado, y también los informes de la CH&PA. En apoyo de las revisiones anuales, el proyecto contratará a un consultor independiente cada año para que evalúe las actividades principales del proyecto en comparación con los indicadores de resultados convenidos. Este consultor trabajará bajo la supervisión del Funcionario Ejecutivo Principal.
- 3.29 Dos años después del comienzo del programa, o cuando se haya comprometido el 50% de los recursos del programa, lo que ocurra primero, en virtud de una obligación contractual, la CH&PA, el Ministerio de Vivienda y Aguas y el Banco realizarán una evaluación de mitad de período. Al tiempo de esa evaluación, el prestatario, como mínimo, tendrá que haber logrado los indicadores de resultados clave de cada uno de los objetivos importantes del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos que se detallan en el cuadro infra:

**Cuadro III-2**  
**Indicadores de resultados de mitad de período**

<b>Objetivos clave</b>	<b>Indicadores de resultados</b>
Inversiones en infraestructura: nuevos asentamientos y mejora de asentamientos precaristas	* Terminación de obras de infraestructura conforme a las normas aprobadas y la transferencia de títulos de dominio sobre 8.500 lotes
Mercado de vivienda privado	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Terminación de ventas por subasta de 200 acres de tierras sin mejoras para urbanización privada</li> <li>* El 75% de la tramitación y aprobación de solicitudes de subdivisiones se concluye dentro de los tres meses.</li> <li>* Se dota enteramente de personal a la ventanilla única para urbanizadores y se establece el sistema de gestión de casos de proyectos.</li> </ul>
Fortalecimiento institucional	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Se termina la informatización completa de la presupuestación, las aplicaciones, los datos de operaciones sobre el terreno, la gestión de caja, la contabilidad y los informes.</li> <li>* Se redacta y aplican los planes anuales de desarrollo de la carrera para cada funcionario del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos en dos ciclos anuales.</li> </ul>
Reforma de políticas	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Los montos de la aportación de capital de los hogares se han mantenido en términos reales.</li> <li>* Todos los hogares han pagado enteramente la aportación de capital antes de que se les adjudique el título de un lote con servicios; la contribución total de los pagos deberá efectuarse dentro del año de la adjudicación.</li> <li>* Se han efectuado los cambios jurídicos y reglamentarios necesarios –y convenidos durante la primera reunión anual– para atribuir a la CH&amp;PA plenas facultades de gestión respecto de la urbanización y aprobación en el emplazamiento.</li> <li>* Se ejecuta el programa de capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda en beneficio del 75% de los hogares con lotes.</li> <li>* La política sobre asentamientos precaristas convenida en la primera reunión anual está en curso de ejecución .</li> </ul>

- 3.30 En el caso de que los resultados de la evaluación no sean satisfactorios, sólo se harán nuevos compromisos para financiar inversiones de infraestructura si las autoridades toman las medidas necesarias para corregir las deficiencias, a fin de lograr los objetivos del programa.

## **G. Aportación de capital de los hogares**

- 3.31 El Ministerio de Vivienda y Aguas ha hecho un progreso significativo en el aumento de la cuantía de la aportación de capital de los hogares a niveles que permiten una mayor recuperación de costos, sin dejar de ser costeables para los hogares de ingresos bajos y moderados. Sin embargo, es necesario ajustar estas cuantías nominales todos los años a fin de mantener ese progreso y evitar que esas cuantías sean erosionadas por la inflación. En el pasado, la CH&PA había fijado la aportación de capital de los hogares en cifras nominales sin ajustarlas por la inflación. De resultas de ello, el valor real de la aportación de capital de los hogares declinó en 50% desde 1993 hasta ahora. En consecuencia, estos pagos de aportación de capital de los hogares se mantendrán en términos reales.

## **H. Impacto medioambiental y social**

- 3.32 El impacto medioambiental y sanitario general del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos será fuertemente positivo porque suministra servicios básicos al 13% de los hogares de Guyana. El suministro de agua, en particular, es la clave para mejorar la situación de salud. Los estudios demuestran que el volumen de agua recibido por los hogares pobres es una de las variables más importantes para mejorar su salud.
- 3.33 Los hogares, a más de recibir lotes con servicios básicos, recibirán también capacitación en higiene ambiental y propiedad de vivienda. Esta capacitación incluye la construcción y el uso de soluciones de saneamiento apropiadas (letrinas de pozo y tanques sépticos), y la recolección vecinal de desechos domésticos. Imparte también pericias que facilitan a los hogares la consolidación de su asentamiento: cómo organizar asociaciones vecinales, tener acceso al crédito de las instituciones financieras y hacer gestiones ante los proveedores de infraestructura, tales como las compañías de agua y electricidad. Sin el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos, los asentamientos precaristas continuarían o incluso se acelerarían, los hogares en estos asentamientos no organizados seguirían sin orientación respecto del saneamiento adecuado y los asentamientos se mantendrían marginados de las inversiones públicas, con lo que se corre el riesgo de que se conviertan en barrios de tugurios.
- 3.34 El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos tendrá algunos impactos medioambientales negativos de menor importancia, causados principalmente por las obras de construcción. En el reglamento operativo medioambiental se establecen las normas relativas a la construcción, la selección de emplazamientos y el suministro de servicios a fin de mitigar esos impactos. El Comité de Medio Ambiente e Impacto Social (CESI) recomendó que en este documento y en el reglamento operativo se consigne información sobre la participación comunitaria (véase el párrafo 3.17), el reasentamiento y la ocupación

racional de tierras (términos de referencia sobre la planificación de asentamientos en el reglamento operativo).

- 3.35 Los impactos sociales y económicos del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos son también fuertemente positivos. En particular, la desapropiación de tierras en gran escala que recibe apoyo del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos democratizará la propiedad de tierras urbanas por primera vez en la historia guyanesa. Esta amplia adición de nuevos predios para urbanización residencial satisfará directamente la demanda contenida. Sin embargo, también incidirá en los mercados inmobiliarios, pues reducirá de manera significativa los elevadísimos arrendamientos y precios de venta de los inmuebles. La vivienda y la tierra serán más costeables a medida que la desapropiación de tierras reduzca la escasez de tierras causada por el exceso de propiedad fiscal y a medida que comiencen a funcionar los mercados privados.
- 3.36 El programa se clasifica como inversión focalizada en la pobreza porque alrededor de dos tercios de los beneficiarios serían pobres. El componente de mejora de asentamientos precaristas se clasifica en la categoría de componente focalizado en la pobreza por el criterio sectorial automático (la urbanización de zonas marginadas). Esto representa el 30% de los beneficiarios del proyecto. El componente de desapropiación de tierras adjudicará lotes, de modo que, como mínimo, el 50% del 70% restante de beneficiarios sean familias con ingresos inferiores al umbral de pobreza de US\$180 por mes. Este umbral de pobreza se calculó en la forma de la ingesta calórica mínima, más los gastos básicos mínimos para una familia promedio de 4,6 personas. Esta cifra sólo excede ligeramente el umbral de pobreza extrema calculado por el PNUD (1996) y es muy inferior al umbral de pobreza moderada calculado por el mismo organismo.

## **I. Mantenimiento**

- 3.37 El Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos requiere una serie de medidas de operación y mantenimiento. El plan de operación y mantenimiento indica la organización u organismo que se ha de encargar del mantenimiento. El programa prevé financiamiento para el mantenimiento ordinario y periódico de los caminos. Dentro del componente EHTP, los hogares y grupos vecinales recibirán capacitación sobre el mantenimiento de la infraestructura. Durante la ejecución del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos y durante cinco años después de terminada su ejecución, el Banco tendrá derecho a inspeccionar todas las inversiones de infraestructura. Si no se aplican normas aceptables de operación y mantenimiento, la CH&PA tendrá la obligación de adoptar todas las medidas necesarias para mejorar la calidad de la operación y el mantenimiento.

**J. Auditorías externas**

- 3.38 Durante el período de ejecución del préstamo, el organismo ejecutor presentará al Banco estados financieros en relación con el préstamo. Estos estados financieros se presentarán anualmente dentro de los 120 días del cierre del ejercicio fiscal y deberán ser certificados por contadores públicos independientes aceptables para el Banco.

## IV. VIABILIDAD Y RIESGOS

### A. Viabilidad del Programa

#### 1. Viabilidad económica

- 4.1 El proyecto ayuda al gobierno a desapropiar y a privatizar una superficie considerable de tierras urbanizables, que tradicionalmente habían sido monopolizadas por el sector público o las grandes plantaciones azucareras privadas.
- 4.2 **Costeabilidad.** La aportación de capital de los hogares es un parámetro de importancia clave para el impacto económico del proyecto (véase el Cuadro IV-1). Los elementos económicos de este cálculo muestran que los hogares pueden ahorrar la aportación inicial mínima que requiere el programa en plazos razonables. Los hogares de ingresos bajos y muy bajos necesitan 12 meses y los de ingresos moderados/bajos y moderados, 22 meses. El proyecto estimula la movilización del ahorro de los hogares con destino a la vivienda en la forma de la aportación de capital requerida.
- 4.3 En consecuencia, los parámetros financieros del proyecto se adecuan a los ingresos de los beneficiarios objetivo en la hipótesis más prudente, esto es, que los hogares ahorren la aportación de capital con cargo exclusivamente a sus propios ingresos. En verdad, muchos hogares de ingresos bajos y moderados pueden obtener aportaciones de parientes en el extranjero o en Guyana para aprovechar la oportunidad de ser propietarios de un lote y de una vivienda. Por lo tanto, la aportación de capital de los hogares se ha dimensionado de modo que sea suficientemente elevada para reducir el subsidio al mínimo y, al propio tiempo, que sea suficiente para que el programa resulte costeable para los hogares de bajos ingresos.
- 4.4 Los hogares de ingresos bajos y muy bajos, al seguir ahorrando después de haber hecho la aportación inicial, también podrán aspirar a la obtención de un préstamo hipotecario. Esas cuotas mensuales, de US\$30 para los hogares de ingresos muy bajos y US\$50 para los de ingresos bajos, pueden costear hipotecas de US\$2.560 y US\$4.250 en las condiciones actuales. En comparación, una familia puede construir por su cuenta una unidad de vivienda básica a un costo de US\$2.300, aproximadamente. La hipoteca al alcance de las familias de ingresos bajos (US\$4.250) alcanza para edificar una unidad básica construida por un contratista, cuyo costo es US\$3.800.



**Cuadro IV-1**  
**Análisis de costeabilidad para los hogares**  
**(en US\$)**

	<b>Ingresos muy bajos</b>	<b>Ingresos bajos</b>	<b>Ingresos bajos/moderados</b>	<b>Ingresos moderados</b>
Ingreso mensual del hogar	150	250	500	800
Mensualidad costeable para terreno/vivienda <u>1/</u>	30	50	200	320
Aportación de capital costeable y plazo para ahorrarla, en meses <u>2/</u>	360/12	600/12	4.400/22	7.040/22
Aportación mínima de capital exigida a los hogares por el programa	330	515	4.000	6.850

1/ La relación entre pagos por la vivienda y el ingreso considerada costeable por el hogar, aumenta a medida que crece el ingreso. Aquí se usa coeficientes de 20% para los hogares de ingresos bajos y muy bajos, y de 40% para los de ingresos moderados/bajos y moderados. En comparación, las instituciones financieras de Guyana usan un coeficiente medio de 30% para calificar a los aspirantes a préstamos hipotecarios.

2/ Generalmente, en los programas de terreno y vivienda se supone que los hogares ahorran por espacio de uno a dos años a tasas costeables, a fin de acumular un pago inicial.

**4.5 Estructura de los subsidios.** En el Cuadro IV-2 se describe la estructura de subsidios del programa. Aproximadamente el 60% de los lotes se destinará a hogares de muy bajos ingresos; el 20%, a hogares de bajos ingresos; el 10% a hogares de ingresos moderados bajos y el 10% a hogares de ingresos moderados. Por “subsidio en efectivo” se entiende la diferencia entre el gasto de la CH&PA – que registra un promedio de US\$1.200 por lote– para adjudicar lotes con servicios y título de dominio, por un lado, y la aportación de capital que los hogares deben pagar para obtener su lote, por el otro. El subsidio en efectivo es de US\$666 y US\$790 para los hogares de ingresos bajos y muy bajos. Los hogares con ingresos más elevados pagan una suma considerablemente mayor (US\$2.279 y US\$3.720) que la suma que gasta la CH&PA, razón por la cual esa operación genera ingresos en efectivo. Cuando se tienen en cuenta todos los grupos de ingresos, el importante subsidio en efectivo que reciben los grupos de ingresos bajos y muy bajos queda aproximadamente compensado por los ingresos netos que se reciben de los grupos de ingresos moderados y moderados bajos. En consecuencia, el programa debiera registrar aproximadamente un equilibrio en sus gastos en efectivo, otorgando un subsidio cruzado a los hogares de ingresos bajos y muy bajos con las rentas netas derivadas de los hogares de ingresos moderados y moderados bajos.

**4.6** También se estimó el subsidio económico que recibe cada hogar, que toma en cuenta el valor estimado del predio en niveles posteriores al programa, porque refleja mejor su valor que los altos precios actuales creados por la escasez de

terrenos aprovechables. El subsidio medio que percibe cada familia asciende a US\$3.500. Puesto que la CH&PA gasta US\$1.200 por lote, el beneficio que recibe un hogar (US\$3.500) es casi el triple, lo cual representa una tasa de costo-beneficios favorable.

**Cuadro IV-2**  
**Estructura del subsidio**  
**(equivalente en US\$ convertido al tipo de GY\$175)**

Ingresos mensuales de los diversos grupos de hogares	Hogares en el grupo de ingreso		Subsidio en efectivo por lote	Subsidio total en efectivo (costo de urbanización – aportación de capital)
	No.	%		
Muy bajos: Menos de US\$171	12.900	60%	US\$666 (1)	US\$8,6 millones
Bajos: US\$171-US\$340	4.300	20%	US\$790	US\$3,4 millones
Moderados bajos: US\$341-US\$570	2.150	10%	(US\$2.279)	(US\$4,9 millones)
Moderados: US\$571-US\$900	2.150	10%	(US\$3.720)	(US\$8 millones)
<b>TOTAL</b>	<b>21.500</b>	<b>100%</b>		<b>(US\$0,9 millones)</b>
1. El subsidio en efectivo para los hogares de muy bajos ingresos es inferior al de los hogares de bajos ingresos debido a que el costo de mejora de los asentamientos precaristas– que representan un porcentaje elevado de los hogares de muy bajos ingresos– es considerablemente más bajo (US\$8.000, en comparación con US\$1.200).				

- 4.7 **Aumento de los activos.** Además de su costeabilidad, el proyecto traspasa a los hogares de ingresos moderados bajos un activo importante en la forma del capital invertido en su lote. Este importante capital representa una relación préstamo/valor baja para las instituciones financieras que otorgan préstamos a los hogares que satisfacen los requisitos para la construcción de vivienda y, por lo tanto, reduce en gran medida el riesgo de crédito.
- 4.8 **Inventario de proyectos.** La CH&PA ha contratado a gabinetes de ingenieros locales para preparar los diseños finales y costos de 6.500 lotes en cuatro subproyectos distintos durante los primeros 18 meses del proyecto, razón por la cual, la adquisición de las obras puede comenzar cuando el préstamo sea declarado elegible.
- 4.9 Al cabo de cinco años, el resultado total del proyecto será la desapropiación de un porcentaje considerable de tierras fiscales urbanizables aptas para el desarrollo residencial a favor del sector privado (hogares y urbanizadores). Por lo tanto, el proyecto hará un progreso considerable hacia la privatización de los mercados inmobiliarios, que están ahora constreñidos por la abrumadora superficie de tierras de propiedad del Estado.

## **2. Demanda de los hogares**

- 4.10 En un análisis de oferta y demanda de los hogares realizado por consultores internacionales, se demostró que Guyana necesita 5.000 unidades nuevas por año para aliviar el hacinamiento, reemplazar viviendas deterioradas y atender a la formación de nuevos hogares. El rápido crecimiento económico durante gran parte del decenio de 1990 ha contribuido a convertir esta necesidad en demanda efectiva. En comparación, el proyecto propone añadir 3.000 lotes nuevos por año.
- 4.11 Una indicación de la necesidad sumamente elevada de lotes con servicios es el ritmo de expansión de las ocupaciones sin título en el decenio de 1990. Entre 1993 y 1998, hubo aproximadamente 60.000 ocupantes sin título, esto es, 12.000 hogares. En consecuencia, el aumento del número de ocupantes sin título ha representado aproximadamente 2.000 hogares por año. En comparación, el proyecto se ha dimensionado con el fin de adjudicar un número suficiente de nuevos lotes – 3.000 por año– para adelantarse a las presiones derivadas de las ocupaciones sin título. Muchos otros hogares han vacilado en asumir los riesgos de una ocupación sin título, pero se encuentran a la espera de que el gobierno les adjudique un lote.
- 4.12 La geografía de la demanda refleja la distribución de la población en la llanura litoral: alrededor de un tercio en Georgetown y zonas adyacentes, y dos tercios en los otros cinco pueblos y zonas adyacentes. El proyecto refleja esta distribución de la población. Todos los emplazamientos de subproyectos –desapropiación de tierras y mejoras de asentamientos precaristas– se encuentran en la llanura litoral cerca de centros de población. Alrededor del 40% de los subproyectos se encuentra en zonas adyacentes a Georgetown (aunque sólo 5% dentro de la ciudad) y el 60% en otra ciudad y zonas adyacentes.

## **3. Sostenibilidad**

- 4.13 La recuperación de costos es un aspecto importante de la sostenibilidad. En el marco del proyecto, el gobierno recuperará un porcentaje modesto de los costos de los hogares de ingresos muy bajos y de los hogares de ingresos bajos y generará fondos para los hogares de ingresos más elevados. En general, las rentas recibidas en concepto de pagos de la contribución de capital de los hogares deberían compensar aproximadamente los gastos efectuados. En cambio, el subsidio económico, que incluye el valor de la tierra, es considerable.
- 4.14 La sostenibilidad de este proyecto, sin embargo, requiere una perspectiva más amplia que la de la recuperación de costos. La gran escala del componente de desapropiación de tierras del proyecto es una oportunidad única creada por la existencia de tenencias considerables de tierras fiscales urbanizables cerca de los centros de población. Una indicación del impacto elevado es el elevado coeficiente costo-beneficio de estos gastos. Los beneficios recibidos por los hogares que en promedio representan el triple del gasto en efectivo del gobierno. Este importante

beneficio se hará también extensivo a muchas personas. El proyecto hará una contribución crítica al asentamiento del 13% de los hogares de Guyana. Además, el proyecto dará apoyo al gobierno para que pueda adelantarse a la demanda, con el fin de evitar otra gran ola de ocupaciones sin título y los importantes costos públicos y medioambientales que ese fenómeno impone.

#### **4. Viabilidad institucional**

4.15 El proyecto requiere un aumento considerable de la productividad de la CH&PA para prestar servicios a 3.000 soluciones por año y para realizar considerables reformas de la política en materia de tierras. Este gran aumento de la productividad es viable gracias al compromiso del gobierno y al considerable apoyo de fortalecimiento institucional en el marco del programa. El Ministerio de Vivienda y Aguas y el gobierno han demostrado su compromiso de fortalecer a la CH&PA y de gestionar la asistencia necesaria para aumentar la producción y llevar adelante la reforma de políticas. La preparación del proyecto ha permitido reorganizar la CH&PA conforme a las actividades funcionales recomendadas por los consultores internacionales. Actualmente, se ejecuta una operación de la FPP para reformar y automatizar los sistemas de contabilidad, selección de beneficiarios e información sobre emplazamientos de la CH&PA, así como para preparar el inventario de 6.500 lotes en cuatro emplazamientos para los primeros 18 meses. La preparación de estos planes y estimaciones de costos se terminará en diciembre de 1999. Por lo tanto, un porcentaje significativo de las inversiones del programa se podrá financiar relativamente pronto. En el marco del proyecto, se contratará una consultoría de ingenieros de supervisión para administrar la ejecución de las obras públicas del proyecto. Dos expertos a largo plazo y varias consultorías a corto plazo ayudarán a ejecutar los componentes de reforma de políticas y desarrollo institucional. Los progresos se seguirán mediante una vigilancia cuidadosa. El programa, además de indicadores de resultados que se revisarán anualmente, establece indicadores de resultados para la revisión de mitad de período.

4.16 Todas estas medidas fortalecerán grandemente a la CH&PA y la capacidad de ejecución de proyectos. Sin embargo, igualmente importante es la reestructuración de **procesos** críticos, a saber, la adjudicación de títulos de dominio, la aprobación de urbanizaciones y la aprobación de adquisiciones. Se da apoyo a los cambios administrativos necesarios (ventanillas únicas) y a las reformas legislativas para racionalizar estos procedimientos en relación con este proyecto. Otros proyectos del BID harán hincapié concurrentemente en el mejoramiento sistémico de estos otros organismos

#### **5. Viabilidad social y medioambiental**

4.17 Cuatro mecanismos han garantizado la viabilidad social y medioambiental del proyecto: a) los métodos de selección de emplazamientos y de diseño de los subproyectos; b) el sistema de selección de beneficiarios; c) la condición de que las

conexiones individuales de agua han de depender de un saneamiento adecuado; y d) el programa EHTP.

- 4.18 La selección de emplazamientos se ha hecho mediante un sistema de puntaje estructurado con el fin de garantizar la viabilidad social y medioambiental. En particular, todos los emplazamientos a) están cerca de centros de población en la franja costera; b) están cerca de la infraestructura troncal y, por ende, se conforman a los parámetros de eficiencia de costos del proyecto, y c) son adecuados al asentamiento desde el punto de vista medioambiental. El diseño y el cálculo de costos de los subproyectos garantizarán esta viabilidad, como lo han hecho en el caso del inventario para los primeros 18 meses del proyecto.
- 4.19 El proyecto sistematiza y automatiza el satisfactorio sistema de captación y selección de beneficiarios que ya utiliza la CH&PA. Además, se aplicarán sanciones en caso de falsificaciones. Colectivamente, estos mecanismos permitirán encauzar lotes y beneficios a los hogares de ingresos moderados y bajos.
- 4.20 El programa tenderá cañerías de distribución de agua en las subdivisiones de nuevas urbanizaciones, pero exigirá que los hogares construyan un tanque séptico adecuado antes de efectuar la conexión individual de agua. Las compañías de aguas y de saneamiento –que son también dependencias del Ministerio de Vivienda y Aguas– verificarán la adecuación del tanque séptico del hogar antes de efectuar la conexión individual.
- 4.21 El proyecto suministra la macroinfraestructura necesaria para la calidad del medio ambiente: agua, drenaje y caminos. Además, la CH&PA ejecutará un programa de sensibilización y capacitación en higiene del medio para enseñar a los hogares beneficiarios los principios de un medio ambiente salubre y los métodos de construcción y empleo de su solución de saneamiento y de organización de la recolección de desechos domésticos de la comunidad.

## **B. Beneficios**

- 4.22 El proyecto hace una contribución de carácter crítico a la privatización de la propiedad de la tierra y a la creación de mercados inmobiliarios. Por cuanto el gobierno es propietario de la mayor parte de las tierras urbanizables en zonas urbanas, los lotes con servicios son escasos en relación con la demanda y su precio sólo es costeable para la elite. El proyecto constituye un avance importante en el desarrollo social y económico de Guyana, pues desapropia un gran número de lotes a favor de los hogares beneficiarios de ingresos moderados y bajos y enajena terrenos sin mejoras a urbanizadores con destino a asentamientos de ingresos medianos y altos. El proyecto ayudará también a mantenerse al ritmo de la demanda de asentamientos y evitar una nueva ola de ocupaciones sin título. El asentamiento ordenado y el suministro de un paquete de servicios básicos, junto con el título de dominio, echarán las bases para establecer comunidades saludables durante muchos

años en el próximo siglo. En cambio, una nueva ola de ocupaciones precarias, en ausencia del proyecto, haría correr el riesgo de que se crearan grandes barrios de tugurios y de que el gobierno se viera obligado a tratar de reparar los grandes problemas medioambientales y a asumir los gastos públicos generados por estas ocupaciones precarias por muchos años en el futuro. Por último, el proyecto promete aumentar la demanda de financiamiento hipotecario para viviendas ocupadas por sus dueños (por parte de los hogares beneficiarios que desean construir sus viviendas) –que constituye un activo rentable y de bajo riesgo para las instituciones financieras–, por un lado, y generar el ahorro de los hogares, por el otro. En consecuencia, el proyecto ayudará a afianzar los mercados financieros.

- 4.23 En suma, el proyecto tiene fuertes efectos externos positivos que realzan la reforma de la política en materia de tierras. El aumento de la oferta de terrenos con servicios y título de dominio dará lugar a que la vivienda y las tierras sean más costeables en Guyana, facilitará la urbanización privada y se unirá a otros proyectos –como el Préstamo para el Sector Agrícola y Registro de Escrituras– para racionalizar procesos esenciales (como la adjudicación de títulos de dominio).

### C. Riesgos

- 4.24 En una buena ejecución del proyecto se corren riesgos a causa de las deficiencias de la CH&PA, en particular, y del Estado, en general. Como la CH&PA es una entidad en funcionamiento, con una dirección dinámica y un potencial satisfactorio, el programa fortalece esta organización, en lugar de tratar de crear una unidad de ejecución del proyecto, método que ha producido resultados insatisfactorios en proyectos anteriores en Guyana. Las deficiencias de la CH&PA son un riesgo clave para los componentes de inversión y asistencia técnica/reforma de políticas del proyecto. Sin embargo, la preparación del proyecto, una operación de la FPP, y el programa dedican una asistencia técnica considerable al fortalecimiento de esta organización. La CH&PA contratará a expertos para ayudar a administrar directamente la construcción de servicios en los lotes y la adjudicación de títulos de dominio en todo el curso del proyecto. Los expertos en planificación del uso de la tierra y desarrollo institucional fortalecerán las capacidades de la CH&PA en esas esferas. Mediante asistencia técnica, se impartirán a los funcionarios de la CH&PA las pericias que éstos necesitan para operar los sistemas del proyecto. Asimismo, en el programa se establecen indicadores de resultados anuales y de mitad de período para mejorar la CH&PA y mecanismos para supervisar su cumplimiento.
- 4.25 El sistema público de adquisiciones en vigencia ha obstaculizado sensiblemente la contratación de obras y, por ende, el programa propone medidas para simplificar esos procedimientos. Dos problemas en organismos externos a la CH&PA han demorado la expedición de títulos de dominio. **Primero**, la expedición de títulos de dominio (en la forma de transporte) se ha visto demorada por la exigencia de la Junta Central de Sanidad de que se haya construido una infraestructura completa y por la tramitación en el Registro de Escrituras. El Ministerio de Vivienda y Aguas,

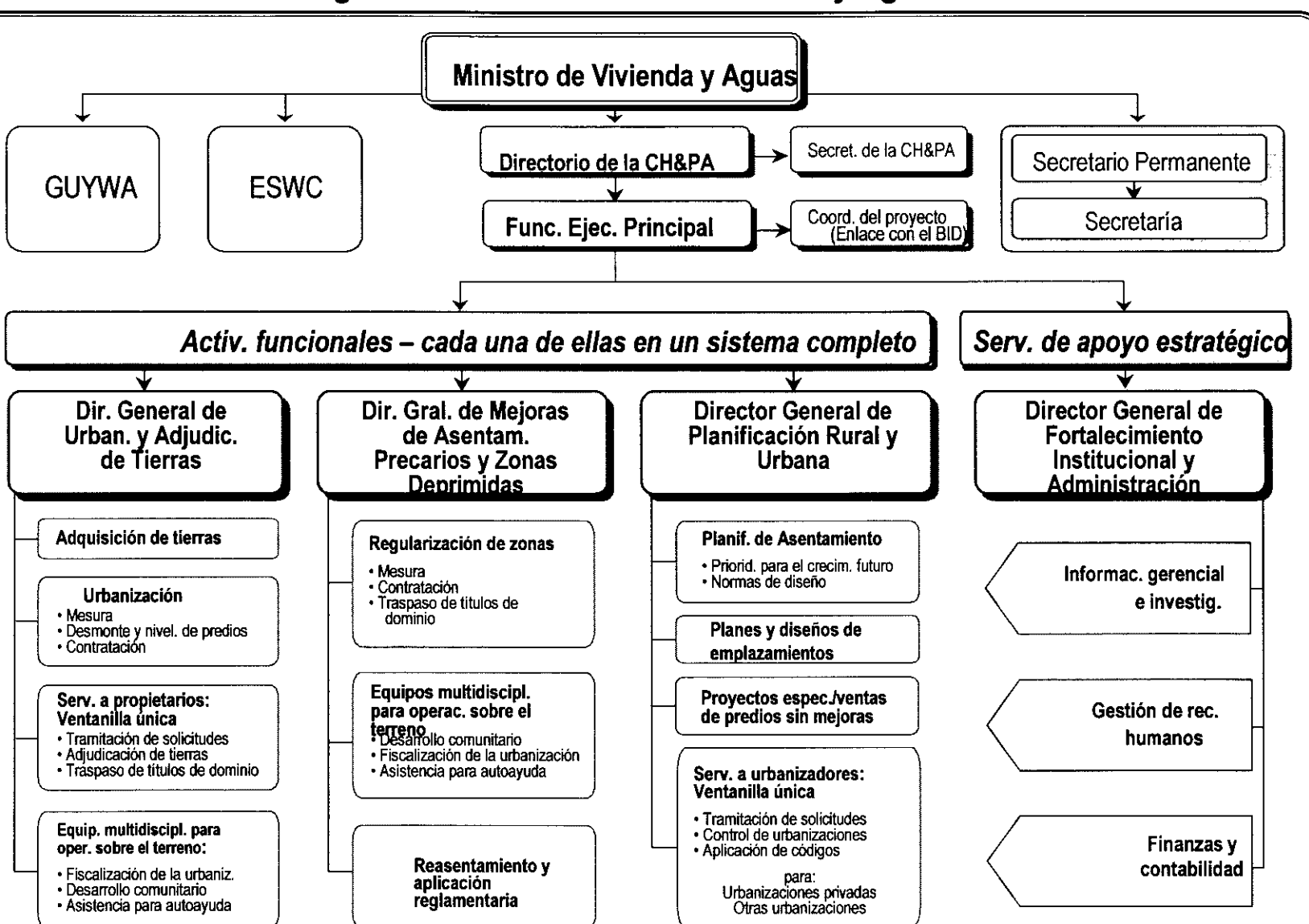
sin embargo, ha convenido con el Ministerio de Salud en aceptar el paquete de servicios básicos que ahora utiliza la CH&PA. **Segundo**, el Registro de Escrituras ha demorado la expedición de títulos de dominio por retrasos de tramitación. Un proyecto del FOMIN reformará el Registro de Escrituras. Entre tanto, la CH&PA ha comenzado a realizar internamente muchos de los trabajos que corren de cuenta del Registro de Escrituras y, de ese modo, ya ha abreviado el proceso de traspaso de títulos de dominio.

- 4.26 El sector privado acaso carezca también de capacidad o conocimientos para desempeñar la función que le incumbe en el proyecto. La base de datos de contratistas de obras públicas de SIMAP contiene los nombres de 140 empresas en cinco especialidades (drenaje, riego, caminos, construcción y aguas). Sin embargo, el número de empresas que están especializadas en las categorías críticas del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos (agua y caminos) y que pueden también ejecutar las obras en escala considerable es mucho menor. Dos medidas realzarán la eficiencia de utilización de estas empresas en el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. **Primera**, el procedimiento de adquisiciones incluye medidas para racionalizar el proceso de selección y contratación. **Segunda**, una consultoría de ingenieros de supervisión fiscalizará todas las fases de la adjudicación de contratos y de la construcción de las obras públicas.
- 4.27 Las instituciones financieras acaso se abstengan de financiar la construcción de vivienda de los hogares de ingresos moderados y bajos que reciben lotes con servicios en el marco del programa, circunstancia que puede impedir la consolidación de los asentamientos. Sin embargo, en el programa se suministra asistencia técnica para facilitar la incorporación de las instituciones financieras al crédito hipotecario a estos grupos. En cuanto a posibles problemas de ejecución hipotecaria, cabe decir que el proyecto de Registro de Escrituras financiará servicios jurídicos para mejorar el régimen de las transacciones garantizadas, incluidas las hipotecas, en tanto que el Programa del Sector Financiero puede también suministrar ese apoyo.
- 4.28 La gran mayoría (95%) de los lotes dentro del programa recibirá agua de GUYWA. Sin embargo, esta compañía de aguas sólo logra un 10% de recuperación de costos y sus operaciones dependen de las subvenciones que recibe del gobierno. El gobierno, sin embargo, está comprometido a racionalizar los recursos disponibles en el sector, mejorar la calidad del servicio y lograr un nivel adecuado de recuperación de costos. El Departamento para el Desarrollo Internacional (DFID) (Reino Unido) prepara actualmente un plan a largo plazo para el sector de aguas, incluida la GUYWA. Una operación del Banco Mundial financia la rehabilitación de la infraestructura de GUYWA, actualmente en curso de ejecución.
- 4.29 Los servicios básicos construidos por el programa se podrían deteriorar por falta de operación y mantenimiento. Un paquete de medidas disminuye este riesgo. En

particular, el Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos financiará a contratistas de construcción para mantener la infraestructura relacionada con los caminos en sus urbanizaciones durante la vigencia del programa. De resultados de ello, estas zonas estarán en condiciones satisfactorias para efectuar su traspaso a las administraciones locales, que se encargarán del mantenimiento a partir de entonces.



## Organización: Ministerio de Vivienda y Aguas/CH&PA



### PLAN TENTATIVO DE ADQUISICIONES

Principales compras del programa de adquisiciones	Financiamiento	Método	Precalificación	Fechas
<b>A. Obras civiles</b> <b>Estimación global: US\$22,64 millones</b>				
<b>Año 1</b> - Desapropiación de tierras: cuatro llamados a licitación de 1.625 lotes cada uno (US\$7,8 millones) - Mejora de asentamientos precarios: un llamado a licitación de 650 lotes (US\$520.000)	94%/BID	LI	No	I/00 y II/00
<b>Año 2</b> - Desapropiación de tierras: dos llamados a licitación de 1.500 lotes cada uno (US\$3,6 millones) - Mejora de asentamientos precarios: tres llamados a licitación de 650 lotes (US\$1,1 millones)	94%/BID	LL	No	I/00 y II/00
<b>Año 3</b> - Desapropiación de tierras: dos llamados a licitación de 1.500 lotes cada uno (US\$3,6 millones) - Mejora de asentamientos precarios: tres llamados a licitación de 650 lotes (US\$1,6 millones)	94%/BID	LI	No	I/00 y II/00
<b>Año 4</b> - Desapropiación de tierras: dos llamados a licitación de 940 lotes cada uno (US\$2,3 millones) - Mejora de asentamientos precarios: tres llamados a licitación de 650 lotes (US\$1,6 millones)	94%/BID	LL	No	I/00 y II/00
<b>Año 5</b> - Mejora de asentamientos precarios: un llamado a licitación de 650 lotes (US\$520.000)	94%/BID	LL	No	I/00 y II/00
<b>Servicios de consultoría</b>				
1. Gabinete de ingenieros de supervisión para obras públicas (US\$500.000)	100%/Gobierno de Guyana	LL	Sí	I/00
2. Diseño de obras: dos llamados a licitación por un total de US\$1 millón	100%/BID	LI	Sí	I/00 – I/01
3. Capacitación de personal: dos llamados a licitación por un total de US\$220.000	100%/BID	LL	Sí	I/00 – I/01
4. Programa de capacitación en higiene del medio y propiedad de vivienda: dos llamados a licitación por un total de US\$393.000	100%/BID	LL	Sí	I/00 – II/00
El proyecto contratará también a aproximadamente nueve consultores a título individual por plazos diversos.				
LI: Licitación internacional				
LL: Licitación local				
Fechas: se indica el semestre del año en que se requiere la licitación.				

**GUYANA: PROGRAMA DE ASENTAMIENTOS PARA GRUPOS DE BAJOS INGRESOS (GY-0052)**  
**MARCO LÓGICO**

Objetivo	Indicadores		Medios de verificación	Hipótesis
	Mitad de período	Programa quinquenal		
Número de propietarios de viviendas por parte de bajos ingresos en	Adjudicación de títulos de dominio sobre 8.500 lotes para hogares de bajos ingresos.	Para 2004, la propiedad de inmuebles por hogares de bajos ingresos aumenta en 21.500.	Encuesta de la Dirección de Censos Datos de la Dirección de Estadística Informes y estados financieros de la CH&PA. <i>Inspecciones in situ.</i>	La economía nacional y político se estabilizan y ejecutar una sana estrategia de asentamientos.
Superficie urbanizada en arreglo a normas de asentamiento de propiedad de bajos ingresos.	Ídem.	Se terminan completamente las urbanizaciones. El financiamiento de vivienda de bajos ingresos se expande en porcentaje del crédito privado. La ventanilla única para servicios a urbanizadores tramita el 75% de las solicitudes en plazos de tres meses.	Registros de hipotecas para vivienda Registros e informes de progreso Registros de tierras y mensuras Encuesta de la Dirección de Censos Consultorías de evaluación de la ventanilla única Actas de sesiones del Directorio y los Comités.	La demanda de tierras continúa firme. El Gobierno moderniza estructuras institucionales y normativas más general.
Infraestructura de urbanización en zonas contiguas que incluyen asentamientos	Terminación de infraestructura conforme a normas de urbanización en zonas contiguas que incluyen 8.500 lotes.	Terminación de infraestructura conforme a normas de urbanización en zonas contiguas que incluyen 21.500 lotes residenciales. El número de solicitudes aprobadas sin adjudicación declina a 15.000. El número de lotes de asentamientos precarios regularizados aumenta en 6.500.	Informes y estados financieros de la CH&PA. Verificación <i>in situ</i> de los registros de la CH&PA sobre el terreno. Resultados de talleres. Informes de progreso y revisiones anuales del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos. Publicaciones del Gobierno de Guyana Actas de sesiones del Directorio y los Comités.	El sector de la construcción tiene capacidad para ejecutar proyectos sin distorsiones ni inflación. El proceso de licitación por gobierno permite una construcción eficiente.
Actividades de saneamiento y de asentamiento en ayuda.	Un grupo comunitario ejecuta un plan de saneamiento y urbanización formalizado por escrito en cada urbanización adjudicada.	Para 2004, un grupo que representa a más del 50% de los ocupantes ejecuta una urbanización incremental en cada urbanización. En cada lote ocupado, se ha	Informes anuales de la CH&PA.	Los adjudicatarios de lotes ocupan sus predios inmuebles después de la adjudicación.

Objetivo	Indicadores		Medios de verificación	Hipótesis
	Mitad de período	Programa quinquenal		
		construido una solución de saneamiento aprobada.		
os de dominio a os ingresos.	Adjudicación de títulos de dominio sobre 8.500 lotes para grupos de bajos ingresos.	Para 2004, se han expedido títulos de dominio a 21.500 lotes para hogares de bajos ingresos.	Informes anuales de la CH&PA.	Se puede efectuar una c eficaz de las aportaciones y de otros cargos.
de las operaciones	Se pone en funciones al equipo de gestión profesional y se completa la informatización de procesos.	Se pone en funciones al equipo de gestión profesional y se completan los programas de capacitación para todos los funcionarios del programa.	Supervisión independiente del personal del programa de urbanización.	Las remuneraciones y co trabajo en la CH&PA m grado suficiente para atra personal calificado.
procedimientos de banizaciones y ulos de dominio pansión de la a de predios	Se pone en vigor todos los cambios legales y reglamentarios necesarios para que la CH&PA tenga plena autoridad para aprobar urbanizaciones.	Los nuevos solicitantes reciben su título de dominio sobre el lote con servicios dentro de los cuatro meses de la adjudicación o al hacer el pago integral de su aportación de capital y otros cargos, según la condición que se cumpla primero.	Leyes sancionadas necesarias. Consultorías de evaluación.	El Gabinete y el Parlam prioridad a acelerar el p adjudicación de títulos c
ño y levantamiento uevas urbanizaciones as. s, drenajes, puentes y ución de agua. es y adjudicar lotes. gía de segmentación n relación con los ulo.	Se sancionan y ponen en vigor normas sobre urbanización incremental y la política de segmentación e intervención en relación con los ocupantes sin título.	Se completan obras de infraestructura por valor de US\$22,6 millones conforme a normas de urbanización incremental. La ventanilla única para beneficiarios completa 21.500 adjudicaciones de lotes y se mantiene a la par de la nueva demanda. Se ajustan las aportaciones de capital y los cargos de acuerdo con la inflación de los precios al consumo. Las aportaciones de capital y los cargos se cobran en su totalidad antes de adjudicar lotes. Se acuerda la política sobre ocupaciones sin título y los diversos organismos interesados la ponen en práctica.	Verificación <i>in situ</i> de los registros de la CH&PA. Consultorías de evaluación de la ventanilla única. Evaluaciones por escrito realizadas por auditores del gobierno. Actas de las sesiones del Directorio y los Comités. Visitas a emplazamientos.	Se reforma el proceso c del Gobierno de C adaptarlo al giro comerci Otros organismos del G Guyana cooperan en tar
omunitarios. capacitación en higiene propiedad de vivienda.	6.400 hogares con lotes reciben capacitación en higiene del medio y propiedad de vivienda.	Los equipos sobre el terreno completan la capacitación en higiene del medio y propiedad de vivienda	Informes anuales de la CH&PA.	El volumen de solicitud refleja la demanda real especulación.

Objetivo	Indicadores		Medios de verificación	Hipótesis
	Mitad de período	Programa quinquenal		
de dominio a hogares urbanización	Las aportaciones de capital se mantienen en términos reales. Todos los hogares pagan las aportaciones de capital y obtienen su título de dominio dentro del año de la adjudicación.	en beneficio de 19.000 hogares.  La ventanilla única para beneficiarios traspasa títulos de dominio sobre 21.500 lotes de bajos ingresos. Todos los títulos de dominio nuevos se traspasan dentro de los cuatros meses o contra el pago de la aportación de capital y cargos, según la condición que se cumple primero.	Informes anuales de la CH&PA.	
sistemas de gestión y de administración o profesional y los asistencia de sus funciones.	Se informatizan totalmente la presupuestación, la tramitación de solicitudes, los datos de operaciones sobre el terreno, la gestión de caja, los controles financieros, la contabilidad y la presentación de informes. Se formulan y aplican los planes anuales para el desarrollo de carrera para cada funcionario del Programa de Asentamientos para Grupos de Bajos Ingresos en dos revisiones anuales.	La red moderna de computación estándar se integra a las operaciones de la CH&PA. Se informatizan totalmente la tramitación de solicitudes, los datos de operaciones sobre el terreno, los controles financieros, la contabilidad y la presentación de informes, conforme a las normas establecidas por el Gobierno de Guyana y los evaluadores del Banco. Todos los planes de desarrollo de carrera se completan en cuatro revisiones anuales.	Consultorías de evaluación independiente. Dictámenes escritos de auditores oficiales y privados. Evaluación independiente del programa de desarrollo de recursos humanos. Informes anuales de la CH&PA.	Los administradores de los gabinetes profesionales e instituciones académicas reciben remuneraciones por los servicios requeridos.
de ventas a privados. ventanilla única para la CH&PA para transacciones <i>in situ</i> . traspaso de títulos de e el registro de	Se completa la venta en subasta de 200 acres de tierras sin mejoras para urbanizaciones privadas. Se termina la consultoría de evaluación de la ventanilla única y se aplica el plan de acción sobre las recomendaciones.	Se enajenan 400 acres de tierras sin mejoras para urbanizaciones privadas. El 90% de las solicitudes de subdivisiones se aprueba dentro de un plazo de tres meses. Se realiza la evaluación de la ventanilla única y se aplica el plan de acción. Por ley se dan plenas facultades de acción a la CH&PA para la urbanización residencial y la aprobación <i>in situ</i> .	Verificación independiente de los registros de la CH&PA. Registros oficiales por escrito. Consultorías de evaluación. Informes anuales de la CH&PA.	Constructores de viviendas en el sector privado se interesan en las tierras fiscales en volumen para que la subasta sea un procedimiento viable para el precio de mercado de las mejoras. Se instituye el régimen de las tierras. El Registro de Escrituras para la ventanilla única para la adjudicación de títulos de

PROYECTO DE RESOLUCION

GUYANA. PRESTAMO \_\_\_\_/SF-GY A LA REPUBLICA COOPERATIVA DE GUYANA

(Programa de Asentamientos de Bajos Ingresos)

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 Cooperativa de Guyana, como Prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en un Programa de Asentamientos de Bajos Ingresos. Dicho financiamiento será por una suma de hasta veintisiete millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$27.000.000), o su equivalente en otras monedas, excepto la de Guyana, que forme parte de los recursos del Fondo para Operaciones Especiales del Banco, y se sujetará a las "Condiciones Contractuales Especiales" y a los "Plazos y Condiciones Financieras" del Resumen Ejecutivo de la Propuesta de Préstamo a que se refiere el Documento PR.\_\_\_\_\_.