



**FACULTAD DE POSTGRADO
TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN**

**EVALUACIÓN DEL GRADO DE INTERÉS DEL SISTEMA
FINANCIERO NACIONAL EN INVERTIR EN VIVIENDA
SOCIAL**

SUSTENTADO POR:

**GERSON DAVID AGUILAR CASTAÑEDA
MARISSA JUDITH TRIGUEROS MIRANDA**

**PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO DE
MÁSTER EN FINANZAS**

SAN PEDRO SULA, CORTÉS

HONDURAS, C.A.

ENERO, 2019

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA

**UNITEC
FACULTAD DE POSTGRADO**

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

**RECTOR
MARLON BREVÉ REYES**

**SECRETARIO GENERAL
ROGER MARTÍNEZ MIRALDA**

**VICERRECTORA ACADÉMICA
DESIREE TEJADA CALVO**

**VICEPRESIDENTE UNITEC, CAMPUS S.P.S
CARLA MARIA PANTOJA**

**DECANA DE LA FACULTAD DE POSTGRADO
CLAUDIA MARIA CASTRO VALLE**

**EVALUACIÓN DEL GRADO DE INTERÉS DEL SISTEMA
FINANCIERO NACIONAL EN INVERTIR EN VIVIENDA
SOCIAL**

**TRABAJO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MÁSTER EN FINANZAS**

ASESOR METODOLÓGICO

ABEL EDGARDO SALAZAR MEJIA

ASESOR TEMÁTICO

LISETTE CARCAMO SAUCEDA

COMISIÓN EVALUADORA:

RICARDO ENRIQUE YONES

TATIANA JOSEFINA RUBIO MEDINA

DERECHOS DE AUTOR

© Copyright 2018

GERSON DAVID AGUILAR CASTAÑEDA
MARISSA JUDITH TRIGUEROS MIRANDA

Todos los derechos son reservados.

**AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA,
REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO DE TESIS DE POSTGRADO**

Señores

**CENTRO DE RECURSOS PARA
EL APRENDIZAJE Y LA INVESTIGACIÓN (CRAI)
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA (UNITEC)**

San Pedro Sula

Estimados Señores:

Nosotros, Gerson David Aguilar Castañeda y Marissa Judith Trigueros Miranda, de San Pedro Sula, autores del trabajo de postgrado titulado: Evaluación del grado de interés del sistema financiero nacional en invertir en vivienda social presentado y aprobado en Diciembre de 2018, como requisito previo para optar al título de máster en Finanzas y reconociendo que la presentación del presente documento forma parte de los requerimientos establecidos del programa de maestrías de la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC), por este medio autorizo/autorizamos a las Bibliotecas de los Centros de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI) de la UNITEC, para que con fines académicos, puedan libremente registrar, copiar o utilizar la información contenida en él, con fines educativos, investigativos o sociales de la siguiente manera:

- 1) Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo en la sala de estudio de la biblioteca y/o la página Web de la Universidad.
- 2) Permita la consulta, la reproducción, a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato CD, Internet, Intranet, etc., y en general en cualquier otro formato conocido o por conocer.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.2, 18, 19, 35 y 62 de la Ley de Derechos de Autor y de los Derechos Conexos; los derechos morales pertenecen al autor y son personalísimos,

irrenunciables, imprescriptibles e inalienables, asimismo, por tratarse de una obra colectiva, los autores ceden de forma ilimitada y exclusiva a la UNITEC la titularidad de los derechos patrimoniales. Es entendido que cualquier copia o reproducción del presente documento con fines de lucro no está permitida sin previa autorización por escrito de parte de UNITEC.

En fe de lo cual, se suscribe el presente documento en la ciudad de San Pedro Sula a los 18 días del mes de diciembre de 2018.

Gerson David Aguilar Castañeda

21713020

Marissa Judith Trigueros Miranda

21223064



FACULTAD DE POSTGRADO

EVALUACIÓN DEL GRADO DE INTERÉS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL EN INVERTIR EN VIVIENDA SOCIAL

AUTORES:

Gerson David Aguilar Castañeda y Marissa Judith Trigueros Miranda

Resumen

El propósito de esta investigación es analizar el grado de interés que presenta el sistema financiero nacional de invertir en proyectos de vivienda social en Honduras. Esta necesidad surge debido al alto déficit habitacional que existe en el país siendo de 60.5%. Por lo que se determinó realizar una investigación a los 15 bancos del sistema financiero para determinar los factores y condiciones que actualmente consideran importantes para involucrarse en este tipo de proyecto. Se realiza un estudio de investigación con un enfoque mixto, no experimental, transversal, descriptivo basada en la teoría fundamentada con una muestra dirigida la cual da respuesta a los objetivos y preguntas de la investigación, lo que conlleva aceptar la hipótesis nula, dando como resultado que de los 15 bancos del sistema financiero solo cuatro apoyan este tipo de proyectos, concluyendo que el sistema financiero de Honduras no presenta interés en invertir en proyectos de vivienda social.

Palabras claves: Grado de interés, Instituciones financieras, Banca privada, tasa de interés, localización del proyecto, déficit habitacional, capacidad de pago, historial crediticio, pobreza, Inversionistas, urbanización, vivienda social, desarrolladores.



POSTGRADUATE FACULTY

GRADE OF INTEREST EVALUATION OF THE NATIONAL FINANCIAL SYSTEM OF SOCIAL HOUSING INVESTMENT

AUTHORS:

Gerson David Aguilar Castañeda y Marissa Judith Trigueros Miranda

Abstract

The purpose of this research is to analyze the degree of interest that the national financial system presents to invest in social housing projects in Honduras. The need arises due to the high housing deficit that exists in the country, being 60.5%. This led to the investigation of the fifteen banks in Honduras' financial system to determine the factors and conditions that they consider crucial for their involvement in this type of project. A research study began with a mixed approach, not experimental, transversal, descriptive based on the fundamental theory on a directed sample that responds to the objectives and questions of the investigation, leading to the acceptance of the null hypothesis. As a result, only four of the fifteen banks that form the country's financial system support this type of project, concluding that the national financial system has no interest when it comes to investing in social housing projects.

Keywords: degree of interest, financial institutions, private banking, rate of interest, project's location, housing deficit, payment capacity, credit history, poverty, investors, urbanization, social housing, developers.

DEDICATORIA

A DIOS,

Las gracias por la vida y la salud que nos envía y por ser nuestra principal fuerza en los momentos de debilidad y guiarnos por el camino correcto para alcanzar nuestros objetivos de vida.

A NUESTROS PADRES,

Por darnos la oportunidad de salir adelante y motivarnos a lograr nuevas metas profesionales, siendo nuestro trabajo la cosecha del éxito de sus enseñanzas; gracias a Blanca Luz Miranda, Oscar René Trigueros y a Juana Francisca Aguilar Castañeda.

A NUESTRAS FAMILIAS,

Por su paciencia, comprensión y apoyo en los momentos de trabajo y sacrificio en todo el proceso de nuestra maestría en finanzas.

AGRADECIMIENTO

A Dios, todo poderoso por estar presente en cada etapa de nuestra vida, por las bendiciones recibidas, por la fe y la sabiduría que nos permiten hoy culminar con éxito una meta más en nuestra vida profesional.

A la Universidad Tecnológica de Centroamérica (UNITEC), por haber facilitado nuestra formación, académica bajo lo más altos estándares de calidad.

A cada uno de los catedráticos que con dedicación y esmero nos impartieron cátedras, transmitieron sus conocimientos y compartieron sus experiencias a lo largo de la maestría.

A nuestros compañeros de tesis por sus asesorías, consejos e importantes aportes durante el desarrollo de esta investigación.

Al ingeniero Abel Salazar por su enseñanza, guía y dedicación en la elaboración de la investigación.

A la licenciada. Lisseth Cárdenas por guiarnos y ser nuestro apoyo en el tema seleccionado.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1 INTRODUCCIÓN.....	1
1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	2
1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	13
1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	13
1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	16
1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	16
1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	17
1.4.1 OBJETIVO GENERAL.....	17
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
1.5 JUSTIFICACIÓN.....	17
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	19
2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	19
2.1.1 ANÁLISIS DEL MACROENTORNO.....	19
2.1.1.1 MUNDO.....	19
2.1.1.2 AMÉRICA LATINA.....	23
2.1.1.3 FACTORES QUE DEFINEN EL PROBLEMA DE VIVIENDA.....	29
2.1.2 ANÁLISIS DEL MICROENTORNO.....	31
2.1.2.1 CENTROAMÉRICA.....	31
2.1.3 ANÁLISIS INTERNO.....	40
2.1.3.1 HONDURAS.....	40
2.1.3.2 PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN HONDURAS.....	43
2.2. TEORÍA DE SUSTENTO.....	45
2.2.1. TEORÍA DEL GRADO DE INTERÉS I.....	45

2.2.2	TEORÍA DEL GRADO DE INTERÉS II.....	45
2.2.3	TEORÍA DE LA BANCA PRIVADA.....	46
2.2.4	TEORÍA DE FINANCIAMIENTO	46
2.2.5	TEORÍA DE LA TASA DE INTERES	47
2.2.6	TEORÍA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.....	47
2.2.7	TEORÍA DEL DÉFICIT HABITACIONAL.....	48
2.2.8	TEORÍA DE LA POBREZA	49
2.2.9	TEORÍA DE URBANIZACIÓN	49
2.2.10	TEORÍA DE VIVIENDA SOCIAL.....	49
2.2.11	TEORÍA DEL RIESGO.....	50
2.3	CONCEPTUALIZACIÓN.....	50
2.3.1	LEYES Y REGULACIONES.....	50
2.3.2	DESARROLLO SOCIAL.....	50
2.3.3	SUBSIDIO	51
2.3.4	CAPACIDAD DE PAGO	51
2.3.5	DESARROLLADOR INMOBILIARIO.....	52
2.3.6	LOCALIZACIÓN DE PROYECTO	52
2.3.7	CARÁCTER – HISTORIAL CREDITICIO.....	52
2.3.8	ESTABILIDAD LABORAL	53
2.4	INSTRUMENTOS APLICADOS.....	53
2.4.1	INSTRUMENTOS.....	53
2.4.1.1	CUESTIONARIO	53
2.4.2	TÉCNICAS.....	54
2.4.2.1	ENCUESTA.....	54
2.4.2.2	GRUPO FOCAL.....	55

2.4.2.3 PANEL DE EXPERTOS	55
2.4.3 VALIDEZ	55
2.4.3.1 ÍNDICE DE KENDALL	55
2.4.4 CONFIABILIDAD	56
2.4.5 PROCEDIMIENTOS.....	57
2.5 MARCO LEGAL.....	58
2.5.1 CIRCULARES DE LA CNBS	58
2.5.1.1 CURICULAR NO. PE-11-2018	58
2.5.1.2 CIRCULAR No. PE-1212018.....	59
2.5.1.3 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS.....	62
CAPÍTULO III METODOLOGÍA.....	63
3.1. CONGRUENCIA METODOLÓGICA	63
3.1.1 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES	66
3.1.2 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	67
3.1.3 HIPÓTESIS.....	67
3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS.....	67
3.2.1 INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA.....	68
3.2.2 INVESTIGACIÓN CUALITATIVA	68
3.2.3 MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN.....	69
3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	70
3.3.1 PLAN DE LA INVESTIGACIÓN DE CLIENTE - BANCO	70
3.3.2 PLAN DE INVESTIGACIÓN INVERSIONISTA - BANCO.....	71
3.4.1 POBLACIÓN.....	73
3.4.2 MUESTRA.....	73
3.4.3 UNIDAD DE ANÁLISIS	74

3.4.4 UNIDAD DE RESPUESTA	75
3.5 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS	75
3.5.1 INSTRUMENTOS	75
3.5.1.1 TIPOS DE INSTRUMENTOS	75
3.5.1.2 PROCESO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	76
3.5.2 TÉCNICAS	77
3.6 FUENTES DE INFORMACIÓN	77
3.6.1 FUENTES PRIMARIAS	78
3.6.2 FUENTES SECUNDARIAS	78
3.7 LIMITANTES DEL ESTUDIO	79
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS	81
4.1 COMPARACIÓN ENTRE UNIDADES DE ANÁLISIS Y LA ENCUESTA	81
4.2 CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO	81
4.3 GRADO DE INTERÉS	83
4.4 INSTITUCIONES FINANCIERAS	84
4.5 CLIENTES	92
4.6 INVERSIONISTAS	93
4.7 COMPARACIÓN DE OBJETIVOS Y VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	95
4.7.1 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD	97
4.8 PROGRAMA VIVIENDA SOCIAL	99
4.8.1 PROGRAMA DE APORTE, BONO Y CREDITO (ABC)	99
4.8.2 MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL BONO ABC:	99
4.8.3 REQUISITOS PARA APLICAR AL BONO ABC:	99
4.8.4 PROGRAMA VIVIENDA MEDIA	100
4.8.5 MODALIDADES APLICACIÓN DEL PROGRAMA	100

4.8.6 REQUISITOS MÍNIMOS PARA SOLICITAR PRÉSTAMO.....	100
4.9 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS	101
4.9.1 TABLA DE CONTINGENCIA	101
4.9.2 FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	102
4.9.3 FRECUENCIA ESPERADAS.....	102
4.9.4 FRECUENCIA DE VALORES ESPERADAS	102
4.9.5 CALCULO DEL CHI-CUADRADO	103
4.9.6 CALCULO DEL GRADO DE LIBERTAD.....	103
4.9.7 NIVEL DE SIGNIFICANCIA.....	103
4.9.8 VALOR DEL PARÁMETRO P	104
4.9.10 CHI CUADRADA	104
CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	106
5.1 CONCLUSIONES	106
5.2 RECOMENDACIONES.....	107
BIBLIOGRAFÍA.....	109
ANEXOS.....	114
ANEXO 1. ENCUESTA.....	114
ANEXO 2. FOTOS PROYECTO VILLAS SAN JUAN	121
ANEXO 3. FOTOS PROYECTO GREEN VALLEY	123
ANEXO 4. PROYECTO RESIDENCIAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA	125
ANEXO 5. PROYECTO VILLA BERTILIA CHOLUTECA	127
ANEXO 6. PLANOS DE MODELO DE DOS HABITACIONES.....	128
ANEXO 7. PLANOS DE MODELO DE TRES HABITACIONES.....	129
ANEXO 8. MÉTODO DE EXPERTOS (COEFICIENTE DE KENDALL)	130

ANEXO 9. TIPOS DE SUBSIDIOS POR EL GOBIERNO DE HONDURAS	131
ANEXO 10 CIRCULAR No. PE-1212018	132

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro resumen del total de viviendas, total hogares y total población.....	7
Tabla 2. Cuadro estadístico de total de vivienda del 2003 al 2012.....	8
Tabla 3. Gasto público de vivienda en Centroamérica	32
Tabla 4. Lista de bancos del sistema financiero nacional de Honduras.....	58
Tabla 5. Clasificación de los subsidios para vivienda.	59
Tabla 6. Vivienda Unifamiliar para la población en general	60
Tabla 7. Vivienda multifamiliar para operadores de justicia.....	60
Tabla 8. Vivienda multifamiliar para la población general	61
Tabla 9. Vivienda unifamiliar para operadores de justicia	61
Tabla 10. Operacionalización de las variables.....	64
Tabla 11. Matriz De Planificación De Metodología De La Investigación	80
Tabla 12. Coeficiente De Concordancia De Kendall.....	82
Tabla 13 Tabla de contingencia	101
Tabla 14. Tabla de valores de Chi Cuadrado critico.....	104

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. País con mayor pobreza en América Latina	2
Figura 2. Pobreza en Honduras	3
Figura 3. Línea de tiempo de los principales acontecimientos en materia de vivienda	5
Figura 4. Principales problemas de vivienda en Honduras	9
Figura 5. Créditos para vivienda del fideicomiso BCH-BANHPROVI	10
Figura 6. Cartera de préstamos por destino 2012 a 2016 de Banhprovi	11
Figura 7. Comparativo de desembolsos por tipo de vivienda.	11
Figura 8. Distribución de la cartera de vivienda social	12
Figura 9. Desembolsos en millones de lempiras por institución financieras	13
Figura 10. Brecha de la demanda total versus demanda satisfecha	14
Figura 11. Tenencia de la vivienda en Europa	20
Figura 12. Mapa sobre el déficit habitacional de vivienda en América Latina para el año 2012	24
Figura 13. Ecosistema de mercado de vivienda	29
Figura 14. Centroamérica 2016 ambiente político, legal y desempeño institucional	34
Figura 15. Principales actores del sector vivienda en Centroamérica	35
Figura 16. Diagrama de variables dependiente e independiente	66
Figura 17. Metodología de la investigación	69
Figura 18. Plan de la investigación de cliente – banco	70
Figura 19. Plan de la investigación inversionistas - banco	71
Figura 20. Nivel De Concordancia Kendall	83
Figura 21. Grado de interés de las instituciones financieras	84
Figura 22. Rechazo de las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social	84
Figura 23. Cantidad de las solicitudes que se reciben en el banco.	85
Figura 24. Cantidad de solicitudes que se reciben mensual y se aprueban en el banco	86
Figura 25. Factores tomados en consideración para la inversión de vivienda social	86
Figura 26. Toma de decisión de los bancos a invertir	88
Figura 27. Importancia de los subsidios del gobierno	89
Figura 28. Criterios considerados del banco para los proyectos de vivienda social	90
Figura 29. Plazos de financiamiento proporcionados por el banco	91

Figura 30. Grado de confiabilidad sobre la devolución de los subsidios	91
Figura 31. Requisitos tomados en consideración del cliente para una vivienda social.	92
Figura 32. Interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda	93
Figura 33. Requisitos que debe cumplir la zona donde se desarrollan los proyectos	94
Figura 34. Porcentaje de aportación solicitado al inversionista	95
Figura 35. Proyectos sociales apoyados por el gobierno de Honduras	96
Figura 36. Frecuencia Esperados de datos	102
Figura 37. Frecuencia de valores esperados	102
Figura 38. Resultado de la ecuación Chi Cuadrado	103

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

El sistema de vivienda en Honduras no está funcionando bien. Lo demuestra el déficit de vivienda que existe a nivel de país. Honduras no ha encontrado las estrategias que le ayuden aprovechar el mercado insatisfecho de vivienda, por lo que se hace necesario la búsqueda de alternativas para solventar esta necesidad básica de la población.

En vista que el déficit habitacional del país supera actualmente la cifra de 1,127,291 viviendas. Considerando que en Honduras hay 1.863,291 viviendas particulares ocupadas, este déficit representa un 60.5% del total nacional. Al especificar el déficit en sí, el mismo está conformado por 38.5% de déficit cuantitativo y el 61.5% es de orden cualitativo. (Habitat para la Humanidad Honduras, 2017).

Los datos de vivienda que se muestran resultan ser un factor importante para llevar a cabo la investigación que se plasma en este documento y que mediante una investigación de enfoque mixto no experimental, transversal, descriptivo basada en la teoría fundamentada con una muestra dirigida se pretende evaluar el grado de interés que presenta el sistema financiero nacional para llevar a cabo proyectos de vivienda social. Se toman en cuenta los bancos que pertenecen a la Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA).

Mediante investigaciones previas de Organismo no Gubernamentales, el país presenta un déficit habitacional, debido a que no existe actores privados interesados en desarrollar proyectos habitacionales de vivienda social y el Gobierno ante sus carencias de fondos para apoyar este tipo de proyectos debe buscar aliados estratégicos en el sistema financiero.

De acuerdo con lo antes mencionado surge la necesidad de proceder a realizar una investigación para determinar el interés del sistema financiero nacional de invertir en proyectos de vivienda social en Honduras para minimizar el déficit habitacional actual y dar oportunidad a las familias hondureñas de contar con una vivienda digna.

1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Honduras es uno de los cinco países latinoamericanos con mayores índices de desigual social, las cifras de pobreza solo pueden ser negativas y desfavorables, a pesar de tener grandes riquezas naturales y muchas ventajas para posicionarse como un país con los mejores indicadores.



Figura 1. País con mayor pobreza en América Latina

Fuente: (TECHO HONDURAS, 2014)

En la figura anterior se muestra los índices de pobreza de América Latina para el 2011, es importante recalcar que el país con índice de pobreza de la región es Ecuador con un 32.4% y Honduras es el país con mayor pobreza con un índice de 67.4% en Latinoamérica.

Varias administraciones gubernamentales han formulado planes de desarrollo, casi todos técnicamente bien formulados pero todos ellos poco concertados y muy poco ejecutados. Esto ha hecho caer el país en un atraso y la mayor prueba de ello es que uno de sus grandes objetivos como país es la estrategia de reducción de la pobreza y a pesar de haber recibido grandes apoyos de recursos económicos de patrocinadores internacionales el resultado ha sido ineficiente ya que los índices de reducción de la pobreza en el país no se han cumplido.



Figura 2. Pobreza en Honduras

Fuente: (Foro Social de Deuda Externa y Desarrollo de Honduras, 2017)

En la figura anterior se muestra el índice de pobreza actual de Honduras el cual es de un 68.8% de población en condición de pobreza, y un 64.3% de hogares en condiciones de pobreza.

En países donde el desarrollo económico social llegó tarde y se devolvió muy lentamente, como es el caso de Honduras, históricamente la situación de viviendas social ha sido un tema de carácter importante para los gobiernos más sin embargo no se le ha presentado la importancia que presenta. Este problema la historia le muestra que ha sido resuelta por la población misma.

La construcción de vivienda popular a través del tiempo casi siempre ha estado a cargo de las propias familias mediante construcciones de carácter informal, generalmente muy precarias y con serias deficiencias en lo que implica materiales y calidad de la construcción agregado la disponibilidad de servicios básicos.

Desde la época colonial y hasta años recientes cada grupo familiar ha asumido la tarea de resolver sus problemas de vivienda mediante la autoconstrucción, la cual consiste en que cada familia define a su propia discrecionalidad el tipo y diseño de vivienda que mejor puede

desarrollar con sus propios recursos y definiendo la mano de obra a emplear prácticamente sin la intervención de terceros.

En la época colonial no existieron políticas públicas ni programas de financiamiento a favor de la vivienda, de tal modo que ni el Estado ni la empresa privada tenían interés de la solución de la problemática habitacional de la población. También existían la poca iniciativa y opciones para resolver colectivamente los problemas de servicios básicos para saneamiento, electrificación y equipamiento social de la vivienda; más sin embargo existieron pocas comunidades que mostraban algunas prácticas formales de urbanización, casi la totalidad de los poblados intermedios y los asentamientos rurales hondureños carecían de servicios e infraestructura públicos.

En esa época colonial no existía la centralización de tierras, gozaban de una importante disponibilidad de tierra para vivienda, los municipios del país contaban con abundantes reservas y eran fácil para una familia obtener un lote para construcción.

Cabe destacar que hasta hace unas seis o siete décadas hubo una gran inclinación por el uso de tecnologías de tierra para la construcción de vivienda, con bahareque, adobe ladrillo para el levantamiento de las paredes y con teja de barro para los techos, esto obedecía tanto a patrones culturales como a factores de costos ya que esas formas de construcción permitían soluciones de vivienda más alcanzables de la capacidad propia de la familia. (Habitat para la humanidad Honduras, 2017)

También se utilizaba la madera para la construcción de vivienda, no solo entre las familias de escasos recursos, sino entre familias acomodadas que construían con diseños muy estéticos que daban una presentación agradable con este material. Al pasar de los años con las influencias de otras culturas internacionales que el país recibía a partir de los años cincuenta estas preferencias constructivas fueron disminuyendo lentamente a favor de la utilización de productos de concreto siendo este el material que en la actualidad más se utiliza en construcción.

Mediante el siguiente esquema se muestra la evolución de los sectores de vivienda social

a través del tiempo.

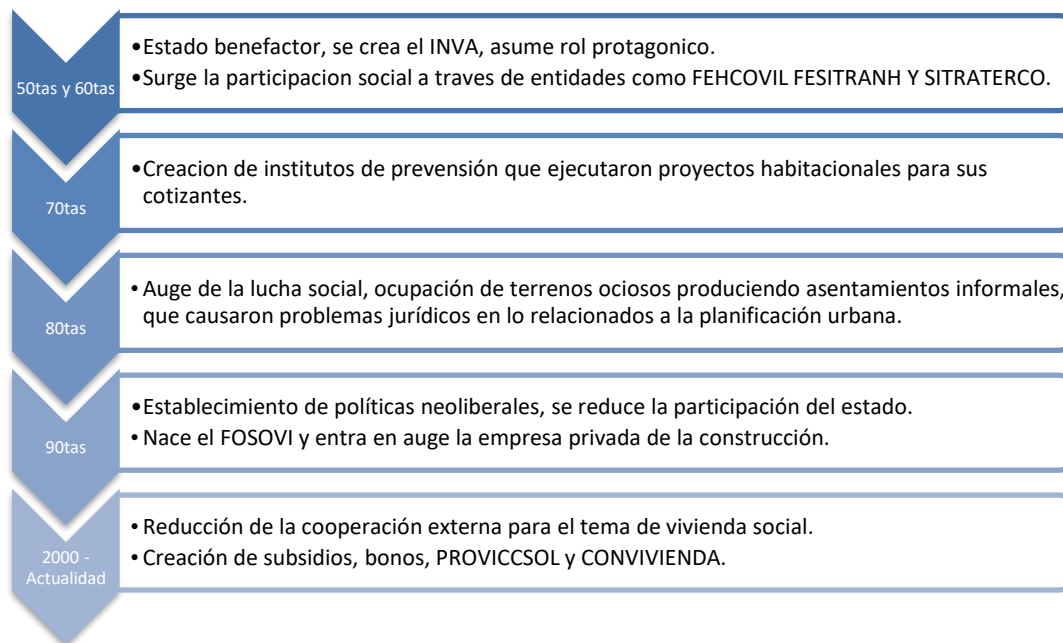


Figura 3. Línea de tiempo de los principales acontecimientos en materia de vivienda

Fuente: (Habitat para la Humanidad Honduras, 2017)

En 1949 se realiza el primer censo poblacional en Honduras y es a través de este instrumento que se conocen datos importantes acerca del déficit habitacional ya existente a esa fecha; situación que motiva al gobierno a intervenir creando inicialmente instituciones como el departamento Administrativo de Inquilinato (DAI), La División de Urbanismo y El Banco de la Propiedad entre otras; creando en 1956, una sección de vivienda que funcionó en lo que hoy se conoce como secretaria del Trabajo. Sin embargo, no fue hasta 1957, que se crea la primera institución rectora del sector vivienda, especializada en otorgamiento de crédito hipotecario para vivienda de clase media y baja, la cual fue conocida como Instituto Nacional de la Vivienda (INVA). Dicha Institución funcionó por más de treinta y dos años, otorgando un total de 26,312 créditos hipotecarios, un promedio de 822 por año.

Lo que significó muy poco en comparación al creciente mercado de compra de vivienda social que ya se encontraba insatisfecho para ese momento, en vista de la demanda existente y la poca oferta de crédito hipotecario por parte del gobierno, ya que no existían otras instituciones

que cubrieran este sector del mercado sin cubrir. (Habitat para la humanidad Honduras, 2017)

En 1990 surge una nueva institución rectora del sector, conocido como Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI), la cual ya no otorgaría créditos, sino que solamente los canalizaba a través de otras Instituciones; esto vino a acrecentar aún más la demanda de compra de vivienda social, pues la oferta de créditos hipotecarios disminuyó drásticamente. Actualmente esta Institución apenas subsiste como legalizado de tierras únicamente y a pesar de que el Gobierno ha creado otras instancias para satisfacer la demanda de vivienda a los estratos de escasos recursos, no existe una institución estatal que tenga claramente definida la oferta de créditos hipotecarios para la compra de una vivienda social en Honduras y la demanda del sector se ha elevado a cifras incontrolables.

Entre las instituciones de segundo piso que tienen estructurada la oferta de crédito para compra de vivienda social en Honduras, se puede mencionar al Régimen de Aportaciones Privadas (RAP) y el Banco Hondureño de la Producción y la Vivienda (BANHPROVI); adicionalmente existe la oferta de créditos directos por parte de HABITAT para la humanidad, organización no gubernamental global que opera actualmente en 16 países de Latinoamérica y que inicio a operar en Honduras en Santa Cruz de Yojoa en 1988. Otra de las Instituciones no gubernamentales que tiene bien definida la oferta de crédito hipotecario para compra de vivienda social, es la Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Urbana y Rural (FUNDEVI), quien opera en el país desde 1992 y a la fecha es la institución líder en el otorgamiento de ese tipo de créditos; sin embargo, la oferta sigue siendo muy baja en comparación a la demanda del mercado. (Habitat para la humanidad Honduras, 2017)

Con la implementación de la Visión de Nación 2010-2038, el Plan de País 2010-2022 y la Ley de Ordenamiento de las Finanzas públicas, control de las exoneraciones y medidas anti-evasión (Decreto No. 278-2013), se crea un fondo de vivienda popular y autoconstrucción (Art. 46); también se crea la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamiento Humanos (CONVIVIENDA) que se crea el 30 de mayo del 2014 a efecto de crear y articular el programa nacional de vivienda, con el objeto de resolver en un contexto general los principales problemas sociales que enfrenta la población el tema de vivienda social, el cual representa un tema de

urgente necesidad a solventar mediante la utilización de recursos humanos y financieros del país.

En la tabla número uno del cuadro resumen del total de viviendas, total horas y total población se detalla los datos existentes de cómo se encuentra la distribución de viviendas, hogares, población total, hombre, mujer y persona por hogar en Honduras.

Tabla 1. Cuadro resumen del total de viviendas, total hogares y total población

2013						
Clasificación	Total Nacional	Total Rural	Urbano			
			Total	Distrito Central	San Pedro Sula	Resto Urbano
Total Viviendas	1863,291	947,258	916,034	249,945	163,283	502,805
Total Hogares	1898,966	965,866	933,100	257,384	164,581	511,135
Población Total	8535,692	4549,338	3986,354	1101,942	676,959	2207,453
Hombre	4099,703	2268,418	1831,285	497,907	309,662	1023,716
Mujer	4435,988	2280,920	2155,068	604,035	367,298	1183,736
Personas por Hogar	4.5	4.7	4.3	4.3	4.1	4.3

Fuente (Instituto Nacional de Estadística Honduras , 2013)

Bajo el contexto planteado, es importante mencionar, que antes del huracán Mitch, la demanda del mercado de compra de vivienda social en Honduras era de 500,000 unidades. Después del huracán Mitch, dicha demanda superaba las 700,000 unidades a nivel nacional. (Informe del Foro Nacional: “Problemática y solución para el sector asentamientos humanos y vivienda en Honduras” sin embargo, a diciembre de 2013 y según la dirección de vivienda y urbanismo de SOPTRAVI hoy (INSEP), la demanda supera el millón ciento cincuenta mil unidades; lo anterior confirma, por un lado, que definitivamente existe un mercado insatisfecho que demanda ser atendido y por otro lado indica que existe una oportunidad de negocio no explotada, agregando a esto los cambios institucionales del gobierno, han provocado que los recursos se concentren casi de manera exclusiva en una pequeña parte de la población restringiéndose aún más el acceso al crédito para la compra de vivienda social.

En la tabla número dos podemos observar el total de viviendas, total hogares en conjunto con la población, desde el año 2003 al año 2012 mostrando una tendencia de evolución del sector

vivienda y la población.

Tabla 2. Cuadro estadístico de total de vivienda del 2003 al 2012

Año	Total viviendas	Total hogares	Población total
2003	1331,585	1357,424	6766,186
=2004	1370,434	1396,884	7000,011
2005	1458,190	1483,151	7168,717
2006	1526,673	1542,069	7367,022
2007	1595,107	1614,906	7529,403
2008	1628,485	1656,746	7699,405
2009	1659,290	1690,775	7869,089
2010	1711,965	1737,262	8041,654
2011	1704,883	1737,496	8200,795
2012	1786,742	1822,142	8303,399

Fuente (Instituto Nacional de Estadística Honduras , 2013)

En base a los estudios actuales de las condiciones de vivienda en Honduras según el instituto nacional de estadística y la organización de Hábitat para Honduras, los resultados obtenidos a la fecha indican la no existencia de apoyo financiero del sector privado a los programas de vivienda social en el país, la demanda de vivienda fuera menor a la actual si existiera el interés de la banca privada.

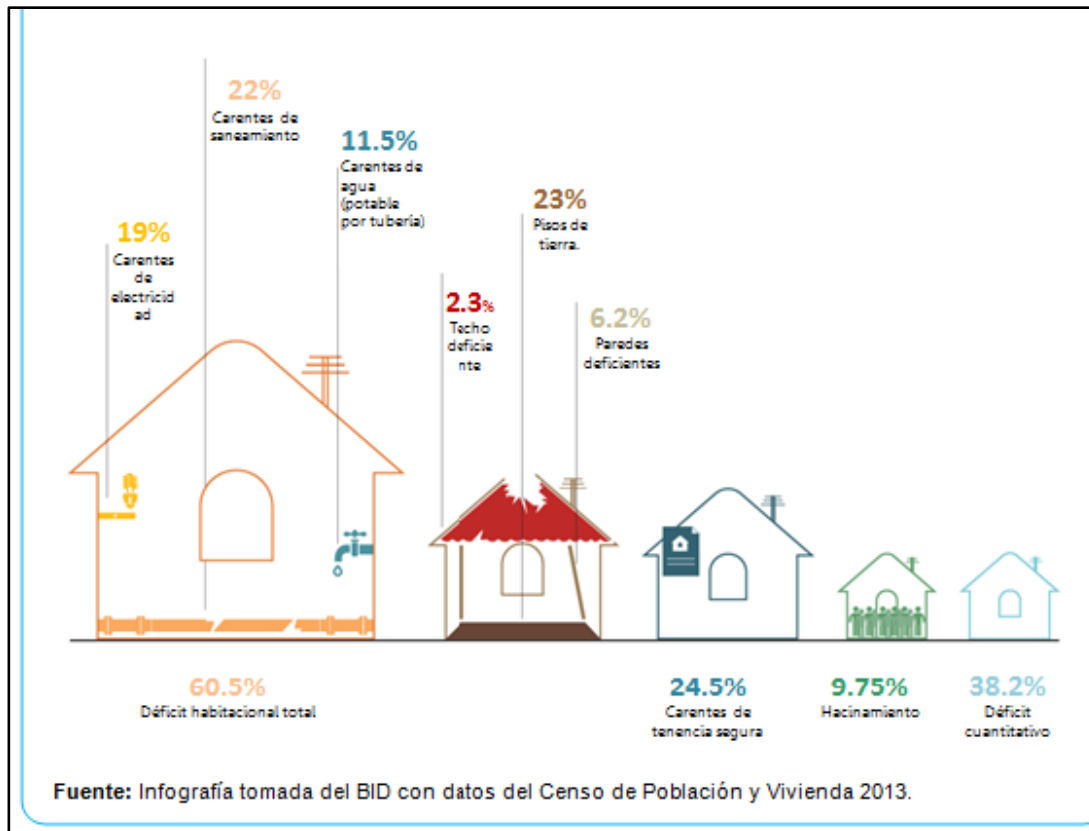


Figura 4. Principales problemas de vivienda en Honduras

Fuente: (Habitat para la Humanidad Honduras, 2017)

La figura número cuatro muestra los diferentes aspectos deficitarios de Honduras, que generan los problemas de vivienda, siendo el más representativo los pisos de tierra y el sistema de saneamiento en los hogares.

Tomando en cuenta los datos del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) en conjunto con el fideicomiso del Banco Central de Honduras (BCH) el principal obstáculo para promover el desarrollo habitacional en Honduras continua siendo la falta de acceso al financiamiento, lo que afecta principalmente a los sectores rurales y a los hogares de bajos ingresos que no pueden calificar para un préstamo, ya que las instituciones del sistema financiero nacional tienen muchos limitantes en vista que no les gusta arriesgar. Actualmente las instituciones que otorgan créditos en el país tienen como requisito un más de un salario mínimo o dos para el financiamiento de una vivienda digna la cual está valorada entre

L400,000.00 y L 600,000.00

Honduras mantiene un déficit habitacional es de 1,127,291 viviendas que se dividen entre cualitativo y cuantitativo, cuando se habla de cualitativo se refiere a los cientos de casas que necesitan reparaciones y mantenimiento. Mientras que el déficit cuantitativo indica que son soluciones habitacionales construidas o nuevas. De acuerdo con la información de la Cámara Hondureña de la Industrias de la Construcción las viviendas que necesitan ser reparadas son alrededor de 600,000 unidades y más de 500,000 deben ser nuevas viviendas en el país.

Por tal razón se requiere un mayor apoyo del sector bancario a este rubro, a fin de que se pueda dinamizar y reducir la brecha. Es así como el sector de la construcción podrá revertir el retraso que esa industria ha venido registrando en los últimos años, se muestra la siguiente imagen en base a las colocaciones de desembolso en vivienda clase media y vivienda digna del año 2009 al 2014.



Figura 5. Créditos para vivienda del fideicomiso BCH-BANHPROVI

Fuente: (BANHPROVI - BCH, 2015)

Las colocaciones por programa de acuerdo con el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda, siempre se muestra una disminución en cuanto a los desembolsos de vivienda clase media y vivienda digna.



Figura 6. Cartera de préstamos por destino 2012 a 2016 de Banhprovi

Fuente: (Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda, 2017)

Se ha investigado en fuentes primarias y secundarias de los entes reguladores del sistema financiero de Honduras, más sin embargo no se ha encontrado un historial que muestre el apoyo tanto del sector público como privado al desarrollado de vivienda social en el país.

Mediante una consulta vía correo electrónico a la Comisión Nacional de Banca y Seguros se obtuvo la siguiente información.

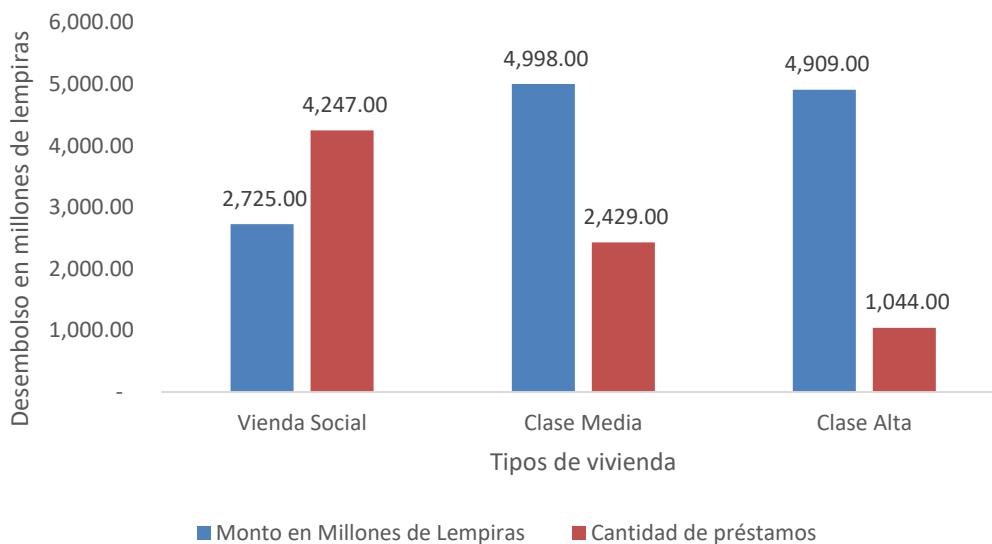


Figura 7. Comparativo de desembolsos por tipo de vivienda.

Fuente: (Elaboración propia)

La figura número 7 muestra un comparativo de los últimos cinco años de desembolsos en millones de lempiras dados por el sistema financiero de Honduras destinados a la vivienda. Se muestra una distribución en tres tipos de proyectos, vivienda social, vivienda clase media y vivienda clase alta.

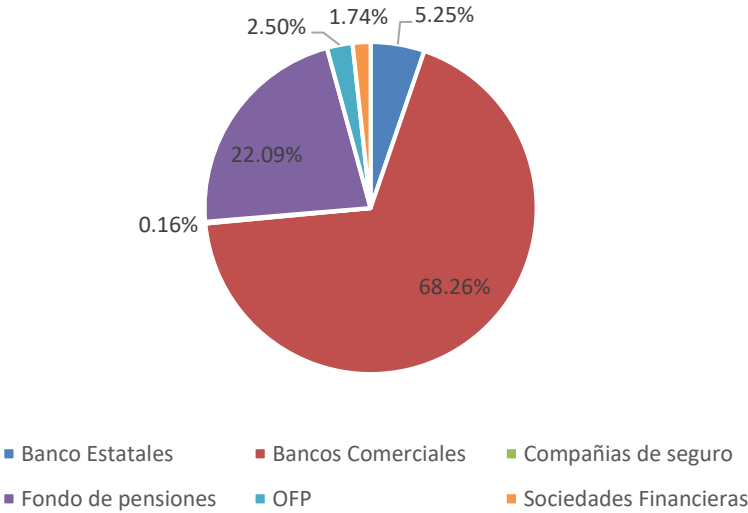


Figura 8. Distribución de la cartera de vivienda social

Fuente: (Elaboración propia)

En la figura número 8 se muestra la distribución de la cartera de vivienda social en las instituciones del sistema financiero nacional, donde prevalece una mayor participación con el 68.26% los bancos comerciales. Vale resaltar que la participación de los fondos de gobierno en este tipo proyectos es de 5.25%

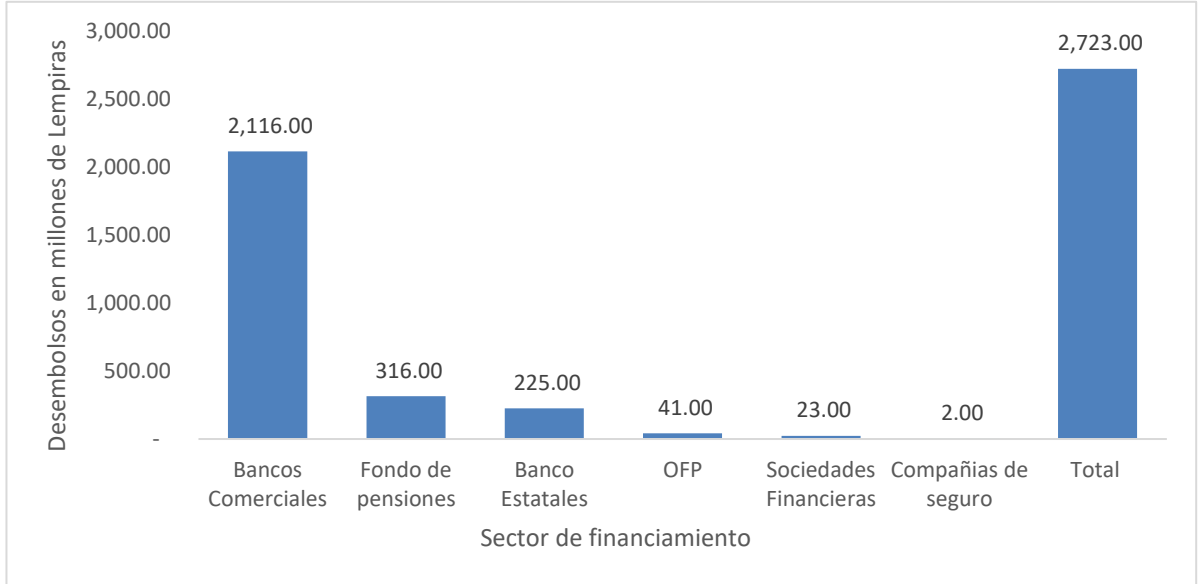


Figura 9. Desembolsos en millones de lempiras por institución financieras

Fuente: (Elaboración propia)

En la figura número 9 muestra la cantidad desembolsada en millones de lempiras por instituciones financieras del país en los últimos cinco años.

Se ha investigado y consultando fuentes bibliográficas como ser Comisión Nacional de Banca y Seguros, Universidad Nacional Autónoma de Honduras y otras instituciones tanto del ámbito administrativo del gobierno como educativo y no hay investigaciones ni estudios previos sobre analizar el grado de interés del sistema financiero en apoyar los proyectos de vivienda social en Honduras.

1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

El país cuenta con un alto índice de déficit habitacional. El Estado no tiene la capacidad de solventar este problema mediante el financiamiento de créditos ni tampoco tienen la capacidad financiera de seguir otorgando grandes subsidios, por lo que la alternativa viable para

satisfacer el déficit habitacional en Honduras es mediante el apoyo del sector privado, es por eso que resulta necesario formular la investigación de evaluar el grado de interés del sistema financiero nacional de invertir en vivienda social.

Es importante mencionar que no toda la demanda existente podrá ser satisfecha debido a que no todas las familias tendrán acceso a un crédito hipotecario, previo a esto se tendrá que realizar un análisis sobre la oferta que puede realizar la banca privada para revertir el déficit habitacional actual del país.

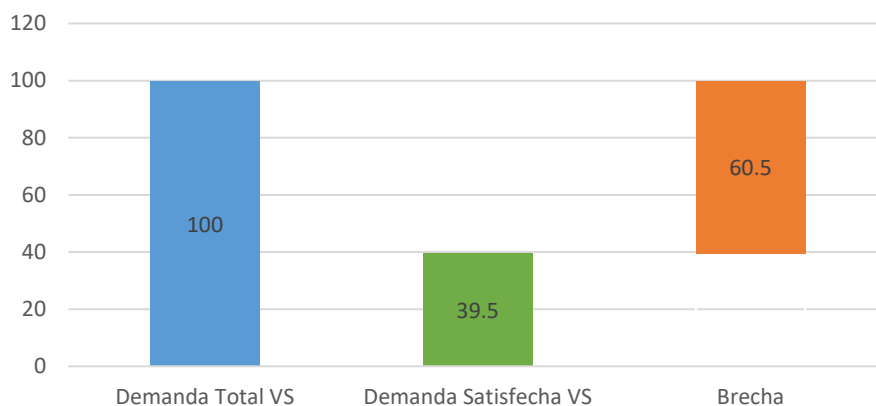


Figura 10. Brecha de la demanda total versus demanda satisfecha

Fuente: (Habitat para la humanidad Honduras, 2017)

De acuerdo con el censo de población y vivienda del 2013 y la cuenta permanente de hogares de propósitos múltiples a julio 2015 se establece el déficit que muestra la gráfica anterior. Estimación del déficit habitacional total de 1,127,291.06 viviendas en estado deficitario en todo el país. Considerando que en Honduras hay 1.863,291 viviendas particulares ocupadas, este déficit representa un 60.5% del total nacional. Al especificar el déficit en sí, el mismo está conformado por 38.5% de déficit cuantitativo y el 61.5% es de orden cualitativo. (Habitat para la humanidad Honduras, 2017)

Estimación del déficit cuantitativo: Haciendo uso de la información que proporciona el Censo Nacional de Población y Vivienda del 2013 y la Encuesta Permanente de Hogares de

Propósitos Múltiples a junio de 2015, se establece el presente déficit habitacional cuantitativo definido con base a la sumatoria de tres elementos:

Hogares en situación de arrendatarios: teniendo como fundamento de cálculo el total de hogares que habitan una vivienda alquilada, a dicho total se le aplicó un factor de incidencia del 75%, debido a que se estima que el restante conglomerado de arrendatarios lo hacen en forma voluntaria o por influencia de factores culturales, laborales o financieros. Estimado así, esta parte del déficit cuantitativo suma 215,756 unidades.

Viviendas en estado inservible: se consideran aquellas viviendas ocupadas cuyo estado real es conceptualmente inhabitable y que sólo por una necesidad muy severa son habitadas por familias de condición vulnerable; en esta parte se suman las viviendas de bahareque tradicional, las construidas de desechos, las viviendas de madera y pisos de tierra, como también las construidas de otros materiales perecederos y pisos de tierra, todo lo cual suma 176,358 unidades.

Hacinamiento: aquí se incluyen los hogares en los que en una misma pieza habitan 5 o más personas, lo que suma 49,435 unidades.

Diferencia entre hogares y viviendas: este elemento representa al contingente de familias que viven como allegados en casa de sus padres u otros parientes, y se consigna sencillamente tomando la diferencia entre el número de hogares y el total de viviendas particulares ocupadas, lo que suma 43,053.

Numéricamente cada uno de los elementos antes citados se ha excluido unos de otros, con propósito de evitar duplicidades. De ello resulta un déficit cuantitativo de 435,167 unidades habitacionales.

Estimación del déficit cualitativo: el número de hogares en déficit cualitativo se logra al sumar los hogares que se encuentran en cada una de las siguientes condiciones:

Estimación de la estructura: se contabilizan los hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables o duraderos, pero que presentan pisos de tierra o arena, que representan 355,535 casos.

Estimación de espacio (cocina): se contabilizan los hogares que presentan carencia por no disponer de un lugar adecuado para preparar los alimentos, constitutivos de 198,830 casos.

Estimación de servicios públicos: se registran las viviendas que presenten carencia en suministro de agua, eliminación de excretas o disposición de energía eléctrica, que ascienden a 18,702 casos.

Hacinamiento: aquí se incluyen los hogares que ocupan viviendas donde en una misma pieza habitan 4 personas, representando 129,784 casos. Cabe reafirmar que numéricamente cada uno de los elementos antes especificados se ha excluido unos de otros, a fin de evitar duplicidades. De ello resulta un déficit cualitativo de 702,851 unidades habitacionales.

1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Dado a que existe un mercado no cubierto de vivienda social en Honduras, se formula la siguiente pregunta.

¿Cuál es el grado de interés del sistema financiero nacional en invertir en proyectos de vivienda social en Honduras?

1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- 1) ¿Cuál es la cantidad de solicitudes de proyectos de vivienda social que se presentan en el sistema financiero nacional de Honduras?
- 2) ¿Cuáles son los porcentajes de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras?
- 3) ¿Cuáles son los factores de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras?
- 4) ¿Qué proyectos actualmente de vivienda social está desarrollando el gobierno de Honduras?
- 5) ¿Cuáles son los tipos subsidios que otorga el gobierno de Honduras para promover los programas de vivienda social?

1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar el grado de interés del sistema financiero nacional de invertir en los proyectos de vivienda social en Honduras.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1) Determinar la cantidad de solicitudes de proyectos de vivienda social que se presentan en el sistema financiero nacional de Honduras.
- 2) Determinar los porcentajes de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras.
- 3) Determinar los factores de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras.
- 4) Identificar los proyectos de vivienda social que actualmente está desarrollando el gobierno de Honduras.
- 5) Conocer los tipos subsidios que otorga el gobierno de Honduras para promover los programas de vivienda social.

1.5 JUSTIFICACIÓN

El acceso a una vivienda es un derecho constitucional de cada ciudadano, tal como lo detalla la Carta Magna, en el artículo 178: “Se reconoce a los hondureños el derecho de vivienda digna. El Estado formulará y ejecutará programas de vivienda de interés social”, por lo que todos o por lo menos la mayoría de los hogares debería tener la oportunidad de comprar una vivienda digna; sin embargo, en la realidad esto no ha sido posible a pesar de los esfuerzos del gobierno por satisfacer esa demanda; misma que ha crecido a niveles incontrolables, debido a este lleva a que mediante otro medio se logre cubrir. Es por ello que surge el interés de investigar en el sistema financiero nacional el grado de interés de invertir en proyectos de vivienda social, mediante un crédito hipotecario que atienda y logre cubrir la demanda insatisfecha que existe en el mercado actualmente.

Por otro lado, la insatisfacción del mercado de compra de vivienda social debe verse

como una oportunidad de negocio, pues bien, se sabe, que el gobierno es incapaz por sí sólo, de satisfacer la demanda, por lo que existe la posibilidad de que otros actores no gubernamentales puedan hacerlo; es así como el estudio adquiere gran importancia.

Como se citó en los antecedentes, después del huracán Mitch, la demanda habitacional superaba las 700,000 unidades a nivel nacional (Informe del Foro Nacional: “Problemática y solución para el sector Asentamientos Humanos y Vivienda en Honduras” Junio de 1995, Pág. 10), y a diciembre de 2013 y según la Dirección de Vivienda y Urbanismo de SOPTRAVI (hoy INSEP), dicha demanda superaba el millón de unidades; por lo que si estos datos se toman desde el punto de vista de un mercado que no ha sido atendido, la investigación adquiere gran relevancia; adicionalmente, es importante mencionar que existen otros beneficios colaterales como consecuencia de que una familia tenga un lugar seguro donde vivir, entre los que se pueden mencionar, la mejora en el nivel de vida y el inicio de una cultura crediticia entre otros, lo que viene a repercutir en aspectos socioeconómicos que posteriormente se reflejan en la macroeconomía del país.

Como se puede observar, la investigación no solo pretende dar solución a un problema social, pues a través de esta investigación se determinará el interés del sistema financiero en apoyar al desarrollo de este tipo de proyectos y que genere una sostenibilidad y/o rentabilidad financiera a las instituciones que otorguen dichos créditos. Lo anterior es muy importante, sobre todo porque son muy pocas las instituciones que otorgan este tipo de crédito en vista del riesgo financiero que representa.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

2.1.1 ANÁLISIS DEL MACROENTORNO

2.1.1.1 MUNDO

Tradicionalmente se cree que la problemática del acceso a la vivienda se limita a países subdesarrollados, sin embargo, el problema de la vivienda y la precariedad de las condiciones de alojamiento son a nivel mundial, dado por diferentes causas entre los países desarrollados y aquellos en vías de desarrollo. En el mundo, unos 500 millones de habitantes urbanos carecen de hogar o están alojados en condiciones precarias. (Herrera & Yáñez, 2014)

Este problema se agrava debido a que el desarrollo de la vivienda no puede mantenerse al mismo nivel de crecimiento de una población urbana, que se duplicará pasando de 2.400 millones que existían en el 1995 a 5.000 en el 2025. En la actualidad se estima que la población urbana mundial aumenta 2,5 veces más rápidamente que la población rural. En el mundo aproximadamente 600 millones de personas viven en hogares que son una amenaza para la vida y la salud en Asia, África y América Latina, regiones donde la población crece a un ritmo más rápido. Op. Cit., p 19.

La problemática de la vivienda en Europa se debe a las destrucciones ocasionadas por las guerras en diversas regiones y debido a la revolución industrial en la primer mitad siglo XIX que ocasiono un constante y rápido crecimiento de la población industrial, que condujo a una mayor necesidad de alojamiento. Esta necesidad no fue satisfecha por lo que a cantidad se refiere, siendo todavía peor lo relativo a la calidad de la vivienda proporcionada. En referencia al parque de vivienda en Europa, esta supera los 200 millones de viviendas. En Alemania, Francia y Reino Unido se ubica la mitad de las viviendas de Europa. Op. Cit., P 19.

Aproximadamente del 28% de las viviendas europeas corresponden a hogares unipersonales, siendo Suecia, Finlandia, Dinamarca y Alemania con el 44%, 41%, 38% y 39% respectivamente los países europeos con una mayor proporción. Las familias unipersonales

tienen un menor peso en España 18% siendo en este país más representativo la porción de familias de 3 y 4 personas por vivienda. En la figura 3, se representa datos sobre la tenencia de vivienda en Europa. Op. Cit., P 19.

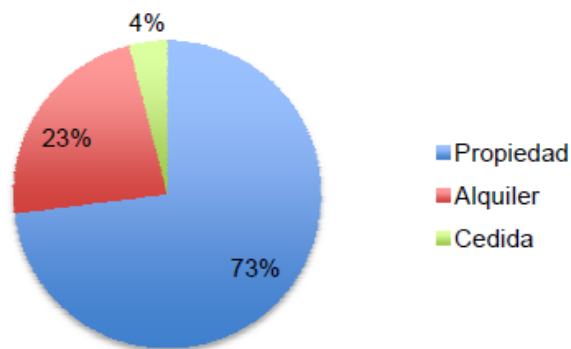


Figura 11. Tenencia de la vivienda en Europa

Fuente: (Herrera & Yáñez, 2014)

En la figura 11, se muestra la tenencia de la vivienda en países europeos el 73% es en propiedad, un 23% en régimen de alquiler y el 4% restantes corresponde a vivienda cedida o cooperativas. Durante los últimos 100 años los gobiernos europeos se han visto obligados a tomar participación cada vez mayor en lo relativa a la vivienda, con frecuencia este problema ha sido manejando mediante el establecimiento de una política de viviendas en cada país.

Los gobiernos adoptan varias modalidades en el sector vivienda, uno de ellos el sector de viviendas ocupados por sus propietarios, este régimen es el más difundido entre los países de la Unión Europea y se supone el 56% de la vivienda en esta región. La mayor ayuda disponible para la población que adquiere la vivienda es la desgravación fiscal del pago de los intereses de la hipoteca, y el apoyo mediante medidas como ayuda a los compradores que adquieren su vivienda por primera ocasión.

Otra modalidad es el sector de alquiler, este sector se encuentra una quinta partes de las familias de la Unión Europea, generalmente los propietarios de las viviendas son asociados de vivienda, cooperativas o sociedades municipales de vivienda. La propiedad de viviendas directas

de autoridades locales predomina solamente en Austria, Irlanda y Reino Unido. Estos casos las autoridades se hacen cargo de la supervisión de los propietarios de las viviendas sociales, excepto en el Reino Unido donde las asociaciones de vivienda están bajo control de organismos públicos.

Las políticas de vivienda de los Estados miembros de la Unión Europea pueden clasificarse en cuatro grupos:

- 1) Los países bajos, Suecia y el Reino Unido se caracterizan por una intensa intervención estatal. Estos países cuentan con los sectores de vivienda sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea y sus gobiernos dedican más del 3% del PIB a la política de vivienda.
- 2) En Austria, Dinamarca, Francia y Alemania se ha producido un desplazamiento menor del mercado y se han mantenido unos sectores de vivienda privadas de alquiler amplios. El gasto del Estado en política de vivienda generalmente es del orden 1-2% del PIB.
- 3) Irlanda, Italia, Bélgica, Finlandia y Luxemburgo forman un grupo dispar, pero todos disponen de sectores amplios de viviendas en propiedad y de sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños. El gasto de los gobiernos en política de vivienda se limita por lo general a un 1% del PIB aproximadamente.
- 4) Portugal, España y Grecia tienen sectores particularmente grandes de viviendas ocupadas por sus propietarios, unos sectores mínimos de vivienda sociales de alquiler y hasta hace poco unos sectores privadas de alquiler de baja calidad. El gasto del Estado en política de vivienda es inferior al 1% del PIB.

En cuanto al tema del financiamiento, la banca privada en los países europeos rehuían el crédito hipotecarios para centrar sus actividades en el negocio de las grandes empresas mercantiles, es por ello que los financiamientos para la adquisición de vivienda eran realizados por entidades de crédito con fines sin fines de lucro, normalmente por funciones como cajas de ahorro o cooperativas de crédito para cubrir las necesidades no satisfechas por las últimas

instituciones bancarias y organismos de carácter público.

La evolución de crédito en Europa para la adquisición de viviendas depende de las demandas. A grandes rasgos, los factores que afectan la demanda de la vivienda en Europa se deben a diversas índoles.

- 1) Factores Económicos: tanto por lo que se refiera a la capacidad de pago de los adquirentes (expectativas de renta disponible) como los relativos al precio de las viviendas o el costo del crédito.
- 2) Factores legales o fiscales: elementos que incentivan este tipo de operaciones o facilitan el acceso a la compra, sobre todo a determinadas partes de la sociedad, las debe establecer cada Gobierno.
- 3) En cuanto a la accesibilidad de un crédito para vivienda se considera que la referencia básica es medir si una familia en una entidad de empleo estable puede o no acceder al mercado de vivienda en propiedad. En España, según informe provisional para el programa hábitat de Nacional Unidas se afirmó “El problema de la vivienda en España no es la inexistencia de viviendas sino el precio de la vivienda respecto a los ingresos de ciertos sectores” El problema de la vivienda en una sociedad rica se concreta en la baja accesibilidad de esta, ya que este confiada exclusivamente a la solvencia económica de los particulares para poder adquirirla en el mercado.

El ingreso es uno de los principales factores de los déficits de vivienda tanto en el ámbito nacional como a nivel mundial. Se supone que a medida que crecen los ingresos, el porcentaje de hogares que residen en sitios de habitación de mala calidad disminuye, ya que aumenta el número de estos que pueden permitirse comprar buenas viviendas. Sin embargo, este patrón se ve distorsionado por la dificultad que tengan los hogares de obtener crédito y por la capacidad que tenga el sector privado de urbanizar tierras y construir viviendas para hogares de todos los niveles de ingreso.

2.1.1.2 AMÉRICA LATINA

En la actualidad, los gobiernos en América Latina ignoran el problema habitacional. Estos planifican su desarrollo económico y social sin dar provisión adecuada a la vivienda.

América Latina tiene un déficit habitacional muy grande compuesto por una carencia en el número de viviendas y por deficiencias físicas de las viviendas existentes, de acuerdo con una serie de investigaciones previas se estima que este déficit es equivalente a un poco más de las viviendas existentes. Sin embargo, la gravedad del problema habitacional varía mucho dentro de la región, entre países, dentro de cada país, e incluso de cada ciudad. Los países pobres tienen a tener peores condiciones habitacionales que los países más ricos, y las condiciones de vida son típicamente peores en las áreas rurales.

Nuestra región debe abordar las causas y no sólo los síntomas del problema habitacional, asegurando que el mercado de vivienda funcione bien y ofrezca soluciones adecuadas y asequibles, con título de propiedad y acceso a servicios básicos, para que la gente no tenga que vivir en zonas marginales o en otros tipos de vivienda informal. Una solución sustentable y de largo plazo requiere la movilización de recursos del sector privado para aumentar la oferta de viviendas. Los gobiernos sencillamente no disponen de los medios para hacerlo por su cuenta.

La región sufre tanto de una escasez de viviendas como de problemas de calidad, que comprenden desde la falta de títulos de propiedad a paredes hechas de materiales de desecho como el cartón, pisos de tierra y la ausencia de acceso a redes de agua potable y saneamiento.



Figura 12. Mapa sobre el déficit habitacional de vivienda en América Latina para el año 2012

Fuente: (Banco Interamericano de Desarrollo, 2012)

La imagen anterior muestra el déficit de viviendas con que cuenta América Latina, siendo Nicaragua el país con déficit más representativo de la región con un 78% y Chile con un déficit menor de 23%.

En las últimas décadas el déficit de vivienda adecuada en las ciudades de América Latina se ha tornado endémico. Mientras que en épocas pasadas los migrantes de áreas rurales de escasos recursos resolvían sus necesidades habitacionales con asentamiento informales áreas periurbanas. Hoy en día los desposeídos se trasladan a complejos periurbanos construidos por el sector privado con subsidios estatales.

Países de América Latina como ser México, Brasil y Colombia han desarrollado proyectos de infraestructura dirigidos a sectores que reciben un ingreso bajo. Estos proyectos se

basan en que los desarrolladores eligen ubicaciones periféricas basadas en tres factores: tiempo requerido para el proceso de aprobación, costo de suelo, y la infraestructura y la cantidad de unidades que se pueden acomodar en el sitio. Mediante las economías de escala los desarrolladores explican la preferencia por construir en áreas periféricas ya que les permiten obtener importantes ahorros en términos de costos, puesto, que estos grandes lotes permiten construir de más quinientas unidades habitacionales. (Ciudades Sostenibles - BID, 2018)

Los desarrolladores establecen un parámetro de costo conocido como el “land-plus-infraestructure” que no debe exceder un tercio del costo total de la vivienda. Dentro de ese parámetro, la compensación entre los costos de la tierra y la infraestructura permite que muchas ubicaciones diferentes del proyecto cumplan con la normativa. En el caso de Goiania, la tierra para desarrollos centrales representa en promedio el 17% de la inversión, mientras que los gastos de infraestructura apenas llegan al 15%. Al contrario, la proporción del suelo en urbanizaciones periféricas representa cerca del 6% de la inversión en promedio, mientras que los costos de infraestructura promedian cerca de un 30%. Es decir, un menor costo de las ubicaciones periféricas se compensa con un mayor costo de la infraestructura requerida in situ.

Los programas que respaldan el alquiler de viviendas para familias de bajos ingresos son escasos en la región. Las experiencias del estado como propietario no han funcionado bien, y los propietarios privados son reacios a participar tanto como perciben que los procedimientos legales son lentos y onerosos. Además, existe una cultura que premia la propiedad de vivienda, particularmente en un contexto de alta volatilidad económica. La buena noticia es que, recientemente se están viendo algunos desarrollos interesantes cuando se trata de hogares más jóvenes. Favorecen la ubicación de la vivienda sobre el área y están abiertos a nuevos modelos de tenencia de la vivienda.

Los países de América Latina gastan significativamente en programas de vivienda; la asignación de los presupuestos nacionales generalmente oscila entre el 1 y 2% de su PIB respectivo. En comparación, los Estados Unidos asignan alrededor del 0,55% de su PIB para apoyar programas de vivienda, y los países miembros de la OCDE asignan un promedio de menos del 1% de su PIB. Actualmente, el gasto en programas de vivienda social en México y

Brasil asciende a alrededor del 1,7% de sus respectivos PIB. La contribución de estos fondos para aumentar el suministro de viviendas es considerable. (INCAE Business School, 2016)

En los últimos diez años, América Latina ha mejorado en la relación de hogares con acceso a una vivienda adecuada. Sin embargo, 55 millones de hogares –un 45% de la población latinoamericana– se encuentra en una situación de déficit de vivienda. De los hogares con déficits, el 75% están sujetos a un déficit cualitativo hacinamiento, falta de servicios básicos, materiales de construcción deficientes o falta de tenencia segura–, y el resto está sujeto a un déficit cuantitativo –vivienda improvisada o dos hogares bajo un mismo techo–. Esta situación es atribuible a las deficiencias del mercado hipotecario, al alto nivel de informalidad laboral y al costo relativamente alto de las unidades habitacionales, debido principalmente a la escasez de áreas con servicios municipales. (INCAE Business School, 2016)

La mayoría de los hogares en América Latina buscan solucionar sus necesidades de vivienda fuera del mercado formal y sin la participación del gobierno. Desarrollo de la vivienda informal es típicamente incrementales, con los ocupantes que actúan como el desarrollador vivienda, donde ellos administran su trabajo y los recursos financieros para construir sus casas. (Asociación de Profesionales de la Seguridad Alimentaria y Nutricional., 2013)

El sector vivienda en la región de América Latina, ha sido impulsado por cuatro fuertes tendencias globales en las últimas décadas: urbanización, democratización, descentralización y globalización. Estas tendencias han provocado un mayor desarrollo de los sistemas financieros, la ampliación de la gama de instrumentos financieros para la vivienda y la transformación del rol de los gobiernos, los cuales pasan a ser habilitadores de viviendas en vez de simples proveedores. La disponibilidad de créditos para la vivienda ha incrementado dramáticamente en la región durante la última década, esto facilitado principalmente por la estabilidad macroeconómica y el crecimiento en la titularización de hipotecas.

La accesibilidad a la vivienda para los hogares es un penetrante y creciente problema en toda América Latina. No es que ingresos de los hogares son demasiado bajos de forma universal, sino que la vivienda es demasiado cara debido al alto costo de los insumos claves. El alto precio

de la vivienda en relación con el ingreso representa un obstáculo importante en la adquisición de las viviendas construidas por el sector formal. Como resultado, los hogares tienen un precio fuera de este sector y buscan la vivienda a través informal canales. Por ejemplo, en Honduras, el 34% de los hogares en las zonas urbanas ganan en promedio de L 8,910.71 por mes, lo cual no es suficiente para calificar a un financiamiento de vivienda digna para adquirir una unidad básica terminada. (Secretaría de trabajo y seguridad social, 2018)

En el ámbito de América Latina, las naciones más afectadas por la falta de una vivienda digna son Nicaragua, Bolivia, Perú y Guatemala; Nicaragua con 78%, Bolivia con 75%, Perú con 72% y Guatemala con 67% son los países donde las familias residen en viviendas de mala calidad, Honduras se encuentra con un 57% de familias que residen en casas precarias, casi igual al Salvador que registra un 58% (Banco Interamericano de Desarrollo, 2012).

Para cerrar la brecha de vivienda actual en la región se requiere una inversión de por lo menos US\$310.000 millones, o 7,8% de su PIB. Para satisfacer la demanda futura de vivienda se necesitan inversiones de por lo menos US\$70.000 millones al año. Las familias, las empresas y el sector público deben aunar esfuerzos para responder a este desafío. El sector privado debe profundizar el mercado y ampliar el financiamiento hipotecario y el micro financiamiento de vivienda. Los hogares tienen que movilizar sus ahorros, buscar ayuda técnica y pública e informarse acerca del potencial que ofrecen las nuevas tecnologías de construcción. (Asociación de Profesionales de la Seguridad Alimentaria y Nutricional, 2013)

Los desafíos del sector vivienda que requieren mayor atención incluyen:

- 1) La oferta de suelos urbanos es el mayor cuello de botella para incrementar la oferta de viviendas populares.
- 2) Muy pocos países en la región cuentan con un sistema de información habitacional integral, confiable y actualizado que pueda ser utilizado por todos los actores, incluyendo el sector privado, el gobierno, y los reguladores.
- 3) Los grandes desarrolladores, por lo general, no muestran interés en los pequeños márgenes de ganancia que dejan las viviendas populares. Sin embargo, los desarrolladores pequeños y

medianos se encuentran imposibilitados por la falta de acceso a financiamiento para la construcción.

- 4) El cómo aprovechar el potencial de las remesas y las microfinanzas para la construcción y mejoramiento de las viviendas, continúa siendo un nicho creciente del financiamiento de viviendas.

Destacando que la experiencia de otros países demuestra que la capacidad de los desarrolladores pequeños y medianos es fundamental para abordar el problema de la oferta de vivienda social. En donde los esquemas de garantías y los préstamos puente son una buena forma de salvar esta brecha, como también lo es el brindar alguna forma de garantía/refinanciamiento a largo plazo de las hipotecas, con lo cual se podría avanzar mucho en el camino hacia incrementar la voluntad de los bancos de ofrecer préstamos para la construcción (como el modelo utilizado en Costa Rica, donde las ONG han desarrollado una capacidad relativamente sofisticada para entregar vivienda popular).

Así mismo a pesar de la importancia del sector vivienda, los sistemas de vivienda en países en vías de desarrollo están invadidos de sistemas de subsidios gubernamentales mal diseñados, pobremente focalizados e ineficientes, así como por grandes desaciertos en los mercados de tierras, una abrumadora informalidad, una creciente población en barrios marginales, así como el predominio de poderosos intereses individuales.

El financiamiento de la vivienda se inserta dentro de un complejo espectro de dimensiones que plantean, en el límite, un único problema: la valorización de la vivienda por encima de la capacidad de pago de un sector importante de la población, a partir de los intereses de los agentes privados intervinientes en el negocio inmobiliario (constructores, promotores, bancos, comerciantes, propietarios de la tierra, etc.).



Figura 13. Ecosistema de mercado de vivienda

Fuente: (Banco Interamericano de Desarrollo., 2017)

La figura 13 muestra el proceso ideal que conlleva un ciudadano para acceder a una vivienda según el Banco Interamericano de desarrollo.

En este marco cobra importancia el concepto de asequibilidad de vivienda formal (AVF), definido como la capacidad de un hogar para: 1) comprar directamente o 2) reunir las condiciones para acceder a financiamiento privado para adquirir una vivienda, construida de acuerdo con los códigos vigentes de construcción en terrenos legalmente divididos y urbanizados (INCAE Business School, 2016)

2.1.1.3 FACTORES QUE DEFINEN EL PROBLEMA DE VIVIENDA

Uno de los factores más importantes (pero no el único) es el ingreso. Siendo la insuficiencia de ingresos el factor limitante clave para el acceso a vivienda cabe mencionar que es la incapacidad de documentarlos el tema principal, por encima del efecto de la tasa de interés.

La evaluación final de cada beneficiario se centra más en su flujo de fondos de libre disponibilidad como medida de las decisiones financieras a adoptar (particularmente en los segmentos más bajos de la pirámide). Los mercados hipotecarios lo suficientemente profundos y desarrollados minimizan el impacto final de las tasas en estos flujos de fondos y posibilitan mayores plazos de pago, manteniendo así un flujo de fondos adecuado.

Esta situación requiere poder incorporar, dentro del análisis de las herramientas necesarias para desarrollar un sistema adecuado de financiamiento, aquellos elementos que también permitan “formalizar” de alguna manera viable y comprobable los ingresos de grupos de personas que, por sus características, hoy no serían sujeto de crédito de los intermediarios financieros. Asimismo, hay que reconocer que esa aproximación ex ante puede no tener cabida en virtud de los problemas estructurales de cada país, y que entonces deba recurrirse a una aproximación ex post. (Banco Interamericano de Desarrollo., 2017)

El tema de los ingresos tiene su contrapartida en la oferta necesaria para definir el mercado de la vivienda (físico y financiero). En este sentido, los actores intervinientes son los promotores y desarrolladores que definen el precio de la vivienda (otro de los factores que influyen en el acceso a la vivienda) y el sistema financiero que determina la existencia de los medios para generar el financiamiento de la vivienda.

El contar con un sistema de financiamiento para la vivienda que facilite y estimule una mayor participación del sector privado debería ser uno de los pasos clave para mejorar el acceso a la vivienda apropiada en la región. Con excepción de algunos casos, los sistemas de financiamiento para la vivienda en los países de América Latina y el Caribe son pequeños comparados con los de otras regiones. A pesar de ello, la participación del gobierno (y por lo tanto el gasto oficial) es importante en todos los países de la región y representa uno de los temas clave de cualquier agenda de política pública, sobre todo cuando se focaliza su intervención en la población de bajos ingresos.

2.1.2 ANÁLISIS DEL MICROENTORNO

2.1.2.1 CENTROAMÉRICA

En 1997, la población urbana de los países centroamericanos, aproximadamente 16.5 millones de personas, superó por primera vez en su historia el umbral del 50% de su población total, unos 33 millones. La región se convirtió así oficialmente en un área predominantemente urbana en la que las familias abandonaron las zonas rurales y optaron mayoritariamente por vivir en ciudades. Individualmente, países como Costa Rica, El Salvador y Panamá alcanzaron esa categoría casi una década antes, alrededor de 1990. Otros países como Honduras y Guatemala lo hicieron recientemente, en 2008 y 2012, respectivamente.

A partir de ese momento hubo una consolidación en las decisiones de asentamiento de la población de los respectivos países, la población urbana centroamericana ha venido aumentando hasta alcanzar un 60 por ciento de los 45 millones de habitantes en 2015 (IDM, 2015). La tasa de crecimiento de la población total de Centroamérica pasó de 2% anual a 1.4% entre 1990 y el 2015, por su parte el crecimiento de la población urbana se redujo de un 3.5% anual en 1990 a un 2.3% en 2015, lo que refleja el mayor dinamismo de las ciudades a lo largo de estas dos décadas. El comportamiento mostrado por los países de la región está estrechamente asociados a los factores de atracción de las ciudades y de repulsión de las zonas rurales más que a su proceso de crecimiento demográfico natural, donde la migración de personas hacia las urbes ha sido preponderante. (INCAE Business School, 2016)

En el caso de Centroamérica, la migración ha aumentado la pobreza urbana que ronda entre un 20 y el 60 por ciento de la población urbana y ha acentuado la desigualdad. La falta de recursos económicos en conjunto con la presión demográfica en las urbes ha contribuido a la escasez relativa de suelo urbano y a la falta de una vivienda digna para una gran cantidad de personas, por lo que la informalidad en áreas urbano-marginales ha sido la única opción viable para muchas familias. En 2015, alrededor de 7.5 millones de personas, cerca de un 17% de la población total de la región centroamericana, se encontraba viviendo en hogares informales o tugurios, esto comparado con unos 7 millones de personas en la misma situación en 2005 (INCAE Business School, 2016).

De continuar la tendencia, más de 8 millones de personas enfrentarán la misma situación antes del año 2025 con un alto riesgo por su sobreexposición a eventualidades económicas, sociales y naturales.

2.1.2.1.1 RAZONES DEL DÉFICIT DE VIVIENDA

Son varias las razones por la cual en Centroamérica existe un alto grado de déficit de vivienda, una de las razones más representativas es el poco apoyo de los gobiernos centroamericanos en los presupuestos públicos, esto limita la capacidad para desarrollar proyecto de infraestructura de vivienda. La situación de pobreza que excluye a la gran parte de los hogares de los esquemas tradicionales de financiamiento para la construcción y mantenimiento de la vivienda, adicional incluye un débil desempeño institucional o marco regulatorios excluye la inversión privada en vivienda.

Bajo e ineficiente es la inversión pública y la brecha de vivienda en Centroamérica cada año es más alto. Es sin duda, todo un reto, dada a las severas restricciones fiscales en la mayoría de los países de la región. Como se muestra en el siguiente cuadro es el gasto público dedicado al sector vivienda ha aumentado en términos reales desde el 2010 al 2014, más sin embargo sigue siendo muy reducido menos de un 2% del PIB en países como en El Salvador, Guatemala y Honduras.

Tabla 3. Gasto público de vivienda en Centroamérica

	2010		2011		2012		2013		2014	
	% PIB	Per cápita (US\$ 2010)	% PIB	Per cápita (US\$ 2010)	% PIB	Per cápita (US\$ 2010)	% PIB	Per cápita (US\$ 2010)	% PIB	Per cápita (US\$ 2010)
Costa Rica	2.3	177.1	2.2	176.2	2.2	182.9	2.2	190.2	2.3	199.1
El Salvador	1.2	41.5	2.0	68.1	2.0	70.9	1.8	63.8		
Guatemala	1.9	54	1.8	51.5	1.8	53.6	1.9	55.7	1.8	54.7
Honduras	0.3	5.9								
Panamá	2.6	206.6	2.6	228.6	3.0	278.1	3.0	292.8		

Fuente (INCAE Business School, 2016)

Priorización de las decisiones de consumo sobre poca inversión hacia los pobres es otra razón para observar un déficit de vivienda mayor al esperado está relacionado directamente con

la incapacidad socioeconómica de la población para costear una vivienda. Centro América es una región con altos niveles de pobreza, desde un 23% en Panamá hasta más de un 60% en Honduras. De este porcentaje, la población en pobreza extrema que varía desde un 7.2% en Costa Rica a un 23% en Guatemala y Honduras son personas cuyo gasto no alcanza a cubrir el costo de una canasta de alimentos, mientras que las personas en pobreza no extrema superan el costo de una canasta de alimentos, pero no logran satisfacer todas sus necesidades básicas, incluidas las de vivienda. (INCAE Business School, 2016)

Los habitantes de estos países al tener que priorizar sus necesidades de consumo inmediatas, la población pobre debe posponer sus gastos de inversión como la construcción y reparación de viviendas. Esto conlleva a que un número elevado de familias no cuenten con una vivienda y se ven obligadas a alquilar en condiciones precarias o de contar con una vivienda no supera las condiciones mínimas para garantizar un nivel de vida a sus ocupantes.

La población pobre, además, tiene un limitado acceso a los financiamientos tradicionales que ofrece la banca, al no tener un trabajo formal o permanente que le garantice un ingreso suficientemente alto para cumplir sus obligaciones financieras. Dado el modelo tradicional de la banca otorgar un crédito a esta población conllevaría un riesgo muy alto que repercutiría en elevadas cuotas sobre la operación, lo que haría imposible para una familia honrar su deuda. El mercado bancario tradicional no existe para las familias en este grupo.

Pobre desarrollo institucional: una tercera razón que explica la elevada magnitud del déficit de vivienda y su persistencia está asociada al mediocre desempeño institucional o estado de derecho de la región, en conjunto con un porcentaje importante de la población que vive en la informalidad. Un problema común que aparece cuando los derechos de propiedad no existen, no están claramente definidos o el estado de derecho se aplica en forma irregular, es que los individuos o las familias en cuestión no tienen los incentivos para invertir en adquirir o mejorar sus bienes duraderos, como una casa.

Centroamérica tiene un largo camino por recorrer en materia de desempeño institucional. El desempeño institucional de la región, medido por el Índice Internacional de Protección de los

Derechos de Propiedad (IPDP), es un indicador asociado al grado de desarrollo institucional de un país en una escala 0-10 e incluye dimensiones como la estabilidad política y legal, derechos de propiedad física y propiedad intelectual.

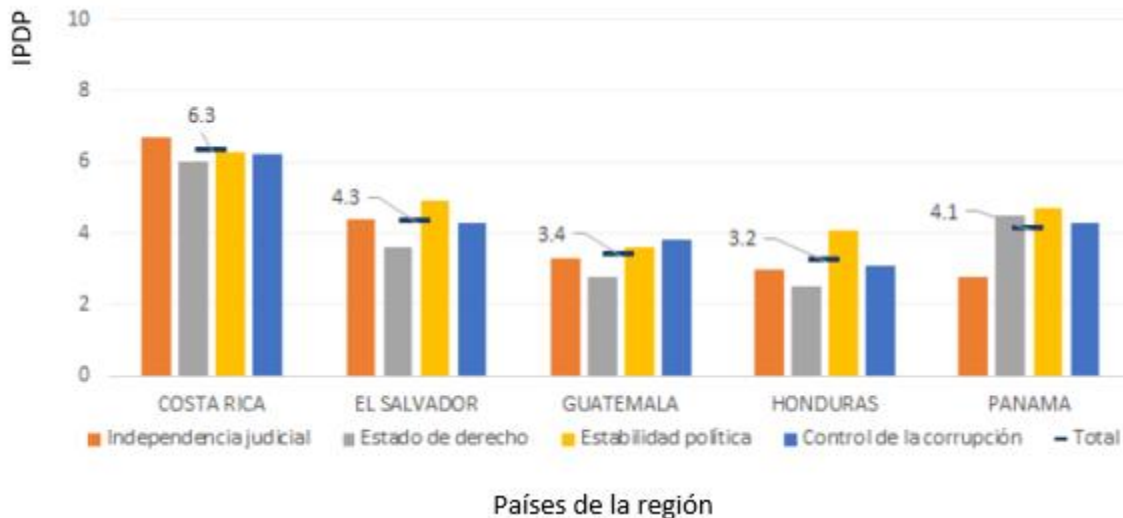


Figura 14. Centroamérica 2016 ambiente político, legal y desempeño institucional

Fuente: (INCAE Business School, 2016)

Como se muestra en la figura 14 el desempeño institucional de la región, medido por el índice internacional de protección de los derechos de propiedad (IPDP), es un indicador asociado al desarrollado institucional al desarrollo de un país a una escala del 0 al 10 e incluye dimensiones como de estabilidad política y legal, derechos de la propiedad física y propiedad intelectual. (INCAE Business School, 2016)

Como muestra en la figura 14 el componente del índice relacionado con el ambiente político legal muestra en general un bajo desempeño en la mayoría de los países de la región. Costa Rica recibe el puntaje más alto con 6.3% y el más bajo Honduras con 3.2%. Dos factores que intervienen en la informalidad de la vivienda en Centroamérica están relacionados con el poco alcance de la seguridad jurídica y el costo asociado a la formalidad de la región que a su vez atenta desproporcionalmente en contra de los sectores más desfavorecidos.

La figura 14 también muestra una baja dependencia judicial, un reducido estado de derecho, la poca estabilidad política y la elevada corrupción hacen que un título de propiedad

inmobiliaria no sea garantía contra una futura expropiación si ocurre.

Concluyendo, las familias más pobres de la región encuentran un ambiente hostil a la inversión en construcción y mejoramiento de sus viviendas. Si ya de por sí se reducía la capacidad financiera para la inversión en bienes duraderos no encuentran de un terreno seguro que les permita disfrutar de este activo por un periodo de tiempo largo que justifique el esfuerzo, pues la escasa protección institucional de sus propiedades los hace extremadamente vulnerables a los cambios políticos y climatológicos que ocurren en Centroamérica. Por ende, la opción de vivienda más viable para las familias pobres es optar por establecerse en asentamientos ilegales, la auto construcción de unidades habitacionales que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, otras familias optan por el alquiler en condiciones de hacinamiento y precariedad como única opción a su alcance. Entonces, el elevado déficit de vivienda observado en la región es sólo un reflejo de su inherente fragilidad económica e institucional y vulnerabilidad a las condiciones ambientales.

2.1.2.1.2 PRINCIPALES ACTORES DEL SECTOR VIVIENDA

	Sector Gubernamental	Sector Privado	Sector Académico	Organizaciones No Gubernamentales	Sociedad Civil
Costa Rica	MVIAH, FOSAVI, BANHVI Municipalidades, UNGL	CCC	UCR-PRODUS	HPH, TECHO, FUPROVI, Cooperativas, Fundación Costa Rica-Canadá	
El Salvador	VMVDU, FSV, FONAVIPO, BANDESAL, Municipalidades, COMURES	CASALCO	UCA, UES	HPH, TECHO, FUNDASAL, FUSAI, Cooperativas	ADESCO
Guatemala	CIV, UDEVIPO, SEGEPLAN, CONRED, FHA, FSS, Municipalidades, AGAAI, ANAM	CGC, FHA	CEUR, Universidad de San Carlos	HPH, TECHO, Cooperativas	Asociación para el Desarrollo Integral Guatemalteco – ADIG-CONAPAMG, Movimiento Guatemalteco de Pobladores
Honduras	CONVIVIENDA, SEDIS, IDEACOAS, PROVICCSOL, BANHPROVI, Municipalidades, AMHON	CHICO, RAP, FUNDEVI, AHIBA		HPH, TECHO, COHVISOL, REDEVISOL, CEPUDO, FEHCOVIL	
Panamá	CONVIVIENDA, Banco Hipotecario Nacional, Municipalidades, AMUPA	PROFINCO, Caja de Ahorros CAPAC, ACOBIR	FOBUR	TECHO, Cooperativas	

Figura 15. Principales actores del sector vivienda en Centroamérica

Fuente: (INCAE Business School, 2016)

En la figura 15 se muestran los actores involucrados en el sector vivienda de cada país de la región. Los esfuerzos de los gobiernos centroamericanos para ampliar la participación del sector privado han jugado un papel importante en la expansión del mercado de la vivienda de la región. Desde la década de los 90 se han promulgado reformas en las medidas de regulación de

los sistemas de vivienda para nivelar el campo de juego entre entes privados y públicos lo que han redundado en el fortalecimiento de la competencia de mercado y permitido la participación de instituciones internacionales.

Es bajo este conjunto de normas y estándares que los actores del sector vivienda interactúan en un ambiente de relaciones y responsabilidades que involucra a políticos, empresarios, activistas en grupos y organizaciones técnicas, gremios profesionales.

Bajo el amparo de la ley y aplicabilidad que rigen cada país estos actores buscan alcanzar sus objetivos e interés específicos ejerciendo funciones que van desde la toma de decisiones y la ejecución de tareas relacionadas con la provisión de hábitat a la población hasta el control en la utilización de los recursos humanos o financieros, o bien de las decisiones de la política pública.

Los ministerios de vivienda lideran la estructura jerárquica del sector desde el punto de vista regulatorio y de supervisión en todos los países de la región y en algunos casos cuentan con unidades internas ejecutoras para proveer directamente las unidades habitacionales a la población. Sin embargo, el sector privado y las organizaciones no gubernamentales han aumentado considerablemente su participación a lo largo de la cadena de valor en los últimos años: desde el diseño, construcción, financiamiento y la provisión de algunos servicios básicos para la vivienda, incluso la destinada a las familias de menor ingreso, lo que ha generado una mayor diversidad de actores en el sistema. Sin embargo, no ha existido un avance ni mejora en el desarrollo de los proyectos destinados a la población más desfavorecida de cada país. En este sentido las cámaras de la construcción de los respectivos países: cámara costarricense de la construcción (CCC), cámara salvadoreña de la industria de la construcción (CASALCO), cámara guatemalteca de la construcción (CCG), cámara hondureña de la construcción (CHICO) y cámara panameña de la construcción (CAPAC) son actores relevantes en el aspecto técnico constructivo pues aglutinan a las empresas desarrolladoras y constructoras que representan la mayor parte de toda la obra desarrollada formalmente en los países. Valga la aclaración que en el caso de Honduras la CHICO representa el sector de la construcción incluyendo vivienda privada del país. Sin embargo, desde el punto de vista de la provisión material y financiera de

vivienda social su participación ha sido reducida o nula, excepto tal vez en El Salvador (INCAE Business School, 2016), limitándose en el mejor de los casos a la proyección social de alguna(s) agremiada(s) más que a una directriz constitutiva de estas agrupaciones.

Desde el punto de vista financiero, la región cuenta con bancos públicos de segundo piso que han tenido un papel destacado en el financiamiento de la vivienda para todos los sectores económicos como es el caso de BANHVI en Costa Rica, BANDESAL en El Salvador, FOPAVI y FHA en Guatemala, BANHPROVI y PROVICCSOL en Honduras y Banco Hipotecario Nacional en Panamá. Estas instituciones por lo general actúan como supervisores del sistema financiero para la vivienda, proveen financiamiento a través de diversos programas asistenciales por medio de entidades autorizadas para la población que lo demanda, más sin embargo estas instituciones no atienden a la población que cuenta con ingresos de dos o tres salarios mínimos.

Un nutrido grupo de organizaciones no gubernamentales ha aparecido y consolidado su participación hasta convertirse, en muchos casos, en fuentes de información, investigación y hasta supervisión a la par de las organizaciones públicas más relevantes del sistema hasta incluso ser actores relevantes en la provisión de la vivienda y servicios públicos afines. Es particularmente notable la presencia de Hábitat para la Humanidad y TECHO a lo largo de la región, pero también sobresalen a lo interno de cada uno organizaciones como la Fundación Costa Rica-Canadá y FUPROVI (Costa Rica), FUNDASAL (El Salvador) y el Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (Honduras). Finalmente, los actores de la sociedad civil han tenido poca relevancia y participación en la mayoría de los países analizados con la excepción de El Salvador (ADESCO) y GUATEMALA (Movimiento Guatemalteco de Pobladores y CONAPAMG).

2.1.2.1.3 PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL

En general, los programas de vivienda social de la región Centroamericana están agrupadas en un conjunto de políticas y líneas de acción gubernamentales que apuntan a proveer una solución a distintos segmentos del mercado según sus características y posibilidades económicas.

2.1.2.1.3.1 PROGRAMA AHORRO, BONO Y CRÉDITO

(ABC)

El programa ABC es el más difundido en toda Centroamérica como estrategia principal para la reducción del déficit habitacional, son generalmente administrados por los ministerios de vivienda en conjunto con instituciones financieras nacionales o regionales que proveen el financiamiento a las familias. El programa consiste en una combinación de ahorro, subsidio (bono) y crédito que se otorga a la familia que cumple ciertos requisitos preestablecidos y brinda la opción de comprar, construir, ampliar o rehabilitar una unidad de vivienda básica con ciertos estándares mínimos de calidad. El subsidio o bono es una transferencia monetaria que se otorga a los hogares sin una vivienda, y cuyos ingresos no les permiten adquirirla, con distintos montos que dependen de la capacidad de endeudamiento del beneficiario. El propósito del subsidio es cerrar la brecha existente entre el valor de un modelo estándar de vivienda, que satisface las condiciones mínimas de calidad, y el ingreso máximo que un hogar puede disponer para pagarla sin sacrificar sus otras necesidades de consumo. Generalmente ese límite se establece en un 30% del ingreso del hogar y claramente, las familias de más bajos ingresos, ubicadas en los dos primeros quintiles, en la práctica no acceden al crédito y requieren el subsidio máximo. Es decir, el crédito no está planeado para estos hogares, que tendrían que asignar un alto porcentaje de sus fluctuantes ingresos a cancelar la hipoteca, lo que los hace altamente susceptibles de caer en morosidad. En principio el sistema es progresivo pues asigna el subsidio (crédito) de forma inversamente escalonada con el nivel de ingreso familiar. En la práctica el programa se concentra sólo en la aprobación y distribución de bonos o subsidios, dados los niveles de pobreza de la región. (INCAE Business School, 2016)

2.1.2.1.3.2 PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

Es un programa de aplicación reciente en algunos países de la región como Panamá y Honduras (CONVIVIENDA). Brinda la posibilidad a las familias de bajos ingresos de adquirir la propiedad del inmueble arrendado al cumplir un plazo preestablecido. El programa consta de tres componentes: un aporte inicial equivalente a un número determinado de meses de arrendamiento, el cual corresponde al valor de una prima única de seguro de incumplimiento de pago por parte del beneficiario; un bono no reembolsable por parte del Estado, y el

arrendamiento por un período de tiempo preestablecido, luego del cual se tiene la opción de adquirir el inmueble mediante escritura pública.

2.1.2.1.3.3 AUTOCONSTRUCCIÓN DIRIGIDA

Con esta estrategia los beneficiarios trabajan en la construcción de sus propias viviendas, muchas veces de forma comunitaria, pero se sustituye la mano de obra no calificada en el diseño y acompañamiento técnico de las distintas etapas de ejecución de las obras. Generalmente este tipo de intervenciones se desestiman pues requieren de mayor tiempo para realizar procesos de concientización con las comunidades quienes deben comprometerse con su participación.

Durante los años ochenta, el proceso de invasión de terrenos de propiedad pública y privada se presentó de formas variadas incluyendo iniciativas individuales u organizadas. Cerca de un 17% de la población, unos 7.5 millones de personas viven hoy en día en condiciones de informalidad en Centro América lo que, en general, también corresponden a la población más pobre que habita en tugurios, ranchos o barrios marginales. (INCAE Business School, 2016)

Estos grupos no tienen la posibilidad de utilizar los mecanismos formales del mercado para acceder a una casa y quedan fuera del alcance de las políticas de gobierno que no llega a cubrirlos porque en la mayoría de los casos se necesita contar con una propiedad registrada, por lo que terminan construyendo un hábitat de manera informal en zonas que enfrentan riesgos naturales o son ambientalmente protegidas, ya que principalmente acceden al suelo en forma ilegal por invasiones o por la compra a un urbanizador ilegal. Desarrollan su vivienda por autoconstrucción: empiezan con un núcleo muy básico, a partir de desechos materiales y de muy corta duración que después son sustituidos por otros de mejor calidad. En la medida de sus posibilidades van expandiendo su vivienda —dependiendo del tamaño de la familia y de los ingresos— por lo que básicamente distribuyen la inversión durante un lapso que puede alcanzar los 20 años, en parte debido a la ineficiencia, baja calidad y alto desperdicio del material y el tiempo durante el proceso, comparado con una vivienda construida en condiciones de formalidad.

El tema de la seguridad en la posesión es relevante para la caracterización de un asentamiento en situación extralegal o informal. Por lo general, las viviendas en los asentamientos informales no cuentan con ningún título de propiedad, escritura pública, acuerdo o constancia municipal de adjudicación o concesión, o contrato privado de compraventa otorgado por el propietario que asegure su tenencia y capacidad de transacción del bien. Al carecer de un documento legal que respalde la propiedad y que permitiría utilizarlo como garantía crediticia.

Las principales fuentes de financiamiento para la vivienda informal son las remesas, el ahorro propio y el crédito privado a través de instituciones microfinancieras o prestamistas. El crédito a través de instituciones microfinancieras ha surgido como una respuesta al mercado de préstamos informales que cobran tasas de interés cercanas al 80 por ciento. Proveen financiamiento a corto plazo y en montos pequeños, en mayor concordancia con la irregularidad con que devengan su flujo de ingresos. Estas instituciones han tenido recientemente auge en Honduras y Guatemala. En países como Costa Rica y Panamá las microfinancieras no han prosperado y en su lugar, los respectivos ministerios de vivienda cuentan con programas establecidos para erradicar los asentamientos informales, pero la evidencia señala que, en su mayoría, los asentamientos son resistentes a dichas estrategias. Al eliminar uno, aparecen otros en el mismo sitio o a su alrededor. En otros países como El Salvador, las mismas urbanizadoras o propietarios de terrenos han proveído financiamiento directamente sin necesidad de recurrir a financiadores públicos o privados. (INCAE Business School, 2016)

2.1.3 ANÁLISIS INTERNO

2.1.3.1 HONDURAS

La Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA) es el ente rector en el tema de la vivienda desde el año 2014, cuya función es coordinar y evaluar los diferentes programas, tanto de entidades públicas como privadas para la solución del déficit habitacional. Sus acciones giran en torno a proveer subsidios para construcción y mejoramiento de la vivienda a familias de más bajos ingresos, reasentamiento de familias en zonas de riesgo

inminente y proveer créditos hipotecarios para construcción, mejora y alquiler de viviendas las familias que cuentan con capacidad de pago.

La Secretaría de Desarrollo e Inclusión Social (SEDIS) es otra entidad del Estado que trabaja en el tema de ejecución y mejoramiento de vivienda a través de sus programas vida mejor y vivienda saludable. Esto como parte de un mandato más general como es coordinar y evaluar las políticas, actores y fondos públicos en materia social y reducción de la pobreza. Similarmente el Instituto de Desarrollo Comunitario, Agua y Saneamiento (IDEACOAS), trabaja en la construcción y mejoramiento de viviendas, mejoramiento de barrios, sistemas básicos de agua potable y saneamiento, escuelas y establecimiento de las redes primarias de educación y salud, entre otros proyectos de infraestructura social básica destinadas a los grupos más vulnerables. IDEACOAS opera bajo tres distintos programas: el programa nacional de desarrollo rural y urbano sostenible (PRONADERS), el fondo hondureño de inversión social (FHIS) y del servicio autónomo nacional de acueductos y alcantarillados (SANAA).

Los diferentes programas de Estado financian los proyectos a través de una estructura dividida entre las instituciones segundo piso encargados de la intermediación de recurso a través de fondos propios, del Banco Central de Honduras (BCH) y de fideicomisos del programa PROVICCSOL, entre otros y las instituciones de primer piso, o instituciones financieras intermediarias (IFI) que son las que tratan directamente con los usuarios de los créditos o beneficiarios de los bonos. En el caso de las instituciones de segundo piso, la más importante es el BANHPROVI, encargado de la intermediación de recursos de corto, mediano y largo plazo. Por otra parte, el régimen de aportaciones privadas (RAP) es una institución de ahorro y préstamo orientado al financiamiento habitacional de empleados del sector privado, quienes aportan un porcentaje mensual de su salario. Este ahorro, que anteriormente era obligatorio, se encuentra actualmente en reestructuración bajo la ley marco del sistema de protección social del 11 de agosto del 2015.

Las IFI o instituciones de primer piso, en el caso del sector vivienda, las constituyen bancos privados, cooperativas de ahorro y crédito, la Fundación para el Desarrollo de la vivienda social urbana y rural (FUNDEVI) y las microfinancieras, estas últimas con un enfoque para

mejora y reparación de vivienda. La Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA) representa a 15 bancos trabajando en este tema. Cuenta además con un Comité de Vivienda Social que se reúne con CONVIVIENDA, los bancos y otras instancias para monitorear el avance de los proyectos de vivienda, planificar y facilitar soluciones. Entre otros regímenes para el ahorro y crédito en el país están el sistema de jubilaciones y pensiones de empleados públicos (INJUPEMP), Instituto de Previsión del Magisterio (INPREMA) Instituto de Previsión Militar (IPM), Instituto de Previsión de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (INPREUNAH), quienes otorgan préstamos para vivienda a sus afiliados.

Otros actores principales que desarrolladores están las organizaciones no gubernamentales (ONG) y organizaciones privadas de desarrollo (OPD) sin fines de lucro, empresas o ejecutores independientes (ingenieros y arquitectos) encargados de la gestión y ejecución de obra de proyectos de viviendas para las comunidades de escasos recursos. Para poder operar, las desarrolladoras deben contar con certificaciones de PROVICCOSOL o CONVIVIENDA. FUNDEVI es una fundación privada de interés social sin fines de lucro que proporciona financiamiento y asistencia técnica constructiva para vivienda de familias de bajos ingresos. Inicia en el año 2006 con fondos del gobierno de Alemania y Suecia, actualmente ha logrado mantener los fondos para el crédito de vivienda de forma sostenible. Trabaja con el sector de la población que sí puede pagar un crédito pero que no es sujeta a crédito bancario (sector informal) y que por lo tanto son créditos de alto riesgo. El 92% de sus operaciones son créditos hipotecarios. Con una tasa de interés aproximada del 18% han logrado financiar proyectos para personas del sector informal en áreas urbanas y rurales del país con fondos mixtos privados y de gobierno. FUNDEVI maneja proyectos urbanísticos pequeños de 20 a 30 viviendas y cuenta con un departamento de ingeniería que le da seguimiento a la calidad de las obras.

REDVISOL es una red de entidades desarrolladoras de vivienda solidaria, entre las más fuertes se encuentran Hábitat para la Humanidad, el Programa de Vivienda Solidaria (PVS) del Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo (ICADE) y ECOVIDE. Fuera de la Red, se encuentran también desarrolladoras como Capacitación, Educación, Producción, Unificación, Desarrollo, Organización (CEPUDO), asociación sin fines de lucro que canaliza fondos de la

organización como Food for the Poor de los Estados Unidos, quienes han tenido gran impacto en el territorio. Otros actores relevantes dentro de las organizaciones civiles es el Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (COHVISOL) es un movimiento social pluralista integrado por pobladores organizados de varias zonas del país, quienes a través de cooperación internacional apoyan la solución a los problemas de vivienda a través de la organización y capacitación de grupos comunitarios. Promueven proyectos de autogestión, de propiedad colectiva y de ayuda mutua.

FEHCOVIL es la Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda, fundada en 1963, aglutina a empresas cooperativas de vivienda sin fines de lucro y que, mediante la cooperación organizada, se dedican a apoyar la solución del problema habitacional del país. Otros actores importantes en el apoyo de resolución de conflictos y generación de una política pública de vivienda son, Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), la Federación de Cooperativas de Crédito (FACACH), la Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO); gremios como el Colegio de Arquitectos de Honduras (CAH) y Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras (CICH).

2.1.3.2 PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN HONDURAS

2.1.3.2.1 PROYECTO DE VILLA SAN JUAN

Este proyecto contempla la construcción de más de 1,400 viviendas de tres modelos: Un dormitorio, dos dormitorios, tres dormitorios, y la construcción de 800 apartamentos, los cuales a viene a beneficiar a los trabajadores del sector textil maquilador de la zona noroccidental de Honduras.

Este proyecto es parte de la visión de desarrollo de país a través del Programa Honduras 2020, que, avalado por la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, CONVIVIENDA, este programa ha dado las facilidades que el gobierno ha promovido en esta área. Este programa de vivienda ofrece vivir en una comunidad integral, que les ofrece centros educativos, guardería y amplias áreas de esparcimiento y recreación a precios verdaderamente razonables y sobre todo con el incentivo que el gobierno de la Republica les ofrece a través de

un bono de 90 mil lempiras para el pago de la prima.

Este proyecto está ubicado a cinco minutos de la autopista, en la carretera camino a la Jutosa, Choloma Cortés, y cuenta con los siguientes servicios: fácil acceso al transporte, áreas de recreación y deporte; servicio de guarderías y centros educativos, áreas verdes y calles pavimentadas con seguridad privada. Asimismo, el proyecto con todos los servicios básicos incluyendo planta de tratamientos de aguas negras. (Asociación Hondureña de Maquiladores, 2016) Anexos 2

2.1.3.2.2 PROYECTO DE GREEN VALLEY

Green Valley industrial park es un proyecto de vivienda social de índole privada con el apoyo de CONVIVIENDA y un grupo de inversionistas, en el marco de iniciativas del programa Honduras 20/20. Este proyecto cuenta con 3,058 soluciones habitacionales (2 y 3 habitaciones) con un valor de hasta L600,000.00, es desarrollada para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menor ingreso, hasta cuatro salarios mínimos.

La urbanización incluye 16 sectores con todos los servicios básicos, contara con áreas verdes, áreas de deportes, recreación, iglesias, centros educativos, guardería y fácil acceso a transporte público. (Asociación Hondureña de Maquiladores, 2017) Ver anexo 3

2.1.3.2.3 PROYECTO LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA

El gobierno de la República en conjunto con la empresa privada estadounidense Inter Mac emprendieron el proyecto habitacional “Residencial Los Castaños” conformada por 350 viviendas de bajo costo con áreas verdes, calles pavimentadas, agua potable, electricidad y portones de acceso para la seguridad de sus residentes.

La comunidad diseñada y construida por Hola Realty, ofrece casas que van desde dos a cuatro dormitorios con uno o dos baños, además de un área de sala, comedor y cocina, con financiamientos de una prima de aproximadamente 240 dólares y un pago de 24 dólares por

semana durante un periodo de 25.5 años, haciendo posible el sueño de adquirir una casa accesible a miles de familias hondureñas. El proyecto más que una casa representa un concepto humano de desarrollo social. (ProHonduras, 2018) Ver anexo 4

2.1.3.2.4 RESIDENCIAL VILLAS BERTILIA CHOLUTECA

Residencial Villas Bertilia es un proyecto desarrollado por la empresa privada Williams y Asociados Constructores S.A. de C.V. ubicado en una de las zonas de mayor plusvalía y crecimiento de la ciudad, en la carretera a Linaca. Cuenta con modernos modelos de casa y con bajo costo adquisitivo, calidad y buen gusto, todos los servicios básicos, calles totalmente urbanizadas, caseta de seguridad y cerco perimetral. Cuenta con 343 lotes de un promedio de 258 vrs².

Esta iniciativa privada ha tenido muy buena aceptación por parte de los pobladores de la región, es así, que el proceso de expansión está en los planes del equipo desarrollador del proyecto, brindando así mayores oportunidades de empleo y desarrollo del sector de construcción. (ProHonduras, 2018) Ver anexo 5

2.2. TEORÍA DE SUSTENTO

2.2.1. TEORÍA DEL GRADO DE INTERÉS I

Desde la perspectiva de la mercadotecnia el grado de interés se aplica a captar la atención del cliente con el mensaje, donde se da a conocer al usuario una necesidad que debe cubrir. Pero aún necesita de más motivaciones para realizar la compra, la inversión o la decisión, etc. Se debe provocarle interés, agregar valor para que se consiga que el cliente no escape o deje el proceso. Se trata de influir en el usuario, y que se le puede cubrir una necesidad y que no piense en otras opciones. (Planeta Formación y Universidades - Deusto Formación, 2016)

2.2.2 TEORÍA DEL GRADO DE INTERÉS II

Interés es la inclinación o preferencia que manifiesta una persona por algo específico.

Por ejemplo, podemos tener interés hacia una persona y esto se expresa en nuestro comportamiento y en las cosas que pensamos.

Los intereses se manifiestan con un tono emocional positivo y con un deseo de conocer más profundamente el objeto.

Los intereses obligan a la persona a buscar activamente caminos y medios para satisfacer “ansias de conocimiento y saber”

Los intereses de los alumnos deben ser tenidos en cuenta en la orientación ocupacional y profesional. Sabemos que existen diversas ocupaciones o profesiones y que nuestras preferencias pueden estar dirigidas hacia una o varias de ellas. Estas actividades poseen muchos puntos en común, por lo que han sido agrupadas en áreas ocupacionales o campos de interés. (Dptopsicología, 2016)

2.2.3 TEORÍA DE LA BANCA PRIVADA

Es aquella que proporciona la prestación de servicios bancarios, personalizado y forma altamente especializada, a los clientes que tengan como primer objetivo y principal proteger o mejorar su patrimonio, sacando partido del asesoramiento exclusivo y profesional de sus inversiones. (Banco Carregosa, 2018)

2.2.4 TEORÍA DE FINANCIAMIENTO

“El financiamiento es un conjunto de recursos monetarios utilizados para llevar a cabo una actividad económica, con la característica que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios” es por ello que el financiamiento se contrata dentro o fuera del país a través de créditos y otras obligaciones derivadas de la suscripción de este. Esto da como consecuencia que una empresa podrá hacer frente a sus planes de inversión mediante el empuje inicial previsto por la inyección de recursos iniciales, suministrados, por fuentes interna o externas, estas fuentes de financiamiento son herramientas claves para

proporcionar fortaleza económica y competitividad en el tiempo. (Herrera & Yáñez, 2014)

2.2.5 TEORÍA DE LA TASA DE INTERES

Esta teoría indica que la tasa de interés es aquella que los inversionistas exigen para prestar su dinero. Ingreso para el beneficiario por prestar dinero. El interés es un gasto para el deudor y un ingreso para el acreedor. (Charles T. Horngren, Walter Harrison Jr., M. Suzanne Oliver, 2010)

Las leyes de cada país rigen estos valores mediante contratos y relaciones entre prestamista y prestatario. La expresión del precio es la tasa de la operación comercial, esta expresa en tanto por ciento y este es el tipo de interés de la operación. (Herrera & Yáñez, 2014)

Las tasas de interés en todo producto se cumplen mediante la ley de oferta y demanda, mientras sea más fácil de conseguir dinero debido a una mayor oferta de liquidez, las tasas de interés serán más bajas. Por lo contrario, sino hay suficiente dinero, la tasa de interés será alta. En Honduras la política monetaria y crediticia está formulada y dirigida por el Banco Central de Honduras, este ente es el encargado de revisar y dictar las tasas de interés que se aplican en los sistemas financieros del país. Ídem

2.2.6 TEORÍA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

La teoría de Garantía Hipotecaria considera como hipoteca a una garantía de propiedad para asegurar el pago de una deuda, con frecuencia, la propiedad se refiere a bienes raíces, el cual a menudo toma forma de una vivienda, terreno o edificio, la deuda es el préstamo otorgado al comprador de la casa. Por tanto, una hipoteca podría ser una garantía de vivienda para asegurar el préstamo que dio origen a la adquisición de esta.

Si el propietario del inmueble falla el compromiso de pago al prestatario, este tiene derecho a ejecutar la garantía y embargar la propiedad para asegurar su la inversión del crédito sea cancelado. A la vez el acreedor de la hipoteca debe evaluar los riesgos asociados con dicha garantía hipotecaria, como ser el riesgo de precio que se refiera a los efectos adversos sobre el

valor del pipeline y el riesgo de precipitación que es el riesgo resultante de que otorgante de la hipoteca de al prestatario potencial derecho, pero no la obligación de cerrar el acuerdo. (Herrera & Yáñez, 2014)

2.2.7 TEORÍA DEL DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional corresponde a una brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad. Requerimiento habitacional es diferente de demanda de mercado: (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2010)

- 1) No considera el ingreso o capacidad monetaria para costear una vivienda (muy importante, no solo en la fase de construcción sino en la de mantención posterior).
- 2) Es normativo (definición técnica y vertical) y puede no coincidir con la visión de los individuos.
- 3) Depende críticamente de definiciones técnicas y políticas.
- 4) Es genérico, no considera capacidad de construcción.
- 5) Déficit se incrementa por varios factores.
- 6) Desajuste entre la formación de hogares y la edificación: reflexión sobre la formación de hogares y el cambio demográfico.
- 7) Obsolescencia de materialidad y también de servicios.
- 8) Cambios en la dinámica familiar.
- 9) El análisis dinámico del déficit NO será objeto de este taller, sino la medición transversal (uno o más puntos) usando datos censales. (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2010)

Hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven.

El déficit cualitativo por otra parte trata de aquellas variables como por ejemplo el material de construcción, los servicios y el espacio. (Centro de Investigaciones Económicas y Empresariales (CIEE), 2016)

2.2.8 TEORÍA DE LA POBREZA

La teoría de la pobreza relaciona a esta con la carencia de los recursos necesarios básicos para el sustento y desarrollo de la vida. La mayoría de los estudios económicos sobre pobreza han centrado su atención en los siguientes conceptos: (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2009)

- 1) Necesidad: Carencia de bienes y servicios materiales requeridos para vivir y funcionar como un miembro de la sociedad.
- 2) Estándar de vida: Se refiere al hecho de vivir con menos que otras personas.
- 3) Insuficiencia de recursos: Carencia de riqueza para adquirir lo que una persona necesita.

2.2.9 TEORÍA DE URBANIZACIÓN

Esta teoría propone que la urbanización es un proceso que concentra a la población y las actividades en las ciudades, lo que conlleva cambios no sólo demográficos, sino también económicos, culturales, haciendo parte de las políticas de Estado. (Bernardi, 2009)

2.2.10 TEORÍA DE VIVIENDA SOCIAL

Esta teoría define a la vivienda social como la dependencia de condiciones particulares, principalmente geográficas y climáticas del país, así como de factores culturales, hábitos y costumbres de sus habitantes, puede depender del grado de insatisfacción o carencia que presenta la situación habitacional, de la cobertura y factores que inciden en la disposición de los gobiernos a destinar recursos a su solución del déficit habitacional.

En consecuencia, los proyectos de viviendas sociales deberán incluir el terreno mismo donde se construirá el proyecto y todas las obras que son inherentes a él: las viviendas y sus

respectivas conexiones domiciliarias; las redes y conexiones de energía eléctrica; la pavimentación, iluminación y arborización de las calles; la construcción de áreas verdes y espacios de recreación para niños y jóvenes y todas aquellas obras que sean consideradas como parte del estándar mínimo de las nuevas urbanizaciones por la legislación y regulaciones urbanas vigentes en cada país. (Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social - ILPES , 1991)

2.2.11 TEORÍA DEL RIESGO

Hace referencia a la incertidumbre o a la consecuencia de alguna acción realizada, que conlleve algún impacto en la inversión. El riesgo financiero es transferible, es decir, puede permitirse la transferencia de riesgos. La empresa asume diversos riesgos financieros en el desempeño de su actividad, y el incremento de estos dependerá del grado de incertidumbre futura y de la exposición de la empresa a dicho riesgo. Algunas variables, entre otras: el tiempo de la deuda, el corto plazo tiene un riesgo mayor que el largo plazo. (UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MANIZALES, 2016)

2.3 CONCEPTUALIZACIÓN

2.3.1 LEYES Y REGULACIONES

Según el artículo 178 Se reconoce a los hondureños el derecho a la vivienda digna. El Estado formulara y ejecutara programas de vivienda de interés social. La ley regulara el arrendamiento de viviendas y locales, la utilización del suelo urbano y la construcción, de acuerdo con el interés general. (Estado de Honduras, 1982)

2.3.2 DESARROLLO SOCIAL

El desarrollo social se centra en la necesidad de "poner en primer lugar a las personas" en los procesos de desarrollo. La pobreza no es solo un tema sobre los ingresos bajos; se trata también de la vulnerabilidad, la exclusión, las instituciones poco transparentes, la falta de poder y la exposición a la violencia. El desarrollo social promueve la inclusión social de los pobres y

vulnerables empoderando a las personas, creando sociedades cohesivas y resilientes, y mejorando la accesibilidad y la rendición de cuentas de las instituciones frente a los ciudadanos. (Banco Mundial , 2017)

Al asociar los Gobiernos, las comunidades, la sociedad civil, el sector privado y los marginados, incluidos los pueblos indígenas y las personas con discapacidad, el desarrollo social transforma la compleja relación entre las sociedades y los Estados en intervenciones concretas. Las pruebas empíricas y la experiencia en operaciones indican que el desarrollo social promueve el crecimiento económico y mejora las intervenciones y la calidad de vida.

2.3.3 SUBSIDIO

Es una palabra que proviene del latín “subsídium” y que quiere decir “ayuda, auxilio y protección” y eso nos da una idea de lo que representa en la economía actual y sobre todo en la sociedad ya que básicamente se trata de una ayuda económica que brinda algún organismo o entidad estatal a personas que están pasando por alguna situación excepcional como puede ser la invalidez, el desempleo y otras situaciones aunque es necesario aclarar que dichas razones pueden no ser motivo de atención por parte del estado en determinados países, es decir si en algunos países el desempleo requiere de un subsidio para las personas puede que en otros países esa necesidad no es atendida. (Inversian, 2016)

2.3.4 CAPACIDAD DE PAGO

La posibilidad del solicitante para reembolsar el crédito requerido. El análisis se relaciona con los ingresos y gastos Los ingresos son los flujos de recursos que recibe un agente económico correspondiente a una remuneración, por venta o arrendamientos de factores productivos. Este puede ser pagado en bienes y servicios o en dinero y puede adoptar formas de salarios, dividendos, intereses y rentas. También pueden considerar ingresos las transferencias que se reciben de agentes económicos como ser subsidios, donaciones y otros. (Herrera & Yáñez, 2014)

2.3.5 DESARROLLADOR INMOBILIARIO

El Desarrollador Inmobiliario es quién detecta una oportunidad, concibe el producto acorde a esta oportunidad, traspasa los requerimientos de proyecto a los proyectistas, hace un seguimiento a estos proyectos para verificar que el proyecto sea coherente con las características del producto deseado, estructura el financiamiento requerido, coordina las actividades de construcción y venta. Esta es una actividad muy dinámica y requiere mucho conocimiento y experiencia del mercado no tan solo del país sino también de lo que pasa en otros países. A su vez esta actividad lo obliga a estar muy atento a los movimientos del mercado y hacer las correcciones o modificaciones de proyecto que sean necesarias. El curso pretende entregar todas las herramientas básicas para que los participantes pueden emprender un proyecto inmobiliario exitoso. (Universidad de Chile , 2014)

2.3.6 LOCALIZACIÓN DE PROYECTO

La localización tiene por objetivo, analizar los diferentes lugares donde es posible ubicar el proyecto o, buscando establecer un lugar que ofrece los máximos beneficios, los mejores costos, es decir en donde se obtenga la máxima ganancia, si es una empresa privada, o el mínimo costo unitario, si se trata de un proyecto social.

Se toman en cuenta dos aspectos la macro y la micro localización, pero a su vez se deben analizar otros factores, llamados fuerzas locacionales, que de alguna manera influyen en la inversión de un determinado proyecto. (Universidad Autónoma Juan Misael Saracho, 2016)

2.3.7 CARÁCTER – HISTORIAL CREDITICIO

El carácter se refiere al historial crediticio o perfil financiero de una persona. Este permite a los bancos y a otras instituciones que otorgan créditos a saber cómo han administrado su dinero en el pasado y ayuda a decidir si hacer negocios o no con un solicitante. En este historial está incluida la información acerca de la puntualidad con la que se pagan los créditos, el total de deudas pendientes, cuanto crédito tiene disponible. (Herrera & Yáñez, 2014)

2.3.8 ESTABILIDAD LABORAL

El principio de estabilidad lo que busca es proteger a la parte débil de la relación laboral, logrando que se haga un trato justo, equitativo e igual. (Escuela Internacional de Alta Formación en Relaciones Laborales y de Trabajo de ADAPT)

2.4 INSTRUMENTOS APLICADOS

2.4.1 INSTRUMENTOS

El instrumento para utilizar en esta investigación es el cuestionario que, en su sistema de preguntas racionales ordenadas de forma coherente tanto desde el punto de vista lógico como psicológico, expresado en lenguaje sencillo y comprensible, que generalmente responde por escrito la persona interrogada, el cuestionario permite la recolección de datos provenientes de fuentes primarias de personas que poseen información que resultan de interés para la investigación. (Córdoba, 2002)

Desde el punto de vista cualitativo se utiliza como instrumento de medición es el cuestionario típico el cual está compuesto principalmente de preguntas de alternativa fija, las cuales requieren que el encuestado elija entre un conjunto predeterminado de respuestas, las cuales se elaboraron con la finalidad de profundizar en las variables que indican en las opciones para vivienda social en Honduras. (Malhotra, 2008)

Para la recolección de información se realizará una entrevista a un grupo de expertos que labore en las cinco instituciones del sistema financiero nacional, para obtener datos sobre los aspectos que tiene mayor peso con respecto al grado de interés del sistema financiero a invertir en proyectos de vivienda social. El cuestionario aplicado en esta investigación incluirá preguntas abiertas y preguntas de alternativa fija con el objetivo de obtener datos que se necesitan para medir el grado de interés grado de interés del sistema financiero nacional a invertir en proyectos de vivienda social.

2.4.1.1 CUESTIONARIO

El cuestionario es un instrumento de investigación muy utilizado. Es por tanto una técnica estructurada para recopilación de datos que consiste en una serie de preguntas escritas o verbales que el encuestado responde (Malhotra, 2008). Se utiliza el cuestionario como instrumento para recabar información de primera mano de la muestra en cuestión. Esta información tiene gran aceptación porque proviene del mercado que estamos investigando y además proporciona los resultados necesarios para responder las preguntas de investigación en cuestión. Este hace uso de la información recopilada mediante la guía del moderador, para poder elaborarse y no realizar preguntas que son obvias para el encuestado.

El cuestionario que se aplica en esta investigación consta de un total de 12 preguntas que hacen referencia a las distintas variables a investigar enfocándose básicamente en el interés del sistema financiero nacional en invertir en vivienda social.

2.4.2 TÉCNICAS

En el proyecto se utilizaron las siguientes técnicas e instrumentos necesarios para obtener la información adecuada y acertada para el desarrollo correcto del mismo.

2.4.2.1 ENCUESTA

La encuesta es una entrevista con un gran número de personas utilizando un cuestionario prediseñado. Esta técnica resulta ser una manera flexible de obtener datos de diferente índole, sea psicográfica, demográfica entre otros (Malhotra, 2008). El objetivo principal de la encuesta es determinar el grado de interés del sistema financiero nacional en invertir en proyectos de vivienda social. Por tanto, se recaba información útil sobre las variables de las instituciones financieras: grado de interés, garantía hipotecaria, tasa de interés, financiamiento; así como también las variables que afectan al cliente como ser: capacidad de pago, historial crediticio, estabilidad laboral y subsidios; las variables del inversionista a considerar son: riesgo, localización del proyecto, apoyo de la banca, subsidios. Esta técnica es seleccionada porque es la mejor manera de conseguir información confiable, ya que el cuestionario está diseñado con preguntas cerradas y no existirá tanta variabilidad en los resultados. Además, es fácil de aplicar

a diferencia de otras técnicas. (Malhotra, 2008)

La encuesta que se presenta en la investigación va dirigida a la muestra encontrada que serán las 27 empresas que hemos determinado como nuestro mercado meta.

2.4.2.2 GRUPO FOCAL

Un método de recolección de datos cuya popularidad ha crecido son los grupos de enfoque (focus groups). Algunos autores los consideran como una especie de entrevistas grupales, las cuales consisten en reuniones de grupos pequeños o medianos (tres a 10 personas), en las cuales los participantes conversan en torno a uno o varios temas en un ambiente relajado e informal, bajo la conducción de un especialista en dinámicas grupales. Más allá de hacer la misma pregunta a varios participantes, su objetivo es generar y analizar la interacción entre ellos. Los grupos de enfoque se utilizan en la investigación cualitativa en todos los campos del conocimiento, y varían en algunos detalles según el área. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

2.4.2.3 PANEL DE EXPERTOS

La cual se refiere al grado en que aparentemente un instrumento de medición mide la variable en cuestión, de acuerdo con “voces calificadas”. Se encuentra vinculada a la validez de contenido y, de hecho, se consideró por muchos años como parte de ésta. Hoy se concibe como un tipo de evidencia distinta. Regularmente se establece mediante la evaluación del instrumento ante expertos. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

2.4.3 VALIDEZ

2.4.3.1 ÍNDICE DE KENDALL

Es una medida de correlación para variables en un nivel de medición ordinal; los individuos u objetos de la muestra pueden ordenarse por rangos. El coeficiente de Kendall (τ) resulta un poco más significativo cuando los datos contienen un número considerable de rangos empatados.

La validez, en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010) Por lo tanto, el presente estudio se validó el instrumento de cuesta a través de un panel de expertos en el tema de inversión en vivienda social desde el sistema financiero. La validez de expertos Se refiere al grado en que aparentemente un instrumento de medición mide la variable en cuestión, de acuerdo con expertos en el tema. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

2.4.4 CONFIABILIDAD

También en esta investigación se medirá el grado de confiabilidad de los diferentes instrumentos utilizados. La confiabilidad de un instrumento de medición se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo individuo u objeto produce resultados iguales. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

Con el objetivo de revisar, evaluar y determinar la confiabilidad del instrumento, así como la detección de las dificultades se ejecutó una prueba piloto con el panel de expertos. La prueba piloto consiste en probar un cuestionario en una pequeña muestra de encuestados, para identificar y eliminar los problemas potenciales. Una prueba piloto llega a mejorar incluso al mejor cuestionario. Como regla general, no debe usarse un cuestionario en encuestas de campo sin una prueba piloto adecuada. (Malhotra, 2008)

Para validar y dar confiabilidad a la encuesta aplicada a la prueba piloto se utiliza el software Statistical Package for the Social Sciences SPSS o PASW Statistics. Este es un programa que contiene todos los análisis estadísticos y está integrado por cuatro etapas: la primera etapa consiste en analizar los datos que se ingresan al sistema; la segunda etapa analiza la distribución lógica e ilógica de esos datos y agrupa a los ítems o indicadores en las variables de su investigación; etapa tres consiste en transformar y calcular los ítems y las variables del estudio y la cuarta etapa muestra los resultados de las estadísticas descriptivas y muestra un análisis de frecuencia con estadísticas, tablas y graficas. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

2.4.5 PROCEDIMIENTOS

El primer paso es la elaboración del instrumento de medición para posteriormente se hará una prueba piloto para verificar la confiabilidad del instrumento, luego se aplicara a los cinco bancos seleccionados del sistema financiero nacional para determinar el grado interés de la banca en invertir en proyectos de desarrollo de proyectos de vivienda social y se procederá a tabular la información para encontrar los resultados e interpretaciones para proporcionar las conclusiones y recomendaciones pertinentes. El procedimiento para obtener se divide en tres partes:

- 1) Preparación: Este paso consiste en elaborar una serie de preguntas abiertas relacionadas con el tema de investigación.
- 2) Conducción: Explicación del propósito de la entrevista, hacer las preguntas en base a la guía.
- 3) Secuela: Revisión de anotaciones de las entrevistas, análisis e interpretación de resultados.

La encuesta tiene como objetivo evaluar el grado de intereses de los bancos del sistema financiero en invertir en proyectos de vivienda social, se entrevistaron gerentes expertos en banca hipotecaria de los 15 bancos que son miembros de la Asociación Hondureña de instituciones bancarias visitar y se realizaron las encuestas mediante el siguiente detalle:

Tabla 4. Lista de bancos del sistema financiero nacional de Honduras

No.	Banco	Sitio web
1	Banco Atlántida	www.bancatlan.hn
2	BAC Honduras	www.baccredomatic.com
3	Banco Davivienda	www.davivienda.com.hn
4	Banco Ficensa	www.ficensa.com
5	Banco Ficohsa	www.ficohsa.hn
6	Banco Hondureño del Café	www.banhcafe.hn
7	Banco Banco de Honduras	www.citibank.com.hn
8	Banco Lafise	www.bancolafise.hn
9	Banco de Occidente	www.bancocci.hn
10	Banco del País	www.banpais.hn
11	Banco Popular	www.bancopopular.hn
12	Banco Promerica	www.bancopromerica.com
13	Banrural	www.banrural.com.hn
14	Banco de los Trabajadores	www.bantrab.hn
15	Banco Azteca Honduras	www.bancoazteca.com.hn

Fuente: (Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias, 2018)

En la tabla número 4 se detalla los quince bancos que están dentro del sistema financiero nacional de Honduras.

2.5 MARCO LEGAL

2.5.1 CIRCULARES DE LA CNBS

2.5.1.1 CURICULAR NO. PE-11-2018

Mediante circular No. PE-11-2018 el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), hace de su conocimiento la Certificación del Acuerdo 007-2018 contenido en el Acta Extraordinaria No. 004-2018 de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil dieciocho (2018) de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA) mediante la cual se aprueban los valores de Bonos vigentes para el año 2018, y el valor tope de vivienda social así:

Tabla 5. Clasificación de los subsidios para vivienda.

RANGO DE INGRESOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR		VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
	POBLACIÓN GENERAL (L)	OPERADORES DE JUSTICIA (L)	POBLACIÓN GENERAL (L)	OPERADORES DE JUSTICIA (L)
Hasta 2 SM	110,000.00	130,000.00	220,000.00	235,000.00
Mayor de 2 hasta 3 SM	100,000.00	115,000.00	160,000.00	175,000.00
Mayor de 3 hasta 4 SM	90,000.00	100,000.00	140,000.00	155,000.00

VALOR TOPE DE VIVIENDA SOCIAL	L 800,000.00
--------------------------------------	--------------

Fuente: (Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda, 2018)

2.5.1.2 CIRCULAR No. PE-1212018

Mediante CIRCULAR No. PE-1212018 el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), hace de su conocimiento que mediante resolución No.CD-077-1412018, el Consejo Directivo aprobó la modificación de la resolución No. CD-125-1012014 en lo relativo a las condiciones del Programa de Vivienda para una Vida Mejor con Fondos Propios del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), en los destinos de Adquisición de Vivienda, Compra de Lote y Construcción de Vivienda, Liberación de Lote y Construcción de Vivienda y Construcción de Vivienda en lote propio, tanto para vivienda unifamiliar y multifamiliar, y de acuerdo a las políticas y condiciones que establezca la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA), conforme lo que se detalla en el anexo 10:

Tabla 6. Vivienda Unifamiliar para la población en general

VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA LA POBLACIÓN GENERAL			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L110,000.00	L100,000.00	L90,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L666,000.00	Hasta L676,000.00	Hasta L686,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

Fuente: (Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda, 2018)

La tabla 6 muestra los subsidios que el gobierno proporciona para una vivienda unifamiliar para la población general

Tabla 7. Vivienda multifamiliar para operadores de justicia

VIVIENDA MULTIFAMILIAR PARA OPERADORES DE JUSTICIA			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L235,000.00	L175,000.00	L155,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L541,000.00	Hasta L601,000.00	Hasta L621,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

Fuente: (Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda, 2018)

La tabla 7 muestra los subsidios que el gobierno proporciona para una vivienda multifamiliar

para los operadores de justicia.

Tabla 8. Vivienda multifamiliar para la población general

VIVIENDA MULTIFAMILIAR PARA LA POBLACIÓN GENERAL			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L220,000.00	L160,000.00	L140,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L556,000.00	Hasta L616,000.00	Hasta L636,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

Fuente: (Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda, 2018)

La tabla 8 muestra los subsidios que el gobierno proporciona para una vivienda multifamiliar para la población en general.

Tabla 9. Vivienda unifamiliar para operadores de justicia

VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA OPERADORADES DE JUSTICIA			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L130,000.00	L115,000.00	L100,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L646,000.00	Hasta L661,000.00	Hasta L676,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

Fuente: (Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda, 2018)

La tabla 9 muestra los subsidios que el gobierno proporciona para una vivienda unifamiliar

para los operadores de justicia.

2.5.1.3 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS

Según artículo 178. Se reconoce a los Honduras el derecho de la vivienda digna. El estado formulará y ejecutará programas de vivienda de interés social.

Según artículo 179. El estado promoverá, apoyará y regulará la creación de sistemas y mecanismo para la utilización de los recursos internos y externos a ser canalizados hacia la solución del problema habitacional.

Según artículo 180. Los créditos y préstamos internos o externos que el Estado obtenga para fines de vivienda serán regulados por la ley en beneficios del usuario final del crédito.

Según artículo 181. Crease el “Fondo Social para la Vivienda” cuya finalidad será el desarrollo habitacional en las áreas urbana y rural. Una ley especial regulará su organización y funcionamiento.

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. CONGRUENCIA METODOLÓGICA

A continuación, se presenta la operacionalización de las variables.

Tabla 10. Operacionalización de las variables

Variable Dependiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicador	Preguntas	Respuestas	Escala	Tecnica de Investigación
Grado de interes	Interés es la inclinación o preferencia que manifiesta una persona por algo específico.	Será el grado de importancia que le den los bancos del sistema financiero en colocar capital para proyectos de vivienda social.	Bancos, Inversionistas, Desarrolladores y Clientes	Hay interes o no hay interes	1. ¿El banco al que usted representa invierte en proyectos de desarrollo de vivienda social, si su respuesta es no indique porque?	Si y No	Cualitativa, Dicotómicas	Entrevista, Grupo Focal y Panel de expertos
Variable Independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicador	Preguntas	Respuestas	Escala	Tecnica de Investigación
Intrusiones financieras	Personas naturales o jurídicas que canalizan su dinero en el mercado de dinero con el propósito de obtener una rentabilidad. Existen dos tipos de inversionistas: los inversionistas profesionales y los clientes inversionistas, estos últimos son protegidos con mayor rigor por la regulación.	Son las personas naturales o jurídicas que aportan el capital necesario y presentan interés para desarrollar proyectos de vivienda social.	Banca privada, Financiamiento, Tasa de interés, Garantía Hipotecaria, Localización del proyecto, Déficit habitacional.	Número de solicitudes recibidas; Aspectos que considera importante para invertir, el banco está interesado en invertir o no esta interesado en invertir, aspectos relacionados con el credito de vivienda.	<p>2.¿Porque se rechazan las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social?</p> <p>3.¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para un desarrollador de proyectos?</p> <p>4.¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para el cliente final?</p> <p>5.¿Qué factor de los siguientes considera el más importante dentro de la institución en la participación en desarrollos de proyectos de vivienda social?</p> <p>6.¿Invertiría la institución para la que usted labora en el desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas fuera del casco urbano?</p> <p>7.Considera que los subsidios del Gobierno son incentivos suficientes para el banco al que usted labora; apoye los proyectos de vivienda social.</p> <p>9.¿Qué criterio considera que es el más relevante para el banco que usted labora sobre los proyectos de vivienda social?</p> <p>13.¿Qué plazos de financiamiento son los que proporciona el banco al que usted trabaja?</p> <p>14.¿Cuál es el grado de confiabilidad que presenta la institución hacia el gobierno sobre la devolución de los fondos de subsidios que brinda el gobierno?</p>	<p>Por riesgo, Instrucciones de la gerencia, no existen inversionistas, otros explique.</p> <p>0-1 Solicitudes, 3-5 Solicitudes, 6-10 solicitudes, 11 en adelante.</p> <p>0-5 Solicitudes, 6-10 solicitudes, 11 solicitudes en adelante.</p> <p>a)Rendimiento b)Sostenibilidad c)Repago d)Garantías e)Ubicación f)Otros explicar</p> <p>Si No Explique porque</p> <p>Si No Si es no, porque</p> <p>a)Ubicación b)Acceso c)Subsidios d)Garantías e)Demanda f)Otros</p> <p>a)10 a 15 años b)16 – 20 años c)21 – 30 años</p> <p>a)Alto b)Medio c)bajo</p>	Cualitativas, intervalo, continuas. Cualitativas,orden, politómicas.	Entrevista, Grupo Focal y Panel de expertos, Teoria Fundamentada

Continuación tabla 10

Variable Independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicador	Preguntas	Respuestas	Escala	Técnica de Investigación
Cliente	Hace referencia a la incertidumbre o a la consecuencia de alguna acción realizada, que conlleve algún impacto en la inversión.	Riesgo en el desempeño de la inversión en los proyectos de vivienda, versus incertidumbre futura.	Monto de la magnitud del proyecto, y plazos de inversión.	Disponibilidad de fondos para inversión.	1. De los siguientes requisitos cuales debe cumplir el cliente para optar a una vivienda social. Marque más de uno.	1. a) Contar con un trabajo fijo b) Buen comportamiento de pago c) Capacidad de pago d) Antigüedad en su lugar de trabajo	Cualitativa, Orden, Polítomicas	Entrevista, Grupo Focal y Panel de expertos, Teoría Fundamentada
Variable Independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicador	Preguntas	Respuestas	Escala	Técnica de Investigación
Inversionista	Es un proceso que concentra a la población y las actividades en las ciudades, lo que conlleva cambios no sólo demográficos, sino también económicos, culturales, haciendo parte de las políticas de Estado.	Es el desarrollo de proyectos de vivienda social.	Proyectos de vivienda social, Calidad de vida.	Interés de inversionistas o no hay interés, requisitos a considerar, cantidad de aportación.	8. Considera usted que existe interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda social. 10. ¿Cuáles son los requisitos de mayor importancia que debe cumplir la zona donde se desarrollará el proyecto de Vivienda Social? Puede marcar más de una. 12. ¿En el banco para el que usted labora que porcentaje de aportación solicita al inversionista para desarrollar un proyecto de vivienda social?	Si No Si es no porque a) Contar con los servicios básicos b) Cumplir con los requisitos legales c) Seguridad d) Acceso a transporte público e) Permisos ambientales f) Otros por favor detalla R	Cualitativa, Orden, Polítomicas	Entrevista, Grupo Focal y Panel de expertos, Teoría Fundamentada

3.1.1 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES

La definición de las variables es un proceso importante ya que esta sirve de guía en el desarrollo de la investigación. La variable dependiente de esta investigación es el grado de interés, esta indicara la importancia que el sistema financiero de Honduras tiene en invertir en proyectos de vivienda social.

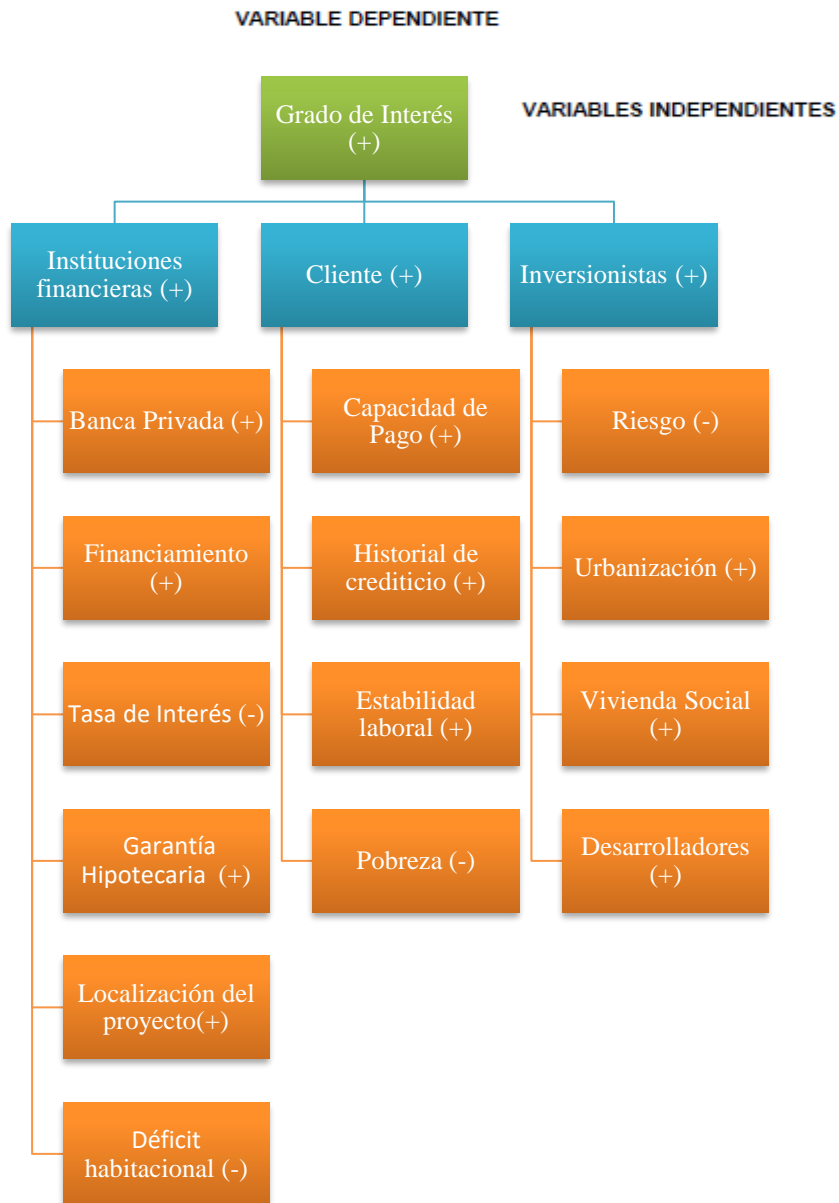


Figura 16. Diagrama de variables dependiente e independiente

Fuente: (Elaboración propia)

3.1.2 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

3.1.3 HIPÓTESIS

En toda investigación se debe plantear las hipótesis, esto es una etapa necesaria en todo proceso de investigación. Las hipótesis es una explicación provisional de los hechos observados ya que se establece después de la observación, se dice que tienen un carácter a priori, lo que significa que esta condicionado por la experiencia. Debido al déficit habitacional que existe en Honduras, la hipótesis para esta investigación se plantea de la siguiente manera.

HI: Mas del 50% de los bancos del sistema financiero de Honduras están interesados en invertir en proyectos de vivienda social.

HO: 50% o menos de los bancos del sistema financiero de Honduras están interesados en invertir en proyectos de vivienda social.

3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS

El enfoque de esta investigación es un enfoque mixto es decir es una investigación cuantitativa y cualitativa. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010) “Este tipo de investigación es un proceso que recolecta, analiza e involucra datos cuantitativo y cualitativo en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder al planteamiento del problema (p. 177)

El enfoque predominante de esta investigación es el enfoque cualitativo porque la información necesaria para probar la hipótesis procederá de los de la experiencia que presentan los ejecutivos de los diferentes bancos del área de banca hipotecaria del sistema financiero nacional y respaldado mediante la teoría fundamentada. El enfoque cuantitativo se emplea para dar profundidad a los datos numéricos de la actualidad que agregan valor a la información, esta es recopilada mediante la aplicación de la encuesta para contestar las preguntas de investigación (Anexo 1).

3.2.1 INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA

El alcance del estudio es descriptivo, ya que pretende medir y recolectar información de la actualidad para poder confirmar el interés de los bancos en invertir en proyectos de vivienda social. La investigación descriptiva busca especificar propiedades características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice. Describe tendencia de un grupo o población. Asimismo, el diseño será no experimental ya que se analizarán las variables que afectan directa e indirectamente el interés de los bancos del sistema financiero en invertir en proyectos de vivienda social, sin pretender manipular una de ellas.

3.2.2 INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

Desde el enfoque cualitativo se utiliza un muestreo dirigido a un panel de expertos que está integrado por ejecutivos que cuentan con amplia experiencia en el sistema financiero de Honduras debido a que se necesita la opinión de personas conocedoras del tema a investigar para enriquecer la información encontrada. La encuesta aplicada a este panel de expertos sus dimensiones fueron tomadas a través de un grupo focal. Esta información permite profundizar sobre las variables que dan como resultado un punto de vista integro y completo. Adicional mediante la teoría fundamentada se sustentan las teorías que sustentan la investigación.

Asimismo, la investigación es de tipo de transversal debido a que se tomaron datos en un momento determinado para analizar las diferentes variables. En cuanto al planteamiento de la investigación será descriptiva ya que tiene como objetivo indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en la población. El procedimiento de este consiste en ubicar una o diversas variables a un grupo de personas y así proporcionar su descripción. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)



Figura 17. Metodología de la investigación

Fuente: (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

En la figura 17 muestra la estructura de la investigación en el primer nivel se detalla el enfoque general de la investigación, en el segundo nivel se detallan los enfoques cuantitativo y cualitativo de la investigación, el tercer nivel detalla el tipo de estudio de la investigación cuantitativa, la cual es de tipo trasversal porque se estudia en un tiempo determinado, en el cuarto nivel detalla el diseño de la investigación cuantitativa, en el quinto detalla el alcance que será descriptiva, en el sexto nivel detalla en método a utilizar que será coeficiente de Kendall, para obtener información cuantitativa se hará un muestreo no probabilístico y para la cualitativo se realiza un muestreo dirigido. El ultimo nivel muestra los instrumentos a utilizar.

3.2.3 MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación que se implementó en esta investigación se define como no experimental con alcance descriptivo, ya que son tipos de estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de las variables y que solo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizar. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.3.1 PLAN DE LA INVESTIGACIÓN DE CLIENTE - BANCO

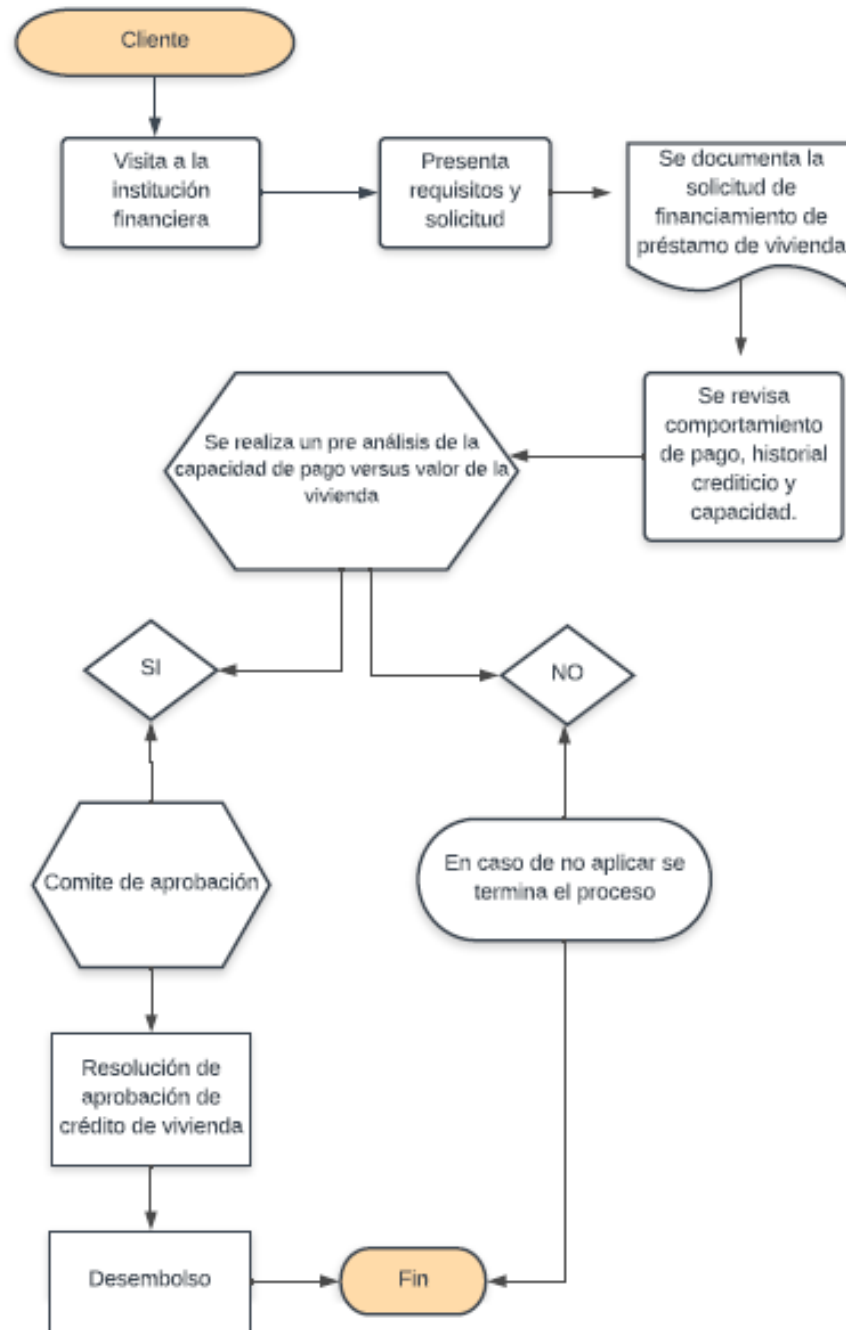


Figura 18. Plan de la investigación de cliente – banco

Fuente: (Elaboración propia)

La figura18 muestra el plan de investigación de cliente – banco la cual presenta el flujo

de proceso desde que un cliente con interés de comprar una vivienda social se avocarse al banco para buscar el apoyo de un financiamiento terminando el proceso donde se acepta el financiamiento o se rechaza el financiamiento para la compra de vivienda.

3.3.2 PLAN DE INVESTIGACIÓN INVERSIONISTA - BANCO

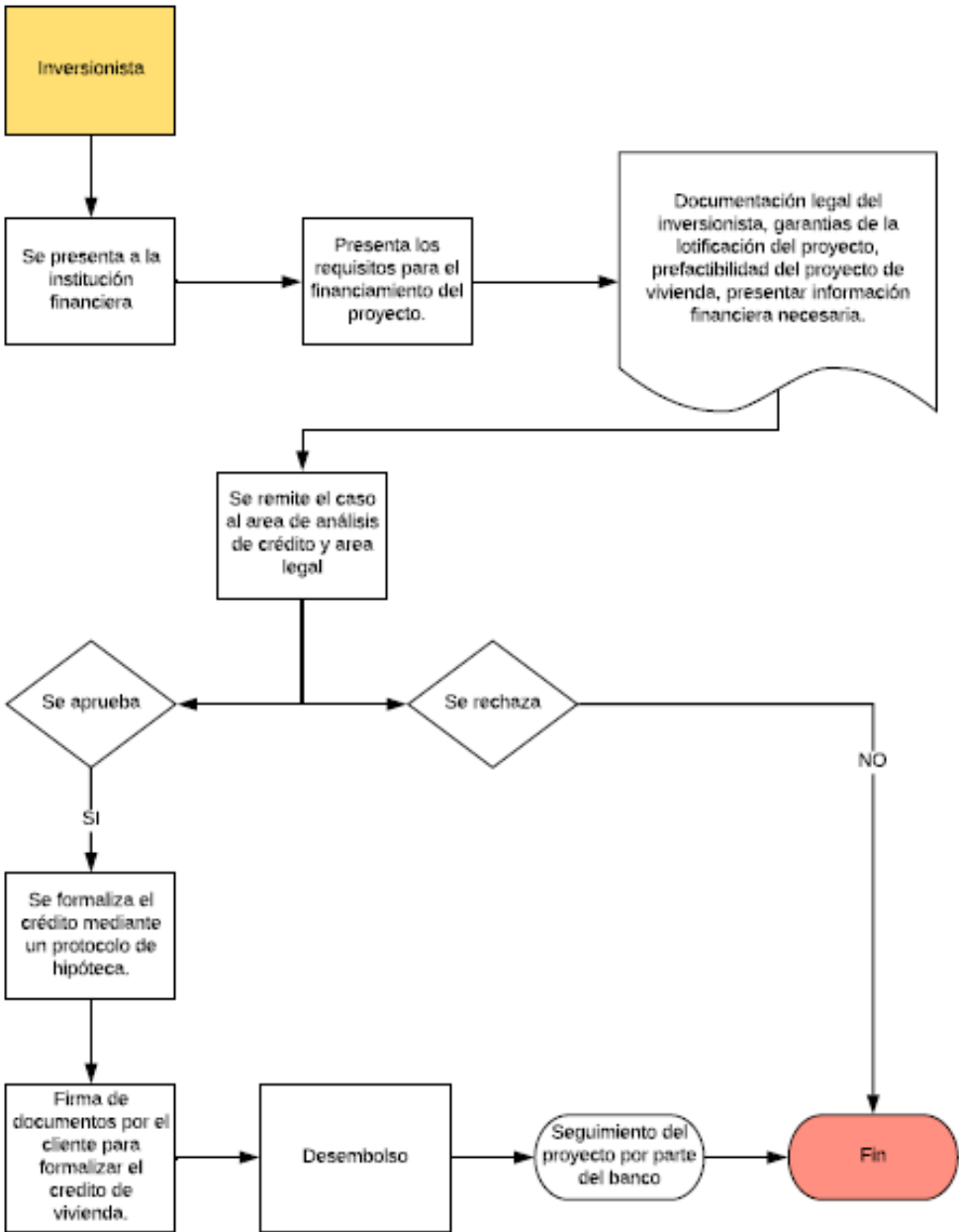


Figura 19. Plan de la investigación inversionistas - banco

Fuente: (Elaboración propia)

La figura19 muestra el plan de investigación de inversionista – banco la cual presenta el flujo de proceso desde que un inversionista busca el apoyo de un banco para financiamiento del proyecto en sí, desde que se ingresado la solicitud hasta que se acepta o rechaza por parte del banco.

3.4.1 POBLACIÓN

La población para esta investigación son el total de los 15 bancos que están dentro del sistema financiero de Honduras que proporcionan créditos para vivienda.

Las alternativas posibles para solventar el déficit habitacional de Honduras son mediante el apoyo de parte de los bancos al inversionista para incentivar los proyectos de vivienda social que la población hondureña necesita. Entre las instituciones que se consideraron en la investigación son los 15 bancos que integran el sistema financiero de Honduras.

3.4.2 MUESTRA

Debido a que la primera población de la investigación esta representa por los 15 bancos del sistema financiero, no se utilizará una fórmula para encontrar el tamaño de la muestra de esta población y por lo tanto no se tomará una muestra de los bancos existentes en Honduras.

Para analizar la población en Honduras se aplicará una muestra no probabilística (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010), que se define como un subgrupo de la población en que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación. La muestra es el subgrupo de elementos de la población seleccionada para participar en el estudio del cual se recolecta los datos y debe ser representativo de esta población. (Malhotra, 2008)

El cálculo de la muestra se determina de la siguiente forma: Ver ecuación #1

$$n = \frac{Z_{\infty}^2 * N * p * q}{i^2 (N - 1) + Z_{\infty}^2 * p * q} \quad (1)$$

Donde:

n: Tamaño muestral

N: Tamaño de la muestra.

Z: Valor correspondiente a la distribución de gauss, $Z_{\alpha=0.05} = 1.96$ y $Z_{\alpha=0.01} = 2.58$

p: Prevalencia esperada del parámetro a evaluar, en caso de desconocer ($p=0.5$), que hace mayor el tamaño muestral q: $1-p$ (si $p = 70\%$, que = 30%)

i: Error que se prevé cometer si es del 10% $i = 0.1$

Tamaño de la muestra para la unidad de análisis “Bancos que integran el sistema financiero de Honduras” en la ecuación anterior se sustituyen los datos y se obtienen:

$$n = \frac{1.96^2 * 15 * (0.7 * 0.3)}{0.10^2 (15 - 1) + 0.7 * 0.3}$$

$$n = 13$$

Según los cálculos realizados mediante la aplicación de la ecuación para el cálculo de la muestra da como resultado encuestar 13 bancos, considerando que la población total de nuestra investigación es de 15 bancos, se considera que la muestra es igual a la población de la investigación.

3.4.3 UNIDAD DE ANÁLISIS

La unidad de análisis se define como los casos o elementos sobre los cuales se recolecta los datos para la investigación y sobre quienes se recolecta la información, están relacionados con el planteamiento del problema. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010). Para efectos de esta investigación la unidad de análisis está representada por las instituciones financieras de Honduras.

3.4.4 UNIDAD DE RESPUESTA

La unidad de repuesta de la investigación serán los resultados que se obtendrán al analizar las unidades de análisis. Nuestra unidad de análisis serán los bancos que pertenecen al sistema financiero de Honduras y brindaran información sobre el interés del sistema financiero en invertir en vivienda social.

3.5 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

3.5.1 INSTRUMENTOS

3.5.1.1 TIPOS DE INSTRUMENTOS

El instrumento para utilizar en esta investigación es el cuestionario que es un sistema de preguntas racionales ordenadas de forma coherente tanto del punto de vista lógico, como psicológico, expresados en lenguaje sencillo y comprensible, que generalmente responde por escrito la persona interrogada, el cuestionario permite la recolección de datos provenientes de fuentes primaria es decir de personas que poseen información que resultan de interés para la investigación.

Desde el punto de vista cuantitativo se utilizará como instrumento de medición el cuestionario personal con preguntas cerradas las cuales se elaboraron con la finalidad de puntualizar en las variables que indiquen en el grado de interés del sistema financiero en invertir en vivienda social.

Desde el punto de vista cualitativo se realizará un panel de expertos con los cinco de los quince ejecutivos del área de banca hipotecaria de las instituciones financieras a investigar, para la recolección de la información sobre el interés del sistema financiero en invertir en vivienda social. Asimismo, el instrumento a utilizar será el cuestionario donde se aplicarán preguntas abiertas y cerradas con los objetivos de obtener datos sobre el tema a investigar, las dimensiones fueron obtenidas a través de un grupo focal.

3.5.1.2 PROCESO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Con el fin de revisar, evaluar y determinar la confiabilidad del instrumento, así como la detección de las dificultades se ejecutó el panel de expertos: El juicio de expertos se define como una opinión informada de personas con trayectoria en el tema, que son reconocidas por otros como expertos cualificados en éste, y que pueden dar información, evidencia, juicios y valoraciones. La identificación de las personas que formarán parte del juicio de expertos es una parte crítica en este proceso, frente a lo cual Skjong y Wentworht (2000) proponen los siguientes criterios de selección: (a) Experiencia en la realización de juicios y toma de decisiones basada en evidencia o experticia (grados, investigaciones, publicaciones, posición, experiencia y premios entre otras), (b) reputación en la comunidad, (c) disponibilidad y motivación para participar, y (d) imparcialidad y cualidades inherentes como confianza en sí mismo y adaptabilidad. (Universidad del Bosque, Colombia, 2008)

Una vez se determina la muestra el siguiente paso será la elaboración de medición posteriormente se efectuará el panel de expertos para verificar la confiabilidad del instrumento, luego, se aplicará a la muestra seleccionada que son los trece bancos del sistema financiero del país, y se procederán a tabular la información para encontrar los resultados e interpretarlos para proporcionar las conclusiones y recomendaciones encontradas.

Mediante el coeficiente de concordancia W de Kendall se validará la importancia de las preguntas del cuestionario que se aplicaran en el panel de expertos. Este coeficiente se utiliza cuando se quiere conocer el grado de asociación entre k conjuntos de rangos (Siegel & Castellan, 1995), por lo cual es particularmente útil cuando se les solicita a los expertos asignarles rangos a los ítems, por ejemplo, de 1 a 4. El mínimo valor asumido por el coeficiente es 0 y el máximo 1, y su interpretación es la misma que para el coeficiente de Kappa. Sin embargo, hay que hacer la salvedad que hay que revisar la calificación dada a cada ítem, ya que puede haber una alta concordancia en los aspectos, un ejemplo de ello es que el ítem no sea adecuado. Obviamente en este caso se debe eliminar o modificar el ítem completamente hasta que ajuste a los objetivos de la medición de forma acertada. (Universidad del Bosque, Colombia, 2008)

3.5.2 TÉCNICAS

El procedimiento que se aplicara a esta investigación son las técnicas de la revisión bibliográfica y la aplicación de las técnicas del panel de expertos y grupo focal, esto debido a que la información que se necesita para esta investigación no es confidencial, ni de fácil acceso al público por lo que se deduce de la información que se entregara de esta investigación es confiable y valida.

La revisión bibliográfica comprende todas las actividades relacionadas con la busque de la información escrita sobre el tema que apoya la investigación y que implica detectar, consultar y obtener la bibliografía y otros materiales que sean útiles para los propósitos de la investigación. A continuación, se presentan las diversas técnicas utilizadas en la investigación.

- 1) La técnica de la revisión bibliográfica fue utilizada para recabar todo tipo de información teórica, en los diferentes libros, investigaciones e informes que abordan información sobre el apoyo de las instituciones financieras a nivel general a los proyectos de vivienda social.
- 2) La técnica de la encuesta, esta técnica es importante ya que es la metodología cuantitativa más utiliza para la obtención de la información primaria. (Hernandez, Fernandez & Baptista, 2010)
- 3) La técnica del cuestionario, tienen la finalidad de obtener información de manera sistemática y ordenada, respectos que las personas son, hacen, opinan, piensan, sienten, esperan, desean, aprueban, o desaprueban respecto al tema de investigación.

3.6 FUENTES DE INFORMACIÓN

Las fuentes de información se pueden definir como el lugar donde se encuentran los datos requeridos que posteriormente se pueden convertir en información útil para la investigación, estos datos requeridos que posteriormente se pueden convertir en información útil para la investigación, estos datos se deben de recopilar de distintas fuentes las cuales se clasifican en dos: fuentes primarias y fuentes secundarias; dichas fuentes ayudaran a sustentar la

investigación. (Herrera & Yáñez, 2014)

3.6.1 FUENTES PRIMARIAS

Fuente de información primaria son aquellas que están constituidas por el propio usuario consumidor del producto de manera que para obtener la información de él es necesario entrar en contacto directo. (Herrera & Yáñez, 2014) Esta investigación incluye como fuentes primarias:

- 1) Grupo focal.
- 2) Comisión Nacional de Banca y Seguros.
- 3) Banco Central de Honduras, Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda.
- 4) Sistema financiero nacional.

Donde obtenemos las dimensiones para la elaboración del cuestionario para aplicar el instrumento al panel de expertos que lo componen los ejecutivos de los trece bancos del sistema financiero tomados como muestra en nuestra investigación.

3.6.2 FUENTES SECUNDARIAS

Se denomina las fuentes secundarias aquellas que reúnen la información escrita que existe sobre el tema, ya sean estadísticas del Gobierno, libros, datos de la propia empresa, revistas, investigaciones previas, etc. Como fuente secundaria utilizada en esta investigación son:

- 1) Catálogo de la biblioteca de la Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC,
- 2) Investigaciones previas del tema realizado por Hábitat de Honduras
- 3) Libros
- 4) Institución Nacional de Estadísticas.

3.7 LIMITANTES DEL ESTUDIO

En esta investigación una de las limitantes que se presento fue la falta de información relacionada con la vivienda, por ejemplo el instituto nacional de estadística (INE) no cuenta con información actualizada, presentando datos del 2013, Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BAHNPROVI) no presenta una estadística de desembolsos proporcionados desde su apertura hasta la fecha, asimismo la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS) no presenta información actualizada de los desembolsos de vivienda social y vivienda media, la Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO) no cuenta con información actualizada de los proyectos desarrollados de vivienda en Honduras.

Otra de las limitantes es el factor tiempo que se asignado para el desarrollo de dicha investigación, ya que la investigación requiere movilizarse a realizar una visita a las instituciones antes mencionadas, pero fue imposible agendarlo ya que se encuentran en Tegucigalpa, capital de Honduras.

Tabla 11. Matriz De Planificación De Metodología De La Investigación

No.	Actividad	Semana 6						Semana 7						Semana 8						Semana 9					
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
	Actividades de Planificación																								
1	Aplicación del grupo Focal.																								
2	Realizar la selección de personas a las que se va consultar sobre las dimensiones.	■																							
3	Se reúne con las personas seleccionadas.		■	■	■	■	■																		
4	Se realiza la encuesta de acuerdo con las dimensiones proporcionadas por el grupo focal.							■	■	■															
5	Se envía encuesta a los asesores Lic. Lisette Cárcamo y Ing. Abel Salazar.										■														
6	Se realizan las correcciones indicadas por Lic. Lisette Cárcamo y Ing. Abel Salazar.										■	■													
7	Aplicación de la prueba piloto.																								
8	Se realiza la prueba piloto a cinco personas que trabajan en Banco Ficohsa, Banco Atlántida, Banco de Occidente, Banco Ficensa y a la Asociación Hondureña de maquiladores.													■	■	■									
9	Se valida la confiabilidad de la encuesta mediante el coeficiente de concordancia de W de Kendall.															■	■								
10	Se realiza la encuesta electrónica a través de formulario en Google.																	■							
11	Aplicación de la encuesta.																								
12	Se envía encuesta a las 15 personas que representan las instituciones financieras.																			■	■	■	■	■	■
14	Se plasman los datos en el informe dados por la encuesta.																								■

Fuente: Elaboración propia

En la tabla número 11 se muestra la planeación de las actividades para nuestro proyecto por semana, en la semana 6 y 7 se aplica el grupo focal, en la semana 8 se aplica la prueba piloto a atraes de la encuesta a cinco expertos seleccionados, se obtiene la validación del instrumento a través del coeficiente de kendall, y se realiza la encuesta electrónica en el formulario de Google, en la semana 9 se aplica la encuesta a las 15 personas que representan las instituciones financieras y se plasman los resultados obtenidos por la encuesta.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS

En el siguiente capítulo se muestran los resultados obtenidos al aplicar la metodología de investigación descrita en el capítulo III dicha aplicabilidad brinda información fundamental al presente estudio, ya que mediante esta se da respuesta a los objetivos y respuestas de investigación formulados en el capítulo I.

Es importante mencionar que el estudio tiene como propósito analizar el grado de interés del sistema financiero en apoyar los créditos de vivienda social tanto del punto de vista del inversionista como del punto de vista del beneficiario final. Debido al déficit habitacional que presenta Honduras se pretende que mediante el desarrollo de proyectos de vivienda social se reduzca el porcentaje del déficit habitacional de 60.5%, proponiendo el financiamiento de los siguientes modelos de vivienda:

El modelo No. 1 es una casa de dos habitaciones y consta de las siguientes características: 42.50m² de Construcción, 2 Dormitorios, 1 Baño, Lote de 189.32 v2, Piso de cerámica, Cielo falso, Mueble de cocina, Paredes repelladas, Pintura en interior y exterior con un valor estimado de L 415,000.00. (Anexo 6)

El modelo No. 2 es una casa de tres habitaciones y consta de las siguientes características: 54.50m² de Construcción, 3 Dormitorios, 2 Baño, Lote de 189.32 v2, Piso de cerámica, Cielo falso, Mueble de cocina, Paredes repelladas, Pintura en interior y exterior con un valor estimado de L. 520,000.00. (Anexo 7)

4.1 COMPARACIÓN ENTRE UNIDADES DE ANÁLISIS Y LA ENCUESTA.

4.2 CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

En la investigación se aplica la prueba piloto al panel de expertos seleccionados a través del coeficiente de concordancia de W de Kendall para validar la confiabilidad del instrumento, donde se define si existe concordancia entre los expertos o no mediante una prueba de hipótesis donde:

H0: El juicio de los expertos no es consistente. $W < 0.5$ (No comunidad de preferencia).

H1: El juicio de los expertos es consistente. $W \geq 0.5$ (Comunidad de preferencia).

Los resultados de la aplicación del cuestionario y el cálculo del coeficiente de competencia se muestran en la tabla a continuación:

Tabla 12. Coeficiente De Concordancia De Kendall

Expertos	Coeficiente de Argumentación de Kendall	Coeficiente de Concordancia obtenido	Clasificación de la competencia obtenida
1. Lic. Carlos Figueroa Asociación Hondureña de Maquiladores	0.50	0.60	Hay concordancia
2. Lic. Karla Villanueva Banco Ficohsa.			
3. Lic. Alexa Foglia Banco Atlántida.			
4. Lic. Larissa Canales Banco de Occidente.			
5. Lic. Claudia Padilla Banco Ficensa			

En este caso se cuenta con la cantidad de 5 expertos seleccionados para la validación del instrumento de la investigación a los cuales se les entrega una lista con las variables relacionadas a la evaluación del grado de interés del sistema financiero en invertir en vivienda social. (Anexo 8)

Los resultados muestran que la región crítica se cumple, por tanto, se rechaza H0, por lo que se concluye que los resultados obtenidos en este procesamiento son confiables y existe comunidad de preferencia entre los expertos. El nivel de concordancia obtenido es 0.60 por tanto se confirma que se rechaza H0 y se acepta Hi (Para validación de confiabilidad del instrumento de medición).

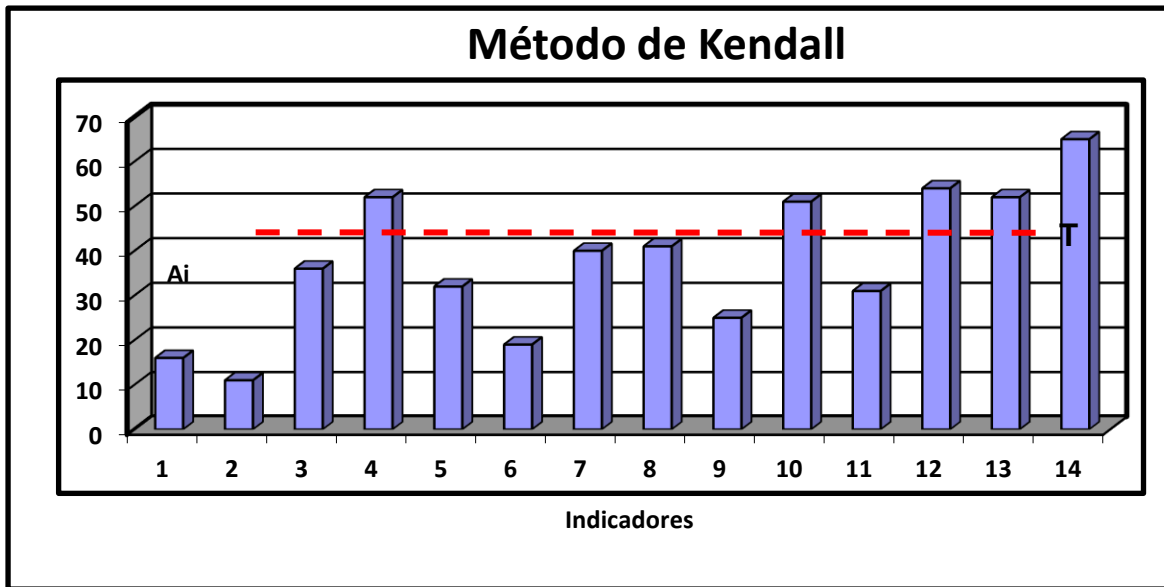


Figura 20. Nivel De Concordancia Kendall

Fuente: (Elaboración propia)

En la figura número 20 se muestra los indicadores correspondientes a las 14 preguntas que componen el instrumento de la investigación, donde las variables más importantes son las que cumplen $\sum A_i < T$, es decir la sumatoria de las respuestas dadas por los expertos por pregunta, menos T (factor de corrección) (Anexo 8)

4.3 GRADO DE INTERÉS

Al aplicar la encuesta a los bancos miembros de la Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA) sobre el interés de invertir en proyectos de desarrollo de vivienda social se confirma que el 26.66% de los bancos encuestados apoyan e invierten en proyectos de vivienda social y el 73.34% no apoyan ni invierten en proyectos de vivienda social. De los 15 bancos encuestados cuatro respondieron que si financian proyectos de vivienda social y 11 bancos respondieron que no apoyan este tipo de proyectos.

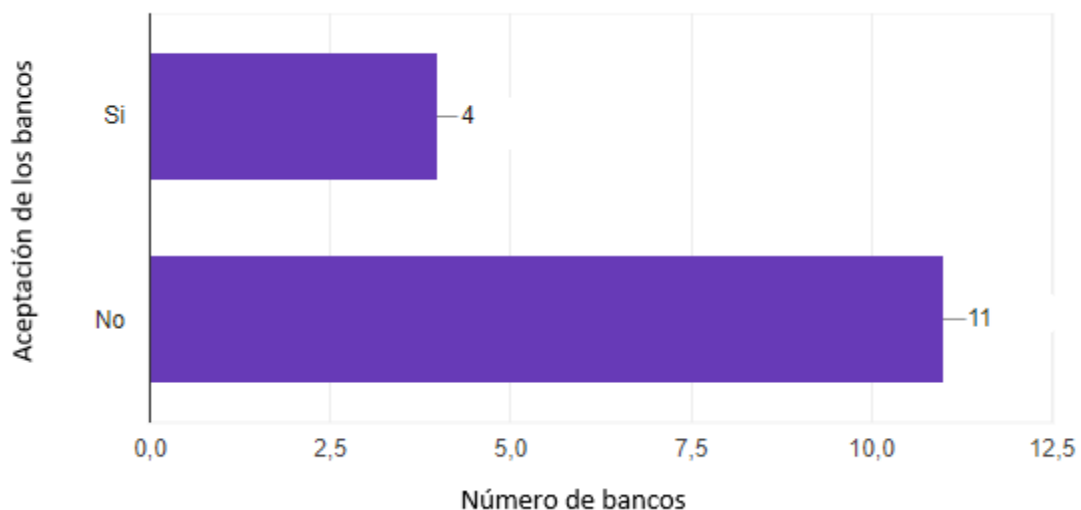


Figura 21. Grado de interés de las instituciones financieras

Fuente: (Elaboración propia)

4.4 INSTITUCIONES FINANCIERAS

Para conocer cuáles son los aspectos que las instituciones financieras toman en cuenta para la aprobación o rechazo de una solicitud se analizan las siguientes preguntas.

¿Porque se rechazan las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social? Si su respuesta es otra opción explicar en otros.

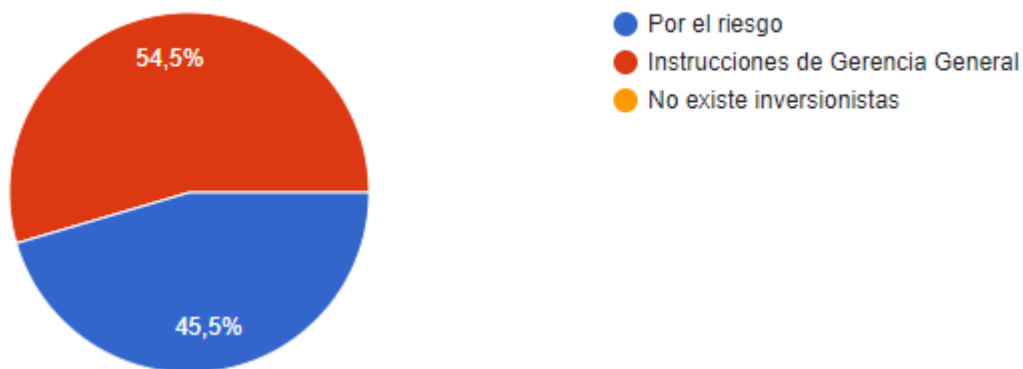


Figura 22. Rechazo de las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 22 muestra que el 45.5% de los bancos encuestados contestaron que rechazan las solicitudes para proyectos de vivienda social por el riesgo, 54.5% de los bancos encuestados manifiesta que son por instrucciones de la gerencia general. Se puede notar que ningún banco hizo mención que se rechazan este tipo de proyectos por no existir inversionistas en Honduras.

Para proyectos de vivienda social ¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para un desarrollador de proyectos?



Figura 23. Cantidad de las solicitudes que se reciben en el banco.

Fuente: (Elaboración propia)

De acuerdo con la figura 23 muestra que, de los 15 bancos encuestados, cuatro bancos son los que apoyan los proyectos de vivienda social en Honduras y de esos cuatro respondieron que de cero a uno son las solicitudes de proyectos que se reciben de manera mensual en el sistema financiero, cabe mencionar que ningún banco del sistema ha prestado capital para invertir en este tipo de proyectos, los bancos apoyan para el financiamiento del cliente final que adquiere una vivienda y la investigación se enfoca en la vivienda social que abarca el sector maquila y demás población que gana hasta cuatro salarios mínimos.

¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para el cliente final?

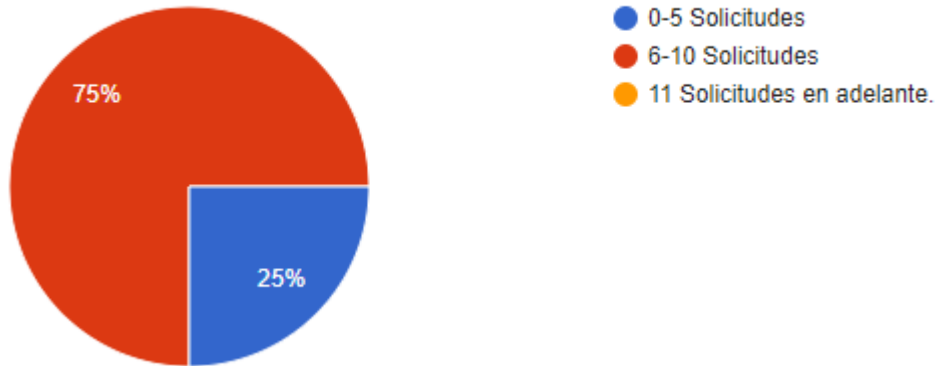


Figura 24. Cantidad de solicitudes que se reciben mensual y se aprueban en el banco

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 24, muestra que el 75% de las solicitudes que se reciben de manera mensual y se aprueban en el banco para el cliente final de un proyecto de vivienda es de 6 a 10 solicitudes; y el 25% restante contestó de 11 solicitudes en adelante. Tomando en cuenta que solo cuatro bancos del sistema financiero apoyan este tipo de proyecto.

¿Qué factor de los siguientes considera el más importante para que la institución participe en desarrollo de proyectos de vivienda social? Si su respuesta es otra opción, explicar en otros.

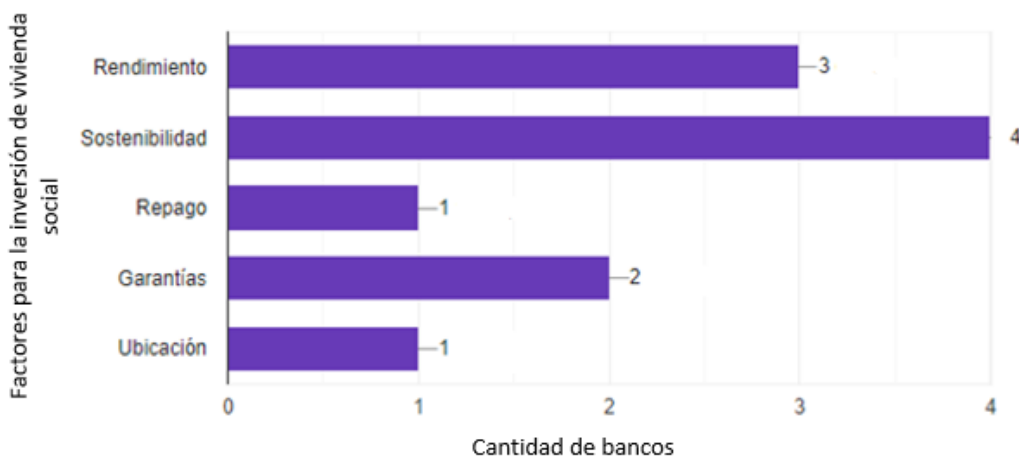


Figura 25. Factores tomados en consideración para la inversión de vivienda social

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 25 muestra las respuestas de los bancos a la interrogante sobre los factores que considera más importante para que la institución participe en proyectos de vivienda social. Los factores para evaluar son los siguientes: rendimiento, sostenibilidad, riesgo, garantías y ubicación. Según los bancos encuestados Ficohsa, Banco de Occidente, Ficensa y Banrural son los bancos que apoyan este tipo de proyectos; Banco Ficohsa considera que el rendimiento, sostenibilidad, repago y garantías son los factores importantes para que la institución apoye este tipo de inversión; Banco Occidente y Banrural considera que los factores riesgo y sostenibilidad son importantes para participar en este tipo de proyectos y Banco Ficensa considera que los factores para apoyar este tipo de proyectos son rendimiento, sostenibilidad y garantías.

El riesgo: es uno de los factores más importantes en la toma de decisión para que los bancos del sistema financiero apoyen o no este tipo de proyectos, consideran que las personas que aplican a estos créditos presentan perfiles no favorables en las calificaciones de riesgos y por ende resultan no aptos para tomar la responsabilidad de un crédito de vivienda, y como consecuencia los bancos se sienten menos atraídos por el alto riesgo que representan, agregado a esto las tasas de interés no pueden ser muy altas porque resultaría difícil honrar la deuda para el cliente final.

Sostenibilidad: para que un proyecto de vivienda social pueda ser sostenible en el tiempo deben mantenerse un programa de gobierno sin vencimiento, innovando en el tiempo y motivando a la banca para apoyar los proyectos de vivienda social, esto resulta muy idealista ya que la historia de los países en vías de desarrollo, especialmente Honduras, presentan planes de gobierno inestables, ya que estos cambian a medida que nuevos gobernantes se integran a las instituciones públicas y no mantienen en el tiempo los programas, por lo que no se vuelven sostenibles y los bancos pierden credibilidad en las instituciones públicas y sus programas.

Rendimiento: los bancos del sistema financiero de Honduras la gran parte son de capital extranjero por ende estos cuentan con estrategias regionales que van enfocadas en la inversión de sus fondos en proyectos que presenten retorno a corto plazo con tasa más competitivas, siendo así los proyectos de vivienda social no resultan atractivos para estos bancos regionales, porque los proyectos de vivienda se vuelven atractivos cuando sus ventas son en volumen ya que así se

ve un margen de utilidad representativo. Caben mencionar que en Honduras solo existe un banco estatal (BANHPROVI) que es el principal actor para el desarrollo de proyectos sociales donde gran parte de los subsidios vienen de esta institución.

Garantías y repago: las garantías de este tipo de proyectos son las mismas casas de habitación que el banco en su momento otorga el financiamiento para la adquisición de esta. Siendo proyectos de vivienda social al banco no le parece atractivo contar con garantías en zonas fuera del casco urbano y de perfiles vulnerables ya que correría el riesgo de que, si un cliente que ya compro la casa pueda volver a caer en mora a venderlo a otro del mismo perfil, entraría en un ciclo difícil de recuperar la inversión.

¿Invertiría la institución para la que usted trabaja en desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas fuera del caso urbano? Si su respuesta es no, explicar en la opción de otro.



Figura 26. Toma de decisión de los bancos a invertir

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 26 muestra las respuestas que los bancos que están interesados en participar en proyectos de vivienda social invertirían en proyectos fuera del caso urbano. De los cuatro bancos que participan en este tipo de proyectos los cuatro respondieron que si participarían en proyectos fuera del caso urbano. Mostrando que si hay apoyo e intereses en desarrollar nuevos proyectos.

¿Considera que los subsidios del Gobierno sean incentivos para que su banco apoye los proyectos de vivienda social? Si su respuesta es no, explicar en la opción de otro.

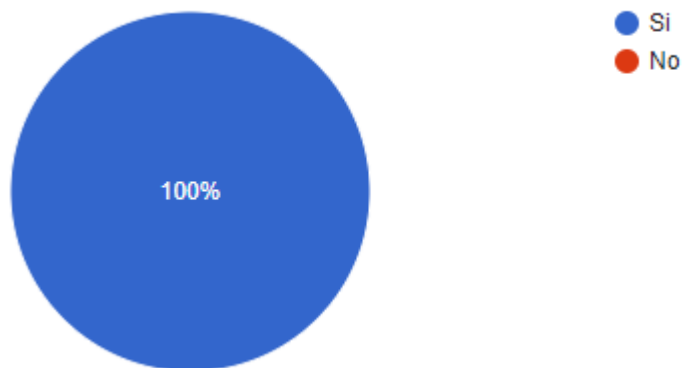


Figura 27. Importancia de los subsidios del gobierno

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 27 muestra la importancia que representa los subsidios del Gobierno para el desarrollo y apoyo a los proyectos de vivienda social. De los 14 bancos encuestados tres son los interesados en este tipo de proyectos y los tres consideraron que los subsidios son fundamentales para llevar a cabo los proyectos de vivienda social.

¿Qué criterio considera que es el más relevante para el banco que usted labora sobre los proyectos de vivienda social? Si su respuesta es otra opción explicar en otros.

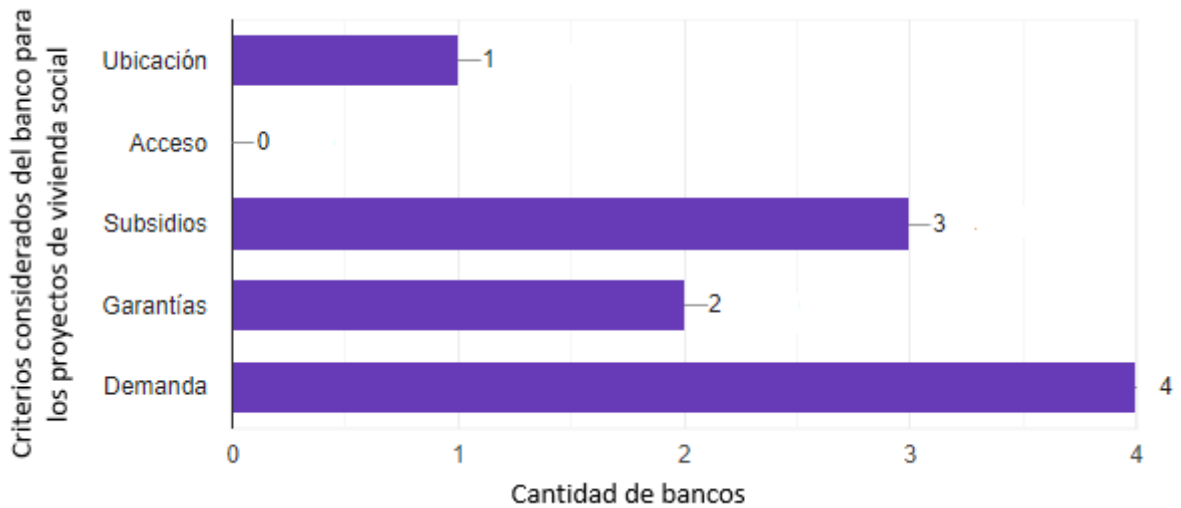


Figura 28. Criterios considerados del banco para los proyectos de vivienda social

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 28 muestra los criterios que los bancos consideran más relevantes para desarrollar proyectos de vivienda social. Los criterios para evaluar son: Ubicación, acceso, subsidios, garantías y demanda. De los cuatro bancos que están interesados en apoyar los proyectos, Banco de occidente considera que los criterios más importantes son la garantía; Banrural respondió que el acceso, subsidio y garantías son importantes; Ficohsa considera que los subsidios y la demanda son los criterios más importantes que el banco considera para invertir en este tipo de proyectos y Banco Ficensa considera que los criterios más importantes son rendimiento, sostenibilidad y garantías. Según los encuestados explican que los criterios para tomar en cuenta dependen de una política de riesgos interna de cada banco y que esta puede tener similitudes y discrepancias en cada banco.

¿Qué plazos de financiamiento son los que proporciona el banco al que usted representa?

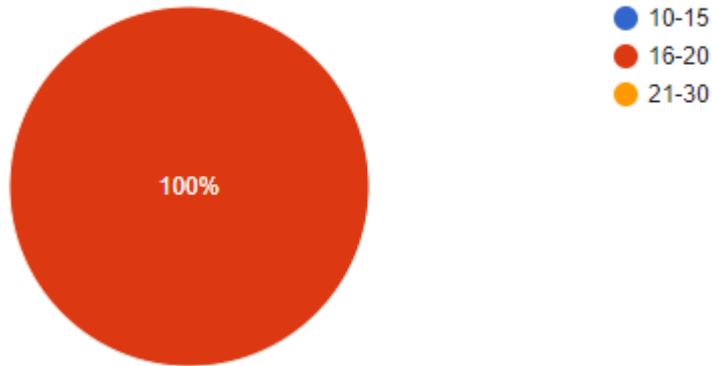


Figura 29. Plazos de financiamiento proporcionados por el banco

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 29 muestra la respuesta a los bancos encuestados sobre el plazo que proporciona a los proyectos de vivienda social, los cuatro bancos que apoyan al proyecto respondieron en un 100% que los años de financiamiento oscilan entre 16-20 años.

¿Cuál es el grado de confiabilidad que presenta la institución hacia el gobierno sobre la devolución de los fondos de subsidios que brinda el gobierno?

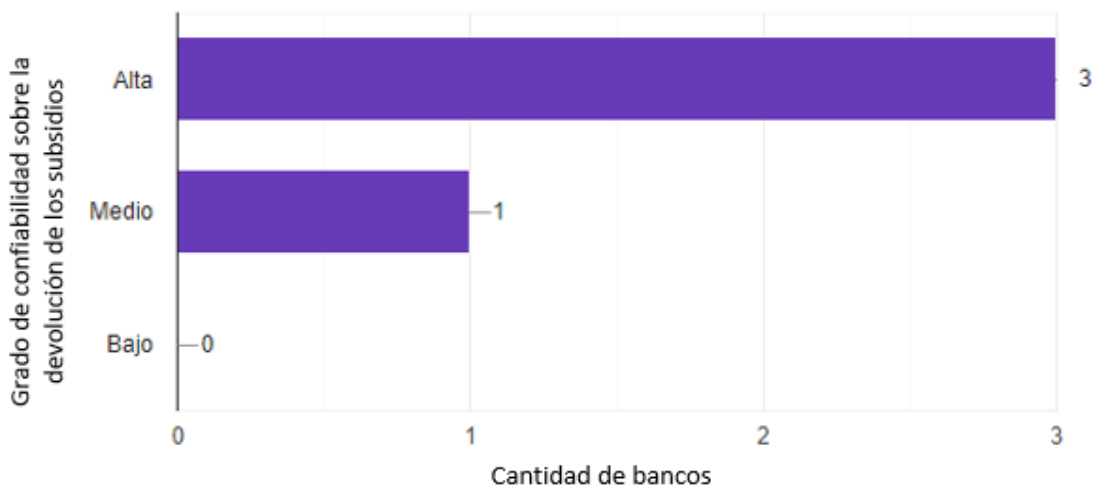


Figura 30. Grado de confiabilidad sobre la devolución de los subsidios

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 30 muestra la respuesta a los bancos encuestados sobre la confianza que existe en la devolución de los subsidios que proporciona el Gobierno, de los cuatro bancos que respondieron positivo a los proyectos de vivienda social, tres confirmaron que la confianza es Alta (Ficensa, Ficohsa y Banrural) y uno confirmo que la confianza es media (Banco de Occidente).

4.5 CLIENTES

¿De los siguientes requisitos cuales debe cumplir el cliente para optar a una vivienda social dentro de un proyecto? Marque más de uno. Si su respuesta es otra opción explicar en otros.

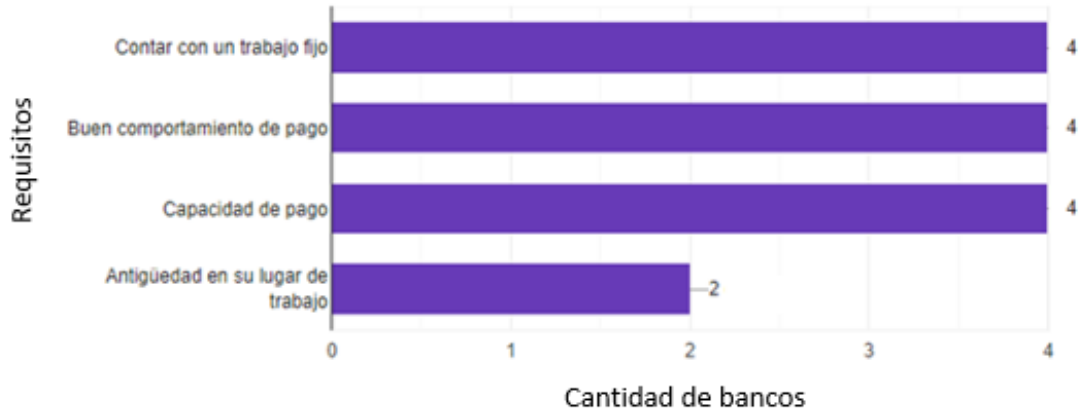


Figura 31. Requisitos tomados en consideración del cliente para una vivienda social.

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 31 muestra la repuesta a los bancos encuestados sobre qué requisitos consideran para el cliente final al momento de solicitar el crédito para vivienda. Los requisitos para considerar son: Contar con un trabajo fijo, buen comportamiento de pago, capacidad de pago y antigüedad en su lugar de trabajo. De los cuatro bancos que apoyan el financiamiento contestaron, Banrural y Banco de Occidente consideran que es importante que el cliente cuenta con un trabajo fijo, buen comportamiento de pago y capacidad de pago; Banco Ficohsa y Ficensa considera que los requisitos son contar con un trabajo fijo, buen comportamiento de pago, capacidad de pago y antigüedad en su lugar de trabajo para que un cliente califique al préstamo de vivienda.

4.6 INVERSIONISTAS

¿Considera usted que existe interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda social? Si su respuesta es no, explicar en la opción de otro.



Figura 32. Interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 32 muestra la respuesta a los bancos encuestados sobre la percepción que tienen sobre si existe en el mercado local inversionistas de capital privado en desarrollar proyectos de vivienda social lo que respondieron los tres bancos que tiene experiencia y apoyan estos proyectos que si hay inversionistas interesados en desarrollar proyectos de vivienda social en Honduras.

¿Cuáles son los requisitos que debe cumplir la zona donde se desarrolla el proyecto de vivienda social? Puede marcar más de una, si su respuesta es otra opción explicar en otros.

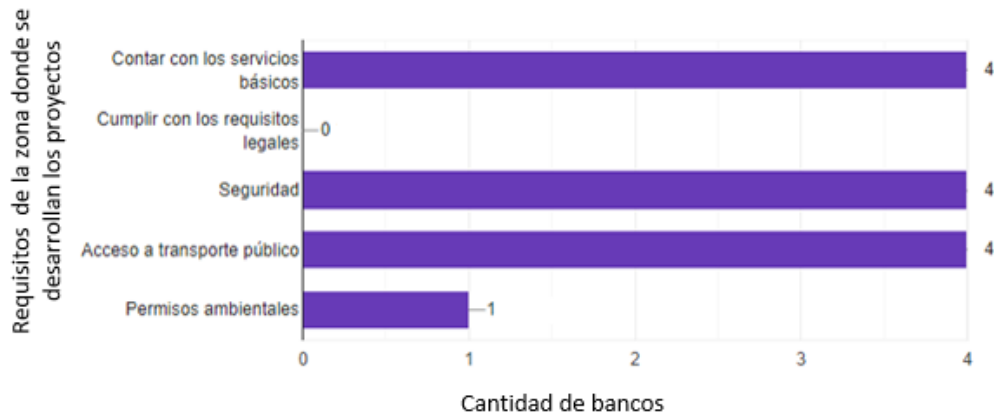


Figura 33. Requisitos que debe cumplir la zona donde se desarrollan los proyectos

Fuente: (Elaboración propia)

La figura 33 muestra la respuesta a los bancos encuestados sobre los requisitos que deben cumplir las zonas donde se desarrolla los proyectos de vivienda social. Ficensa considera que los requisitos que debe contar son servicios básicos, seguridad y acceso a transporte público; Banco Ficohsa considera contar con os servicios básicos, seguridad, acceso al transporte público; Banrural y Banco de Occidente considera que los requisitos son contar con los servicios básicos, seguridad y acceso a transporte público.

¿El banco al que usted representa que porcentaje de aportación solicita al inversionista para desarrollar un proyecto de vivienda social?

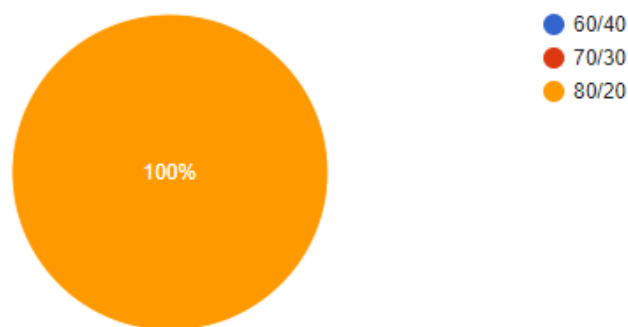


Figura 34. Porcentaje de aportación solicitado al inversionista

Fuente: (Elaboración propia)

En la figura 34 muestra la respuesta de los cuatro bancos que apoyan los proyectos de vivienda social con el porcentaje de aportación solicitado al inversionista donde se solicita el 80% de aporte del banco y un 20% del inversionista.

4.7 COMPARACIÓN DE OBJETIVOS Y VARIABLES DE INVESTIGACIÓN

Determinar la cantidad de solicitudes de proyectos de vivienda social que se aprueban para el cliente final en el sistema financiero nacional de Honduras: La investigación realizada a los bancos encuestados de los cuales cuatro bancos dieron respuesta que si apoyan los proyectos de vivienda social y el resto no apoyan. De los cuatro bancos que si apoyan uno respondió que se aprueban de 0-5 solicitudes mensuales y los tres restantes contestaron que aprueban de 6-10 solicitudes mensuales de vivienda social para el cliente final.

Determinar los porcentajes de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras: Los datos que resultaron de la investigación que se dio a los bancos encuestados del sistema financiero mediante la aplicación de la encuesta sobre las solicitudes presentadas para financiamiento de vivienda social a nivel del sistema financiero es de 0-1 dado, esto resulta porque es un sector sensible de la economía de Honduras porque su periodo de recuperación de la inversión es alto y además de ese factor representa un mayor riesgo. Según la experiencia de los encuestados trasmite que este sector está poco explotado por el riesgo que representa y porque

va enfocado a una parte de la población que el poder adquisitivo de este es bajo.

Determinar los factores de aprobación de los proyectos de vivienda social en Honduras, de los bancos encuestados consideran que los factores para aprobar los proyecto son los siguientes: Banco Ficohsa considera que el rendimiento, repago, la sostenibilidad y las garantías son factores para aprobar este tipo de proyectos; Banco de Occidente y Banrural consideran que los factores riesgo y sostenibilidad son más importantes para aprobar un proyecto; Banco Ficensa considera que rendimiento, sostenibilidad y garantías son los factores que consideran para apoyar el financiamiento a los proyectos de vivienda social.

Identificar los proyectos de vivienda social que actualmente está desarrollando el Gobierno de Honduras: Mediante el órgano de Convivienda (Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos), es la entidad encargada de coordinar, facilitar, regular y normar la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, logrando la integración de todas las Entidades Públicas, Privadas y ONG para facilitar el acceso a viviendas dignas con el propósito de mejorar la calidad de vida de la población, principalmente a las familias de menores ingresos, mediante la entrega de Bonos para una Vida Mejor.

Los proyectos que se han desarrollado con el apoyo del Gobierno son los siguientes:

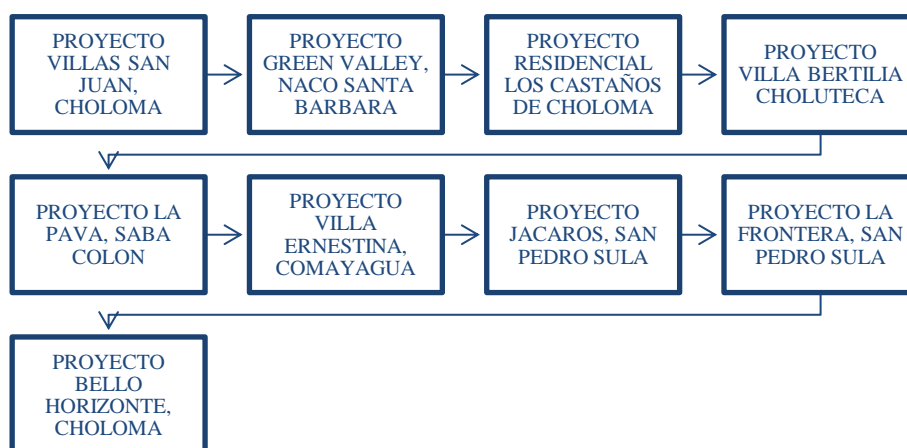


Figura 35. Proyectos sociales apoyados por el gobierno de Honduras

Fuente: (Elaboración propia)

Conocer los tipos subsidios que otorga el Gobierno de Honduras para promover los programas de vivienda social, los subsidios que el Gobierno de Honduras brinda a la población de Honduras son mediante varios programas de vivienda que ha creado que se mencionan a continuación: (Anexo 9)

Programa de vivienda para una vida mejor, programa Diseñado para las familias en Extrema Pobreza de Honduras que perciben un ingreso familiar de hasta ½ salario mínimo.

El Gobierno actual (2018-2022) ha creado el bono de Vivienda para una VIDA MEJOR por un monto de L 103,000.00 (Ciento tres mil Lempiras) para la construcción de una vivienda que reúna todos los elementos necesarios para dignificar la vida de las familias hondureñas de menores ingresos.

La construcción es realizada a través de intermediarios del Bono que bien pueden ser Fundaciones, ONG'S o desarrolladores privados previamente registrados en CONVIVIENDA.

El terreno para la construcción de la vivienda puede ser propio, siempre y cuando esté debidamente legalizado y en caso de no poseer puede ser gestionado por el beneficiario a través de la municipalidad a la que pertenece dicho aspirante.

4.7.1 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD

- 1) Copia de la tarjeta de identidad del aspirante y de su conyugue o contraseña de solicitud de estos o el Padrón del Registro Nacional de las Personas y en caso de sus hijos menores de 21 años, presentar fotocopia de partida de nacimiento o inscripción de nacimiento. En el caso de ser naturalizado el aspirante presentara su tarjeta de identidad por naturalización o certificado de naturalización.
- 2) Copia de la constancia Catastro que el aspirante ni ningún miembro del grupo familiar posea una vivienda en la Municipalidad en donde postula al bono de vivienda; si va a construir una vivienda en lote propio o realizara una mejora a una vivienda deberá presentar copia de la escritura de propiedad del terreno en donde se va a construir y/o la vivienda a mejorar.

- 3) Estudio Socioeconómico o Constancia de ingresos familiares Comprendidos de 0 a ½ salario mínimo, o constancia o recibos de recibir remesas, de los últimos 6 meses consecutivos, a nombre del aspirante del bono (en el caso que las remesas constituyan sus ingresos). La Constancia de Trabajo debe encontrarse vigente a la fecha de la aprobación del crédito.
- 4) Formulario de Postulación (otorgado por CONVIVIENDA), firmado por el aspirante y firmada por el Desarrollador/promotor, Ejecutor de obra/Promotor o Entidad de Apoyo/Promotor.
- 5) Documentos legales que evidencien dominio pleno o dominio útil o documento privado de compraventa, siempre y cuando este se encuentre en proceso de legitimidad por la Municipalidad correspondiente. También podrá ser aceptada la constancia del patronato siempre y cuando posea personería jurídica o título con dominio útil o documento privado debidamente autenticado de compraventa, como garantía que el documento original está en trámite.
- 6) Certificado del Proyecto extendido por CONVIVIENDA (en el caso que el proyecto se igual o mayor de 15 unidades).
- 7) Evidencia del aporte propio solicitado. Remitirse a los documentos detallados en el numeral VI del inciso F del Listado de los Documentos Expedientes Aspirantes al Programa ABC del presente Artículo. Excepto el caso que el aporte sean obras construidas en donde la valoración de estas será realizada por la IIE o por la IIB o avalúo realizado por un profesional registrado en la CNBS en el caso de una IFI.
- 8) En el caso de ser la modalidad de mejoramiento, presentar un Presupuesto de las obras a desarrollar.

4.8 PROGRAMA VIVIENDA SOCIAL

4.8.1 PROGRAMA DE APORTE, BONO Y CREDITO (ABC)

Programa diseñado por el Gobierno para beneficiar a las familias con ingresos desde medio hasta cuatro salarios mínimos a través de Bonos de Vivienda que son otorgados según el ingreso familiar del aspirante:

Las familias beneficiarias aportan una prima del 3% del valor de venta de la vivienda a la que aspira, el bono ABC es otorgado por CONVIVIENDA según el ingreso familiar del aspirante y es rebajado de precio original de la vivienda, el aspirante elige una institución bancaria con la que realizara el trámite del crédito y si su crédito hipotecario es aprobado la tasa de interés que se le aplicara es del 9.7% por un lapso máximo de 20 años plazo.

4.8.2 MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL BONO ABC:

Compra de Vivienda Nueva. (Aplica solo en Proyectos Certificados por CONVIVIENDA), Construcción de vivienda en Lote Propio, Compra de lote y construcción de vivienda simultánea.

4.8.3 REQUISITOS PARA APLICAR AL BONO ABC:

- 1) Copia de la tarjeta de identidad del aspirante, de su conyugue o contraseña de solicitud de esta o el Padrón del Registro Nacional de las Personas y en caso de sus hijos menores de 21 años, presentar fotocopia de partida de nacimiento o inscripción de nacimiento.
- 2) En el caso de ser naturalizado el aspirante presentara su tarjeta de identidad por naturalización o certificado de naturalización.
- 3) Copia del RTN Numérico del aspirante.
- 4) Copia de la constancia Catastro que el aspirante/beneficiario ni ningún miembro del grupo familiar posea una vivienda en la Municipalidad en donde postula al bono de vivienda; si va a construir una vivienda en lote propio o realizara una mejora a una vivienda deberá presentar copia de la escritura de propiedad del terreno en donde se va a construir y/o la vivienda a

mejorar.

- 5) Constancia de ingresos del aspirante y su cónyuge y su grupo familiar mayor de 21 años (Si aplica y participa del Crédito).
- 6) Solicitud de financiamiento de la Institución Financiera Intermediaria debidamente llenada por el o los solicitantes.
- 7) Evidencia del aporte propio solicitado.
- 8) Certificado del Proyecto extendido por CIFTA (en el caso que el proyecto se igual o mayor de 15 unidades).
- 9) En el caso de ser la modalidad de mejoramiento, presentar un presupuesto de las obras a desarrollar.

4.8.4 PROGRAMA VIVIENDA MEDIA

Programa de Vivienda de reciente creación por el Gobierno de Honduras para beneficiar a las familias de Medianos ingresos del país.

Programa que permite la adquisición de una vivienda nueva con un techo máximo de 2.2 millones de Lempiras a una tasa de interés con fondos propios de la banca del 12% que recibe un subsidio de CONVIVIENDA de un 3.3% para que el beneficiario del programa pueda pagar una tasa preferencial del 8.7%

4.8.5 MODALIDADES APLICACIÓN DEL PROGRAMA

- 1) Adquisición vivienda.
- 2) Construcción lote propio.
- 3) Adquisición de lote y construcción.
- 4) Liberación de lote y construcción.

4.8.6 REQUISITOS MÍNIMOS PARA SOLICITAR PRÉSTAMO

- 1) Completar Solicitud del Préstamo.
- 2) Constancia de Trabajo de solicitante con deducciones.
- 3) Fotocopia de la escritura que otorgara en garantía.

- 4) Constancia de Libertad de gravamen (registro de la propiedad).
- 5) Fotocopia de la identidad del solicitante.
- 6) Fotocopia de RTN numérico.
- 7) Promesa de venta (si aplica).
- 8) Documentos de vendedor (fotocopia de ID y RTN) Si Aplica.
- 9) Constancia de no poseer bienes inmuebles (Fondos BANHPROVI).

4.9 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Mediante la prueba de hipótesis de Chi-cuadrado se comprueba la aceptación de la hipótesis nula de la investigación. Es la prueba que se determina mediante dos variables están relacionadas o no. (Levine, Krehbiel & Berenson, 2006)

Pasos para realizar la prueba de Chi-Cuadrado:

- 1) Realizar una conjetura.
- 2) Escribir la hipótesis nula y alternativa.
- 3) Calcular el valor X^2_{calc} .
- 4) Determinar el valor de p y el grado de libertad.
- 5) Obtener el valor crítico.
- 6) Realizar una comparación entre el chi-cuadrado calculado y el valor crítico.
- 7) Interpretar la comparación.

4.9.1 TABLA DE CONTINGENCIA

Tabla 13 Tabla de contingencia

Grado de interés	Con subsidio	Sin Subsidio
Si	8	4
No	7	11
Total	15	15

Fuente: (Elaboración propia)

4.9.2 FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

Nula (Ho): 50% o menos de los bancos del sistema financiero de Honduras están interesados en invertir en proyectos de vivienda social.

Alternativa (H1): Mas del 50% de los bancos del sistema financiero de Honduras están interesados en invertir en proyectos de vivienda social.

4.9.3 FRECUENCIA ESPERADAS

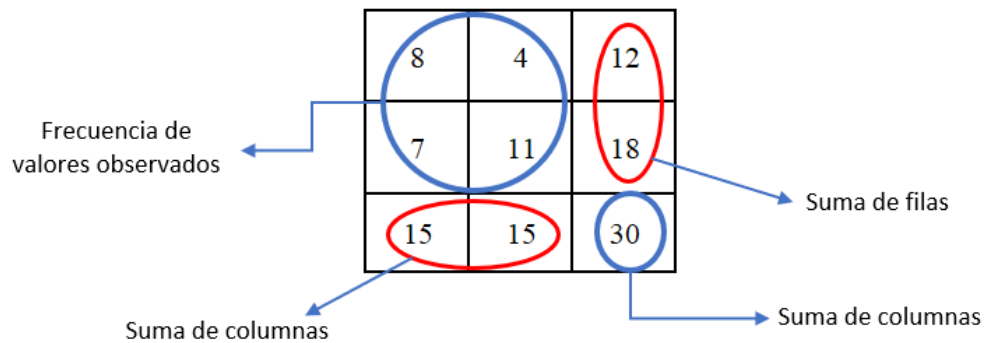


Figura 36. Frecuencia Esperados de datos

Fuente: (Elaboración propia)

4.9.4 FRECUENCIA DE VALORES ESPERADAS

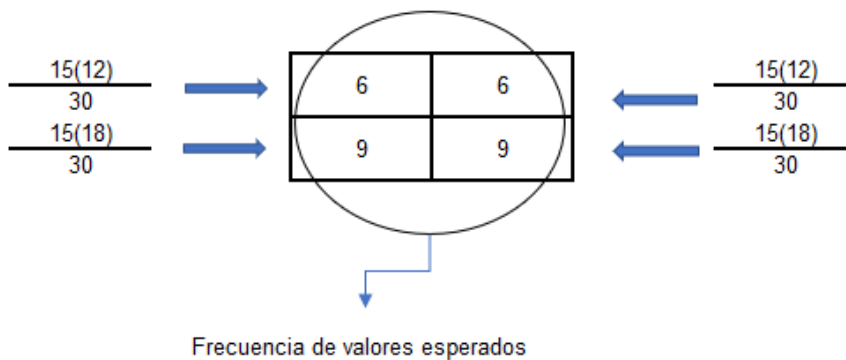


Figura 37. Frecuencia de valores esperados

Fuente: (Elaboración propia)

4.9.5 CALCULO DEL CHI-CUADRADO

El cálculo de la muestra se determina de la siguiente forma: Ver ecuación #2

$$X^2_{cal} = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e} \quad (2)$$

Donde:

F₀: Frecuencia del valor observado.

F_e: Frecuencia del valor esperado.

Tabla de valores observados		Tabla de valores esperados	
8	4	6	6
7	11	9	9

X ² calc.=	$\frac{(8-6)^2}{6}$	+	$\frac{(4-6)^2}{6}$	+	$\frac{(7-9)^2}{9}$	+	$\frac{(11-9)^2}{9}$	
X ² calc.=	0.6667	+	0.6667	+	0.4444	+	0.4444	
X ² calc.=	<table border="1"><tr><td>2.2222</td></tr></table>							2.2222
2.2222								

Figura 38. Resultado de la ecuación Chi Cuadrado

Fuente: (Elaboración propia)

4.9.6 CALCULO DEL GRADO DE LIBERTAD

gl: (Cantidad de filas - 1) (Cantidad de columnas - 1)

gl: (2-1) (2-1)

gl: 1

4.9.7 NIVEL DE SIGNIFICANCIA

Es el error que se puede cometer al rechazar la hipótesis nula siendo verdadera. En esta investigación se trabaja con un nivel de significancia de 0.05 que indica que hay una probabilidad de 0.95 de que la hipótesis nula sea verdadera.

4.9.8 VALOR DEL PARÁMETRO P

Para calcular el valor de p se realiza:

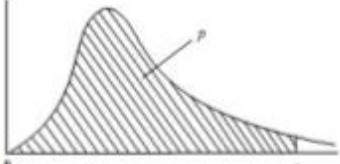
$P = 1 - \text{nivel de significancia.}$

$P = 1 - 0.05$

$P = 0.95$

Tabla 14. Tabla de valores de Chi Cuadrado critico

$p = P(X \leq c)$



p	0,005	0,01	0,025	0,05	0,1	0,9	0,95	0,975	0,99	0,995
1	0,00004	0,0002	0,001	0,004	0,016	2,706	3,841	5,024	6,635	7,879
2	0,010	0,020	0,051	0,103	0,211	4,605	5,991	7,378	9,210	10,597
3	0,072	0,115	0,216	0,352	0,584	6,251	7,815	9,348	11,345	12,838
4	0,207	0,297	0,484	0,711	1,064	7,779	9,488	11,143	13,277	14,860
5	0,412	0,554	0,831	1,145	1,610	9,236	11,070	12,833	15,086	16,750
6	0,676	0,872	1,237	1,635	2,204	10,645	12,592	14,449	16,812	18,548
7	0,989	1,239	1,690	2,167	2,833	12,017	14,067	16,013	18,475	20,278
8	1,344	1,646	2,180	2,733	3,490	13,362	15,507	17,535	20,090	21,955
9	1,735	2,088	2,700	3,325	4,168	14,684	16,919	19,023	21,666	23,589
10	2,156	2,558	3,247	3,940	4,865	15,987	18,307	20,483	23,209	25,188
11	2,603	3,053	3,816	4,575	5,578	17,275	19,675	21,920	24,725	26,757
12	3,074	3,571	4,404	5,226	6,304	18,549	21,026	23,337	26,217	28,300
13	3,565	4,107	5,009	5,892	7,042	19,812	22,362	24,736	27,688	29,819
14	4,075	4,660	5,629	6,571	7,790	21,064	23,685	26,119	29,141	31,319
15	4,601	5,229	6,262	7,261	8,547	22,307	24,996	27,488	30,578	32,801
16	5,142	5,812	6,908	7,962	9,312	23,542	26,296	28,845	32,000	34,267
17	5,697	6,409	7,661	8,677	10,084	24,769	27,597	30,191	33,400	35,718

Fuente: (Levine, Krehbiel & Berenson, 2006)

4.9.10 CHI CUADRADA

Si el valor del chi-cuadrado calculado es menor o igual que el chi-cuadrado critico entonces se acepta la hipótesis nula, caso contrario se acepta la hipótesis alternativa.

Los resultados de la aplicación del método del Chi-Cuadrado dan como resultados.

$X^2 \text{ Calc.} \leq \text{Valor critico}$

$$2.2222 \leq 3.841$$

Se confirma que Chi-Cuadrado es menor que el valor crítico.

CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este capítulo de acuerdo con los objetivos trazados y los resultados obtenidos se establecen las conclusiones y recomendaciones para cada una de las variables investigadas con el fin de dar respuesta al problema planteado en esta investigación.

5.1 CONCLUSIONES

A continuación, se detallan las conclusiones que dan respuesta a cada una de las preguntas de investigación.

- 1) De acuerdo con los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los bancos del sistema financiero de Honduras se rechaza la hipótesis de investigación y se acepta la hipótesis nula, ya que menos del 50% de los bancos del sistema financiero apoyan los proyectos de vivienda social por el nivel de riesgo que representan en la inversión. Así mismo se confirma que aun con el apoyo mediante subsidios del Gobierno este sector no es considerado atractivo para la banca ya que consideran que las personas que aplican a estos créditos presentan perfiles no favorables en las calificaciones de riesgos y por ende resultan no aptos para tomar la responsabilidad de un crédito de vivienda.
- 2) De acuerdo con los resultados obtenidos de las encuestas se confirma que las solicitudes que se aprueban en cada banco del sistema financiero para proyectos de vivienda social a inversionistas son de 0-1, debido al nivel de riesgo que presentan y el tiempo de recuperación de la inversión es tardío, es un sector sensible para los bancos del sistema financiero. Actualmente solo cuatro bancos del sistema financiero apoyan los proyectos de vivienda.
- 3) Los factores que los bancos consideran importantes para aprobar los proyectos de vivienda social son: El riesgo, sostenibilidad del proyecto, rendimiento, y garantías.
- 4) Los subsidios que el Gobierno de Honduras actualmente cuenta son los siguientes: 1) Programa de vivienda para una vida mejor, es dirigido para la población que vive en extrema

pobreza y se brinda un bono de L103,000.00, la construcción se realiza mediante ONG o desarrolladores privados registrados en CONVIVIENDA. 2) El programa vivienda social, este es un subsidio que va dirigido a la clase maquiladora del país, las familias beneficiarias aportan una prima del 3% del valor de venta de la vivienda a la que aspira, el Bono ABC es otorgado por CONVIVIENDA según el ingreso familiar del aspirante y es rebajado de precio original de la vivienda, el aspirante elige una institución bancaria con la que realizara el trámite del crédito y si su crédito hipotecario es aprobado la tasa de interés que se le aplicara es del 9.7% por un lapso máximo de 20 años plazo; 3) programa para vivienda media que es mediante un subsidio de 3.3% para que el beneficiario del programa pueda pagar una tasa preferencial del 8.7% y existe un techo hasta de L2.2 millones.

- 5) El segmento de clientes que aplica a este tipo de préstamos son personas con un grado de endeudamiento alto y mal récord crediticio en el sistema financiero lo cual les limita a tener acceso a un crédito de vivienda social en el sistema financiero nacional.
- 6) Se concluye que es necesario realizar un estudio que complemente esta investigación ya que se considera un tema de interés social para Honduras, para buscar las alianzas estrategias y socializar estos proyectos con el sistema financiero nacional para llegar al cliente final.

5.2 RECOMENDACIONES

A continuación, se detallan las recomendaciones que se establecen de acuerdo con las conclusiones obtenidas en esta investigación.

- 1) Que mediante el ente de gobierno se socialice más los proyectos de vivienda social en el sistema financiero, así mismo buscar financiamiento externo para este tipo de proyectos con organismos internacionales. Se recomienda la elaboración de un Plan Nacional de Vivienda, asegurando los recursos financieros y humanos para lograr las metas año con año. Es importante que el tema de vivienda debe ir en concordancia con un Plan que tenga continuidad y sostenibilidad a pesar de los cambios de gobierno, que involucre a otros actores de diferentes niveles asegurando la transparencia en la asignación de los fondos.

- 2) Mostrar a los bancos que no han tenido interés en apoyar la vivienda social los proyectos de éxito y los resultados que han tenido los bancos que ya están en el medio.
- 3) Creación de políticas de crédito más accesibles con el apoyo de la comisión nacional de banca y seguros destinado al segmento de la población que desee aplicar a créditos de vivienda social y que esta sea socializada a las instituciones financieras por medio de la AHIBA, para que las políticas de vivienda social sean estandarizadas a nivel bancario.
- 4) Se recomienda la elaboración de un Plan Nacional de Vivienda, asegurando los recursos financieros y humanos para lograr las metas año con año. Es importante que el tema de vivienda debe ir en concordancia con un Plan que tenga continuidad y sostenibilidad a pesar de los cambios de gobierno, que involucre a otros actores de diferentes niveles asegurando la transparencia en la asignación de los fondos.
- 5) Fortalecer la estructura de CONVIVIENDA para aglutinar los esfuerzos que están realizando y demostrar su capacidad técnica para definir de forma consensuada los lineamientos, estrategias, normativas e incentivos necesarios para el logro de las metas. El escenario ideal futuro sería transformar esa institución en una secretaría de la vivienda, que aglomerara todos los esfuerzos aislados en una sola visión, clara y planificada a largo plazo, trabajando juntamente con los entes encargados de la planificación, de reserva de tierras y de infraestructura pública y servicios para incentivar el desarrollo económico y social de las comunidades.
- 6) Llevar este tipo de proyectos a las instituciones públicas para que puedan observar el pensar de los bancos sobre este tipo de proyectos de vivienda social y así poder crear estrategias encaminadas a dar solución al déficit habitacional del país.

BIBLIOGRAFÍA

Asociación de Profesionales de la Seguridad Alimentaria y Nutricional. (2013). LA VIVIENDA SOCIAL EN HONDURAS UNA PROPUESTA ESTRATEGICA. LA VIVIENDA SOCIAL EN HONDURAS UNA PROPUESTA ESTRATEGICA.

Asociación de Profesionales de la Seguridad Alimentaria y Nutricional. (08 de 2013). La vivienda social en Honduras: Una propuesta estrategica. Asociación de Profesionales de la Seguridad Alimentaria y Nutricional. Obtenido de https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/44380234/Vivienda_Social_en_Honduras_Una_Propuesta_Estrategica.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1541129855&Signature=%2FX%2FSjeTtdPsPmIf5BxfPkL2q5V8%3D&response-content-disposition=inline%3B%2

Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias. (2018). Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias. Obtenido de <https://ahiba.hn/enlaces/>

Asociación Hondureña de Maquiladores. (06 de 2016). Proyecto Villas San Juan. Obtenido de <http://www.ahm-honduras.com/zipodemos/?p=2768>

Asociación Hondureña de Maquiladores. (marzo de 2017). Proyecto de vivienda social green valley. Obtenido de <http://www.ahm-honduras.com/zipodemos/revista/pdf/zipodemos-2017-1.pdf>

Autorregulador de Mercado de Valores de Colombia. (2017). Glosario del Inversionista. Obtenido de file:///C:/Users/Gerson%20Aguilar/Downloads/Glosario_del_Inversionista.pdf

Banco Carregosa. (2018). Conceptualización de Banca Privada. Obtenido de <https://www.bancocarregosa.com/es/banca-privada/que-es/>

Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda. (22 de 01 de 2017). Obtenido de <https://www.laprensa.hn/economia/1037489-410/banhprovi-espera-colocar-m%C3%A1s-de-12000-cr%C3%A9ditos-para-la-agricultura>

Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda. (2018). Clasificación de los subsidios para vivienda en Honduras. Obtenido de <http://www.banhprovi.gob.hn/Descargables/Pdf/REGLAMENTACION/Circulares/2018/11.pdf>

Banco Hondureño para la Produccion y la Vivienda. (2018). Programa de Vivienda para una Vida

- Mejor con Fondos Propios de BAHNPROVI, en los destinos de adquisición de vivienda, compra de lotes, construcción de vivienda. Obtenido de <http://www.banhprovi.gob.hn/Descargables/Pdf/REGLAMENTACION/Circulares/2018/12.pdf>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (14 de 05 de 2012). Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda. Obtenido de [https://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2012-05-14/deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe%2C9978.html#getNews\(9969,"\)#](https://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2012-05-14/deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe%2C9978.html#getNews(9969,)
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2017). Financiamiento del mercado de vivienda en America Latina y en Caribe . Banco Interamericano de Desarrollo.
- Banco Mundial . (21 de 09 de 2017). Desarrollo Social. Obtenido de <https://www.bancomundial.org/es/topic/socialdevelopment/overview>
- BANHPROVI - BCH. (12 de 08 de 2015). Banco Hodureño para la Produccion y la Vivienda - Banco Central de Honduras. Obtenido de <https://www.elheraldo.hn/economia/868434-216/bajar-tasas-de-inter%C3%A9s-mejorar%C3%A1-el-acceso-a-la-vivienda-social>
- Bernardi. (2009). Estudios Historicos, la cuidady la urbanización. Obtenido de http://www.estudioshistoricos.org/edicion_2/rosario_bottino.pdf
- Centro de Investigaciones Económicas y Empresariales (CIEE). (2016). Deficit cuantitativo y deficit cualitativo. . Obtenido de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2518-44312016000200006
- Charles T. Horngren, Walter Harrison Jr., M. Suzanne Oliver. (2010). Contabilidad . Mexico : 2010 por Pearson Educación de México, S.A. de C.V.
- Ciudades Sostenibles - BID. (07 de 05 de 2018). Blog Ciudades Sostenibles. Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2018/05/07/por-que-alli-una-mirada-a-la-vivienda-en-america-latina/>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (18-28 de 08 de 2009). CEPAL. Obtenido de https://www.cepal.org/ilpes/noticias/paginas/5/36875/acosta_pobreza_curso_ps_cartagena210809.pdf
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2010). Conceptos principales atinentes al deficit habitacional. Obtenido de

https://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/9/51449/CLASES-TOTAL_Sebas2.pdf
Cooperación Chilena para el Desarrollo. (2018). El desarrollo económico está estrechamente vinculado al crecimiento económico. Obtenido de <https://www.agci.cl/index.php/glosario/172-d/287-desarrollo-economico>
Córdoba. (2002). El cuestionario: recomendaciones metodológicas para el diseño de cuestionarios. Mexico: LIMUSA.
Dptopsicología. (2016). Aptitudes e Interes desde la Psicología . Obtenido de <https://dptopsicologia.wordpress.com/aptitudes-e-intereses/>
Eco-Finanzas. (2018). Obtenido de https://www.eco-finanzas.com/diccionario/D/DESARROLLO_ECONOMICO.htm
Escuela Internacional de Alta Formación en Relaciones Laborales y de Trabajo de ADAPT. (s.f.). Relaciones laborales y derecho del empleo. Obtenido de http://ejcls.adapt.it/index.php/rldc_adapt/article/viewFile/272/346
Espinoza. (2018). Prefactibilidad para empresa de investigación, prototipado y desarrollo con impresoras 3D. San Pedro Sula, Cortes.
Estado de Honduras. (1982). Constitución de la República de Honduras. Tegucigalpa: Diario Oficial La Gaceta.
Foro Social de Deuda Externa y Desarrollo de Honduras. (15 de MAYO de 2017). FOSDEH. Obtenido de POBREZA EN HONDURAS: <http://www.fosdeh.com/2018/05/honduras-y-su-realidad-expresada-en-imagenes/>
FOSDEH. (15 de MAYO de 2017). FOSDEH. Obtenido de POBREZA EN HONDURAS: <http://www.fosdeh.com/2018/05/honduras-y-su-realidad-expresada-en-imagenes/>
Habitat para la humanidad Honduras. (2017). Barreras de Acceso al Suelo para Vivienda Social en Honduras. Obtenido de Déficit habitacional total en Honduras.
Habitat para la Humanidad Honduras. (2017). Barreras de acceso al suelo para vivienda social en Honduras. Obtenido de Principales problemas de la vivienda en Honduras: <http://www.habitathn.org/wp-content/uploads/2017/08/Barreras-de-Acceso-al-Suelo-para-Vivienda-Social-en-Honduras.pdf>
Habitat para la Humanidad Honduras. (2017). Habitat para la Humanidad. Obtenido de Barreras de acceso a suelo para vivienda social en Honduras: <http://www.habitathn.org/wp-content/uploads/2017/08/Barreras-de-Acceso-al-Suelo-para-Vivienda-Social-en->

Honduras.pdf

Hernandez, Fernandez & Baptista. (2010). Metodología de la investigación. Mexico D.F.: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Herrera & Yánez. (2014). Evaluación Financiera de las opciones crediticias de vivienda en San Pedro Sula. San Pedro Sula: UNITEC.

Humanidad, Habitat para la. (2016). Habitat para la Humanidad. <https://www.habitat.org/sites/default/files/Honduras-esp-2016.pdf>.

INCAE Business School. (2016). Estado de la vivienda en Centroamérica. Costa Rica: Habitat for Humanty.

Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social - ILPES . (10 de 1991). Metodología de evaluación de proyectos de vivienda sociales. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5556/S9910678_es.pdf?sequence=1

Instituto Nacional de Estadística Honduras . (2013). Censo XVII Censo de Poblacion y VI vivienda. Obtenido de https://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/4/51424/Esther_Lopez_Honduras.pdf

Inversian. (18 de 07 de 2016). Obtenido de <https://inversian.com/que-es-subsidio/>

Levine, Krehbiel & Berenson. (2006). Estadística para la administración . En T. C. David M. Lavine, Estadística para la administración . Mexico, 2006: Pearson Educación de México. S.A. de C.V.

Malhotra. (2008). Investigación de Mercados. Mexico: PEARSON EDUCACIÓN, México, 2008.

Malhotra, N. K. (2008). Investigación de mercados (Quinta Edición ed.). México: Pearson Education.

Organización de los Estados Americanos. (26 de 04 de 2011). Desigualdad e Inclusión social en las Americas. Obtenido de <https://www.oas.org/docs/desigualdad/LIBRO-DESIGUALDAD.pdf>

Organizacion Mundial de la Salud. (2018). Obtenido de https://www.ecured.cu/Calidad_de_vida

Planeta Formación y Universidades - Deusto Formación. (2016). Atención, Interés, Deseo y Acción en el márketing de contenidos. Obtenido de <https://www.deustoformacion.com/blog/marketing-digital/conoces-aida-atencion-interes-deseo-accion-marketing-contenidos>

ProHonduras. (09 de diciembre de 2018). ProHonduras. Obtenido de

<http://www.prohonduras.hn/index.php/espanol/por-que-honduras/vivienda#historias-de-%C3%A9xito>

Secretaria de trabajo y seguridad social. (2018). Tabla de salario mínimo, vigente a partir del 1 de enero del año 2018. Tegucigalpa: Diario Oficial La Gaceta N° 34,549 del 23 de Enero del 2018.

TECHO HONDURAS. (2014). Estudio Muntidimensional de la pobreza. Honduras: TECHO HONDURAS.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MANIZALES. (2016). FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y EMPRESARIALES - ANÁLISIS DEL RIESGO FINANCIERO EN LAS EMPRESAS. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.co/jspui/bitstream/11182/1125/1/AN%C3%81LISIS%20DEL%20RIESGO%20FINANCIERO%20MEDELLIN%20ULTIMO.pdf>

Universidad Autónoma Juan Misael Saracho. (2016). Estudio de localización de proyecto. Obtenido de http://www.revistasbolivianas.org.bo/pdf/rvc/v7n11/v7n11_a05.pdf

Universidad Belgramo . (2010). Satisfacción de los clientes. Obtenido de https://mba.americaeconomia.com/sites/mba.americaeconomia.com/files/clase1_clientes.pdf

Universidad de Chile . (24 de 06 de 2014). Gestión y Desarrollo Inmobiliario . Obtenido de <http://ingenieria.uchile.cl/noticias/102437/curso-gestion-y-desarrollo-inmobiliario>

Universidad del Bosque, Colombia. (2008). VALIDEZ DE CONTENIDO Y JUICIO DE EXPERTOS: UNA APROXIMACIÓN A SU UTILIZACIÓN. Obtenido de [file:///C:/Users/Gerson%20Aguilar/Downloads/Articulo3_Juicio_de_expertos_27-36%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Gerson%20Aguilar/Downloads/Articulo3_Juicio_de_expertos_27-36%20(1).pdf)

UNIVERSIDAD ICESI. (s.f.). UNIVERSIDAD ICESI. Obtenido de Coeficiente de Gini: <http://www.icesi.edu.co/cienfi/images/stories/pdf/glosario/coeficiente-gini.pdf>

ANEXOS

ANEXO 1. ENCUESTA

Estimados Señores Directores

Con el propósito de recopilar información valiosa para el desarrollo del proyecto de investigación: “*Evaluar el grado de interés de los bancos del sistema financiero en invertir en proyectos de vivienda social*”, previo a la obtención del título de Maestría en Finanzas, nos dirigimos a usted solicitando su colaboración como experto en el tema, para completar del siguiente instrumento, el cual incluye los indicadores relacionados a los aspectos relevantes del tema.

Agradecemos también realizar las observaciones que usted considere pertinente, su opinión será un valioso aporte para esta investigación.

Descripción de la investigación:

Nuestra investigación tiene como objetivo evaluar el interés de los Bancos del Sistema Financiero Nacional en invertir en proyectos de vivienda social, ya que en Honduras existe un déficit habitacional, solo el 39.5% de la población tiene acceso a una vivienda y el otro 60.5% no cuenta con la oportunidad de acceder a una vivienda digna.

Completar la siguiente información:

Nombre completo _____

Cargo actual _____

Institución _____

JUICIO DE EXPERTOS

La dinámica del siguiente cuadro consiste en evaluar el nivel de importancia de las preguntas que se detallan en el instrumento, en una escala de 1 al 14, siendo 1 el número más importante y 14 el menos importante.

Dimensiones	Ítem	Importancia	Observaciones
Grado Interés para invertir	1. ¿El banco que usted representa invierte en proyectos de desarrollo de vivienda social?		
Instituciones financieras	2. ¿Porque se rechazan las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social?		
Instituciones financieras	3. ¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para un desarrollador de proyectos?		
Instituciones financieras	4. ¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para el cliente final?		
Instituciones financieras	5. ¿Qué factor de los siguientes considera el más importante dentro de la institución en la participación en desarrollos de proyectos de vivienda social?		
Instituciones financieras	6. ¿Invertiría la institución para la que usted labora en el desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas fuera del casco urbano?		

Instituciones financieras	7. Considera que los subsidios del Gobierno son incentivos suficientes para el banco al que usted labora; apoye los proyectos de vivienda social.		
Inversionista	8. Considera usted que existe interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda social.		
Instituciones financieras	9. ¿Qué criterio considera que es el más relevante para el banco que usted labora sobre los proyectos de vivienda social?		
Inversionista	10. ¿Cuáles son los requisitos de mayor importancia que debe cumplir la zona donde se desarrollará el proyecto de Vivienda Social? Puede marcar más de una.		
Cliente	11. De los siguientes requisitos cuales debe cumplir el cliente para optar a una vivienda		
Inversionista	12. ¿En el banco para el que usted labora que porcentaje de aportación solicita al inversionista para desarrollar un proyecto de vivienda social?		
Instituciones financieras	13. ¿Qué plazos de financiamiento son los que proporciona el banco al que usted trabaja?		
Instituciones financieras	14. ¿Cuál es el grado de confiabilidad que presenta la institución hacia el gobierno sobre la devolución de los fondos de subsidios que brinda el gobierno?		

Somos alumnos la Universidad Tecnológica Centroamericana, cursando la maestría en Finanzas. La encuesta tiene como finalidad evaluar el grado de interés de los Bancos del Sistema Financiero de Honduras en invertir en Proyectos de Vivienda Social. Solicitamos su valioso tiempo para responder las preguntas marcando según su criterio, que a continuación se detallan:

1. ¿El banco que usted representa invierte en proyectos de desarrollo de vivienda social?

Si _____

No _____

Si su respuesta es no contesta la pregunta número dos y finaliza la encuesta, si su respuesta es sí pase a la pregunta número tres.

2. ¿Porque se rechazan las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social? Si su respuesta es otra opción explicar en otros.

Por el riesgo _____

Instrucciones de Gerencia General _____

No existe inversionistas _____

Otros Explique _____

3. ¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para un desarrollador de proyectos?

0-1 solicitudes _____

3-5 solicitudes _____

6-10 solicitudes _____

11 en adelante _____

4. ¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para el cliente final?
- 0-5 solicitudes _____
- 6-10 solicitudes _____
- 11 solicitudes en adelante _____
5. ¿Qué factor de los siguientes considera el más importante dentro de la institución en la participación en desarrollos de proyectos de vivienda social? Si su respuesta es otra opción, explicar en otros.
- a) Rendimiento _____
- b) Sostenibilidad _____
- c) Repago _____
- d) Garantías _____
- e) Ubicación _____
- f) Otros explicar _____
6. ¿Invertiría la institución para la que usted labora en el desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas fuera del casco urbano? Explicar porque
- Si _____
- No _____
- Explique porque _____
7. Considera que los subsidios del Gobierno son incentivos suficientes para el banco al que usted labora; apoye los proyectos de vivienda social.
- Si _____
- No _____
- Si es no, porque _____

8. Considera usted que existe interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda social.

Si___

No___

Si es no porque_____

9. ¿Qué criterio considera que es el más relevante para el banco que usted labora sobre los proyectos de vivienda social? Si su respuesta es otra opción, explicar en otros. Marque dos como máximo

a) Ubicación_____

b) Acceso_____

c) Subsidios_____

d) Garantías_____

e) Demanda_____

f) Otros_____

10. ¿Cuáles son los requisitos de mayor importancia que debe cumplir la zona donde se desarrollará el proyecto de Vivienda Social? Marque dos como máximo

a) Contar con los servicios básicos_____

b) Cumplir con los requisitos legales_____

c) Seguridad_____

d) Acceso a transporte público_____

e) Permisos ambientales_____

f) Otros por favor detallar_____

11. De los siguientes requisitos cuales debe cumplir el cliente para optar a una vivienda social. Marque dos como máximo

a) Contar con un trabajo fijo_____

b) Buen comportamiento de pago_____

c) Capacidad de pago_____

d) Antigüedad en su lugar de trabajo_____

e) Otros y detallar _____

12. ¿En el banco para el que usted labora que porcentaje de aportación solicita al inversionista para desarrollar un proyecto de vivienda social?

- a) 80/20
- b) 70/30
- c) 60/40

13. ¿Qué plazos de financiamiento son los que proporciona el banco al que usted trabaja?

- a) 10 a 15 años _____
- b) 16 – 20 años _____
- c) 21 – 30 años _____

14. ¿Cuál es el grado de confiabilidad que presenta la institución hacia el gobierno sobre la devolución de los fondos de subsidios que brinda el gobierno?

- a) Alto
- b) Medio
- c) bajo

ANEXO 2. FOTOS PROYECTO VILLAS SAN JUAN





ANEXO 3. FOTOS PROYECTO GREEN VALLEY





ANEXO 4. PROYECTO RESIDENCIAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA





ANEXO 5. PROYECTO VILLA BERTILIA CHOLUTECA



ANEXO 6. PLANOS DE MODELO DE DOS HABITACIONES



ARQUITECTONICA CASA-2 DORM.

AREA = 42.50 M2 DE CONSTRUCCION

ANEXO 7. PLANOS DE MODELO DE TRES HABITACIONES



ARQUITECTONICA CASA-3 DORM.
AREA = 54.90 M2 DE CONSTRUCCION

ANEXO 8. MÉTODO DE EXPERTOS (COEFICIENTE DE KENDALL)

		Expertos					ΣAi	Δ	Δ ²	Críticos	
		E1	E2	E3	E4	E5					
1	El banco que usted representa invierte en proyectos de desarrollo de vivienda social? Si su respuesta es no, indique porque.	2	1	1	6	6	16	-21.5	462.25	Seleccionado	
2	Porque se rechazan las solicitudes de proyectos de desarrollo de vivienda social?	1	2	3	3	2	11	-26.5	702.25	Seleccionado	
3	¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para un desarrollador de proyectos?	3	14	2	12	5	36	-1.5	2.25	Seleccionado	
4	¿Qué cantidad de las solicitudes que se reciben de manera mensual se aprueban en el Banco para el cliente final?	11	12	9	11	9	52	14.5	210.25	--	
5	¿Qué factor de los siguientes considera el más importante dentro de la institución en la participación en desarrollos de proyectos de vivienda social?	4	7	7	7	7	32	-5.5	30.25	Seleccionado	
6	¿Invertiría la institución para la que usted labora en el desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas fuera del casco urbano?	6	4	4	2	3	19	-18.5	342.25	Seleccionado	
7	Considera que los subsidios del Gobierno son incentivos suficientes para el banco al que usted labora; apoye los proyectos de vivienda social.	8	9	5	8	10	40	2.5	6.25	--	
8	Considera usted que existe interés por parte de los inversionistas en desarrollar proyectos de vivienda social.	9	8	11	9	4	41	3.5	12.25	--	
9	¿Qué criterio considera que es el más relevante para el banco que usted labora sobre los proyectos de vivienda social?	14	3	6	1	1	25	-12.5	156.25	Seleccionado	
10	¿Cuáles son los requisitos de mayor importancia que debe cumplir la zona donde se desarrollará el proyecto de Vivienda Social? Puede marcar más de una.	10	10	10	10	11	51	13.5	182.25	--	
11	De los siguientes requisitos cuales debe cumplir el cliente para optar a una vivienda	5	5	8	5	8	31	-6.5	42.25	Seleccionado	
12	¿En el banco para el que usted labora que porcentaje de aportación solicita al inversionista para desarrollar un proyecto de vivienda social?	13	13	12	4	12	54	16.5	272.25	--	
13	¿Qué plazos de financiamiento son los que proporciona el banco al que usted trabaja?	7	6	13	13	13	52	14.5	210.25	--	
14	¿Cuál es el grado de confiabilidad que presenta la institución hacia el gobierno sobre la devolución de los fondos de subsidios que brinda el gobierno?	12	11	14	14	14	65	27.5	756.25	--	
							525			3387.5	

Fórmulas
$\Sigma Ai = \Sigma En$
$\Delta = \Sigma Ai - T$
$T = \Sigma \Sigma Ai / k$
$w = 12 \Sigma \Delta^2 / (m^2(k^3 - k))$

Términos
k- Número de características
m- Número de expertos
w- Coeficiente de concordancia

Análisis
Si $w \geq 0,5$ - Hay concordancia en el criterio de los expertos

Si $w < 0,5$ - No hay concordancia en el criterio de los expertos

Las variables más importantes serán los que cumplan que:
 $\Sigma Ai < T$

T	37.500
---	--------

w	0.60
---	------

Hay concordancia

14
5

ANEXO 9. TIPOS DE SUBSIDIOS POR EL GOBIERNO DE HONDURAS

BAJARÁN LAS CUOTAS Y LAS TASAS DE INTERÉS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA

Cuotas Las autoridades proyectan desarrollar 10,000 viviendas sociales por año

Número de viviendas por ingresos familiares para el 2018



Ingresos en lempiras	cantidad de viviendas
Hasta 5,000	1,500
De 5,000 a 20,000	4,000
De 20,000 a 30,000	1,500
De 30,000 a 40,000	1,000
De 40,000 a 60,000	2,000
Total	10,000

En cuatro años sumarán 40,000 casas.

Tasa de interés preferencial

- En la actualidad es de 15% anual
- En el 2018 será de 9.7%
- Disminuye 3.3%
- A 20 años plazo

AUMENTO DE LOS BONOS EN LEMPIRAS

Viviendas de interés social con un costo de hasta L 800,000

Ingresos mensuales	bono actual	bono a partir del 2018
De 5,000.01 a 20,000	entre 60,000/90,000	110,000
De 20,000.01 a 30,000	50,000	100,000
De 30,000.01 a 40,000	45,000	90,000

Vivienda media con un valor de hasta L 2,000,000
Desde 40,000.01 a 60,000 No aplica Solo una tasa preferencia de 9.7%

AUMENTO DE BONOS PARA LOS OPERADORES DE JUSTICIA (POLICÍAS, MILITARES, JUECES, FISCALES)

Viviendas de interés social con un costo de hasta L 800,000

Ingresos mensuales	bono actual	bono a partir del 2018
De 5,000.01 a 20,000	60,000	130,000
De 20,000.01 a 30,000	50,000	120,000
De 30,000.01 a 40,000	45,000	110,000

Vivienda media con un valor de hasta L 2,000,000
Desde 40,000.01 a 60,000 no aplica Solo una tasa preferencia de 9.7%

Vivienda media para el 2018

Precio: 1,000,000	Tasa: 9.7%
Prima: 100,00	Plazo: 20 años
Bono: 0	Cuota: 8,507.07
Crédito: 900,000	Ingreso: 28,356.90
Inversión anual en bonos: L 1,600 millones	
Empleos directos: 60,250	



Vivienda social para el 2018

Precio: 450,000
Prima: 22,500
Bono: 110,000
Crédito: 317,500
Tasa: 9.7%
Plazo: 20 años
Cuota: 3,001.11
Ingreso: 10,003.69



Vivienda social para los operadores de justicia - 2018

Precio: 450,000
Prima: 22,500
Bono: 130,000
Crédito: 297,500
Tasa: 9.7%
Plazo: 20 años
Cuota: 2,812.06
Ingreso: 9,375.55



INFOGRAFÍA: EL HERALDO / JORGE IZAGUIRRE

ANEXO 10 CIRCULAR No. PE-1212018

VIVIENDA MULTIFAMILIAR PARA LA POBLACIÓN GENERAL			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L220,000.00	L160,000.00	L140,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L556,000.00	Hasta L616,000.00	Hasta L636,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

VIVIENDA MULTIFAMILIAR PARA OPERADORES DE JUSTICIA			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L235,000.00	L175,000.00	L155,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L541,000.00	Hasta L601,000.00	Hasta L621,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA LA POBLACIÓN GENERAL			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L110,000.00	L100,000.00	L90,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L666,000.00	Hasta L676,000.00	Hasta L686,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria

VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA OPERADORES DE JUSTICIA			
Ingreso mensual familiar	Hasta 2 Salarios Mínimos	Desde 2 hasta 3 Salarios Mínimos	Desde 3 hasta 4 Salarios Mínimos
Rango del Monto Máximo del Valor de la Vivienda	Hasta L800,000.00		
Bono	L130,000.00	L115,000.00	L100,000.00
Prima (3% del Valor de la Vivienda)	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00	Hasta L24,000.00
Monto Máximo a Financiar	Hasta L646,000.00	Hasta L661,000.00	Hasta L676,000.00
Plazo Máximo	Hasta 20 años	Hasta 20 años	Hasta 20 años
Tasa al usuario final	9.70%	9.70%	9.70%
Margen de intermediación	4%	4%	4%
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria