



**FACULTAD DE POSTGRADO**

**TESIS DE POSTGRADO**

**RENTABILIDAD DEL PROYECTO DE VIVIENDA  
CIUDADANA “RESIDENCIAL LAS PALMAS”, EL  
PORVENIR, ATLÁNTIDA. INVERCONSA, 2014.**

**SUSTENTADA POR**

**VÍCTOR SAÚL MARTÍNEZ FLORES**

**PREVIA INVESTIDURA AL TITULO DE**

**MÁSTER EN FINANZAS**

**DISTRITO CENTRAL, FRANCISCO MORAZAN,  
HONDURAS, C.A.**

**ENERO, 2015**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA**

**UNITEC**

**FACULTAD DE POSTGRADO**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

**RECTOR**

**LUIS ORLANDO ZELAYA MEDRANO**

**SECRETARIO GENERAL**

**ROGER MARTÍNEZ**

**VICERRECTOR ACADÉMICO**

**MARLON BREVÉ REYES**

**VICERRECTORA CAMPUS SPS**

**ANA LOURDES LAFFITE**

**DECANO DE LA FACULTAD DE POSTGRADO**

**DESIREE TEJADA**

**RENTABILIDAD DEL PROYECTO DE VIVIENDA  
CIUDADANA “RESIDENCIAL LAS PALMAS”. EL  
PORVENIR, ATLÁNTIDA. INVERCONSA, 2014.**

**TRABAJO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS  
REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR AL TITULO DE**

**MÁSTER EN  
FINANZAS**

**ASESOR METODOLÓGICO**

**CINTHIA CANO**

**ASESOR TEMÁTICO**

**LILA RIVERA**

**MIEMBROS DE LA TERNA**

**JORGE REYES SILVA**

**EVELIO SERRANO**

**GERARDO LUJANO**



## FACULTAD DE POSTGRADO

### RENTABILIDAD DEL PROYECTO DE VIVIENDA CIUDADANA “RESIDENCIAL LAS PALMAS”. EL PORVENIR, ATLÁNTIDA. INVERCONSA, 2014

AUTOR

Víctor Saúl Martínez Flores

Resumen

El estudio se enfoca en la búsqueda de la rentabilidad financiera en un proyecto de vivienda ciudadana desarrollada por una empresa del sector privado llamada INVERCONSA; dentro de las características significativas es la aplicación de un sobre costo máximo del 15%, el cual es el referente a la utilidad o rendimiento máximo que un desarrollador puede generar a fin de no encarecer las unidades habitacionales a los beneficiarios finales. PROVICCOSOL, fue creado en el año 2006 como iniciativa a implementar proyectos de vivienda ciudadana en Honduras, bajo los estándares de acceso a los beneficiarios excluidos directamente por la empresa privada ya que no tienen los ingresos esperados para acceder al crédito esperado. Unidades habitacionales con un área de 48 metros cuadrados, dos habitaciones, baño completo, sala-comedor-cocina y con materiales de alta calidad certificada por PROVICCOSOL es la meta a lograr. La construcción de 150 unidades habitacionales, con un precio de L. 240,198.32 por unidad habitacional, una cuota periódica de L. 1,921.69, aplicación de un subsidio directo de L. 60,000.00 otorgado por el Estado, a una tasa del 11.5% anual y un periodo de 20 años. Lo cual al final da una tasa TIR del 27.66% y con una utilidad porcentual del 11%.

**Palabras Claves:** 1) INVERCONSA, 2) PROVICCOSOL, 3) Rentabilidad Financiera, 4) Sobre costo, 5) Vivienda Ciudadana.



RENTABILIDAD DEL PROYECTO DE VIVIENDA CIUDADANA “RESIDENCIAL LAS PALMAS”. EL PORVENIR, ATLÁNTIDA. INVERCONSA, 2014

BY

Víctor Saúl Martínez Flores

Abstract

The study focuses in the search of the financial profitability in a project of civil housing developed by a company of the private sector called INVERCONSA; inside the significant characteristics it is the application of one on maximum cost of 15 %, which is the modal to the usefulness (utility) or maximum performance (yield) that a developer can generate in order not to put up the price of the housing units to the final beneficiaries. PROVICCOSOL, was created in the year 2006 as initiative to implementing projects of civil housing in Honduras, under the standards of access to the beneficiaries excluded directly by the private company since they do not have the income waited to accede to the awaited credit. Housing units with an area of 48 square meters, two rooms, complete bath, room – dinner - kitchen and with materials of high quality certified by PROVICCOSOL it is the goal to managing. The construction of 150 housing units, with a price of L. 240,198.32 for housing unit, a periodic quota of L. 1,921.69, application of a direct subsidy of L. 60,000.00 granted by the State, to a rate per year of 11.5 % and a period of 20 years. Which ultimately gives a rate TIR of 27.66 % and with a percentage usefulness (utility) of 11 %.

**Key words:** 1) INVERCONSA, 2) PROVICCOSOL, 3) Financial return, 4) Over cost, 5) Public Housing

## **DEDICATORIA**

Primeramente le dedico este informe a Dios, proveedor en cada uno de los momentos vividos y de mi vida.

A mis padres Sonia Isabel y Luis por formarme, amarme y encaminarme basando todas mis decisiones en valores y ética; a mis hermanos Moisés, Luis Fernando, Sonia Carolina, Jimmy y Daniel por ser la parte que mueve mi ser.

A todos los amigos y amigas que he forjado en el transcurso de mi vida, que me han apoyado y brindado siempre palabras de aliento y de amor.

A cada uno de las personas que en mi vida han significado algo importante, tanto en lo personal, profesional como académico.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por iluminar mi camino y hacerme el hombre que soy ahora y que llegare a ser en un futuro.

A toda mi familia que con su alegría, valores y amor han forjado en mí el espíritu de salir adelante siempre aun en los peores momentos.

A toda la familia Agüero que me ha aceptado y tratado como un integrante más en su núcleo familiar y laboral. Por brindarme confianza, integridad y estímulos para que alcance cada meta que me proponga en el futuro.

A cada uno de los docentes que me han llenado de sabiduría en el transcurso de mi vida académica; en especial a la Licda. Lila Rivera por apoyarme siempre.

A Kevin Gómez, José Rivera, Carla Ortez, Lindsay Varela, Cindy Gómez, José Lagos, Enock Zuniga y Heidi Armijo que con todo su amor me han llenado infinitamente de alegrías y apoyo para que mis locuras y objetivos se logren.

# 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 .....	6
1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA .....	6
1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	7
1.4 OBJETIVOS .....	7
1.4.1 OBJETIVO GENERAL.....	7
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
1.5 JUSTIFICACIÓN.....	8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO .....	10
2.1 REALIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL.....	10
2.1.1 REALIDAD EN AMÉRICA LATINA .....	10
2.1.2 REALIDAD EN HONDURAS .....	14
2.2 BASES TEÓRICAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	18
2.3 PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CRÉDITO SOLIDARIO, PROVICCSOL .....	20
2.3.1 DECRETOS Y REFORMAS .....	20
2.3.2 PROYECTOS APROBADOS.....	22
2.3.3 TÉRMINOS DE REFERENCIA, DESARROLLADOR .....	28
2.3.4 TÉRMINOS DE REFERENCIA, PROYECTO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN .....	29
2.4 MUNICIPIO EL PORVENIR, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTIDA .....	34
2.4.1 ESPECIFICACIONES DEL MUNICIPIO.....	35
2.4.2 CONTEXTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO .....	38
2.5 INVERCONSA COMO DESARROLLADOR .....	40
2.5.1 INFORMACIÓN FINANCIERA DE INVERCONSA.....	41
2.5.2 PROYECTO LAS PALMAS, RENTABILIDAD.....	42
CAPITULO III. METODOLÓGIA.....	45
3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA.....	45



3.1.1 LA MATRIZ METODOLÓGICA.....	45
3.1.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES .....	47
3.1.3 HIPÓTESIS .....	50
3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS.....	50
3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	51
3.3.1 POBLACIÓN .....	51
3.3.2 MUESTRA.....	51
3.3.3 UNIDAD DE ANÁLISIS.....	52
3.3.4 UNIDAD DE RESPUESTA.....	52
3.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS .....	52
3.4.1 INSTRUMENTOS .....	52
3.4.2 TÉCNICAS .....	53
3.4.3 PROCEDIMIENTOS .....	53
3.5 FUENTES DE INFORMACIÓN .....	54
3.5.1 FUENTES PRIMARIAS.....	54
3.5.2 FUENTES SECUNDARIAS .....	54
3.6 LIMITANTES DEL ESTUDIO.....	54
CAPITULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS .....	55
4.1 RESULTADOS DE LOS INSTRUMENTOS APLICADOS .....	55
4.1.1 RESULTADO DE LA ENTREVISTA .....	55
4.2 RESULTADOS ANÁLISIS FINANCIERO .....	56
4.2.1 PRE-INVERSIÓN.....	56
4.2.2 ACTIVOS DE PROPIEDAD.....	57
4.2.3 URBANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD .....	59
4.2.4 CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.....	62
4.2.5 MANO DE OBRA, CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. ....	66
4.2.6 GASTO PERSONAL TÉCNICO .....	66
4.2.7 GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	67
4.2.8 CÁLCULO DE PRECIO UNIDAD HABITACIONAL.....	68
4.2.9 GASTOS FINANCIEROS.....	70
4.2.10 FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO. ....	70
4.2.11 FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO.....	72

4.2.12 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD .....	74
4.2.13 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMAS.....	75
4.2.14 ANÁLISIS TÉCNICO POR ÁREA .....	78
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....	87
5.1 CONCLUSIONES .....	87
5.2 RECOMENDACIONES .....	88
CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD.....	89
6.1 TÍTULO DE LA PROPUESTA .....	89
6.2 INTRODUCCIÓN .....	89
6.3 DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN .....	89
6.4 CRONOGRAMAS.....	89
6.4.1 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.....	89
6.4.2 CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS.....	90
6.5 DIAGRAMA DEL PROCESO OPERATIVO .....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93
ANEXOS .....	96

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Estadística según estado de Proyectos (2006-2014)	Pág. 4
Tabla 2.	Gasto público en vivienda como porcentaje del PIB	Pág. 12
Tabla 3.	Déficit cuantitativo de viviendas en algunos países de América Latina como porcentaje del total de hogares.	Pág. 13
Tabla 4.	Detalle de Proyectos Aprobados por PROVICCOSOL al 2014	Pág. 24
Tabla 5.	Participación por departamentos en proyectos de PROVICCOSOL según número de vivienda, precio promedio De vivienda y total de los proyectos.	Pág. 26
Tabla 6.	Participación de los ingresos según los proyectos INVERCONSA	Pág. 41
Tabla 7.	Análisis FODA de las entrevistas realizadas	Pág. 56
Tabla 8.	Detalle de la Pre-inversión	Pág. 57
Tabla 9.	Determinación del valor del lote	Pág. 57
Tabla 10.	Cálculo del Valor Terreno	Pág. 58
Tabla 11.	Presupuesto para mantenimiento de calles internas	Pág. 60
Tabla 12.	Presupuesto para electrificación	Pág. 60
Tabla 13.	Presupuesto para agua potable	Pág. 61
Tabla 14.	Costos totales por Urbanización	Pág. 62
Tabla 15.	Presupuesto de materiales para la construcción casa Más fosa séptica	Pág. 63
Tabla 16.	Mano de obra calificada	Pág. 67
Tabla 17.	Detalle del gasto administrativo	Pág. 67
Tabla 18.	Cálculo del precio unidad habitacional	Pág. 68

Tabla 19.	Determinación de la cuota	Pág. 69
Tabla 20.	Flujo de Caja Proyecto (Proyectado)	Pág. 71
Tabla 21.	Flujo de Efectivo Operativo del proyecto	Pág. 73
Tabla 22.	Estado de Resultado Proforma	Pág. 76
Tabla 23.	Estado de Situación financiera Proforma	Pág. 77
Tabla 24.	Análisis por sensibilización	Pág. 79
Tabla 25.	Análisis escenario pesimista	Pág. 80
Tabla 26.	Análisis escenario optimo	Pág. 83

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Ubicación del Municipio El Porvenir, Departamento Atlántida, Honduras	Pág. 5
Figura 2.	Participación por departamento en número de viviendas	Pág. 27
Figura 3.	Precio de Venta promedio en base a cada departamento	Pág. 28
Figura 4.	Mapa satelital del Municipio El Porvenir	Pág. 35
Figura 5.	Ejemplos de las unidades habitacionales ejecutadas	Pág. 44
Figura 6.	Matriz Metodológica	Pág. 46
Figura 7.	Diagrama de las Variables	Pág. 47
Figura 8.	Operacionalización de Variables	Pág. 48
Figura 9.	Análisis técnico por área	Pág. 78
Figura 10.	Cronograma de ejecución	Pág. 90
Figura 11.	Cronograma de desembolsos	Pág. 91
Figura 12.	Diagrama de procesos	Pág. 92

# CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

## 1.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se muestran los componentes del planteamiento de la investigación, todo esto con el propósito de lograr un completo análisis del problema a tratar, como ser: la introducción al problema, los antecedentes, el enunciado del problema, como también se definen las preguntas de investigación y los objetivos a comprobar dando una completa justificación acerca del problema en estudio. Se abordará la problemática de la cual se tratara de dar una solución describiendo detalle a detalle los pasos para lograrla.

Parte del problema en lo que se refiere a la adquisición de viviendas ciudadanas se debe a la falta de apoyo del gobierno a través de las fuentes de financiamiento y de los requerimientos que estos afectan a la adquisición de la misma.

Adicionalmente la falta de claridad en las formas o medios de acceso a las viviendas ciudadanas afectan el ingreso a los créditos asignados a dicho bienestar a las familias. Es importante señalar que los créditos existen y también las instituciones a las cuales se pueden acceder para poder calificar y obtener una vivienda.

Los sectores geográficos que antes fueron excluidos por las instituciones en pro de las viviendas son los que más se han visto beneficiado por las nuevas propuestas gubernamentales; son muchos los municipios que basados en su posición económica y laboral han logrado ingresar en estas nuevas propuestas de desarrollo humano y económico. A medida que el apoyo logre mayor claridad y transparencia, más y más empresas con enfoque social tanto con fines de lucro como sin fin de lucro van a apoyar la disminución del déficit habitacional.

Con esta investigación deseamos demostrar que las empresas privadas denominadas “Desarrolladoras” si pueden contribuir en la ejecución de proyectos sociales, sin que ello afecte la rentabilidad que como tales buscan al construir un determinado proyecto.

## 1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

### VIVIENDA SOCIAL EN AMERICA LATINA.

La satisfacción que experimenta la persona al convivir con su entorno es un factor importante en su calidad de vida, por ello sus condiciones habitacionales forman parte de ese entorno, situación directamente relacionada con un porcentaje del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de una; razón por la cual es necesaria la creación de mecanismos que puedan suplir una necesidad de vivienda cuyo crecimiento demanda una oferta accesible a las familias con bajos ingresos económicos.

Angel (2002) afirma:

No cabe duda de que las condiciones de vivienda son, primera y principalmente, una función del nivel de desarrollo económico. En mediciones realizadas en el mundo entero, el tamaño de la vivienda, su valor monetario, y su calidad están altamente correlacionadas con el nivel de desarrollo económico. (p.22)

Son muchas las características que se atribuyen al déficit eminente con que se ha contado para la adquisición de la vivienda a nivel tanto de: cantidad o calidad en las ofertas privadas para la adquisición, niveles de pobreza en la sociedad, incentivos o programas ejecutados por los gobiernos en pro-adquisición de vivienda, una fuerte y penetrante cultura en beneficio de la adquisición de vivienda.

En términos más específicos, en América Latina se requiere con urgencia identificar tecnologías para construcción de vivienda social que sean compatibles con las necesidades habitacionales de la población, sus expectativas y sus condiciones socioeconómicas, en un contexto en el cual el Estado complemente la capacidad de pago de los hogares con ingresos insuficientes y promueva el desarrollo de los mercados que presentan fallas críticas como el sueldo urbano y la financiación hipotecaria. (Torres R., 2009, p. 3)

Aun y cuando en América Latina, este tipo de desarrollo no se demuestren abiertamente es claro que por cada momento en que se han trabajado para el logro del mejoramiento de las condiciones habitacionales; la tecnología, los recursos y

todos los incentivos tanto públicos como privados beneficiaron a la sociedad en una gran escala, respetando siempre la transparencia y la calidad de los mismos.

## LA VIVIENDA SOCIAL EN HONDURAS.

En Honduras la necesidad de vivienda para las familias de escasos recursos ha sido latente y las oportunidades de obtención de las mismas han sido de muy poco impacto o nulas. La vivienda ciudadana o vivienda social, ha sido desde siempre una utopía para la gran mayoría de la población de bajos ingresos económicos de Honduras, razón por la cual cada uno de los gobiernos ha legislado a favor de ese sueño para que el desarrollo humano sea el pertinente a una nación que busca un mayor crecimiento económico. Las cifras que se han manejado del déficit en vivienda en Honduras son alarmantes (más de un millón de viviendas) y más en una sociedad como la nuestra; que lucha históricamente por impulsar el crecimiento económico acompañado del bienestar de su población.

BCIE (2014) afirma: "Según la ficha estadística de Honduras el déficit de vivienda es del 70.80%" (p.3). Como consecuencia de esta realidad en Octubre del año 2006 por medio del Decreto Ejecutivo número PCM 39, se crea el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario (PROVICCSOL), que nace con el objetivo de apoyar a las familias que cuenta con menos de dos (2) salarios mínimos y también para los afiliados al Régimen de Aportación Privada (RAP) que cuentan con menos de dos (2) salarios mínimos y que no cuentan con acceso al financiamiento para su vivienda.

Según la Ley de PROVICCOSOL, artículo No. 3; publicada en el Diario La Gaceta (2006) una vivienda digna es:

Es el conjunto de parámetros de calidad mínimos, requeridos para garantizar las necesidades del grupo familiar, atendiendo aspectos tales como: El diseño, una ubicación geográfica libre de riesgos, saludable en términos de sanidad, ventilación, iluminación y espacio, que impidan el hacinamiento, seguridad desde el punto de vista de su ubicación, ambiental, social, con espacios diferenciados y



estructural en cuanto a su construcción; con todos los servicios de infraestructura y urbanismo.(p.4)

Han sido muchos los organismos desarrolladores que están involucrados, dentro de ellos se puede mencionar: Organismos No Gubernamentales dirigido al desarrollo, Cooperativas, Sindicatos, Asociaciones de pobladores y Empresas del sector privado, a los cuales en su conjunto se les han aprobado más 27 proyectos, con un beneficio de 3,607 viviendas, las cuales se especifican en la tabla 1.

**Tabla 1. Estadística según estado de Proyectos (2006-2014)**

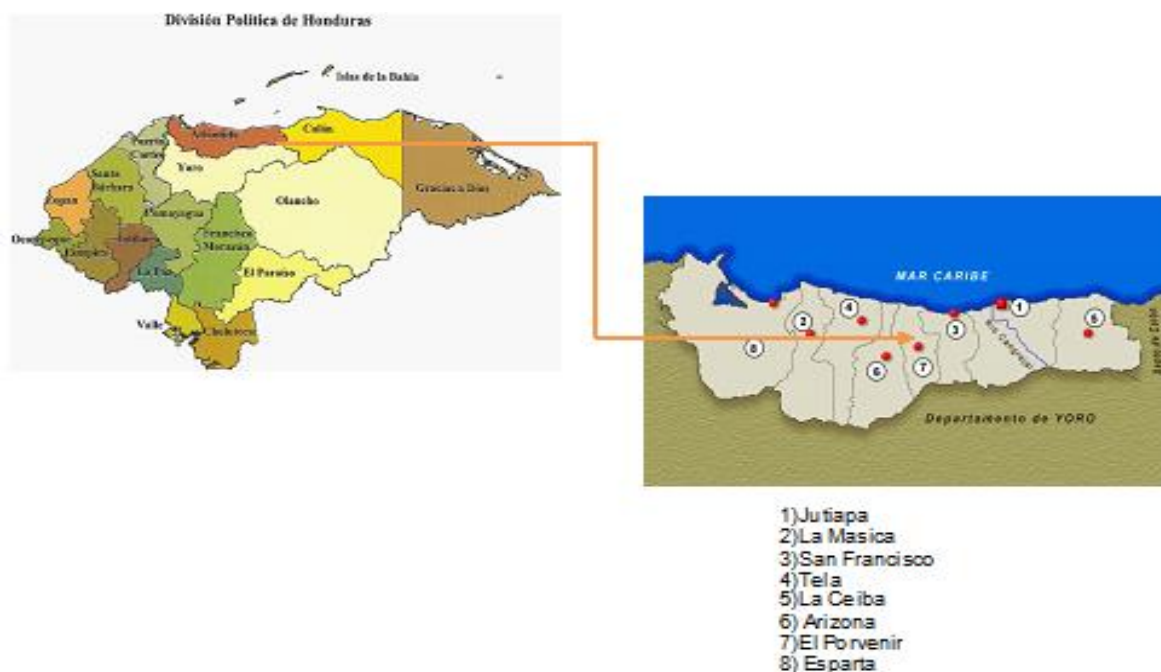
<b>Proyectos</b>	<b>Número proyectos</b>	<b>Cantidad Viviendas</b>	<b>% Porcentaje</b>
Proyectos Aprobados	27	3,607	100%
Proyectos Ejecutados	16	1,403	39%
Proyectos en Ejecución	11	2,204	61%
Proyectos Denegados	1	-	0%

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

Desde sus inicios el programa PROVICCOSOL ha ejecutado más de 16 proyectos habitacionales a favor de su población objetivo haciéndolo acreedor a altos niveles de ejecución logrando disminuir el déficit habitacional. Su área de especial atención se enfoca en ciudades sub urbanas y rurales lo cual ha promovido la no migración de estas a las ciudades urbanas altamente pobladas en busca de mejoras laborales y sociales. Varios departamentos del país se han visto beneficiado con el programa dentro de las cuales se pueden mencionar los departamentos de: Atlántida, Comayagua, El Paraíso, Choluteca y Olancho, Valle, Cortes, La Paz; entre otros.

Una de las zonas que han sido beneficiadas con la implementación del programa PROVICCOSOL está localizada en el departamento de Atlántida, en especial los municipios aledaños a La Ceiba; su identificación obedece a que brinda facilidades

para la construcción de proyectos habitacionales (acceso a terrenos urbanizables); y por el desarrollo económico creciente que presenta especialmente el Municipio de El Porvenir. Este municipio cuenta con sectores productivos en las áreas de agricultura y ganadería; haciendo a está altamente aceptada para la ubicación de programas de vivienda social. El Censo Poblacional del INE (2009) afirma que el Municipio de El Porvenir cuenta con una población aproximada de 21,517 habitantes y una extensión territorial de 280 kilómetros cuadrados; dando esto un promedio de 77 habitantes por kilómetro cuadrado y con varios prospectos de áreas disponibles para proyectos habitacionales.



**Figura 1. Ubicación del Municipio El Porvenir, Departamento Atlántida, Honduras.**

Fuente: (Google Maps, 2014)

INVERCONSA, DESARROLLADOR PRIVADO

En el año 2007 nace la compañía Inversiones y Construcción, S.A, (INVERCONSA), miembro de una corporación nacional en pro del desarrollo social del país; la cual inició ofertando lotes a personas de bajos recursos económicos, creando en si la oportunidad a una población demandante el obtener a un mediano o largo plazo una vivienda digna. INVERCONSA es propietaria de dos (2) inmuebles para lotificación en el Municipio El Porvenir, Atlántida, las cuales se denominan: Las Palmas y San Fernando II. La compañía cuenta desde sus inicios con profesionales aptos y capacitados para el desarrollo de proyectos habitacionales.

La cantidad de terreno urbanizable que posee la empresa es de más de 50 manzanas o 1,223 lotes en medidas de diez por quince metros (150 metros), áreas requeridas para el desarrollo de los proyectos de viviendas ciudadanas. INVERCONSA por su parte, cree en el desarrollo humano y económico del sector en el cual están enfocados y estos son los pilares por lo cual la rentabilidad se ejecuta en base a las medidas tanto financieras, sociales y éticas posibles.

La empresa forma parte de una corporación en la cual están afiliadas compañías involucradas en el sector de la construcción, distribuidor de productos para la construcción, desarrolladores de productos derivados del cemento y empresas en el sector minero “no mineral”, situación favorecedora para el desarrollo de proyectos habitacionales a bajo costo.

## 1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

### 1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

La investigación se desarrollará basada en la necesidad de comprobar la rentabilidad de la participación de la empresa privada como ente ejecutor de proyectos habitacionales que compatibilicen con los requerimientos establecidos por un programa estatal social que funciona bajo una normativa que establece parámetros de utilidad máximos y que beneficia a familias cuyos ingresos oscilan entre uno y dos salarios mínimos. Pretendiendo demostrar en si la factibilidad de la

ejecución de dichos proyectos a través de los entes privados, logrando el fin del lucro.

### 1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cuánta será la rentabilidad financiera obtenida en el proyecto de viviendas de la Residencial “Las Palmas” desarrollado por INVERCONSA como desarrollador con fines de lucro, bajo las directrices del programa PROVICCOSOL que limita el porcentual de ganancia?

### 1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

¿De cuánto será la utilidad porcentual versus el 15% del sobrecosto determinado por el programa PROVICCOSOL en el desarrollo del proyecto habitacional “Las Palmas”?

¿De cuánto debe de ser el precio de venta para la población meta según los lineamientos de PROVICCOSOL en el desarrollo del proyecto habitacional “Las Palmas”?

¿De cuánto será el total de los costos administrativos, financieros y cargas fiscales en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"?

## 1.4 OBJETIVOS

### 1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar la rentabilidad financiera del proyecto Residencial Las Palmas con la aplicación de todos los costos sub-aplicados directamente en la formulación del precio de venta según las directrices del programa PROVICCOSOL, que ayude a disminuir el déficit habitacional en la zona y en el país.

#### 1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Calcular la utilidad porcentual del proyecto vivienda ciudadana "Las Palmas"
- Calcular el precio de venta final de las unidades habitacionales y su cuota periódica en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"; en base a los lineamientos de PROVICCOSOL.
- Comparar el resultado del sobrecosto aceptado por PROVICCOSOL delimitado versus el resultado obtenido en la aplicación de los costos sub-aplicados en la formulación del proyecto habitacional "Las Palmas".

#### 1.5 JUSTIFICACIÓN

La atención de la población de escasos recursos financieros es una obligación estatal, por lo cual el gobierno debe actuar como un ente facilitador que promueva la incursión del sector privado como desarrollador bajo una normativa establecida bajo el programa PROVICCOSOL determinándose estándares de calidad, forma de trabajo adecuado, transparencia en rendición de cuentas y profesionales altamente calificados como atributos que impulsan este tipo de proyectos, generando confianza tanto en el Estado como en el beneficiario final. El que una empresa privada como ser INVERCONSA incursione en este tipo de proyectos validan la factibilidad de crear sinergias entre el Estado y el sector privado de la construcción con la finalidad de contribuir a la disminución del déficit habitacional.

La relevancia de este estudio está basada al hecho en que a la mayoría de las empresas, en la búsqueda de un lucro mayor dejan por un lado la necesidad y oportunidades que la sociedad deficitaria tienen de proyectos habitacionales dignos y de fácil acceso a todos los sectores del mercado. En la actualidad se pretende que estos proyectos tengan un mayor auge por las garantías y accesos que se tendrán para los créditos y proyectos habitacionales; el gobierno a través de sus programas está desarrollando y legislando nuevos mecanismos de accesibilidad para beneficio común de todo un pueblo, haciendo en sí que más empresas del

sector privado apoyen al desarrollo de estos proyectos y que el sistema financiero de acceso a que los beneficiarios puedan obtener un crédito solidario.

Es importante además recalcar que este estudio aún y cuando está basado en datos cuantitativos demostrara que es posible beneficiar en forma sostenible a una población demandante de vivienda que por sí sola no cuentan con los recursos financieros para acceder a una unidad habitacional, siendo necesario el aporte financiero del Estado para hacer efectivo dicho acceso.

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

Uno de los obstáculos principales para solventar el déficit habitacional que aqueja a la población de más bajos ingresos y sin ninguna vivienda ha sido el acceso a las oportunidades de financiamiento existentes, siendo una de las características principales la capacidad adquisitiva del beneficiario, el apoyo gubernamental y el apoyo del sector privado; siendo estos lo que impiden transformar la enorme demanda potencial en una demanda efectiva. A fin de encarar este problema el Estado brinda subsidios habitacionales directos que permite complementar la capacidad adquisitivas de la familia de menores ingresos y sin vivienda, segmento donde se concentra la mayor parte de la demanda potencial por vivienda, para permitir que estas puedan atender su problema accediendo a una solución habitacional que satisfaga sus aspiraciones y sea compatible con los niveles de ingresos que perciben. Hay programas que procura garantizar el acceso a la población hondureña con menores ingresos basándose en una normativa que regula tanta la cantidad de subsidio directo que se otorgara al costo final de una vivienda, como el límite máximo de rentabilidad que obtendrá el desarrollador de un proyecto habitacional. En el presente capítulo se encontrará el sustento de la investigación, en la cual se tocarán temas como ser: los Decretos de Ley, Reformas a los mismos, Términos de referencia y demás documentos que sirven para la formulación de un proyecto en viviendas ciudadanas. Además se explicarán: pasos, requisitos, costos, especificaciones y formas de trabajo con respecto cualquier proyecto de vivienda que se requieran. Por lo cual se desglosará el marco teórico en diferentes etapas de la investigación.

### 2.1 REALIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL

#### 2.1.1 REALIDAD EN AMÉRICA LATINA

En América Latina se presume que el tema de la vivienda es importante en la agenda política para cada uno de los gobiernos, tanto en los países de denominados del “tercer mundo” como en los de sub-desarrollo; el mejorar la calidad de vida

depende en varias formas a la cantidad de recursos económicos disponibles para el crecimiento del mismo. Afirma Torres (2009):

Las condiciones habitacionales determinan en gran parte el nivel de la calidad de vida de la población; la atención de las necesidades habitacionales contribuye a la formación de capital humano, lo cual desencadena efectos en dos direcciones como ser: la productividad del trabajo, los ingresos de los hogares y la demanda agregada de la economía. En parte a la oferta sobre la competitividad de las empresas y el volumen de la producción; la suma de los dos aspectos materializa en el crecimiento del PIB. (p.3)

Bajo esta premisa encontramos que al ser el PIB indicador macroeconómico con énfasis del gobierno podemos identificar que éste debe ser considerado a la hora de visualizar el gasto público en vivienda versus el PIB de cada uno de los países de la región, demostrando en la misma la capacidad o interés que los gobiernos tienen en la iniciativa de expansión de la cantidad y calidad de la vivienda.

Factores como ser los bajos niveles de ingresos, concentración de vivienda en corporaciones privadas y una ausencia de políticas públicas de sostenibilidad han hecho que el acceso a una vivienda digna sea muy difícil para los beneficiarios. CAMACOL (2011) refiere a que en su totalidad al año 2011 el total del déficit habitacional era de 22.7 millones de viviendas, aludiendo que el problema no solo es por la construcción de el número igual de viviendas sino de plantear mecanismos eficaces para enfrentar problemas asociados a la adquisición y sostenimiento de una vivienda en los hogares más pobres.

En Honduras al año 2006, el porcentaje del gasto en vivienda en base al PIB era de solo 0.1%, lo cual demuestra que realmente como gasto importante no se está apoyando al mismo para poder en sí lograr la disminución del déficit habitacional existente Torres R. (2009). Para poder observar el comportamiento del gasto público en vivienda como porcentaje del PIB en algunos países de Latinoamérica recurrimos a la siguiente tabla:



**Tabla 2. Gasto público en vivienda como porcentaje del PIB.**

<b>País</b>	<b>2005/2006</b>	<b>País</b>	<b>2005/2006</b>
Argentina	1.6	Costa Rica	1.7
Bolivia	2.1	Cuba	3
Brasil	1	El Salvador	2.2
Chile	0.2	Guatemala	2.4
Colombia	0.6	Honduras	0.1
Ecuador	0.2	México	1.9
Paraguay	0.9	Nicaragua	2.8
Perú	0.1	Panamá	1.1
Uruguay	1.5	Rep. Dominicana	2.1
Venezuela	1.4		

Fuente: (El contexto económico, social y tecnológico de la producción de viviendas sociales en América Latina, 2009).

La visión debe ser focalizada en la búsqueda de medidas necesarias para que las viviendas puedan ejecutarse basándose en muchos de los casos tanto en el aprovechamiento de la tierra como en la mejora de la calidad de vida de la gran mayoría de población. Bedoya (2009) afirma “América Latina es un continente con varias ciudades densamente pobladas y gran parte de esta población carece de una vivienda digna” (p. 27).

Políticamente el apoyo que se obtiene por medio de los gobiernos para la disminución del déficit es poco y variado, en el sentido tanto cualitativo como cuantitativo. Países como Chile y Colombia con deficit habitacional de 11.3% y 12.4%, respectivamente son bajos en comparacion con los de: Honduras y El Salvador que presentan 57.8% y 33.5% (Torres R., Jorge Enrique, 2009). Haciendo ver en general que la reduccion de esos porcentajes son necesarias si tomamos en cuenta los esfuerzos que hacen en la búsqueda de mejorar la calidad de vida de sus habitantes. A continuacion se muestra el deficit cuantitativo de vivienda en algunos paises de America Latina como porcentaje del total de hogares.

**Tabla 3. Déficit cuantitativo de viviendas algunos países de América Latina como porcentaje del total de hogares.**

País	Déficit		Hogares
	No.	%	
Argentina	3,000,000	29.8	10,073,625
Chile	450,000	11.3	4,000,000
Colombia	1,307,757	12.4	10,570,899
Venezuela	1,600,000	30.4	5,261,202
Costa Rica	189,261	17.9	1,055,075
El Salvador	545,000	33.5	1,626,036
Guatemala	410,097	18.6	2,200,608
Honduras	700,000	57.8	1,211,307
México	4,290,665	17.3	24,803,625

Fuente: (El contexto económico, social y tecnológico de la producción de viviendas sociales en América Latina, 2009).

Como experiencia en las políticas habitacionales de los países de América Latina se llega a comprender que cada uno de los países adoptan la inclusión de la capacidad adquisitiva como valor primordial para disminuir el déficit en viviendas; tal es el caso de Brasil donde la producción de vivienda social depende de hasta 3 salarios mínimos de ingreso mensual y un plazo máximo de 30 años, parte esencial de los proyectos se manejan por medio del Ministerio de Ciudades que se rige por el Plan Local de Vivienda de Interés Social y en el cual uno de sus instrumentos de implantación es el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (Ferreira, 2003).

Mientras en Chile se caracterizan las familias en tres grupos para la asignación del subsidio a quienes se les otorgan de acuerdo a diferentes criterios de selección y a un plazo máximo de 30 años; la cantidad más grande de los pobres que residen en Chile lo hacen en una vivienda social que no solo permite acceder a una vivienda propia sino también a una situación notablemente mejorada gracias a la urbanización completa y equipamiento (Tironi, 2003).

En Colombia para poder obtener una vivienda se debe tener tres fuentes de recursos para que les permitan adquirir una vivienda y estos son: subsidios, crédito y ahorro; el plazo máximo es de 20 años; dentro de los programas en que se manejan están: INURBE, Caja Promotora de Vivienda Militar y Cajas de Compensación Familiar (Villa, 1999).

En México los programas están dirigidos para poder llegar a subsidiar hasta el 55% del valor de una vivienda social y estos llegan a hogares con ingresos menores a US\$740 mientras que el ahorro que deben tener es de hasta cinco salarios mínimos vigentes. CAMACOL (2011). Desde el año 1971 al 1992, organismos como PFV/FOVI, INFONAVIT, FOVISSTE, BANOBRAS y otras instituciones más, han desarrollado más de 2,570,016 unidades habitacionales con interés social (Priscilla, 1998).

Bolivia, presenta el valor de una vivienda de interés social con el máximo de UFV (Unidades de Fomento de Vivienda) 460,000.00 que representará una tasa de interés máxima anual del 6.5%; además establece que cada uno de las instituciones sujetas a la Supervisión del Sistema Financiero deben cumplir con criterios para el acceso de los créditos para este tipo de iniciativas como ser que el 50% del total de su cartera de créditos en préstamos destinados a vivienda de interés social (Gisbert, 1988).

### 2.1.2 REALIDAD EN HONDURAS

Al observar las condiciones de vivienda en Honduras, es importante recordar que es un país pobre. Esto implica que las normas de vivienda, construcción y subdivisión de tierras deben ser adaptadas a la capacidad de la población. Mientras que las condiciones generales de vivienda en Honduras están en función del nivel de desarrollo total del país, es importante comprender las condiciones de vivienda específicas de los diferentes hogares sin referirse a la distribución de ingreso. (Ángel, 2002).

En Honduras el mecanismo de subsidio directo fue implementado en los años ochenta por dos programas habitacionales que surgieron bajo la cooperación del Gobierno de Alemania, a través del Banco de Reconstrucción Alemán (KFW). El Programa de Mejoramiento Habitacional Urbano (PRIMHUR), que operaba en las ciudades de Tegucigalpa, San Pedro Sula, La Ceiba, Puerto Cortes, La Lima, Choloma, Choluteca, Danli y Villanueva, financiaba mejoras habitacionales a familias de bajos ingresos que pertenecían al mercado informal, otorgando un subsidio que variaba entre el 10% y el 40% del monto cuantificado en obra ejecutando la misma con la participación del propietario brindando su aporte de mano de obra no calificada y la administración guiada del préstamo otorgado con garantía fiduciaria solidaria. (Castillo, 2014)

En el área rural el Programa de Vivienda Mínima Rural (PVMR) introdujo en el país la modalidad de trabajar en forma conjunta con la banca privada, es así como después de venir utilizando un mecanismo de subsidio a tasas en préstamos pasa a subsidiar unidades habitacionales básicas en forma directa y con créditos otorgados con fondos de un fideicomiso manejado por el Banco de Occidente.

El PVMR tenía 6 modelos de vivienda cuyos tamaños variaban entre 24 y 48 metros cuadrados, con diseños que permitían la ampliación o crecimiento del espacio habitacional, el subsidio directo otorgado variaba entre un 10% y un 40% del valor total de la vivienda, los requisitos indispensables para acceder al programa era la tenencia legal del terreno rural que ocupaba la familia, situación que fue solventada en forma conjunta con gobiernos municipales, propietarios privados y el Instituto Nacional Agrario.

El crecimiento de las carteras de los programas financiados por la KFW, generó la necesidad de crear una nueva estructura institucional que pudiese dar sostenibilidad a las formas de financiamiento validadas, a esta iniciativa se une la cooperación Sueca (ASDI) y crean con el gobierno central la Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Urbana y Rural de Honduras (FUNDEVI), organismo con participación estatal y privado que ha venido solventando parte del problema deficitario

habitacional del país. FUNDEVI (2014) afirma que se han otorgando desde el año 1993 hasta la actualidad un total de 22,512 préstamos para la vivienda que beneficiarán a un número igual de familias urbano-marginales. Basados en estas experiencias se han presentado iniciativas presidenciales por decreto como ser los programas: vivienda para la gente, vivienda ciudadana y PROVICCOSOL entre otros, mismos que además de incluir un subsidio directo se complementan en la parte préstamo con la Banca Nacional.

El Gobierno de la República de Honduras, en la actualidad cuenta con varias instituciones y programas en pro-viviendas, las cuales abarcan diferentes grupos de beneficiarios y de apoyos a fin de poder aplicar la política de vivienda a través de los subsidios de manera eficiente esto según las características de los solicitantes del crédito, dentro de las cuales podemos mencionar las siguientes:

- Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda, BANHPROVI
- Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria, COHVISOL
- Régimen de Aportación Patronal, RAP
- Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, PROVICCOSOL
- Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Urbana y Rural de Honduras, FUNDEVI
- Consejo Nacional de Vivienda, CONVIVIENDA
- Programa Presidencial de Coordinación del sector habitacional, PRO-VIVIENDA

Las características de los grupos de beneficiarios que cada una de estos abarcara o los objetivos que buscan son varios y especiales para cada institución; dentro de los cuales los más específicos van desde incluir una parte importante del déficit de vivienda según los ingresos que las familias cuentan los cuales empiezan en algunos programas desde 2 salarios mínimos hasta llegar a 4 salarios mínimos, que el beneficiario no cuente con una vivienda, que estos puedan aplicar a un crédito aprobado por el sistema financiero del país y también que estos puedan cancelar la

cuota nivelada por un período de 20 años plazo. El gobierno apoya este rubro con la aplicación de un subsidio incluido directamente al crédito y normando estrategias para el fortalecimiento de la política de vivienda.(Gaceta, Decreto Ejecutivo Número PCM-004-2011, 2011).

CONVIVIENDA a través de su presidente Ing. Sergio Amaya (2014) menciona que:

En la actualidad el déficit de vivienda representa el aproximado de 1,000,000 de familias; de las cuales el 70% tienen viviendas en mala calidad y el restante 30% que representa un total de 300,000 familias no cuentan con vivienda. Aclara además que el gobierno central tiene como meta anual el otorgar subsidios a un promedio de 8,100 familias en viviendas nuevas y 19,900 familias para viviendas en mejora; enfatizando que si llegara a cumplir la meta anual esta representará el 1% del PIB lo cual rondaría en un aproximado de L. 3,000,000,000 anuales.(p.67)

Es por lo cual que en el año 2014 se activa el Consejo Nacional de Vivienda, CONVIVIENDA, el cual está en proceso de implementación y formulación de nuevos atributos aplicables en su función como órgano gestor de subsidios para la disminución del déficit en vivienda, por lo cual Amaya (2014) afirma:

Que en el mes de Octubre del 2014 el Consejo de Ministros de Honduras creó un fideicomiso por L. 6,000,000,000.00 para el apoyo en subsidios a personas que tienen de 2 a 4 salarios mínimos y en los cuales estos oscilarán entre L. 40,000.00 a L. 60,000.00 por crédito aprobado a Largo Plazo. (p.67)

Al apoyar las medidas que se han manejado en lo que respecta a la política de vivienda actual en Honduras, se da como resultado que en Octubre del 2014, el presidente de la Republica de Honduras por medio del Decreto Ejecutivo Número PCM-067-2014 aplica el Bono de Vivienda para Una Vida Mejor en el cuál los bonos oscilan dentro de L. 45,000.00 a L. 60,000.00, a lo cual se podrá aplicar desde un medio salario mínimo hasta los cuatro salarios mínimos; adicional a esto se manejara que el beneficiario debe tener un ahorro en efectivo mínimo del 5% sobre el valor de la vivienda, que tendrán como techo máximo el valor de L. 600,000.00. (Gaceta, 2014).

## 2.2 BASES TEÓRICAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Nieto (1999)** afirma “Las decisiones de inversión en proyectos de viviendas sociales suelen adoptarse aplicando el criterio mínimo costo. Se supone que los beneficios sociales netos de tales proyectos son positivos, es decir sus beneficios son mayores que sus costos” (p.9) El conjunto de los modelos adoptados por la mayoría de las políticas en vivienda de interés social datan de las instituciones del Estado de la Europa, escuelas urbanísticas y con decendencias socialistas proponiendo modelos masivos y densificados que buscan atajar un problema explosivo sin perder prioridades de la vivienda digna y un entorno sano **(Nieto, 1999)**.

Las instituciones que financian vivienda compiten por recursos en el mercado financiero y de capital, para ello cuentan con instrumentos que ofrecen rentabilidades atractivas tanto a los ahorradores como a los inversionistas en condiciones de mercado, esto quiere decir que las amortizaciones de los créditos para vivienda deben permitir la recuperación de los préstamos en valores reales, para posibilitar el financiamiento de una nueva vivienda así como su venta en el mercado secundario. Se argumenta que subsidiar a una familia significa gravar a 20 ahorradores que recibirán rentabilidades bajas o incluso negativas por sus depósitos, lo cual desincentiva el ahorro y obstaculiza el crecimiento del sistema financiero (Renaud, 1997)

Dentro de las políticas de vivienda existen desafíos como ser: la disminución del déficit habitacional focalizándose en las familias que viven en pobreza; garantizar la calidad de las viviendas, mejorando su estándar y los procesos de diseño y construcción; y la promoción de integración social, procurando soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades (Isabel Brain, 2007). Las cuales aportan a cada una de las formas en que un gobierno debe de trabajar, en conjunto con las instituciones de crédito privado.

Las restricciones de la banca especializada para la oferta de crédito hipotecario para vivienda de interés social, se atribuyen principalmente a la incertidumbre en la

capacidad de pago, las dificultades para el uso de las garantías y la vulnerabilidad a las fluctuaciones en la tasa de interés. (Ricardo Rocha, 2007, p.7) Lo cual hace ver que aunque exista poca participación para el crédito hipotecario las expectativas existen y son vitales en la obtención de los mismos.

El sector privado a través de su participación en la construcción habitacional se ha centrado en los segmentos de mayor rentabilidad estimulando el mercado de los instrumentos financieros a largo plazo con el fin de reducir costos de operación y aprovechar el alto potencial que tienen las compañías de seguro y los sistemas previsionales para derivar recursos hacia este tipo de instrumento (Serrano, 2001).

Según Stein (2004) “Las familias de bajos ingresos realizan construcciones de sus viviendas sin asistencia técnica y financiera por parte de algún ente público y/o privado” (p.6). El apoyo de una institución que garantice una infraestructura de acuerdo a las necesidades presentes y futuras, son los retos que tiene el Estado en sí, mas la acción que permitirá subsidiar valores para poder invertir en la infraestructura de la unidad habitacional.

Nieto (1999) afirma:

La realidad de la región muestra que el déficit habitacional, en distintas formas e intensidades, afecta alrededor del 45% de los hogares y, hasta el presente, la inversión en nuevas viviendas no ha sido suficiente para equiparar el incremento anual en el número de hogares. En consecuencia, el déficit ha ido creciendo año tras año. (p.11)

En la psicología, los estudios de la vivienda se remontan a los procesos, contexto, tipos de vivienda y poblaciones estudiadas; así como también las teorías y métodos empleados en dichos estudios que han sido sumamente variados (Wiesenfeld, 2001). Los elevados costos del terreno y de la construcción hacen que la casa unifamiliar se convierta en un sueño cada vez más lejano para quienes deciden vivir en este tipo de vivienda. Los edificios de apartamentos serán cada vez más visibles



en la urbe. Los efectos que produce la vida en este tipo de residencia no están claros, los rasgos negativos rondan desde el punto de vista físico como a las consecuencias adversas que generan en el plano social y psicológico de sus habitantes (Wiesenfeld, La vivienda: su evaluación desde la Psicología Ambiental., 1994).

Nieto (1999) refiere que como historia de la vivienda en Latinoamérica se puede mencionar que en la década del 1990, eran 100 millones de vivienda las existentes, los cuales correspondían a 474 millones de habitantes, unos 118 millones de hogares existían lo cual representaban un déficit de 18 millones; más el 10% de los 100 millones de vivienda que están deterioradas y que no son recuperables. Para el año 1995, el déficit total era de 53 millones de viviendas de los cuales 28 millones correspondían al déficit cuantitativo y el otro 25 millones al déficit cualitativo.

Dentro de los tipos de tipos de construcción para una vivienda de interés social se puede mencionar la unidad habitacional unifamiliar o multifamiliar; las cuales se basan en específico al espacio en el cual se construyen las unidades habitacionales. En la mayoría de las oportunidades de la política en vivienda y por el poco de inventario de la tierra se utilizan los edificios de apartamentos para los beneficiarios sociales; los cuales crean en gran escala una limitación especial en el sentido de la importancia de tener el espacio necesario para poder asentarse con la unidad familiar.

## 2.3 PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CRÉDITO SOLIDARIO, PROVICCOSOL

### 2.3.1 DECRETOS Y REFORMAS

PROVICCOSOL es un programa orientado al apoyo para las necesidades de unidades habitacionales en el país, en el cual se pueden presentar organismos para adherirse a la red de desarrolladores de proyectos habitacionales; dentro de los cuales pueden ser tanto organismos con fin de lucro como sin fin de lucro. En el año

2006 este programa fue creado por medio de la gestión del Ministerio de Presidencia, dirigido por el Presidente José Manuel Zelaya Rosales a través del Decreto Ejecutivo Número PCM-39-2006; en el cual según Diario La Gaceta (2006) Artículo 3 expresa: que el PROVICCOSOL tiene como única finalidad la de procurar garantizar una vivienda digna y acceso al crédito solidario, atendiendo las necesidades de los sectores de la población con menores ingresos o que no hayan podido resolver dicha necesidad.

La población meta a la cual es dirigida el programa está basada en el Artículo 5 y son familias con ingresos menores a tres salarios mínimos e igual a los aportantes del RAP que no cuentan con acceso a la vivienda y que cuentan con ingresos por debajo de tres salarios mínimos. En el año 2010, la Casa Presidencial reformó varios de los artículos del Decreto Ejecutivo número PCM-39 mediante el nuevo Decreto Ejecutivo número PCM-016-2010, estableciendo el cambio significativo en el Artículo 3, de la siguiente manera: a) Las familias con ingresos de menos de dos salarios mínimos; b) Los trabajadores que siendo aportantes del RAP, no tienen acceso al financiamiento para su vivienda y cuentan con ingresos de menos de dos salarios mínimos. Ver anexos 2 y 3.

Los objetivos que el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, se detallan en el Artículo 6, del Decreto Ejecutivo número PCM-39-2006 y mencionan varios apuntes como ser:

- a) Propiciar y gestionar el financiamiento con modalidades de crédito y subsidios, para el desarrollo de la vivienda solidaria, a cuyo efecto se utilizarán institucionales del sector social de la economía y organismos sin fines de lucro, con probada capacidad administrativa y otros actores del sistema financiero nacional e internacional.
- b) Promover estrategias de participación ciudadana y auto gestión en todo el proceso de organización construcción o mejoramiento de la vivienda y hábitat, como condición imprescindible para lograr reducción de costos, aprovechamiento de recursos locales, desarrollo del sentido de auto-

responsabilidad, transparencia en el manejo de los recursos y el desarrollo el desarrollo de principios y valores solidarios.

- c) Establecer mecanismos para aprovechar eficientemente la infraestructura actual existente en el país, en términos de capacidad técnica instalada y recursos financieros disponibles.
- d) Realizar acciones de incidencia ante el estado, los gobiernos locales y otros actores, para la formación de un banco de tierras y los establecimientos de políticas que favorezcan la adquisición de terrenos, el acceso a servicios básicos y al crédito solidario.
- e) Coordinar con las entidades administradoras de fondos del programa de vivienda ciudadana y crédito solidario, la calificación de los agentes productores o desarrolladores de vivienda y de servicios habitacionales, como las ONG's de desarrollo, las cooperativas, sindicatos, consejos de pobladores y otras organizaciones del sector social de la economía.
- f) Es entendido que los recursos financieros del programa será canalizados a través de las cooperativas de ahorro y crédito, debidamente calificadas por el organismo competente. (PROVICCSOL, 2014)
- g) Promover políticas y reglamentos de aplicación de créditos y subsidios, estos últimos de conformidad con la posición socioeconómica del grupo familiar.
- h) Promover iniciativas de capacitación y organización de pequeñas empresas de servicios de mano de obra suministro y transformación de materiales, a nivel de los grupos meta, como medida importante en la generación de empleo e ingreso.
- i) Mantener un sistema de información sobre nuevas tecnologías de construcción de vivienda y precios de materiales estableciendo alianzas con empresas de responsabilidad social e instituciones del mercado nacional e internacional, para un suministro favorable en términos de costos y calidad.

## 2.2.2 PROYECTOS APROBADOS

Son un total de 27 proyectos aprobados desde su creación en el año 2006 hasta la actualidad Noviembre del 2014. Dentro de los cuales suman 16 los proyectos que

ya están ejecutados y entregados a los beneficiarios, dando esto un total de 1,403 viviendas disponibles para la población. Son un total de 26 las desarrolladoras inscritas en el programa, de las cuales hay varias que están distribuidas en todo el territorio nacional. Además esto da en la actualidad un total de L. 767,336,908.93, sumando en valor de cantidad de unidades habitacionales 3,607; también podemos detallar que el precio promedio por cada unidad habitacional es de L. 197,071.14 expresando esto en si como un precio accesible para las familias de hasta dos salarios mínimos, que para el año 2014 oscila en L. 13,722.40. (Gaceta, Acuerdo No. STSS-599-2013, 2013)

Para poder identificar en una forma más práctica hacia donde han estado asignados los fondos tenemos la siguiente tabla:

**Tabla 4. Detalle de proyectos aprobados por PROVICCOSOL al 2014.**

Número	Nombre del Proyecto	Ubicación del proyecto	Número de Viviendas	Área de la Vivienda	Precio de la Vivienda (Lempiras)	Total Proyecto (Lempiras)
1	Casa de Oro No. 2	El Paraíso, El Paraíso	121	42 m <sup>2</sup>	157,996.71	19,117,601.91
2	Yoro-Centro	Yoro, Municipio Yoro, Depto. de Yoro	41	42 m <sup>2</sup>	128,882.82	5,284,195.62
3	Nueva Era	La Ceiba, Depto. Atlántida	325	54 m <sup>2</sup>	208,000.00	67,600,000.00
4	Lejamani	Lejamani, Comayagua	31	42 m <sup>2</sup>	129,898.32	4,026,847.92
5	Residencial COSMUL III Etapa	San Pedro Sula, El Ocotillo	38	48 m <sup>2</sup>	182,942.12	6,951,800.56
6	Cooperativa Jacaleapa	Jacaleapa, El Paraíso	105	42 m <sup>2</sup>	145,790.51	15,308,003.55
7	Cooperativa de Vivienda Choloma Limitada	Choloma, Cortes	344	36 m <sup>2</sup>	138,981.11	47,809,501.84
8	Jose Cecilio del Valle	Santa Ana de Yusguare, Choluteca	306	42.53 m <sup>2</sup>	212,093.68	64,900,666.08
9	Vivienda Dispersa CIDE	Tegucigalpa, M.D.C.	13	44.10 m <sup>2</sup>	147,052.37	1,911,680.81
10	Vivienda Dispersa SERSO	Jutiapa, Atlántida	62	48 m <sup>2</sup>	157,503.74	9,765,231.88
11	Brisas del Golfo	San Lorenzo, Valle	411	42.13 m <sup>2</sup>	222,122.29	91,292,261.19
12	La Hortencia	Juticalpa, Olancho	58	42 m <sup>2</sup>	207,995.79	12,063,755.82
13	El Triunfo	Choluteca, Choluteca	30	42 m <sup>2</sup>	139,832.80	4,194,984.00
14	San Luis Planes	Santa Bárbara	50	42 m <sup>2</sup>	144,950.28	7,247,514.00
15	Villareal II Etapa	Villa Nueva, Cortes	210	48 m <sup>2</sup>	275,400.00	57,834,000.00
16	Vivienda Dispersa Morazán Yoro	Morazán Yoro	25	45.25 m <sup>2</sup>	170,394.91	4,259,872.75
17	Prados de Comayagua	Comayagüa	74	45.75 m <sup>2</sup>	231,875.40	17,158,779.60
18	Subirana, Yoro	Subirana, Yoro	24	42 m <sup>2</sup>	130,318.34	3,127,640.16
19	Ciudad Universitaria	Olancho, Yoro	149	52.70 m <sup>2</sup>	225,817.31	33,646,779.19
20	Nuevo Amanecer	La Paz, La Paz	158	42 m <sup>2</sup>	215,781.62	34,093,495.96
21	Residencial San Luis	Municipio de San Luis, Depto. Comayagua	75	48 m <sup>2</sup>	270,006.17	20,250,462.75
22	Las Colinas	Juticalpa, Olancho	583	46.75 m <sup>2</sup>	267,782.59	156,117,249.97
23	Residencial Loma Linda	Municipio de Santiago de Puringla, Depto. La Paz	125	42 m <sup>2</sup>	207,881.30	25,985,162.50

Continuación de la Tabla 4.

Número	Nombre del Proyecto	Ubicación del proyecto	Número de Viviendas	Área de la Vivienda	Precio de la Vivienda (Lempiras)	Total Proyecto (Lempiras)
24	Colonia San Lorenzo	Municipio de San Lorenzo, Depto. Valle	100	42 m <sup>2</sup>	237,883.45	23,788,345.00
25	COVISENACAL	Municipio de Nacaome, Depto. Valle	30	42 m <sup>2</sup>	229,736.49	6,892,094.70
			30	48 m <sup>2</sup>	250,120.55	7,503,616.50
			30	60 m <sup>2</sup>	325,937.71	9,778,131.30
26	Vivienda Dispersa SERSO II Etapa	Jutiapa, Atlántida	35	42 m <sup>2</sup>	140,308.43	4,910,795.05
27	Dispersa Choluteca	Choluteca	24	42 m <sup>2</sup>	188,184.93	4,516,438.32
<b>Totales</b>			<b>3607</b>			<b>L. 767,336,908.93</b>

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

Un caso en específico que se puede tomar en cuenta es el del desarrollador Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo (ICADE), el cual a través del pasar del tiempo ha desarrollado 13 de los proyectos aprobados por PROVICCOSOL, situación que lo ubica como uno de los más grandes impulsores en la solución del problema de vivienda social en Honduras; en su totalidad con 1,022 unidades habitacionales y con una inversión de más de L. 350,000,000.00 (Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo, 2013).

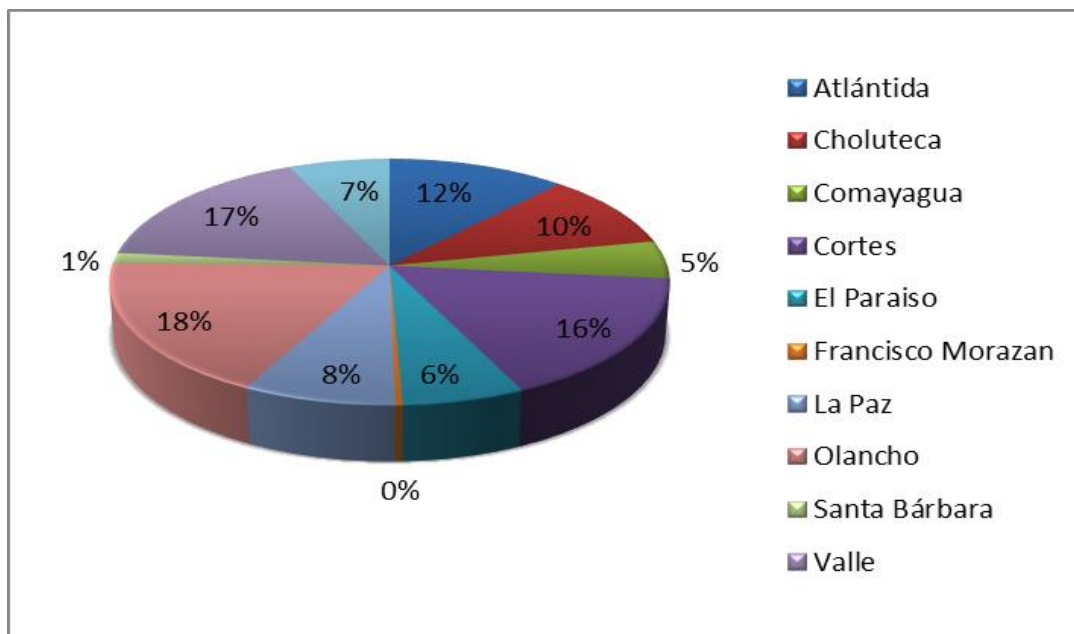
Dentro de las Zonas que tienen mayor afluencia en lo que respecta a los proyectos habitacionales figuran el departamento de Yoro, Valle y Cortés; las cuales en su total suman la cantidad de 10 proyectos habitacionales y 1,432 viviendas ciudadanas; además se puede visualizar que el departamento de Olancho a pesar de contar con solo 2 proyectos está abarca el total de 641 unidades habitacionales. En lo que respecta al precio promedio por departamento, Valle es el que cuenta con el precio de venta más alto con L. 253,160.10 y muy por debajo está el departamento de Santa Barbará con un precio de venta promedio de L. 144,950.28. Para un mejor entendimiento la Tabla 5 nos lo muestra en detalle así:

**Tabla 5. Participación por departamentos en proyectos de PROVICCOSOL según número de viviendas, precio promedio de vivienda y total de los proyectos.**

<b>Departamento</b>	<b>Número de Viviendas</b>	<b>Precio promedio de la Vivienda (Lempiras)</b>	<b>Total Proyecto (Lempiras)</b>
<b>Atlántida</b>	422	168,604.06	82,276,026.93
<b>Choluteca</b>	360	180,037.14	73,612,088.40
<b>Comayagua</b>	180	210,593.30	41,436,090.27
<b>Cortes</b>	592	199,107.74	112,595,302.40
<b>El Paraiso</b>	226	151,893.61	34,425,605.46
<b>Francisco Morazan</b>	13	147,052.37	1,911,680.81
<b>La Paz</b>	283	211,831.46	60,078,658.46
<b>Olancho</b>	641	237,889.19	168,181,005.79
<b>Santa Bárbara</b>	50	144,950.28	7,247,514.00
<b>Valle</b>	601	253,160.10	139,254,448.69
<b>Yoro</b>	239	163,853.35	46,318,487.72
<b>Totales</b>	<b>3607</b>	<b>L. 196,071.14</b>	<b>L. 767,336,908.93</b>

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

En referencia a la participación por departamento se podría hacer énfasis que el departamento de Olancho cuenta con 641 unidades habitacionales, estando en segundo lugar el departamento de Valle y muy por debajo el departamento de Francisco Morazán. Esto nos permite concluir que en gran parte los proyectos habitacionales aprobados están en zonas rurales y de baja migración; apoyando la misma iniciativa en sí a los lugares donde la adquisición de una vivienda es escasa o pobre. Para mayor apreciación podemos observarla en la figura siguiente:

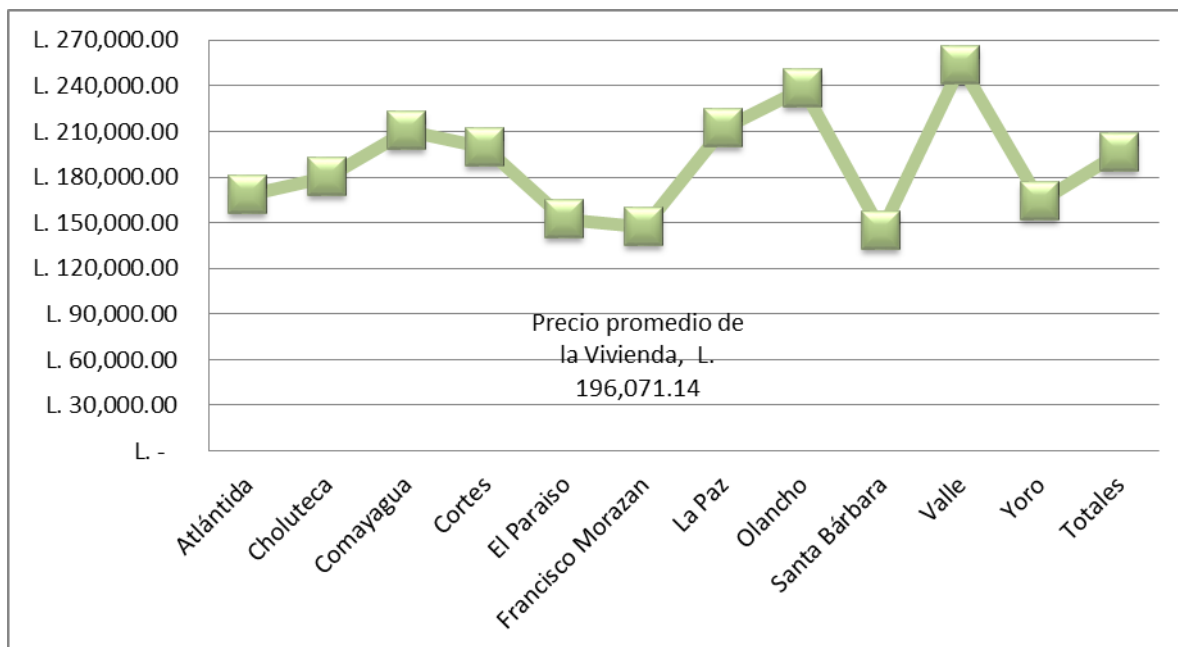


**Figura 2. Participación por departamento en número de viviendas.**

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

Mientras en base a la Tabla 5 se puede también apreciar que son varios los proyectos que al ser identificados por departamentos están muy por encima de un precio promedio por unidad habitacional, concluimos que los departamentos de Comayagua, Cortés, La Paz, Olancho y Valle tienen el mayor precio por unidad habitacional. Además de visualizar la curva de precios por departamento en la figura siguiente:





**Figura 3. Precio de venta promedio en base a cada departamento.**

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

### 2.3.3 TÉRMINOS DE REFERENCIA, DESARROLLADOR

Para que cada uno de los proyectos puedan ser aprobados por PROVICCOSOL, primero las organizaciones llamadas Desarrolladores deben ser aprobadas, esto comprende el cumplimiento de términos de referencia, los cuales posteriormente serán aprobados por un Comité de Evaluación dirigido por el Presidente Director de PROVICCOSOL. Según PROVICCOSOL (2014) para que una institución pueda ser adscrita como desarrolladora debe cumplir los términos siguientes:

1. Solicitud de la organización dirigida a la Dirección Ejecutiva de PROVICCOSOL;
2. Fotocopia de resolución de Personalidad Jurídica / Escritura de Constitución, publicadas en la Gaceta e inscripción en los registros correspondientes y RTN;

3. Certificación de punto de acta de nombramiento de Cuerpos Directivos; (Junta Directiva, Junta de vigilancia, Gerente General, Administrador u otros);
4. Plan Operativo Anual y presupuesto;
5. Estados financieros analíticos y condensados de los últimos dos años, firmados por un contador colegiado y la composición de las cuentas: cartera por cobrar, activos fijos, cuentas por pagar de corto y largo plazo. Para las organizaciones nuevas proyectar dos años los estados financieros;
6. Perfil del personal directivo y ejecutivo, y del personal técnico relacionado con vivienda (nombre, profesión, experiencia y años de trabajo);
7. Descripción de los proyectos ejecutados (con soporte) durante los últimos dos años;
8. Información adicional de la entidad (PROVICCSOL, 2014).

Adicionalmente a lo anterior también se debe tener en cuenta que la información tanta administrativa, financiera y técnica son primordiales de presentar como ejemplo: Organigramas y perfil del personal implicado, una vasta experiencia en el desarrollo de proyectos de construcción, una población clara y demostrar una capacidad financiera aceptable para que la ejecución del proyecto camine en buen estado.

#### 2.3.4 TÉRMINOS DE REFERENCIA, PROYECTO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

El informe referente a la forma de trabajo para que un proyecto de vivienda y de urbanización sea aprobado debe cumplir con los Términos de Referencia para la Formulación de Proyectos de Urbanización y Vivienda del Programa de Vivienda y Crédito Solidario (PROVICCSOL), estos contienen los lineamientos básicos de ingeniería y arquitectura que se deben cumplir para asegurar la estabilidad y funcionalidad de las obras, el alcance y cuantificación de las mismas que permita el control y seguimiento en su etapa de ejecución. La información gráfica y descriptiva deberá ser presentada en forma ordenada y precisa en el documento del proyecto, según la guía sugerida por la Unidad Técnica (UNATEC) de PROVICCSOL.

La forma en que se debe de presentar y dirigir el informe del desarrollador que contiene el plan del proyecto a ejecutar deberá cumplir con lo siguiente:

Para la Memoria Descriptiva (PROVICCSOL, 2014).

- Nombre del Proyecto
- Fotografías.
- Ubicación Geográfica:
- Colindancias
- Características Topográficas del Terreno
- Tipo de Suelo y Subsuelo.
- Uso Actual del Terreno.
- Área Total del Terreno.
- Valor Actual del Terreno.
- Infraestructura Urbana Objeto del Proyecto.
- Lotes Tipo.
- Viviendas Tipo.
- Alcances del Sistema Vial.
- Alcances del Sistema de Abastecimiento de agua potable.
- Alcances del Sistema de Alcantarillado Sanitario.

Para la Memoria Técnica: Consiste única y específicamente en la información gráfica del proyecto, a través de planos, conteniendo el diseño de cada uno de sus componentes. Se debe cumplir según el Informe de PROVICCOSOL (2014) lo siguiente:

Para la Memoria en Planos:

- Plano de Localización. Plano con o sin escala, indicando orientación; con o sin coordenadas geográficas; puntos de referencia; asentamientos existentes

inmediatos; cuencas hidrográficas existentes; descripción de vías de acceso (Tipo de superficie de rodadura y estado general de la misma).

- Plano de Topografía. Plano a escala, conteniendo la información de planimetría (polígono, distancias, rumbos) y altimetría (curvas de nivel), edificaciones existentes, colindancias y orientación. Las curvas de nivel en elevación deberán estar en función de las características del terreno y su representación gráfica estará sujeta a los requerimientos del diseñador.
- Plano de Urbanización. Plano a escala, conteniendo en planta la distribución de lotes para vivienda y áreas para el equipamiento social (recreación, deporte, Comercio, servicios educativos y de salud, etc.), vías vehiculares y/o peatonales, estacionamientos colectivos, puentes según el caso, dimensiones de lote tipo, nomenclatura de vías, bloques o manzanas y lotes, describiendo un cuadro de uso del suelo (PROVICCSOL, 2014).
- Diseño de Vías. Planos a escala, conteniendo altimetría y planimetría en hojas de planta-perfil y secciones transversales, indicando las rasantes de terreno natural y de diseño.
- Detalles Constructivos. Planos a escala conteniendo secciones de: muros de retención, calles, bordillos, aceras alcantarillas, cunetas, tragantes.
- Sistema de Abastecimiento de Agua. Planos conteniendo a escala plantas y secciones de obras de toma con detalles de: estaciones de bombeo y sistema de tratamiento, línea de conducción y red de distribución, detalles constructivos de tanques de almacenamiento, acometidas domiciliarias e hidrantes (en proyectos de 50 viviendas o más).
- Sistema de Alcantarillado Sanitario. Planos a escala conteniendo: planta general de la red, planos de planta-perfil de los subcolectores de las calles,

colector para la descarga final a un colector existente o a la planta de Tratamiento de agua residual y de la tubería de descarga del efluente tratado (según el caso), de pozos de inspección, y acometidas domiciliarias.

- Viviendas Tipo. Planta de distribución, cortes, fachadas, planta de conjunto, planta constructiva, planta de cimentación, planta estructural de techo, detalles constructivos, instalaciones hidráulicas sanitarias y eléctricas.
- Especificaciones Técnicas del PROVICCOSOL. La Unidad de Arquitectura y de Ingeniería de UNATEC está elaborando un manual, a título de política de calidad, sobre Especificaciones Técnicas sobre cada uno de los elementos constructivos del proyecto (urbanización, vivienda tipo, abastecimiento de agua potable y sistema de saneamiento), para lograr los estándares de calidad mínimos de una vivienda digna (PROVICCSOL, 2014).

Una vez revisada y validada a nivel técnico esta política será presentada y discutida con los profesionales de las Unidades Técnicas de los Desarrolladores de Proyectos.

- Memoria de Cálculo. Cuantificación de obra de cada una de las actividades correspondientes a la urbanización, vivienda tipo, sistema de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado y electrificación.
- Presupuesto. Presupuesto de costo unitario por actividad y presupuesto de costo unitario por insumos de cada uno de los componentes del proyecto: urbanización, sistema de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado, vivienda tipo y electrificación (PROVICCSOL, 2014).
- Aportes. Los aportes de las familias participantes, alcaldía municipal y otras organizaciones (terreno, herramienta y equipo, mano de obra calificada y no

calificada, materiales, monetarios, etc.) deberán listarse, cuantificarse y detallarse por separado.

Para el Resumen de Costos y Precio de Venta (PROVICCSOL, 2014).

- Costo directo de terreno bruto por vr2
- Costo directo del desarrollo del terreno por vr2
- Costo directo de la vivienda
- Costo directo de la vivienda por mt2
- Cálculo del precio de venta

Con respecto al Cronograma de Ejecución. Diseñar un programa de ejecución (de barras por actividades), considerando una cantidad determinada de viviendas por etapa, en función de la cual se definirá un plan de desembolso.

En la Documentación Requerida

- Documento legal del bien inmueble (terreno) debidamente inscrito con constancia de liberación de gravamen reciente.
- Presentar documentos legales y/o administrativos que evidencien la contribución financiera o en especies de los aportantes.
- Informe de resultado de perforación en pruebas de suelo.
- Permisos de Construcción de la alcaldía correspondiente.
- Permiso para dotación de agua y/o Alcantarillado sanitario (SANAA, Empresa privada, Empresas Municipales o Juntas de Aguas).
- Constancia de viabilidad de la ENEE y HONDUTEL.

En los Aspectos Financieros y Económicos (PROVICCSOL, 2014).

- Actividad Productiva Principal de la Zona: Se refiere a la actividad productiva potencial de la zona que permita identificar la factibilidad y sostenibilidad del proyecto.
- Segmento Social al que va dirigido: tomando en consideración el ingreso familiar promedio en base al número de salarios mínimos.

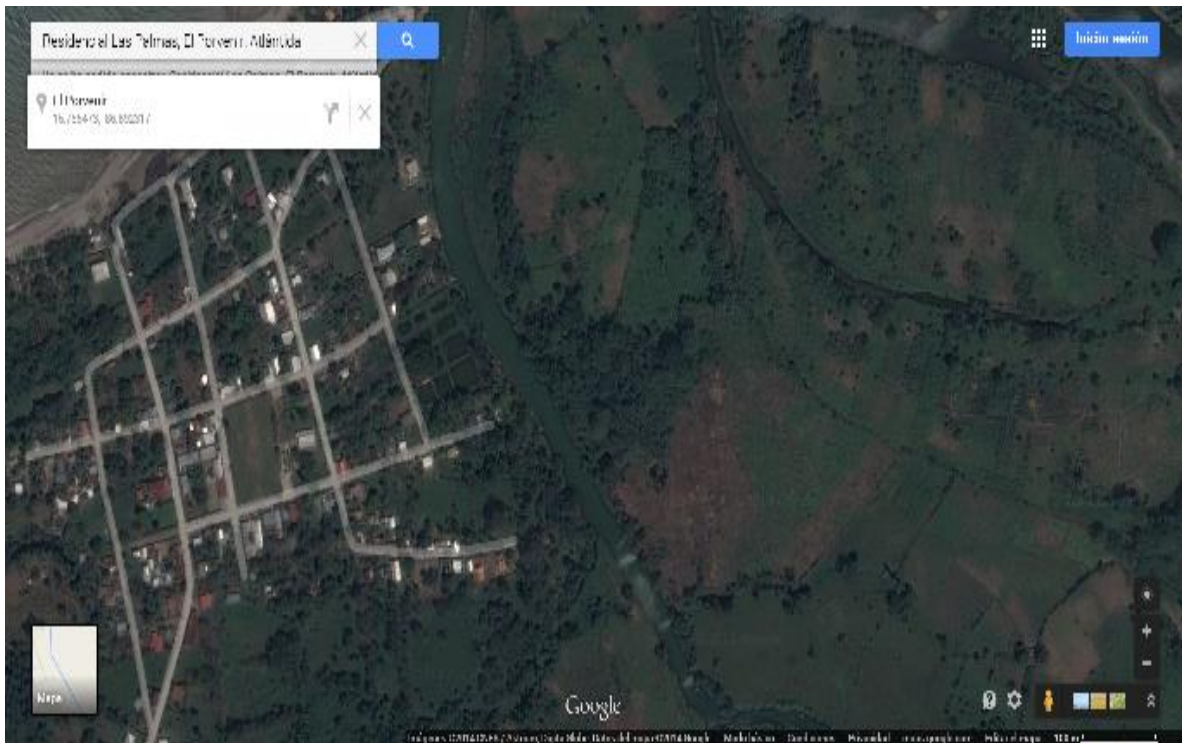
- Aportes de familias participantes, alcaldía municipal y otras organizaciones (terreno, herramienta y equipo, mano de obra calificada y no calificada, materiales, monetarias, etc.) deberán cuantificarse y detallarse por separado.
- Investigación socioeconómica de las familias participantes (En Formato PROVICCOSOL).
- Resumen de la investigación socioeconómica en formato PROVICCOSOL
- Monto del financiamiento de corto y largo plazo.
- Determinar el sobre costo (administración y utilidad).
- Calendario de desembolsos de corto plazo
- Estados financieros actualizados a la fecha de presentación del proyecto
- Detalle de la estructura técnica soporte: ingenieros o arquitectos, topógrafos, maestros de obra y equipo para la ejecución del proyecto de vivienda (PROVICCSOL, 2014).

#### 2.4 MUNICIPIO EL PORVENIR, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTIDA

El proyecto habitacional que se piensa desarrollar es denominado "Residencial Las Palmas" ubicado en el Municipio El Porvenir del Departamento de Atlántida, República de Honduras. Este departamento cuenta con una población media de 22,517 habitantes según el INE (2009); además tiene una extensión territorial de 280 kilómetros cuadrados dando esto un aproximado de 81 habitantes por kilómetro cuadrado.

Parte esencial de los beneficios con que cuenta dicho municipio van desde sus tierras amplias y fértiles para el crecimiento de las actividades productivas; como también de la cercanía que esta tiene con otros municipios de mayor afluencia económica, laboral y habitacional; lo cual le permite ser un epicentro para la adquisición de proyectos habitacionales. Dentro de sus colindancias se tiene que

limita al Norte con el Mar Caribe, al Sur con el Departamento de Yoro, al Este con el Municipio de La Ceiba y al Oeste con el Municipio de San Francisco.



**Figura 4. Mapa satelital del Municipio El Porvenir**

Fuente: (Google Maps, 2014)

#### 2.4.1 ESPECIFICACIONES DEL MUNICIPIO

Según los estudios técnicos realizados en el Municipio por INVERCONSA (2012) se determina que:

Otros aspectos que se deben tomar en cuenta es que en el Municipio de El Porvenir el clima predominante es caliente y húmedo con una temperatura media de 31°C; una distribución regular de lluvia y algunas zonas con clima muy lluvioso. La precipitación en el área del Municipio va desde un rango de 1900-3000 mm por año, siendo los meses más lluviosos octubre y noviembre y el más seco marzo, abril y mayo.



- **Suelos**, En el Municipio de El Porvenir se encuentran cuatro diferentes tipos de suelo: suelo Tomalá en la unidad de montaña con un 64%, suelos arena de playa en la llanura costera con 9%, suelos aluviales en la parte media con un 24% y suelo Toyos en la parte media con un 3%. También existen suelos tipo arenas de playa en la franja costera y una pequeña área de suelos Toyos en el centro del municipio (INVERCONSA, 2012).

El municipio presenta un relieve mixto desde planicies costeras, tierras planas en la zona media y topografía con pendientes más pronunciadas, en el sector sur donde se encuentra la Sierra de Nombre de Dios. La zona sur que forma parte de la Sierra de Nombre de Dios cuenta con pendientes mucho más pronunciadas superando el 40% y cunetas con elevaciones por encima de los 200 msnm y uno de los puntos más altos del territorio nacional de la montaña de Pico Bonito con 2,435 msnm. El uso que se le da al suelo es 1.33% urbano y 98.67% rural.

La faja de tierras bajas se extiende desde la franja costera hasta el pie de la Sierra aproximadamente 10 kilómetros de ancho, está compuesta principalmente por suelos aluviales con elevaciones desde 5 a 100 metros sobre el nivel del mar (msnm) con pendientes suaves menores al 10%.

- **Hidrografía**, La región de la Mancomunidad de Municipios del Centro de Atlántida (MAMUCA) es un territorio estrecho localizado entre la Sierra de Nombre de Dios y el Mar Caribe, lo que hace que los ríos recorran desde casi 2,000 msnm hasta 0 msnm en una distancia bien corta, esto hace que la pendiente de los ríos sea mayor y que los ríos se encuentren en cauces bien pronunciados (en forma de “V”) y posean un patrón de drenaje dendrítico circular. Rivera (2000).

Este factor hace que los ríos sean menos eficientes evacuando el agua ya que los tiempos de concentración son bien cortos: produciendo dos efectos importantes, el primero es que el patrón morfológico del río es casi una línea

recta; el segundo es que las avenidas de agua, producto de la precipitación, hacen que sobrepasen la capacidad del cauce y se desborden. Este tipo de ríos poseen rápidos aptos para realizar actividades como el rafting (recorrido de rápidos en balsa de hule), agregando atractivo turístico a la zona (INVERCONSA, 2012).

Las cuencas principales las constituyen los Ríos Perla, Zacate y Río Cuero, teniendo toda su desembocadura en el Mar Caribe o de las Antillas. En el municipio se encuentra una zona de acuíferos locales y extensivos, moderadamente productivos y rocas con recursos de agua subterránea locales y limitados.

- El municipio de El Porvenir está constituido por bosque denso latifoliado, pinar y mixto. Los bosques de especies latifoliados son aprovechados mediante la implementación de planes de manejo comunitario. Estos bosques prefieren los sitios con suelos más ricos y con climas más lluviosos. Algunas de las especies maderables se encuentran en veda por encontrarse en peligro de extinción o clasificadas como especies amenazadas.

Los cultivos anuales desarrollados en este municipio se centran fundamentalmente el arroz, maíz, frijoles, yuca y otros tubérculos. Los cultivos intensivos se encuentran constituidos por las plantaciones de piña principalmente, banano, palma africana y cítricos.

Las Áreas Protegidas forman un aspecto importante en el Municipio ya que estas abarcan una buena parte del mismo, por lo cual según el Informe de Inverconsa se detalla lo siguiente:

Dentro del Municipio se encuentran dos áreas protegidas, el refugio de Vida Silvestre Cuero y Salado (28.45%) y el Parque Nacional Pico Bonito (13.33%).

- El Refugio de Vida Silvestre de Cuero y Salado. Este es un refugio de vida silvestre, ubicado en el triángulo que forman los ríos de Cuero y Salado, con canales secos y fluviales donde se aprecian; animales salvajes y

pájaros exóticos, confundidos en la vasta vegetación. En este lugar se brinda protección a unas 35 especies de animales, incluyendo al manatí (o vaca marina), jaguares, monos cara blanca, lagartos, etc. Con algo de suerte es posible divisar un hermoso manatí, especie en peligro de extinción y que aquí ha encontrado un lugar seguro para vivir.

- Parque Nacional Pico Bonito. El más diverso Parque Nacional de Honduras y el segundo en extensión, Pico Bonito tiene una altura de 2465 msnm y es la altura más alta, dando lugar a la existencia de varios tipos de bosque (nublado, lluvioso tropical y seco). Debido a su variado hábitat y ecosistemas es el hogar de una gran cantidad de especies de flora y fauna (INVERCONSA, 2012).

#### 2.4.2 CONTEXTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO

Los aspectos tanto económicos como sociales, repercuten directamente en el crecimiento del desarrollo humano de la sociedad, realizando la clara distinción de cada aporte que se obtiene de esta es parte fundamental del mismo para así generar riquezas en el amplio sentido de la palabra; por lo cual se realizó enfáticamente los análisis pertinente a los mismos. Estos los podemos visualizar mejor en el Informe realizado por (INVERCONSA, 2012) de la siguiente manera:

La principal actividad económica es la agricultura, en especial la relacionada a la Standard Fruit Company, que posee plantaciones de piñas en una gran extensión del territorio; esta actividad es realizada por aproximadamente 1,300 empleados. La exportación de piña genera al Producto Interno Bruto (PIB), alrededor de US\$50 millones, y aunque existe demanda internacional, la principal productora de la fruta en el país, la Standard Fruit de Honduras (SFH), no planea aumentar la producción. Del total de la fruta fresca producida en los campos de El Porvenir, Atlántida, se exporta un 90%, aproximadamente, al mercado norteamericano y a Europa.

En la Costa Norte de Honduras, solamente la Standard Fruit cultiva piña, fruta muy apetecida por el consumidor estadounidense y europeo. La mayoría de

la piña que cultivan los productores nacionales la venden localmente. El 3.25% del área agrícola comprende maíz, frijol y arroz, algunos productores en menor escala siembran chile, tomate, repollo, sandía, pepino y ayote. Estas producciones son consumidas en gran parte por la misma población.

En cuanto a la pesca, esta actividad se realiza en pequeña escala y de carácter artesanal especialmente en las comunidades de Campo Salado Barra, Orotina, Burgos, El Porvenir y López Bonito. Existen aprovechamientos forestales en la zona sur del municipio apoyadas por programas que fomentan el uso racional del bosque como actividad económica (INVERCONSA, 2012).

El comercio y servicios es una actividad representada en el Porvenir por pulperías y mini mercaditos, algunos restaurantes, tiendas de útiles escolares, ropa y electrodomésticos, talleres de balconearía y otros comercios a pequeña escala. La actividad turística está constituida por la atención a turistas en las playas y áreas protegidas, con restaurantes, champas, bares, servicios de guía y transporte.

La infraestructura con que cuentan los sitios turísticos es baja en el ámbito municipal, a excepción de la zona de Cuero y Salado donde existen centro de visitantes, áreas de acampar, sanitarios, etc. que son una combinación de esfuerzos municipales, Estatales y de la Fundación Cuero y Salado. En el área de Pico Bonito existe infraestructura privada en lo que respecta hotel, restaurantes, tienda de artesanías, servicios de guías, granjas de mariposas. Las playas y balnearios tienen poca infraestructura municipal, pero poseen un gran potencial que puede ser aprovechado para incrementar el turismo en la zona.

En relación al contexto social se pueden diferenciar las características o atributos que como sociedad en el Municipio de El Porvenir se pueden encontrar, para tomar en cuenta esto podemos referirnos al Informe de INVERCONSA (2012) donde tenemos que:

- Población. La tasa de crecimiento es de 3% anual y la población es de 22,517 habitantes, de los cuales 15,761 son hombres y 6,756 son mujeres. La mayoría de los habitantes son originarios de la zona, un 59% el resto ha migrado de comunidades como Olanchito, varios puntos del departamento de Olanchito y algunos de La Ceiba. El 97.5% de la población es ladina o de un origen étnico mixto, pero el restante 2.5% está compuesto por individuos de 6 diferentes etnias, proporcionando al municipio una riqueza cultural y un potencial eco turístico adicional.
- Educación. El analfabetismo ha alcanzado un 20%; debido a esto se han implementado programas y proyectos para reducir el analfabetismo en los adultos.
- Aspectos sociales. La dispersión y el número reducido de asentamientos humanos limitan el desarrollo urbano debido a que los niveles de pobreza no pueden reducirse y por ende las necesidades básicas no pueden ser cubiertas. La mayoría de estos asentamientos tiene un difícil acceso a los servicios de salud. El municipio aprovecha su cercanía a La Ceiba para beneficiarse de los servicios de salud, educación, ecoturismo, comercio.

## 2.5 INVERCONSA COMO DESARROLLADOR

INVERCONSA forma parte de un grupo de empresas llamada Inversiones El Triángulo. Dentro de su organización económica legal podemos contar que esta cuenta con un Capital Social de L. 25,000.00 el cual está distribuido en dos socios, siendo Inversiones El Triángulo acreedor de un 97% de las acciones y la Señora Maura Serra acreedora del 3% restante de las acciones. En la actualidad sus cifras reflejan más de L. 35,000,000.00 en activos las cuales en gran medida se originan por el valor de las tierras que se tienen en venta por medio de las lotificaciones como ser: Las Palmas y San Fernando II.

## 2.5.1 INFORMACIÓN FINANCIERA DE INVERCONSA

En la actualidad se puede mencionar que INVERCONSA cuenta en su haber con 2 proyectos de lotificaciones disponibles para la venta, de las cuales ambas están ubicadas en el Municipio de El Porvenir. Dentro de las dos lotificaciones se pueden contar con un total de 1,223 lotes segregados de la siguiente manera: Las Palmas con 623 unidades y San Fernando II con 600 unidades. Adicional también podemos identificar la magnitud de los ingresos obtenidos en los últimos 3 años a fin de cuantificar la aceptación que estos tienen en la sociedad, según la siguiente tabla:

**Tabla 6. Participación de los ingresos según los proyectos.**

<b>Proyectos</b>	<b>Año 2012 Ingresos</b>	<b>Año 2013 Ingresos</b>	<b>Año 2014* Ingresos</b>
Las Palmas	L. 1,823,705.84	L. 1,635,502.28	L. 4,532,854.70
San Fernando II	L. 3,058,536.68	L. 2,625,767.67	L. 6,552,100.00
Totales	L. 4,882,242.52	L. 4,261,269.95	L. 11,084,954.70

\*Valor proyectado en base a los rendimientos de Enero a Septiembre del 2014.

Fuente: (INVERCONSA, 2014)

En la actualidad el precio de una cuota mensual aplicada por la venta de un lote tanto en Las Palmas como en San Fernando II es de L. 1,200.00; el plazo ronda en 8.5 años, lo cual da un total de 102 cuotas mensuales y el total del financiamiento ronda en L. 122,400.00. El cual si algún cliente desea cancelar el valor total de un lote se puede aplicar el descuento por pronto pago correspondiente a un 5% sobre el valor total a financiar. Cabe mencionar también que cada uno de los financiamientos se realiza directamente empresa-cliente.

INVERCONSA piensa iniciar con la ejecución del proyecto Residencial "Las Palmas" construyendo 150 viviendas ciudadanas, aplicando todos los términos de referencia que PROVICCOSOL indica en su normativa, los cuáles serán los especificados en el Plano de distribución lotes Las Palmas (Ver anexo 6) de la

siguiente manera: dentro de la segunda y tercera avenida, primera a octava calle con un total de 119 lotes; y para la tercera a cuarta avenida, segunda a cuarta calle con un total de 31 lotes. Respetando cada uno de los elementos éticos que estos exigen y que INVERCONSA respeta como parte de su ética profesional. Adicional se debe contar con la inscripción de la Asociación de Vecinos Residencial Las Palmas, El Porvenir, Atlántida; la cual debe estar integrada y dirigida con una junta de al menos 20 de sus fundadores. Gaceta, Decreto No. 253-2013. (Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 2014).

### 2.5.2 PROYECTO LAS PALMAS, RENTABILIDAD

El proyecto de urbanización denominado Residencial Las Palmas estará ubicado en una extensión superficial de veinticinco punto ochenta y nueve manzanas (25.89 mz<sup>2</sup>), equivalente a diez y ocho punto veinticinco hectáreas (18.25 has), equivalente a su vez a doscientos cincuenta y ocho mil novecientas varas cuadradas (258,900 vr<sup>2</sup>). El terreno en el cual se harán las construcciones, tiene las siguientes colindancias:

AL NORTE Colinda con Barra Quebrada Seca;

AL SUR Colinda con propiedad de La Standard Fruit de Honduras SA;

AL ESTE Colinda con propiedad de La Standard Fruit de Honduras, SA; y

AL OESTE Colinda con propiedad de Héctor Discua y Antonio Ruiz, Río Corinto de por medio.

El terreno está segmentado y lotificado a fin de que su ubicación sea la más específica posible; dentro de la lotificación tenemos un total de seiscientos veinte y tres (623) lotes. En el año 2012 se realizó un avalúo con la finalidad de verificar su valor en el mercado el cual dio en su momento el valor de L. 21,064,679.25. Ver anexo 7

Dentro de las implicaciones financieras que se pretenden abarcar están: el mantener un precio de venta de aproximado L. 230,000.00 a L. 240,000.00 a lo cual a la hora de aplicar el subsidio otorgado por el Gobierno por L. 60,000.00 su precio a financiar oscile entre L. 170,000.00 y L. 180,000.00; que al aplicarle una tasa de financiamiento promedio del 11.5% a un período de 20 años plazo nos dé una cuota mensual nivelada de L. 1,812.93 a L. 1,919.57; las cuales representan únicamente el 14% como promedio del máximo a tener de ingresos de 2 salarios mínimos promedio para el año 2014 (Diario La Gaceta, 2013)

En primera instancia la rentabilidad que el programa PROVICCOSOL permite es el sobre costo del 15% (porcentaje en base a materiales y mano de obra); a lo cual a la hora de poder realizar las corridas financieras con todos los costos que realmente de incurran este porcentaje resulte deficiente o nulo; ya que no se hace mención de la gestión que se debe de realizar para poder obtener la aplicación de todos los aspectos necesarios en los Términos de Referencia y además en la supervisión tanto presente como futura del proyecto en ejecución. Razón por la cual es de vital importancia separar y desglosar uno a uno cada gasto que realmente se deba de incurrir a la hora tanto de la formulación como de la ejecución del mismo.

Dentro de los datos una vivienda que se deben tomar para identificar el proyecto de Residencial Las Palmas son:

- Área de construcción: 48 metros cuadrados
- Área del terreno: 10 x 15 metros
- Habitación 1: 3.34 x 3.25 metros
- Habitación 2: 3.34 x 3.12 metros
- Baño: 1.20 x 2.33 metros
- Pila: 0.85 x 1.00 metros
- Cocina-sala-comedor: 6.37 x 3.51 metros





**Figura 5. Ejemplos de las unidades habitacionales ejecutadas.**

Fuente: (PROVICCSOL, 2014)

## CAPITULO III. METODOLÓGIA

### 3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA

#### 3.1.1 LA MATRIZ METODOLÓGICA

Aquí se encontrará la Matriz Metodológica con la cual se basa el estudio, partiendo desde el planteamiento del estudio, las preguntas de investigación, los objetivos tanto generales como específicos; integrando de manera lógica cada uno de los aspectos que deben ser tomados en cuenta para poder delimitar el estudio en mención; finalizando así esto en el instrumento que delimitara las variables aplicadas para el estudio; las cuales estarán representadas en la siguiente figura.

Titulo	Problema	Pregunta	Objetivo		Variable	
			General	Específico	Independiente	Dependiente
Rentabilidad del Proyecto de Vivienda Ciudadana "Residencial Las Palmas", El Porvenir, Atlántida. INVERCONSA, 2014.	¿Cuánta será la rentabilidad financiera obtenida en el proyecto de viviendas de la Residencial "Las Palmas" desarrollado por INVERCONSA como desarrollador con fines de lucro, bajo las directrices del programa PROVICCOSOL que limita el porcentual de ganancia?	1) ¿De cuánto será la utilidad porcentual versus el 15% del sobrecosto determinado por el programa PROVICCOSOL en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"?	Determinar la rentabilidad financiera del proyecto Residencial Las Palmas con la aplicación de todos los costos sub-aplicados directamente en la formulación del precio de venta según las directrices del programa PROVICCOSOL, que ayude a disminuir el déficit habitacional en la zona y en el país.	1) Calcular la utilidad porcentual del proyecto vivienda ciudadana "Las Palmas"	Utilidad Porcentual	Resultado Financiero obtenido
		2) ¿De cuánto debe de ser el precio de venta para la población meta según los lineamientos de PROVICCOSOL en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"?		2) Calcular el precio de venta final de las unidades habitacionales y su cuota periódica en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"; en base a los lineamientos de PROVICCOSOL.	Precio de Venta	
		3) ¿De cuánto será el total de los costos administrativos, financieros y cargas fiscales en el desarrollo del proyecto habitacional "Las Palmas"?		3) Comparar el resultado del sobrecosto aceptado por PROVICCOSOL delimitado versus el resultado obtenido en la aplicación de los costos sub-aplicados en la formulación del proyecto habitacional "Las Palmas".	Costos sub aplicados	

**Figura 6. Matriz Metodológica**

### 3.1.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES

Las definiciones operacionales están regidas en gran medida por la dirección que se le ha dado a este estudio, el cual está orientado a la búsqueda del rendimiento financiero del proyecto. Razón por la cual cada uno de las variables cuenta con connotaciones numéricas, representando valores monetarios o porcentajes a los cuales la sensibilización o cambio de los mismos es nula.

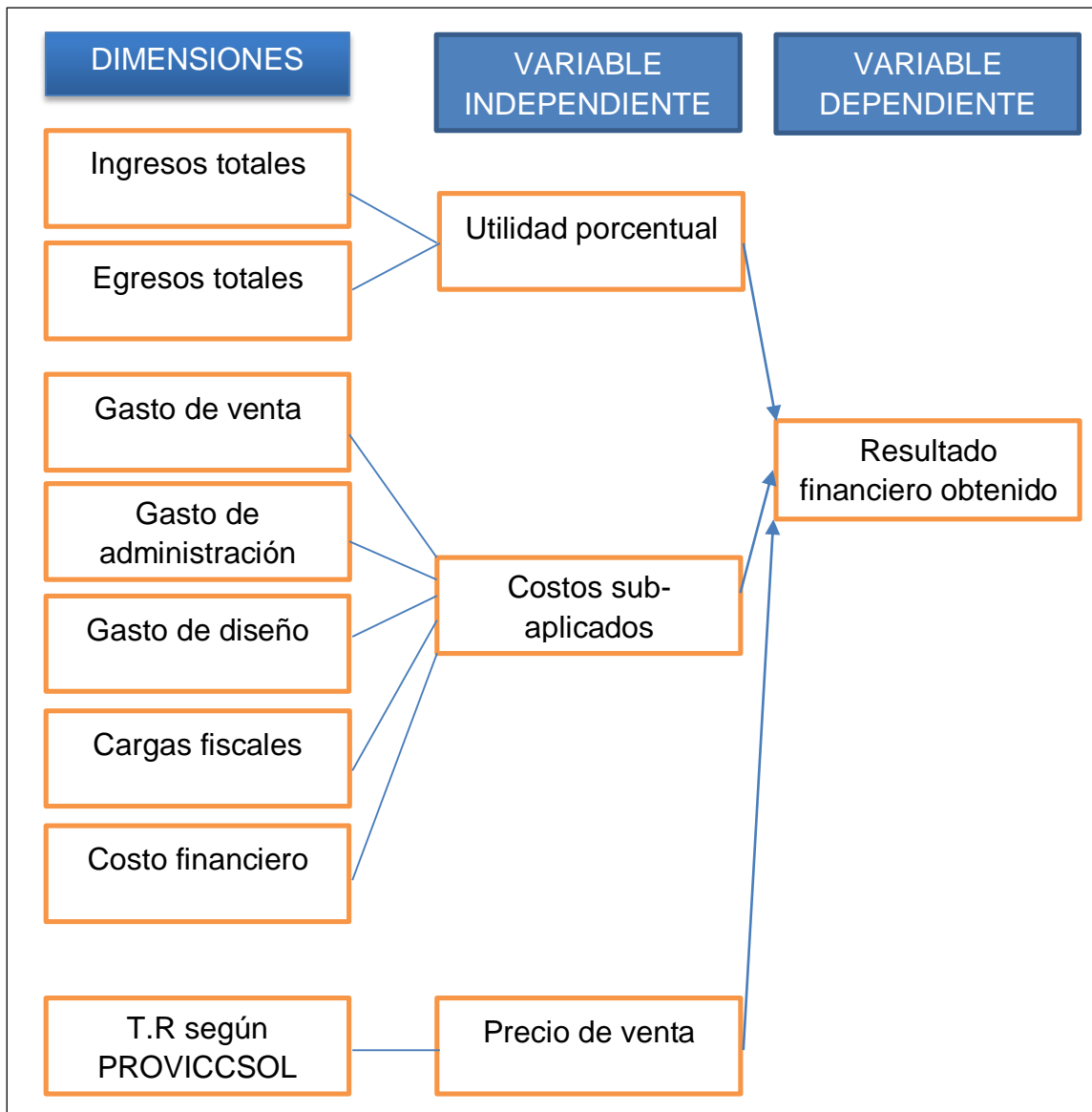


Figura 7. Diagrama de las variables.

Variable Independiente	Definición		Dimensiones	Indicador
	Conceptual	Operacional		
Utilidad Porcentual	Cantidad porcentual de la utilidad (resultado) en base a al total general de los ingresos.	Valor porcentual que se le da a la utilidad generada por los resultados financieros en un periodo dado.	* Ingresos totales * Egresos totales	* Utilidad del ejercicio
Precio de Venta	Cantidad de dinero dada a cambio de una mercancía o servicio, es decir, el valor de una mercancía o servicio en términos monetarios. En la compra de bienes y algunos servicios se denomina "precio" al valor en que se adquieren; en el alquiler de los servicios del trabajo "salarios", "sueldo", etc.; en el préstamo de dinero o capital "interés"; en el alquiler de la tierra o un edificio "renta".	Es la suma de cada una de las implicaciones que se requieren a la hora de la suma de sus costos, como también de sus expectativas de rentabilidad.	* Según Términos de Referencia PROVICCOSOL	* Subsidio aplicado * Valor de la cuota máxima aceptada
Costos sub-aplicados	Conjunto de erogaciones incurridas en la dirección general de una empresa, en contraste con los gastos aplicados en una condición más específica, como la de fabricación o la de ventas; no incluye la deducción de los ingresos.	Es el resultado de los gastos que se representaran en la formulación, diseño, ejecución, supervisión, administración, cargas fiscales y controles en todas las etapas del proyecto.	* Gastos de Venta * Gastos de Administración * Gastos de Diseño * Cargas Fiscales * Costo financiero	* Porcentaje de sobrecosto * Total gastos no documentados

Variable dependiente	Definición		Dimensiones	Indicador
	Conceptual	Operacional		
Resultado Financiero Obtenido	Es el valor que da como resultado de las operaciones financieras, expresado en la unidad monetaria en la cual se realiza el estudio en mención. Normalmente se expresa en el conjunto de periodos de tiempo ya dados.	Es el total que da de la aplicación de los resultados que se expresan en el estado de resultados, en base a periodos dados por la administración.	* Estado de resultados, acumulativos y periodo normal.	* Utilidad bruta en Venta. * Utilidad de operación * Utilidad antes de impuestos * Utilidad neta.

**Figura 8. Operacionalización de las variables**

### 3.1.3 HIPÓTESIS

H1: El rendimiento financiero obtenido será mayor al 15% del factor sobrecosto que PROVICCOSOL permite aun y cuando la aplicación de los costos producción, costos administrativos, cargas fiscales, el costo financiero, el precio de venta y el número de vivienda lo permita.

Ho: El rendimiento financiero obtenido no será mayor al 15% del factor sobrecosto que PROVICCOSOL permite aún y cuando la aplicación de los costos producción, costos administrativos, cargas fiscales, el costo financiero, el precio de venta y el número de vivienda lo permita.

## 3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS

El estudio de la rentabilidad financiera está enfocado en forma cuantitativa según los términos de referencia pertinentes dictados por el programa PROVICCOSOL nos dara los resultados que se requieran en base a los datos recabados tanto en costos como en precios. Los datos son tomados de los planos arquitectónicos, planos hidrográficos, planos de electricidad y los demás planos que se requieran para el conocimiento de la construcción de una unidad habitacional en forma. Se realizarán estudios de precios según el tipo de producto o servicio que se requiere, esto se medirán en base a los criterios siguientes:

- Calidad en el producto, según las especificaciones mínimas requeridas;
- Precio a escala, valor que se tomara en cuenta según las cantidades que se compren;
- Condiciones de crédito, formas en las cuales se podrán compagnar las entregas, facturación y recuperación del crédito;
- Localidad, en vista de ser el proyecto ubicado en una zona rural se tomaran en cuenta aquellas empresas que tengan respuesta más inmediata; y,

- Capacidad, esto quiere decir a que si son empresas solo distribuidoras o son productoras en su zona.

Además el análisis de los costos de efectuará bajo los lineamientos de la mejor utilización de los recursos aprobados, en la cual la utilización del factor tiempo, comunicación, requisitos, legalidad y ética profesional; juegan un papel relativamente importante para no cambiar las formas de trabajo entre las empresas que proveen los materiales o servicios e INVERCONSA. Dentro de la forma de trabajar en este estudio es además que se obtendrán doble cotización de los materiales para que se pueda obtener el mejor precio.

### 3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.3.1 POBLACIÓN

La población en la cual se basara el estudio financiero son todas las empresas que vendan los productos y materiales para la construcción de unidades habitacionales y que puedan surtir en grandes cantidades a los proyectos que lo requieran en tiempo y en forma. Además se tomaran en cuenta aquellas empresas que sus productos cumplan con los estándares de calidad que se requieren según los Términos de Referencia de PROVICCOSOL.

#### 3.3.2 MUESTRA

La muestra que se tomará en cuenta es a las empresas que distribuyen y/o producen los materiales que se requieren para el uso de la construcción de las unidades habitacionales. Estas tendrán que tener sus operaciones de venta y distribución tanto en el departamento de Atlántida como en si en toda Honduras. Se aplicará además que cada uno de los precios esté en la forma que los Términos de Referencia que PROVICCOSOL requiera.



### 3.3.3 UNIDAD DE ANÁLISIS

La unidad de análisis serán las cotizaciones que en su momento las empresas distribuidoras y/o productoras sean las que tengan para sus productos. Estas además serán revisadas según los factores de calidad, logística y condiciones de crédito a fin de poder mantener los precios a través del pasar del tiempo y las personas.

### 3.3.4 UNIDAD DE RESPUESTA

La forma en que se expresará la investigación es en la moneda nacional que es el Lempira, sus cantidades pueden ser de las siguientes unidades de medición: Metros cuadrados, Metros cúbicos, Metros lineales, Unidad, Libra, Saco y otras más. Aunque para efectos de la implementación de los valores individuales para cada unidad habitacional esta será en unidades aplicadas a la misma.

## 3.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

### 3.4.1 INSTRUMENTOS

El instrumento de medición en el cual se analizará el estudio desde el punto de vista cualitativo es a través de entrevista, la cual irá dirigida al personal de la compañía y también a los beneficiarios directos del proyecto. La entrevista se referirá en amplios comentarios a la forma de trabajo, su importancia a la sociedad, puntos focales de atención, apoyo a recibir por parte del gobierno, importancia del medio ambiente y también en el beneficio que se obtendrá a mediano y largo plazo. Ver Anexo 1

Para la parte cuantitativa se utilizarán las cotizaciones directas solicitadas a cada uno de los proveedores seleccionados que puedan ofertar para sus productos y materiales; esto incluye desplazamiento para entrega hasta la ubicación del proyecto.

### 3.4.2 TÉCNICAS

La técnica de obtención del análisis cuantitativo es a primera mano a través de las cotizaciones que se obtendrán de los productos y servicios que se requieren para el trabajo de construcción de las unidades habitacionales según los Términos de Referencia de PROVICCOSOL. Las cotizaciones se tomarán en cuenta de acuerdo al precio, calidad y disponibilidad que estas tengan para poder suplir al proyecto de sus productos y servicios. (Ver Anexo 5) Además para poder conocer el pensamiento de la empresa desarrolladora como también de los beneficiarios directos del mismo se realizaran entrevistas, con el fin de conocer más a fondo detalles de su ejecución y aceptación. Para las entrevistas aplicadas se utilizara el análisis FODA planteándose así las perspectivas desde los dos sectores del proyecto habitacional.

### 3.4.3 PROCEDIMIENTOS

Tras la aplicación de los cuadros en lo cual se expresan los valores y cantidades necesarias para la producción de una unidad habitacional y del total del proyecto se procederá a ejecutar los respectivos análisis que denoten los valores financieros en los resultados del proyecto; dentro de los cuales tenemos:

- Estado de resultado; mensual y por proyecto
- Estado de situación financiera;
- Estado de flujo de efectivo presupuestado por proyecto
- Determinación de costos por unidad habitacional y por proyecto
- Cronograma de actividades a realizar en el proyecto
- Cronograma de desembolsos en el financiamiento del proyecto
- Indicadores financieros de la actividad a desarrollar en el proyecto
- Determinación de la cuota y su nivelación
- Determinación del precio de venta por unidad habitacional
- Información pertinente sobre la sensibilización del posible proyecto
- Otros informes que resulten pertinentes.

## 3.5 FUENTES DE INFORMACIÓN

### 3.5.1 FUENTES PRIMARIAS

Las fuentes primarias de la información recabada serán dadas por el seguimiento que se realizaron para la obtención de los precios según las cantidades ya expresadas y consensuadas. Dentro de los instrumentos que se pueden mencionar que se utilizarán para obtener lo anterior mencionado están: las solicitudes de cotizaciones, alianzas estratégicas con empresas proveedoras de servicios múltiples y contratos de prestación de servicios.

### 3.5.2 FUENTES SECUNDARIAS

Para las fuentes secundarias se tomarán los valores históricos y sus tendencias en ciertos productos o servicios iguales o semejantes que se hayan requerido para proyectos de la misma envergadura y de ser posible en el mismo sector. Estas podrán ser localizadas en estudios anteriores o referenciándonos a valores ya proporcionados por los entes reguladores.

## 3.6 LIMITANTES DEL ESTUDIO

Dentro de los limitantes que se podría obtener en este estudio está el tiempo en el cual se realicen las cotizaciones (Noviembre 2014), ya que al establecer el valor de los costos estos serán dados en un tiempo específico, aún y cuando se utilizará la tasa del crecimiento inflacionario de los precios que servirá para poder calcular el riesgo de aumento de precio en el transcurso del tiempo. Es en lo único que se limita la evaluación financiera ya que en las cantidades no existe ningún problema pues las mismas son constantes siempre y cuando el tamaño y diseño de la unidad habitacional se mantenga.

## **CAPITULO IV. RESULTADOS Y ANÁLISIS**

### **4.1 RESULTADOS DE LOS INSTRUMENTOS APLICADOS**

#### **4.1.1 RESULTADO DE LA ENTREVISTA**

El instrumento que se aplicó en este caso es la entrevista por medio de interrogantes a dos personas: los señores, Cesar Méndez, Regidor de El Porvenir y Lic. Ricardo A. Agüero Serra, Gerente General de INVERCONSA. Los resultados de las interrogantes explican en general el sentir y pensar tanto de la empresa privada como desarrollador de proyectos sociales como también de la sociedad representada en este caso por una persona de su Alcaldía. Para poder entender un poco mejor el pensar y sentir que resultan de las entrevistas que al conjugarlas se identifican en un Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) que abarca tanto desde el punto de vista como desarrollador como beneficiario.

Las entrevistas se realizaron de manera presencial tanto al Gerente General de INVERCONSA como al Regidor de la Municipalidad de El Porvenir a fin de poder entender sus planteamientos en lo que un proyecto de vivienda ciudadana debe incluir e influir tanto al nivel de desarrollador privado y como demandante de oportunidades de negocios. Esta se realizó el día 26 de Noviembre del año en curso en la Ciudad de La Ceiba, su duración rondó en un aproximado de una hora cada una de ellos. Para entender mejor el resultado se procedió a realizar un análisis FODA que da los siguientes resultados:

**Tabla 7. Análisis FODA de dos entrevistas realizadas**

<b>Fortalezas.</b>	<b>Oportunidades.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Se cuenta con capacidad técnica para construir proyectos habitacionales a gran escala.</li> <li>* Brindar soluciones habitacionales con diseños y materiales seguros y de calidad.</li> <li>* Manejo eficiente del gasto administrativo y costos de materiales.</li> <li>* Ser beneficiario individual o familias.</li> <li>* Pago del préstamo a largo plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Accesar a programas de vivienda social con participación del sector privado.</li> <li>* Importante beneficio económico para el sector.</li> <li>* La ubicación de INVERCONSA está en una zona de trabajo de altos crecimientos.</li> <li>* Posesión de una vivienda digna.</li> <li>* Oportunidad de invertir ingresos adicionales en mejoras a la vivienda.</li> </ul>
<b>Debilidades.</b>	<b>Amenazas.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Difícil acceso a programas de vivienda social.</li> <li>* Búsqueda de la institución financiera que apoyen proyectos en este tipo de circunstancias.</li> <li>* Precios de venta controlables en base a las disponibilidades económicas de los beneficiarios.</li> <li>* Cumplimiento de todos los requisitos crediticios con la institución financiera.</li> <li>* Manejo del crédito fuera del alcance del desarrollador y del beneficiario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Importancia relativa que da el gobierno a proyectos de vivienda social y de todos los tipos.</li> <li>* La falta de planificación estatal en relación a la ubicación de posibles proyectos habitacionales financiados con PROVICCOSOL.</li> <li>* La no institucionalización de proyectos de vivienda social.</li> <li>* Cumplimiento del apoyo otorgado por el Gobierno Central a el proyecto habitacional.</li> </ul>

## 4.2 RESULTADOS ANÁLISIS FINANCIERO

### 4.2.1 PRE-INVERSIÓN

La pre-inversión es aquella en la cual está implícita cada uno de los estudios, tramites y demás requerimientos necesarios para poder calificar a la empresa como desarrollador en PROVICCOSOL, calificar el proyecto de vivienda en PROVICCOSOL y el levantamiento del estudio socioeconómico que PROVICCOSOL requiere para identificar la población meta beneficiada por ellos. En estas se incluyen honorarios, materiales, gastos de viaje y demás requeridos para realizar cada uno de los

trámites correspondientes. En general el periodo de la pre-inversión ronda en 2 meses de trámites y demás los cuales se realizan como actividades simultaneas.

**Tabla 8. Detalle de la Pre-inversión**

ACTIVIDADES	TIEMPO	COSTO	TOTAL
INFORME CALIFICACIÓN COMO DESARROLLADOR	2 SEMANAS	L. 25,000.00	L. 25,000.00
INFORME CALIFICACIÓN DEL PROYECTO	4 SEMANAS	L. 75,000.00	L. 75,000.00
LEVANTAMIENTO DEL ESTUDIO SOCIOECONOMICO	4 SEMANAS	L. 80,000.00	L. 80,000.00
DOCUMENTOS NECESARIOS (LICENCIAS Y PERMISOS)	4 SEMANAS	L. 15,000.00	L. 15,000.00
<b>TOTAL GASTOS DE PRE-INVERSIÓN</b>			<b>L. 195,000.00</b>

#### 4.2.2 ACTIVOS DE PROPIEDAD.

En este enunciado encontramos los valores pertinentes al valor total del terreno que forma parte del precio de venta de la unidad habitacional. Dentro de estos podemos obtener un análisis del valor de la plusvalía que la tierra genera a través del tiempo y de las condiciones o mejoras que los rodean; además del valor actual de las cuotas que se cancelan en la actualidad para poder obtener un lote en los proyectos. Para este caso mencionaremos y verificaremos tanto del valor de la propiedad como motivo de la compra en si (valor en libros) como el valor del avalúo que se le realizo a la misma para poder determinar su valor actual.

**Tabla 9. Determinación del valor del lote.**

DETALLE	VALOR
VALOR EN LIBROS (COMPRA)	L. 700,000.00
VALOR EN EL AVALUO (AÑO 2012)	L. 21064,679.25
CANTIDAD DE LOTES DISPONIBLES	623
PRECIO EN LIBROS POR LOTE	L. 1,123.60
PRECIO DE MERCADO POR LOTE	L. 33,811.68
VALOR ACTUAL DEL LOTE CON FINANCIAMIENTO*	L. 50,568.79

\* El cálculo del valor actual del lote con financiamiento es aquel en el cual se plantean tal y como INVERCONSA viene manejando el financiamiento directo a los demandantes de los mismo; razón por lo cual una cuota mensual de L. 1,200.00 a 8.5 años plazo (102 cuotas mensuales) y a una tasa de descuento del 25% nos da un valor actual de L. 50,568.79. Utilizando la siguiente fórmula:

$$VA = R \frac{[1-(1+i)^{-n}]}{i}$$

Donde:

VA: Valor actual o presente de una anualidad

R: Anualidad o el pago periódico

i: Tasa de interés

n: Número de periodos

Sin embargo este valor no será el que se utilice para el cálculo del precio de venta de la unidad habitacional que se pretende considerar para formar parte del precio de venta de la unidad habitacional; sino que este será el de L. 55,000.00, valor delimitado por la Gerencia General en base al valor de mercado y demás situaciones pertinentes. Esto al final nos da el resultado del valor del metro cuadrado por el terreno sin mejoras que sería de L. 1,145.83 (L. 55,000.00/48 mts<sup>2</sup>).

**Tabla 10. Cálculo del valor terreno**

DETALLE	VALOR UNITARIO DEL LOTE	CANTIDAD DE LOTES	VALOR TOTAL DE TERRENO
VALOR DEL LOTE PARA VENTA	L. 55,000.00	150	L. 8,250,000.00
VALOR DEL LOTE SEGÚN VALOR EN LIBROS	L. 1,123.60	150	L. 168,540.00
VALOR DEL LOTE SEGÚN AVALUO	L. 33,811.68	150	L. 5,071,752.00
VALOR DEL LOTE SEGÚN VALOR ACTUAL	L. 50,568.79	150	L. 7,585,318.50

#### 4.2.3 URBANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Para poder desarrollar un proyecto habitacional es necesario proceder a efectuar ciertas mejoras en el terreno, estas van desde el desmembramiento de los lotes, limpieza, proyecto de agua potable, proyecto de aguas negras, electrificación y en su defecto de ser necesario pavimentación o compactación de la tierra. Para la realización de estos procedimientos se procederá a la sub-contratación de empresas dedicadas en específico a este tipo de trabajo, además de que ellos ya provisionan el valor de los precios tanto en sus materiales como en su mano de obra.

Al cual para los periodos posteriores se debe revisar el aumento delimitado en el indicador del Índice Inflacionario del Sector Vivienda, estudiado y manejado por la Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO) con el cual al hacer una inferencia se puede decir que el aumento posible para el año 2015 sea de un 2.60% en base a los resultados obtenidos en el año 2014 (Enero a Septiembre). Construcción (2014), es por lo cual que se estipulará un aumento del 5% en el cálculo primario del precio de venta de la unidad habitacional. En este caso se manejaran como mejoras en la urbanización los aspectos arriba mencionados de la siguiente manera:



**Tabla 11. Presupuesto para mantenimiento de calles internas**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD MEDICIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR TOTAL
MATERIAL DE CERRO PARA AFINAMIENTO DE CALLES CON UN ESPESOR DE 15 CMS	M3	2007.21	L. 300.00	L. 602,163.00
MOTONIVELADORA PARA AFINAMIENTO DE CALLES	HORA	69	L. 1,500.00	L. 103,500.00
VIBRO COMPACTADOR PARA AFINAMIENTO DE CALLE	HORA	34	L. 1,000.00	L. 34,000.00
CISTERNA PARA AFINAMIENTO DE CALLE	DIA	9	L. 2,000.00	L. 18,000.00
<b>VALOR TOTAL POR MANTENIMIENTO DE CALLES INTERNAS</b>				<b>L. 757,663.00</b>

**Tabla 12. Presupuesto para electrificación.**

DESCRIPCIÓN DEL COSTO	VALOR TOTAL	CANTIDAD DE LOTES	VALOR UNITARIO LOTE	LOTES A DESARROLLAR	VALOR TOTAL
COSTO POR MATERIALES	L. 3046,832.14	623	L. 4,890.58	150	L. 733,587.19
COSTO POR MANO DE OBRA	L. 850,000.00	623	L. 1,364.37	150	L. 204,654.90
<b>VALOR TOTAL POR ELECTRIFICACIÓN</b>	<b>L. 3896,832.14</b>		<b>L. 6,254.95</b>		<b>L. 938,242.09</b>

**Tabla 13. Presupuesto para Agua Potable**

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	UNIDAD MEDICIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR TOTAL
REDUCCION PVC SDR 26, DIAMETRO DE 3" A 2"	UNIDAD	1	L. 2,515.00	L. 2,515.00
REDUCCION PVC SDR 26, DIAMETRO DE 8" A 3"	UNIDAD	1	L. 3,780.00	L. 3,780.00
TEE PVC SDR 26, DE 2"	UNIDAD	118	L. 311.00	L. 36,698.00
CODOS PVC DE 90° SDR 26, DE 2"	UNIDAD	5	L. 350.00	L. 1,750.00
REDUCCION PVC SDR 26, DIAMETRO DE 2" A 1/2"	UNIDAD	150	L. 169.00	L. 25,350.00
CODOS PVC DE 90° SDR 26, DE 1/2"	UNIDAD	400	L. 110.00	L. 44,000.00
LLAVES DE PVC SDR 26	UNIDAD	150	L. 162.00	L. 24,300.00
VALVULAS DE 1/2"	UNIDAD	150	L. 170.00	L. 25,500.00
TUBERIA DE PVC SDR 26, DIAMETRO 1/2"	LANCE	150	L. 115.00	L. 17,250.00
TUBERIA DE PVC SDR 26, DIAMETRO 2"	LANCE	238	L. 185.00	L. 44,030.00
TUBERIA DE PVC SDR 26, DIAMETRO 3"	LANCE	134	L. 220.00	L. 29,480.00
VALVULA DE 2"	UNIDAD	1	L. 13,500.00	L. 13,500.00
VALVULA DE 3"	UNIDAD	1	L. 16,800.00	L. 16,800.00
PEGAMENTO	GALONES	10	L. 350.00	L. 3,500.00
<b>VALOR SUB-TOTAL POR AGUA POTABLE, MATERIALES</b>				<b>L. 288,453.00</b>
DESCRIPCIÓN DE MANO DE OBRA NO CALIFICADA	UNIDAD MEDICIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR TOTAL
FONTANERO	JORNADA	24	L. 400.00	L. 9,600.00
PEONES	JORNADA	240	L. 150.00	L. 36,000.00
<b>VALOR SUB-TOTAL POR AGUA POTABLE, MANO DE OBRA</b>				<b>L. 45,600.00</b>
<b>VALOR TOTAL POR AGUA POTABLE</b>				<b>L. 334,053.00</b>

**Tabla 14. Costos totales por Urbanización.**

<b>TIPO DE GASTOS</b>	<b>VALOR UNITARIO (Lempiras)</b>	<b>CANTIDAD DE LOTES</b>	<b>VALOR TOTAL (Lempiras)</b>
VALOR DE AGUA POTABLE	2,227.02	150	334,053.00
VALOR DE MANTENIMIENTO DE CALLES INTERNAS	5,051.09	150	757,663.00
VALOR DE ELECTRIFICACIÓN	6,254.95	150	938,242.09
AUMENTO EN COSTO DEL 5% (2015)	676.65	150	101,497.90
<b>VALOR TOTAL DE URBANIZACIÓN</b>	<b>L. 14,209.71</b>		<b>L. 2,131,455.99</b>

En general la urbanización da un resultado total del gasto en L. 14,209.71 por cada lote a construir a lo cual igual se puede determinar que el costo de la mejora por metro cuadrado es de L. 296.04 (L. 14,209.71/48 mts<sup>2</sup>).

#### 4.2.4 CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.

Para poder determinar el mejor costo en los materiales y productos necesarios para la construcción de la unidad habitacional se manejaron cotizaciones las cuales fueron dirigidas a las grandes empresas productoras y comercializadoras de los productos requeridos para la construcción. La lista de los materiales y productos están divididas por los tipos que se pueden clasificar; dentro de los cuales podemos mencionar los productos ferrosos, de cemento, de electricidad, de madera, loza sanitaria, de PVC y otros varios. Los precios que ahí se identifican son valorados en el periodo de Noviembre 2014, por ser la fecha en la cual se efectuaron las cotizaciones. Estos precios son obtenidos por las cantidades grandes de la compra y las condiciones de crédito/pago dadas por INVERCONSA en específico para este tipo de proyecto. Por lo que además de la consideración de los precios en el periodo de Noviembre/2014, se aplicará un incremento del 5% por la fluctuación que llegará a ocurrir en el periodo del inicio de la ejecución Los resultados de las cotizaciones son los siguientes:

**Tabla 15. Presupuesto de materiales para la construcción casa más fosa séptica.**

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	MEDIDAS	CANTIDAD POR CASA	CANTIDAD DE CASAS	CANTIDAD TOTAL	COSTOS UNITARIOS (Lempiras)	VALOR TOTAL (Lempiras)
<b>PRODUCTOS FERROSOS</b>						
VARILLAS DE ACERO 3/8	LANCE	72	150	10,800	55.30	597,240.00
VARILLAS DE ACERO 1/4	LANCE	48	150	7,200	23.36	168,192.00
ALAMBRE DE AMARRE	LIBRAS	20	150	3,000	9.70	29,100.00
CLAVOS DE 3 PULGADAS	LIBRAS	8	150	1,200	10.60	12,720.00
VARILLA DE 3/8 PARA PORALIZACION	UNIDAD	1	150	150	40.00	6,000.00
CANALETAS DE ACERO, 4X2, LEGITIMA	LANCES	12	150	1,800	242.00	435,600.00
LAMINAS DE ALUZINC CALIBRE 28 Y 0,30 MM 12 PIES	LAMINAS	12	150	1,800	261.60	470,880.00
LAMINAS DE ALUZINC CALIBRE 28 Y 0,30 MM 18 PIES	LAMINAS	4	150	600	392.40	235,440.00
CABALLETES DE ALUZINC 12 PIES	UNIDAD	2	150	300	130.00	39,000.00
TORNILLOS PARA TECHO	UNIDAD	200	150	30,000	1.00	30,000.00
<b>PRODUCTOS CEMENTO</b>						
CEMENTO	BOLSAS	127	150	19,050	144.34	2,749,677.00
<b>PRODUCTOS ELECTRICIDAD</b>						
ELECTRODOS	LIBRAS	5	150	750	19.50	14,625.00
CABLE # 12 PARA TOMACORRIEMTE 110 V COLOR NEGRO THNNN	PIES	220	150	33,000	2.20	72,600.00
CABLE # 12 PARA TOMACORRIEMTE 110 V COLOR BLANCO THNNN	PIES	220	150	33,000	2.20	72,600.00
VERDE THHN	PIES	220	150	33,000	1.52	50,160.00
NEGRO THHN	PIES	80	150	12,000	3.41	40,920.00
BLANCO THHN	PIES	40	150	6,000	2.20	13,200.00
CABLE # 14 PARA ALUMBRADO INTERNO COLOR ROJO THHN	PIES	220	150	33,000	1.52	50,160.00
CABLE # 14 PARA ALUMBRADO INTERNO COLOR BLANCO THHN	PIES	130	150	19,500	1.52	29,640.00
TOMACORRIENTE 110 V	UNIDAD	8	150	1,200	7.29	8,748.00
TOMACORRIENTE 220 V (ESTUFA)	UNIDAD	1	150	150	48.00	7,200.00
CABLE # 8 PARA POLARIZACION COLOR VERDE THHN	PIES	8	150	1,200	5.49	6,588.00
CABLE # 6 PARA ENTRADA PRINCIPAL	PIES	12	150	1,800	9.18	16,524.00
CABLE # 6 PARA NEUTRO COLOR BLANCO THHN	PIES	6	150	900	9.16	8,244.00

Continuación Tabla 15.

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	MEDIDAS	CANTIDAD POR CASA	CANTIDAD DE CASAS	CANTIDAD TOTAL	COSTOS UNITARIOS (Lempiras)	VALOR TOTAL (Lempiras)
BASE PARA CONTADOR	UNIDAD	1	150	150	74.00	11,100.00
PANEL DE CONTROL DE 8 CIRCUITOS	UNIDAD	1	150	150	557.00	83,550.00
CAJA RECTANGULAR 2X4	UNIDAD	15	150	2,250	7.61	17,122.50
CAJA OCTAGONAL	UNIDAD	4	150	600	11.00	6,600.00
<b>PRODUCTOS PVC/PLASTICO</b>						
TUBO DE 4 PULGADAS	LANCE	1	150	150	185.00	27,750.00
TUBO DE 2 PULGADAS	LANCE	2	150	300	75.00	22,500.00
TUBO DE 1/2 PULGADAS	LANCE	2	150	300	34.00	10,200.00
CODO DE 1/2 PULGADAS	UNIDAD	15	150	2,250	1.94	4,365.00
CODO DE 4 PULGADAS	UNIDAD	1	150	150	20.87	3,130.50
CODO DE 2 PULGADAS	UNIDAD	5	150	750	7.67	5,752.50
FLEXIDUCTO DE 1/2 PARA AISLANTE DEL CABLE COLOR NARANJA	PIES	320	150	48,000	0.87	41,760.00
<b>PRODUCTOS MADERA</b>						
TABLAS RUSTICA DE PINO 1X12X12	TABLAS	10	150	1,500	513.39	770,085.00
TAMBOR	UNIDAD	5	150	750	1,500.00	1,125,000.00
<b>PRODUCTOS LOSA SANITARIA</b>						
JUEGO DE INODORO	UNIDAD	1	150	150	1,269.57	190,435.50
VALVULA DE BAÑO Y REGADERA	UNIDAD	1	150	150	184.00	27,600.00
LAVATRASTOS	UNIDAD	1	150	150	602.30	90,345.00
UÑA METALICA PARA LAVAMANOS	UNIDAD	1	150	150	20.00	3,000.00
<b>OTROS PRODUCTOS FERRETERIA</b>						
BLOQUE DE 6 PULGADAS	UNIDAD	1775	150	266,250	11.50	3,061,875.00
ARENA	M3	9.5	150	1,425	187.97	267,857.25
LLAVINES	UNIDAD	5	150	750	186.96	140,220.00
BISAGRAS	UNIDAD	10	150	1,500	21.74	32,610.00
PEGAMENTO DE PVC	OCTAVOS	1	150	150	116.52	17,478.00
VENTANAS DE CELOSIAS DE 1,25X1,12 METROS	UNIDAD	4	150	600	1,250.00	750,000.00
VENTANAS DE CELOSIAS BAÑO 0,40X0,30 METROS	UNIDAD	1	150	150	500.00	75,000.00
TACOS FISHER CON TORNILLOS #8	UNIDAD	4	150	600	0.35	210.00

Continuación Tabla 15.

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	MEDIDAS	CANTIDAD POR CASA	CANTIDAD DE CASAS	CANTIDAD TOTAL	COSTOS UNITARIOS (Lempiras)	VALOR TOTAL (Lempiras)
LAMPARAS Y ROCETAS	UNIDAD	7	150	1,050	9.57	10,048.50
INTERRUPTOR SENCILLO	UNIDAD	3	150	450	17.39	7,825.50
INTERRUPTOR DOBLE	UNIDAD	2	150	300	25.22	7,566.00
<b>TOTAL GENERAL</b>						<b>L. 11,976,044.25</b>
<b>AUMENTO EN COSTO (2015)</b>						<b>L. 598,802.21</b>
<b>NUEVO TOTAL DE MATERIALES</b>						<b>L. 12,574,846.46</b>
NUMERO DE CASAS						150
<b>VALOR COSTO MATERIALES POR CASA</b>						<b>L. 83,832.31</b>

Los resultados que la investigación nos proporciono es que el costo unitario de construcción es de L. 83,832.31, por lo que al dividirlo en los metros cuadrados de construcción nos da que el costo es de L. 1,746.51 (L.83,832.31/48 mts<sup>2</sup>).

#### 4.2.5 MANO DE OBRA, CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

La mano de obra está determinada por la contratación de una empresa dedicada únicamente a la construcción de viviendas a gran escala, permitiendo esto desligarnos del proceso de contratación y manejo del personal. Esta última es únicamente supervisada la obra por el departamento técnico de INVERCONSA. Para efectos del costo se cotizo la mano de obra por la cantidad de L. 60,000.00 por cada unidad habitacional terminado en tiempo y forma. La cancelación de este costo será en base al avance de estos mismo efectúen, basándose en el cronograma de ejecución para el proyecto. El tiempo estipulado para la generación de las 150 unidades habitacionales es de 6 meses (Marzo-Agosto 2015), por lo cual aún y con el aumento inminente al Salario Mínimo se puntualiza un aumento sustancial del 5% sobre el valor ya cotizado, dando esto un costo por unidad habitacional de L. 63,000.00..

#### 4.2.6 GASTO PERSONAL TÉCNICO

El proyecto Residencial Las Palmas se ejecutara con una mano de obra no calificada subcontratada por lo que INVERCONSA, únicamente debe afrontar los costos de la mano de obra calificada para lo cual se contratara la cantidad de 4 ingenieros civiles con una amplia experiencia en la construcción de este tipo de proyectos, enfocándose al manejo de la obra en base a los cronogramas de ejecución y parte de trabajo semanal, quincenal y mensual que se delimiten para cumplir en tiempo y forma con lo estipulado en el detalle de los desembolsos según el avance de la obra. El sueldo incluye cualquier movimiento que los ingenieros tengan que realizar para la función de su cargo, he igual el cargo monetario es detallado de la siguiente forma:

**Tabla 16. Mano de obra técnica calificada.**

PUESTO	CANTIDAD PERSONAS	SUELDO MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	SUELDO CON PRESTACIONES	TOTAL GASTO
SUPERVISOR DE OBRA	2	L. 25,000.00	5	L. 29,167.50	L. 291,675.00
INGENIERO RESIDENTE	2	L. 25,000.00	5	L. 29,167.50	L. 291,675.00
<b>VALOR TOTAL DE MANO DE OBRA TÉCNICA CALIFICADA</b>					<b>L. 583,350.00</b>

#### 4.2.7 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Para poder ejecutar, controlar y dirigir el trabajo del proyecto se requiere que se cuente con un personal directamente posicionado para ejecutar en tiempo y forma las actividades que se requieran de la misma. Razón por el cual se planea contratar personal tanto para la custodia de la bodega de materiales y productos, como administrador y un encargado de compras. Adicional a estas nuevas contrataciones se tiene la estructura administrativa fija de INVERCONSA la cual también maneja el proyecto de manera simultánea con cada uno de las otras actividades de la empresa, por lo cual el costo también se planifica.

**Tabla 17. Detalle del gasto administrativo.**

PUESTO	CANTIDAD PERSONAS	SUELDO MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	SUELDO CON PRESTACIONES	TOTAL GASTO
ENCARGADO DE BODEGA	2	L. 7,500.00	5	L. 8,750.25	L. 87,502.50
SEGURIDAD DEL PROYECTO	3	L. 7,000.00	5	L. 8,166.90	L. 122,503.50
ADMINISTRADOR	1	L. 14,000.00	5.5	L. 16,333.80	L. 89,835.90
ENCARGADO DE COMPRAS	1	L. 10,000.00	5	L. 11,667.00	L. 58,335.00
VALOR DE GASTOS ADMINISTRATIVOS FIJOS	1	L. 60,000.00	5	L. 60,000.00	L. 300,000.00
GASTOS POR ACARREO DE MATERIALES	1	L. 25,000.00	5	L. 25,000.00	L. 125,000.00
<b>VALOR TOTAL DEL GASTO ADMINISTRATIVO</b>					<b>L. 783,176.90</b>



#### 4.2.8 CÁLCULO DE PRECIO UNIDAD HABITACIONAL.

El precio de la unidad habitacional estará integrado por cada una de los costos que se integran para la formulación del mismo; costos como valor del lote, urbanización del lote, materiales para construcción de la vivienda y la mano de obra para la construcción reflejaran los costos controlables del proyecto; añadiendo a estos el valor del sobre costo estipulado para el margen de utilidad sin documentación de soporte para PROVICCOSOL. La determinación del precio de la unidad habitacional se refleja de la siguiente forma:

**Tabla 18. Cálculo del precio unidad habitacional**

DETALLE	VALOR TOTAL (Lempiras)	CANTIDAD UNIDAD HABITACIONALES	VALOR UNITARIO (Lempiras)
COSTO DE LA URBANIZACIÓN	2,131,455.99	150	14,209.71
COSTO DE LA MANO DE OBRA, NO CALIFICADA	9,450,000.00	150	63,000.00
COSTO DE LOS MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	12,574,846.46	150	83,832.31
<b>SUB-TOTAL PARA SOBRE COSTO</b>	<b>24,156,302.45</b>		<b>161,042.02</b>
SOBRE COSTO PERMITIDO (15%)	3,623,445.37	150	24,156.30
COSTO DEL TERRENO SIN MEJORAS	8,250,000.00	150	55,000.00
<b>TOTAL DEL PRECIO UNIDAD HABITACIONAL</b>	<b>36,029,747.82</b>		<b>240,198.32</b>

En estas tabla podemos visualizar los valores que al establecer el precio de venta nos da, como ser que el sobre costo aplicado es de L.24,156.30 por unidad habitacional en la cual el respaldo de los valores como ser los gastos de pre inversión, gastos del personal técnico calificado, gastos de administración y los financieros; estos servirán para determinar la utilidad neta y porcentual del proyecto.

**Tabla 19. Determinación de la cuota**

<b>COSTO DE LA VIVIENDA</b>	<b>VALORES (Lempiras)</b>
MANO DE OBRA NO CALIFICADA	63,000.00
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	83,832.31
URBANIZACIÓN	14,209.71
<b>SUB TOTAL</b>	<b>161,042.02</b>
SOBRE COSTO APLICADO 15%	24,156.30
VALOR TERRENO	55,000.00
<b>TOTAL PRECIO VENTA</b>	<b>240,198.32</b>
SUBSIDIO DIRECTO OTORGADO	60,000.00
<b>VALOR A FINANCIAR</b>	<b>180,198.32</b>
PLAZO	240
TASA DE INTERES ANUAL	11.50%
<b>VALOR DE LA CUOTA MENSUAL</b>	<b>L. 1,921.69</b>

Mientras en la tabla anterior se demuestra el cálculo de la cuota a cancelar por una vivienda al precio de L. 240,198.32, a la cual se le aplicará en el financiamiento un subsidio directo al beneficiario que corresponde a L. 60,000.00; dando esto el valor a financiar de L. 180,198.32 a un plazo de 240 meses (20 años) y a la tasa del 11.5% anual; como resultado podemos visualizar que la cuota mensual a cancelar por el beneficiario corresponde a L. 1,921.69.

A la cual se utilizó la siguiente fórmula:

$$A: VP \left[ \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \right]$$

Donde:

A: Anualidad periódica

VP: Valor presente o actual

i: Tasa de interés

n: Número de periodos

#### 4.2.9 GASTOS FINANCIEROS

Para calcular el gasto financiero debemos de mencionar el valor de las garantías que la institución financiera nos solicitara a fin de garantizar tanto la ejecución del proyecto como la calidad del mismo. Estos valores representan un ahorro por mencionarlo de esa manera ya que en si no representan un valor gastado sino al contrario ahorrado en una institución financiera como garantía a un trabajo a ejecutar que podrá ser ejecutado o no. En primera instancia el valor de la garantía por ejecución debe ser sufragada por el desarrollador en este caso por INVERCONSA. Dentro de las garantías tenemos las siguientes:

- Garantía por ejecución, es aquella dada en beneficio de la institución financiera con el cual se garantiza la ejecución en tiempo y forma del proyecto. Está destinada al principio de la ejecución y corresponde al 2% sobre la cantidad del proyecto y esta será devuelta al entregar en forma las unidades habitacionales a la institución garante. El valor total para este proyecto es de L. 720,594.96 dado por  $(L. 36,029,747.82 \times 2\%)$
- Garantía de calidad, es delimitada para contrarrestar cualquier problema que se pueda ocurrir en la calidad de las unidades habitacionales en el transcurso de cierto periodo (actualmente ronda en 2 años), esta es dado por el 1% del valor total del proyecto, lo cual sería de L. 360,297.48  $(L. 36,029,747.82 \times 1\%)$ .

#### 4.2.10 FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO.

Es el estado en el cual se puede visualizar el movimiento del dinero a través de cada unidad de trabajo apoyando el valor de cada una de las operaciones tanto en manera individual como en general. El flujo de caja demostrara al finalizar los saldos de efectivo con los cuales se empiezan y además con los que se finalizan en cada mes. Esto servirá para determinar las necesidades mensuales de efectivo para poder cancelar los egresos que se deban de realizar. Los valores se presentan a continuación:

**Tabla 20. Flujo de Caja Proyecto (Proyectado) (Expresado en Lempiras)**

CUENTA	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
SALDO INICIAL DE CAJA	L. 800,000.00	L. -289,766.96	L. 2,406,922.38	L. 5,103,611.72	L. 7,800,301.07	L. 10,496,990.41
INGRESOS						
PERCIBIDOS POR DESEMBOLSOS		L. 8,190,412.77	L. 10,057,565.87	L. 10,367,650.03	L. 7,414,119.15	L. -
REEMBOLSO DE GARANTIAS						L. 720,594.96
<b>TOTAL DISPONIBLE DEL MES</b>	<b>L. 800,000.00</b>	<b>L. 7,900,645.81</b>	<b>L. 12,464,488.25</b>	<b>L. 15,471,261.76</b>	<b>L. 15,214,420.22</b>	<b>L. 11,217,585.37</b>
<b>EGRESOS</b>						
PRE INVERSIÓN REALIZADA	L. 97,500.00					
GARANTIA DE EJECUCIÓN	L. 720,594.96					
GARANTIA DE CALIDAD						L. 360,297.48
URBANIZACIÓN		L. 660,839.81	L. 481,750.59	L. 791,834.75	L. 197,030.84	
COMPRA DE MATERIALES CONSTRUCCIÓN		L. 3,143,711.62	L. 3,772,453.94	L. 3,772,453.94	L. 1,886,226.97	
MANO DE OBRA NO CALIFICADA		L. 1,417,500.00	L. 2,835,000.00	L. 2,835,000.00	L. 2,362,500.00	
GASTOS TÉCNICOS	L. 116,670.00	L. 116,670.00	L. 116,670.00	L. 116,670.00	L. 116,670.00	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	L. 155,002.00	L. 155,002.00	L. 155,002.00	L. 155,002.00	L. 155,002.00	L. 8,166.90
<b>TOTAL SALIDA DEL MES</b>	<b>L. 1,089,766.96</b>	<b>L. 5,493,723.43</b>	<b>L. 7,360,876.53</b>	<b>L. 7,670,960.69</b>	<b>L. 4,717,429.81</b>	<b>L. 368,464.38</b>
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>L. -289,766.96</b>	<b>L. 2,406,922.38</b>	<b>L. 5,103,611.72</b>	<b>L. 7,800,301.07</b>	<b>L. 10,496,990.41</b>	<b>L. 10,849,120.99</b>

#### 4.2.11 FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO

Este es el análisis financiero que permite la utilización de los valores para poder descontar el proyecto en base a su inversión inicial y sus flujos netos de ganancia o pérdida periódica a través del manejo en el tiempo. En este caso se descontara los flujos a una tasa de capital del 15% (valor que tomaremos a consideración por la tasa de sobre costo permitida) con el cual verificaremos las cantidades de la rentabilidad del proyecto en base a los costos que no se han manejado como tal.

**Tabla 21. Flujo de Efectivo Operativo del Proyecto (Expresado en Lempiras)**

CUENTA	INVERSIÓN INICIAL	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
VALOR DEL TERRENO EN LIBROS	L. -700,000.00					
PRE INVERSIÓN	L. -195,000.00					
GARANTIA DE EJECUCIÓN	L. -720,594.96					L. 720,594.96
GARANTIA DE CALIDAD						L. -360,297.48
DESEMBOLSOS PERCIBIDOS	L. -800,000.00	L. 8,190,412.77	L. 10,057,565.87	L. 10,367,650.03	L. 7,414,119.15	
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		L. -5,765,395.43	L. -7,360,876.53	L. -7,670,960.69	L. -4,717,429.81	L. -8,166.90
VALOR DEL TERRENO AVALUADO		L. -1,014,350.40	L. -1,352,467.20	L. -1,352,467.20	L. -1,352,467.20	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	L. -2,415,594.96	L. 1,410,666.94	L. 1,344,222.14	L. 1,344,222.14	L. 1,344,222.14	L. 352,130.58
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		L. -352,666.74	L. -336,055.54	L. -336,055.54	L. -336,055.54	
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>L. -2,415,594.96</b>	<b>L. 1,058,000.21</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. 352,130.58</b>
<b>VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS</b>	<b>L. -2,415,594.96</b>	<b>L. 1,044,938.48</b>	<b>L. 983,427.26</b>	<b>L. 971,286.19</b>	<b>L. 959,295.00</b>	<b>L. 330,924.24</b>

VAN

L. 1,874,276.21

#### 4.2.12 ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD

En el análisis de rentabilidad se puede distinguir todos aquellos aspectos financieros en el cual la interpretación de la aceptación o no aceptación de un proyecto. Para este caso la revisión del análisis estará direccionado a los valores que del Flujo de Efectivo Operativo nos alimente. Los resultados son los siguientes:

- La tasa de capital para descontar los flujos es del 15%.
- El Valor presente neto del proyecto es de L. 1,874,276.21
- La TIR corresponde al 27.66% para el proyecto.
- El impuesto sobre la Renta es proyectado a un 25% sobre la utilidad antes de impuesto.
- El periodo de recuperación sin descontar es de 2 meses con 11 días.

<b>Periodo</b>	<b>Valor a descontar</b>	<b>Saldo para descontar</b>
Mes cero	L. 0.00	L. 2,415,594.96
1er mes	L. 1,058,000.21	L. 1,357,594.75
2do mes	L. 1,008,166.61	L. 349,428.14
3er mes	L. 1,008,166.61	L. -658,738.47
4to mes	L. 1,008,166.61	L. -1,666,905.08
5to mes	L. 352,150.58	L. -2,019,055.66

- El periodo de recuperación ya descontado es de 2 meses con 12 días.

<b>Periodo</b>	<b>Valor a descontar</b>	<b>Saldo para descontar</b>
Mes cero	L. 0.00	L. 2,415,594.96
1er mes	L. 1,044,938.48	L. 1,370,656.48
2do mes	L. 983,427.26	L. 387,229.22
3er mes	L. 971,286.19	L. -584,056.97
4to mes	L. 959,295.00	L. -1,543,351.97
5to mes	L. 330,924.24	L. -1,874,276.21

#### 4.2.13 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMAS

En el detalle de los estados financieros se puede visualizar concretamente cuales son los resultados correspondientes a la actividad normal de una empresa privada en el detalle de cada uno de sus actividades, en ella se manejan cada aspecto relacionado con una actividad operativa de INVERCONSA. La participación que se visualiza en cada uno de los datos mencionados pertenece al grupo general de la contabilidad; dentro de los resultados podemos mencionar que el 15% corresponde al margen de operación para este proyecto y que al rebajarle el 25% del impuesto sobre la renta este queda en un 11%; valores reflejados en el Estado de Resultados Proforma; mientras en el Estado de Situación Financiera podemos verificar el comportamiento de la actividad administrativa, contable y fiscal del proyecto; demostrando como se presentaría el proyecto en la actualidad basándonos únicamente en los datos arrojados por el proyecto de vivienda ciudadana. Los valores son los siguientes:



**Tabla 22. Estado de Resultado proforma (Expresado en Lempiras)**

DETALLE	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015	VALOR TOTAL	% PARTICIPACIÓN
INGRESOS POR DESEMBOLSOS		8,190,412.77	10,057,565.87	10,367,650.03	7,414,119.15		36,029,747.82	
<b>VALOR TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>0.00</b>	<b>8,190,412.77</b>	<b>10,057,565.87</b>	<b>10,367,650.03</b>	<b>7,414,119.15</b>	<b>0.00</b>	<b>36,029,747.82</b>	<b>100%</b>
<b>EGRESOS</b>								
COMPRA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN		3,143,711.62	3,772,453.94	3,772,453.94	1,886,226.97		12,574,846.46	35%
GASTOS DE URBANIZACIÓN		660,839.81	481,750.59	791,834.75	197,030.84		2,131,455.99	6%
GASTOS DE PRE-INVERSIÓN	195,000.00						195,000.00	1%
GASTOS MANO DE OBRA NO CALIFICADA		1,417,500.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,362,500.00		9,450,000.00	26%
GASTOS TÉCNICOS	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00		583,350.00	2%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	8,166.90	783,176.90	2%
COSTO DE VENTA DE LA TIERRA		1,014,350.40	1,352,467.20	1,352,467.20	1,352,467.20	0.00	5,071,752.00	14%
<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>466,672.00</b>	<b>6,508,073.83</b>	<b>8,713,343.73</b>	<b>9,023,427.89</b>	<b>6,069,897.01</b>	<b>8,166.90</b>	<b>30,789,581.35</b>	<b>85%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>-466,672.00</b>	<b>1,682,338.94</b>	<b>1,344,222.14</b>	<b>1,344,222.14</b>	<b>1,344,222.14</b>	<b>-8,166.90</b>	<b>5,240,166.47</b>	<b>15%</b>
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA		420,584.74	336,055.54	336,055.54	336,055.54		1,428,751.34	4%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>L. -466,672.00</b>	<b>L. 1,261,754.21</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. 1,008,166.61</b>	<b>L. -8,166.90</b>	<b>L. 3,811,415.13</b>	<b>11%</b>

**Tabla 23. Estado de Situación Financiera Proforma (Expresado en Lempiras)**

CUENTA	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
EFFECTIVO	-289,766.96	2,406,922.38	5,103,611.72	7,800,301.07	10,496,990.41	10,849,120.99
CUENTAS POR COBRAR	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
LOTES PARA DESARROLLO	168,539.33	134,831.46	98,876.40	46,142.32	9,228.46	
DEPOSITO EN GARANTIA	720,594.96	720,594.96	720,594.96	720,594.96	720,594.96	360,297.48
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,297,348.80</b>	<b>5,958,083.09</b>	<b>8,602,038.35</b>	<b>11,261,813.83</b>	<b>11,244,418.47</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
CUENTAS POR PAGAR	369,172.00	1,349,814.53	3,086,911.41	4,722,700.06	6,374,308.94	6,701,136.01
IMPUESTOS POR PAGAR	0.00	420,584.74	336,055.54	336,055.54	336,055.54	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>369,172.00</b>	<b>1,770,399.27</b>	<b>3,422,966.95</b>	<b>5,058,755.60</b>	<b>6,710,364.48</b>	<b>6,701,136.01</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
CAPITAL SOCIAL	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
UTILIDADES RETENIDAS	706,867.33	240,195.33	1,501,949.54	2,510,116.14	3,518,282.75	4,526,449.36
RENDIMIENTO DEL PERIODO	-466,672.00	1,261,754.21	1,008,166.61	1,008,166.61	1,008,166.61	-8,166.90
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>265,195.33</b>	<b>1,526,949.54</b>	<b>2,535,116.14</b>	<b>3,543,282.75</b>	<b>4,551,449.36</b>	<b>4,543,282.46</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,297,348.80</b>	<b>5,958,083.09</b>	<b>8,602,038.34</b>	<b>11,261,813.83</b>	<b>11,244,418.47</b>

#### 4.2.14 ANÁLISIS TÉCNICO POR ÁREA

El análisis técnico se refiere a los valores que se reflejan las comprobaciones técnicas con respecto al área y a los costos directamente atribuidos en el caso; tales como ser:

- Costos directos por metro cuadrado en el terreno:

<b>COSTO UNITARIO DEL TERRENO BRUTO</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>CANTIDAD DE METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO DEL TERRENO BRUTO POR METROS CUADRADO</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA URBANIZACIÓN POR METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO TOTAL DEL TERRENO MAS URBANIZACIÓN POR METROS CUADRADO</b>
L. 55,000.00	L. 14,209.71	48.00	L. 1,145.83	L. 296.04	L. 1,441.87

- Costos directos por metro cuadrado en construcción:

<b>COSTO UNITARIO DE LOS MATERIALES CONSTRUCCIÓN</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA MANO DE OBRA</b>	<b>CANTIDAD DE METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LOS MATERIALES POR METROS CUADRADO</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA MANO DE OBRA POR METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO TOTAL DE LOS MATERIALES MÁS MANO DE OBRA POR METROS CUADRADO</b>
L. 83,832.31	L. 63,000.00	48.00	L. 1,746.51	L. 1,312.50	L. 3,059.01

- Costos directos por metro cuadrado en precio de venta.

<b>COSTO UNITARIO DEL TERRENO BRUTO POR METROS CUADRADO</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA URBANIZACIÓN POR METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LOS MATERIALES POR METROS CUADRADO</b>	<b>COSTO UNITARIO DE LA MANO DE OBRA POR METROS CUADRADOS</b>	<b>COSTO UNITARIO TOTAL DE LOS TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y MANO DE OBRA POR METROS CUADRADO</b>
L. 1,145.83	L. 296.04	L. 1,746.51	L. 1,312.50	L. 4,500.88

- Análisis del costo por metro cuadrado de la unidad habitacional

COSTO UNITARIO TOTAL DE LOS TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y MANO DE OBRA POR METROS CUADRADO	COSTO UNITARIO DEL SOBRE COSTO APLICADA	CANTIDAD DE METROS CUADRADOS	COSTO UNITARIO DEL SOBRE COSTO POR METROS CUADRADO	COSTO UNITARIO TOTAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR METROS CUADRADO
L. 4,500.88	L. 24,156.30	48.00	L. 503.26	L. 5,004.13

**Figura 9. Análisis técnico por área**

#### 4.2.15 ANÁLISIS DE LA SENSIBILIZACIÓN

Para el análisis de sensibilización se utilizan varios aspectos para poder modificar en si variables que pudieran estar interrelacionadas o mutuamente incluyentes. Razón por la cual el análisis se visualiza desde las variables de incremento en el precio de los materiales y mano de obra no calificada que representaran el escenario negativo (Índice Inflacionario del sector vivienda) y para el escenario positivo la variable de aumento en el costo de terreno. Estos los mediremos en los formatos de estado de resultado proforma, estado de situación financiera proforma, cálculo del precio de venta y flujo de efectivo operativo.

**Tabla 24. Análisis por escenarios**

ESCENARIOS	ADECUADO	PESIMISTA	OPTIMISTA
COSTO DE LA VIVIENDA	VALORES (Lempiras)	INCREMENTO DEL 5% EN MATERIALES, MANO DE OBRA Y URBANIZACIÓN	INCREMENTO DEL 5% EN EL TERRENO
MANO DE OBRA NO CALIFICADA	63,000.00	66,150.00	63,000.00
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	83,832.31	88,023.93	83,832.31
URBANIZACIÓN	14,209.71	14,920.20	14,209.71
<b>SUB TOTAL</b>	<b>161,042.02</b>	<b>169,094.12</b>	<b>161,042.02</b>
SOBRE COSTO APLICADO 15%	24,156.30	25,364.12	24,156.30
VALOR TERRENO	55,000.00	55,000.00	57,750.00
<b>TOTAL PRECIO VENTA</b>	<b>240,198.32</b>	<b>249,458.24</b>	<b>242,948.32</b>
SUBSIDIO DIRECTO OTORGADO	60,000.00	60,000.00	60,000.00
<b>VALOR A FINANCIAR</b>	<b>180,198.32</b>	<b>189,458.24</b>	<b>182,948.32</b>
PLAZO	240	240	240
TASA DE INTERES ANUAL	11.50%	11.50%	11.50%
<b>VALOR DE LA CUOTA MENSUAL</b>	<b>L. 1,921.69</b>	<b>L. 2,020.44</b>	<b>L. 1,951.02</b>

**Tabla 25. Análisis Pesimista (Expresado en Lempiras)**

**FLUJO EFECTIVO OPERATIVO DEL PROYECTO**

CUENTA	INVERSIÓN INICIAL	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
VALOR DEL TERRENO EN LIBROS	-700,000.00					
PRE INVERSIÓN	-195,000.00					
GARANTIA DE EJECUCIÓN	-748,374.75					748,374.75
GARANTIA DE CALIDAD						-374,187.37
DESEMBOLSOS PERCIBIDOS	-800,000.00	8,496,808.50	10,457,319.25	10,782,907.62	7,681,700.20	
COSTOS DE CONSTRUCCION		-6,026,498.00	-7,715,336.75	-8,040,925.12	-4,939,717.70	-8,166.90
VALOR DEL TERRENO AVALUADO		-1,014,350.40	-1,352,467.20	-1,352,467.20	-1,352,467.20	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-2,443,374.75	1,455,960.10	1,389,515.30	1,389,515.30	1,389,515.30	366,020.47
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		-363,990.03	-347,378.83	-347,378.83	-347,378.83	
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>-2,443,374.75</b>	<b>1,091,970.08</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>366,020.47</b>
<b>VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS</b>	<b>-2,443,374.75</b>	<b>1,078,488.96</b>	<b>1,016,563.55</b>	<b>1,004,013.38</b>	<b>991,618.15</b>	<b>343,977.65</b>

VAN

L. 1,991,286.94

TIR

28.85%

**ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA**

DETALLE	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015	VALOR TOTAL	% PARTICIPACIÓN
INGRESOS POR DESEMBOLSOS		8,496,808.50	10,457,319.25	10,782,907.62	7,681,700.20	0.00	37,418,735.58	
<b>VALOR TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>0.00</b>	<b>8,496,808.50</b>	<b>10,457,319.25</b>	<b>10,782,907.62</b>	<b>7,681,700.20</b>	<b>0.00</b>	<b>37,418,735.58</b>	<b>100%</b>
<b>EGRESOS</b>								
COMPRA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN		3,300,897.20	3,961,076.63	3,961,076.63	1,980,538.32		13,203,588.78	35%
GASTOS DE URBANIZACIÓN		693,881.80	505,838.12	831,426.49	206,882.38		2,238,028.79	6%
GASTOS DE PRE-INVERSIÓN	195,000.00						195,000.00	1%
GASTOS MANO DE OBRA NO CALIFICADA		1,488,375.00	2,976,750.00	2,976,750.00	2,480,625.00		9,922,500.00	27%
GASTOS TÉCNICOS	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00		583,350.00	2%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	8,166.90	783,176.90	2%
COSTO DE VENTA DE LA TIERRA		1,014,350.40	1,352,467.20	1,352,467.20	1,352,467.20	0.00	5,071,752.00	14%
<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>466,672.00</b>	<b>6,769,176.40</b>	<b>9,067,803.95</b>	<b>9,393,392.32</b>	<b>6,292,184.90</b>	<b>8,166.90</b>	<b>31,997,396.48</b>	<b>86%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>-466,672.00</b>	<b>1,727,632.10</b>	<b>1,389,515.30</b>	<b>1,389,515.30</b>	<b>1,389,515.30</b>	<b>-8,166.90</b>	<b>5,421,339.10</b>	<b>14%</b>
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA		431,908.03	347,378.83	347,378.83	347,378.83		1,474,044.50	4%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>-466,672.00</b>	<b>1,295,724.08</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>1,042,136.48</b>	<b>-8,166.90</b>	<b>3,947,294.60</b>	<b>11%</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROFORMA**

<b>CUENTA</b>	<b>MARZO 2015</b>	<b>ABRIL 2015</b>	<b>MAYO 2015</b>	<b>JUNIO 2015</b>	<b>JULIO 2015</b>	<b>AGOSTO 2015</b>
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
EFFECTIVO	-317,546.75	2,424,435.75	5,166,418.25	7,908,400.75	10,650,383.25	11,016,403.73
CUENTAS POR COBRAR	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
LOTES PARA DESARROLLO	168,539.33	134,831.46	98,876.40	46,142.32	9,228.46	
DEPOSITO EN GARANTIA	748,374.75	748,374.75	748,374.75	748,374.75	748,374.75	374,187.37
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,342,641.96</b>	<b>6,048,669.40</b>	<b>8,737,917.82</b>	<b>11,442,986.46</b>	<b>11,425,591.10</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
CUENTAS POR PAGAR	369,172.00	1,349,814.53	3,098,234.70	4,745,346.64	6,408,278.80	6,746,429.17
IMPUESTOS POR PAGAR	0.00	431,908.03	347,378.83	347,378.83	347,378.83	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>369,172.00</b>	<b>1,781,722.56</b>	<b>3,445,613.53</b>	<b>5,092,725.47</b>	<b>6,755,657.63</b>	<b>6,746,429.17</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
CAPITAL SOCIAL	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
UTILIDADES RETENIDAS	706,867.33	240,195.33	1,535,919.41	2,578,055.88	3,620,192.36	4,662,328.83
RENDIMIENTO DEL PERIODO	-466,672.00	1,295,724.08	1,042,136.48	1,042,136.48	1,042,136.48	-8,166.90
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>265,195.33</b>	<b>1,560,919.41</b>	<b>2,603,055.88</b>	<b>3,645,192.36</b>	<b>4,687,328.83</b>	<b>4,679,161.93</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,342,641.96</b>	<b>6,048,669.41</b>	<b>8,737,917.82</b>	<b>11,442,986.47</b>	<b>11,425,591.10</b>

**Tabla 26. Análisis optimista (Expresado en Lempiras).**

**FLUJO EFECTIVO OPERATIVO DEL PROYECTO**

CUENTA	INVERSIÓN INICIAL	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
VALOR DEL TERRENO EN LIBROS	-700,000.00					
PRE INVERSIÓN	-195,000.00					
GARANTIA DE EJECUCIÓN	-728,844.95					728,844.95
GARANTIA DE CALIDAD						-364,422.47
DESEMBOLSOS PERCIBIDOS	-800,000.00	8,293,537.68	10,160,690.78	10,470,774.94	7,517,244.06	
COSTOS DE CONSTRUCCION		-5,765,395.43	-7,360,876.53	-7,670,960.69	-4,717,429.81	-8,166.90
VALOR DEL TERRENO AVALUADO		-1,014,350.40	-1,352,467.20	-1,352,467.20	-1,352,467.20	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-2,423,844.95	1,513,791.85	1,447,347.05	1,447,347.05	1,447,347.05	356,255.57
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		-378,447.96	-361,836.76	-361,836.76	-361,836.76	
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>-2,423,844.95</b>	<b>1,135,343.89</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>356,255.57</b>
<b>VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS</b>	<b>-2,423,844.95</b>	<b>1,121,327.30</b>	<b>1,058,873.01</b>	<b>1,045,800.51</b>	<b>1,032,889.39</b>	<b>334,800.82</b>

VAN

L. 2,169,846.07

TIR

31.46%



**ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA**

DETALLE	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015	VALOR TOTAL	% PARTICIPACIÓN
INGRESOS POR DESEMBOLSOS		8,293,537.68	10,160,690.78	10,470,774.94	7,517,244.06	0.00	36,442,247.45	
<b>VALOR TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>0.00</b>	<b>8,293,537.68</b>	<b>10,160,690.78</b>	<b>10,470,774.94</b>	<b>7,517,244.06</b>	<b>0.00</b>	<b>36,442,247.45</b>	<b>100%</b>
<b>EGRESOS</b>								
COMPRA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN		3,143,711.62	3,772,453.94	3,772,453.94	1,886,226.97		12,574,846.46	35%
GASTOS DE URBANIZACIÓN		660,839.81	481,750.59	791,834.75	197,030.84		2,131,455.99	6%
GASTOS DE PRE-INVERSIÓN	195,000.00						195,000.00	1%
GASTOS MANO DE OBRA NO CALIFICADA		1,417,500.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,362,500.00		9,450,000.00	26%
GASTOS TÉCNICOS	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00	116,670.00		583,350.00	2%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	155,002.00	8,166.90	783,176.90	2%
COSTO DE VENTA DE LA TIERRA		1,014,350.40	1,352,467.20	1,352,467.20	1,352,467.20	0.00	5,071,752.00	14%
<b>EGRESOS TOTALES</b>	<b>466,672.00</b>	<b>6,508,073.83</b>	<b>8,713,343.73</b>	<b>9,023,427.89</b>	<b>6,069,897.01</b>	<b>8,166.90</b>	<b>30,789,581.35</b>	<b>84%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>-466,672.00</b>	<b>1,785,463.85</b>	<b>1,447,347.05</b>	<b>1,447,347.05</b>	<b>1,447,347.05</b>	<b>-8,166.90</b>	<b>5,652,666.10</b>	<b>16%</b>
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA		446,365.96	361,836.76	361,836.76	361,836.76		1,531,876.25	4%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>-466,672.00</b>	<b>1,339,097.89</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>1,085,510.29</b>	<b>-8,166.90</b>	<b>4,120,789.85</b>	<b>11%</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROFORMA**

<b>CUENTA</b>	<b>MARZO 2015</b>	<b>ABRIL 2015</b>	<b>MAYO 2015</b>	<b>JUNIO 2015</b>	<b>JULIO 2015</b>	<b>AGOSTO 2015</b>
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
EFFECTIVO	-317,546.75	2,424,435.75	5,166,418.25	7,908,400.75	10,650,383.25	11,016,403.73
CUENTAS POR COBRAR	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
LOTES PARA DESARROLLO	168,539.33	134,831.46	98,876.40	46,142.32	9,228.46	
DEPOSITO EN GARANTIA	748,374.75	748,374.75	748,374.75	748,374.75	748,374.75	374,187.37
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,342,641.96</b>	<b>6,048,669.40</b>	<b>8,737,917.82</b>	<b>11,442,986.46</b>	<b>11,425,591.10</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
CUENTAS POR PAGAR	369,172.00	1,291,982.78	2,997,029.14	4,600,767.27	6,220,325.61	6,572,933.92
IMPUESTOS POR PAGAR	0.00	446,365.96	361,836.76	361,836.76	361,836.76	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>369,172.00</b>	<b>1,738,348.74</b>	<b>3,358,865.90</b>	<b>4,962,604.03</b>	<b>6,582,162.37</b>	<b>6,572,933.92</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
CAPITAL SOCIAL	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
UTILIDADES RETENIDAS	706,867.33	240,195.33	1,579,293.22	2,664,803.51	3,750,313.79	4,835,824.08
RENDIMIENTO DEL PERIODO	-466,672.00	1,339,097.89	1,085,510.29	1,085,510.29	1,085,510.29	-8,166.90
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>265,195.33</b>	<b>1,604,293.22</b>	<b>2,689,803.51</b>	<b>3,775,313.79</b>	<b>4,860,824.08</b>	<b>4,852,657.18</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>634,367.33</b>	<b>3,342,641.96</b>	<b>6,048,669.41</b>	<b>8,737,917.83</b>	<b>11,442,986.46</b>	<b>11,425,591.10</b>

En conclusión podemos mencionar lo siguiente:

- El precio a financiar de la vivienda en el escenario positivista es de L. 182,948.32, la cuota periódica es de L. 1,951.02.
- En el escenario positivista la VAN es de L. 2,169,846.07 y la TIR es de 31.46%
- La utilidad neta del proyecto en el escenario positivista es de L. 4,120,789.85 que representa una utilidad porcentual de 11.31%
- El precio a financiar de la vivienda en el escenario pesimista es de L. 189,948.32, la cuota periódica es de L. 2,020.44.
- En el escenario pesimista la VAN es de L. 1,991,286.94 y la TIR es de 28.85%
- La utilidad neta del proyecto en el escenario pesimista es de L. 3,947,294.60 que representa el 10.55% como utilidad porcentual.

## CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### 5.1 CONCLUSIONES

Dentro de las conclusiones se pueden mencionar las siguientes:

1. El rendimiento porcentual para el proyecto corresponde al 27.66% basado en la TIR aplicando un 15% como tasa de capital para descontar sus flujos a través del periodo en el cual se maneja el proyecto; por lo cual el proyecto se debe de realizar.
2. El precio de venta final para cada una de las unidades habitaciones corresponde a L. 240,198.32; por lo que su cuota final aplicando el subsidio otorgado por el PROVICCOSOL, la tasa de financiamiento del 11.50% anual y el periodo de crédito de 20 años resulta con un valor de L. 1,921.69 (sin seguro).
3. El sobrecosto aplicado deliberadamente y sin ninguna documentación determina que es suficiente (L. 3,623,445.37) en la aplicación de los demás gastos y costos relativos a la ejecución del proyecto en forma indistinta por una empresa privada (L. 2,990,278.24).
4. Basados en la hipótesis planteada se puede concluir que el proyecto si se acepta razonablemente ya que su utilidad porcentual es mucho mayor que el 15% del factor de sobrecostos aplicado en la formulación del precio de venta referido por PROVICCOSOL.
5. La utilidad porcentual del proyecto es de 11% aún y cuando se aplican los valores por impuesto sobre la renta para el proyecto en específico; que en comparación al 15% aplicado como sobre costo se mira bajo pero es aun significativo por el hecho de que incluye todos los valores sub aplicados en la formulación del precio de venta.

## 5.2 RECOMENDACIONES

Las recomendaciones finales que se pueden establecer son las siguientes:

1. La aplicación de los estándares para la aprobación o negación de un crédito solidario, deben ser menos restrictivos para el beneficiario final, ya que éste depende en un 100% de la calificación que el sector financiero les dé.
2. La cobertura de atención del programa PROVICCSOL debe ser más amplia a fin de poder integrar mayor número de empresas tanto del sector privado como organismos no gubernamentales; ya que se demostró que aún y con la aplicación de ciertos valores el porcentaje de sobrecosto sustenta cualquier ganancia.
3. El esquema de un programa otorgado por la presidencia, no garantiza una continuidad en los beneficios que se pueden obtener a un mediano y largo plazo; por lo cual es importante socializar que este tipo de programas sean parte esencial de las formas de acceso a una vivienda digna, procurando que formen parte de una política habitacional a largo plazo sustentada en una Ley.
4. Aún y cuando se traslade a través del tiempo la ejecución del proyecto habitacional, la aplicación de los costos para el proyecto deben ser los más claros y sensibilizados posibles para obtener como fin el valor adecuado del costo; y así se pueda beneficiar a más comunidades y al beneficiario final.

## CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD

### 6.1 TÍTULO DE LA PROPUESTA

Ejecución del Proyecto Vivienda Ciudadana Residencial Las Palmas, Municipio de El Porvenir, Departamento de Atlántida. Desarrollado por INVERCONSA en el año 2014.

### 6.2 INTRODUCCIÓN

La aplicación del proyecto de Vivienda Ciudadana Residencial Las Palmas, será un proyecto rentable, ejecutable y logrado en tiempo, forma y calidad. La implementación de la puesta en marcha del proyecto debe ser en forma clara con los tiempos de ejecución y de desembolsos; así como también con la implementación de la mejor mano de obra y materiales que abonen la buena práctica necesaria para este tipo de proyectos.

### 6.3 DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN

En el plan de acción es importante saber las cantidades de obra y las formas administrativas que se deben de cumplir para poder ejecutar el proyecto de manera efectiva y eficiente. Primero se debe de clarificar los contactos con los proveedores para que quede pactado las formas de crédito, devoluciones, compras extras y la asistencia a dudas; posteriormente es primordial establecer controles administrativos para que los problemas en el control y custodia de los materiales y servicios se ejecuten a calidad y sin ningún tipo de problemas en cantidad o calidad.

### 6.4 CRONOGRAMAS

#### 6.4.1 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

El proyecto está diseñado para poder ser ejecutado en un periodo máximo de 6 meses (180 días), en los cuales se maneja cada uno de los valores de trabajo

tanto en forma simultánea como progresiva entre sí. Esto lo podemos identificar de mejor manera con la siguiente figura:

NOMBRE DE TAREA	DURACIÓN	COMIENZA	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015
<b>URBANIZACIÓN</b>	87 DIAS	abr-15						
LIMPIEZA Y DESCAPOTE	10 DIAS	abr-15						
CONFORMACION DE LOTES Y CALLES	10 DIAS	abr-15						
ALCANTARILLADO SANITARIO	30 DIAS	may-15						
AGUA POTABLE	30 DIAS	may-15						
CONEXIONES DOMICILIARIAS	25 DIAS	may-15						
DOBLE TRATAMIENTO EN CALLES	30 DIAS	may-15						
<b>VIVIENDAS</b>	97 DIAS	abr-15						
MARCACIÓN DE VIVIENDAS	10 DIAS	abr-15						
CIMENTACIONES	25 DIAS	abr-15						
PAREDES	60 DIAS	abr-15						
TECHOS Y CUBIERTOS	50 DIAS	may-15						
PUERTAS Y VENTANAS	35 DIAS	jun-15						
MUEBLES SANITARIOS	13 DIAS	jun-15						
ELECTRICIDAD	75 DIAS	may-15						

**Figura 10. Cronograma de Ejecución.**

#### 6.4.2 CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS.

El cronograma de desembolsos está relacionado a la cantidad de avances de obra más la continuidad de la puesta en marcha de la empresa desarrolladora, estos desembolsos son los que sirven a fin de poder garantizar el siempre tener disponibilidad económica para afrontar solventemente los gastos que se acarrean para la puesta en marcha del proyecto. Los desembolsos estarán delimitados de la siguiente forma:

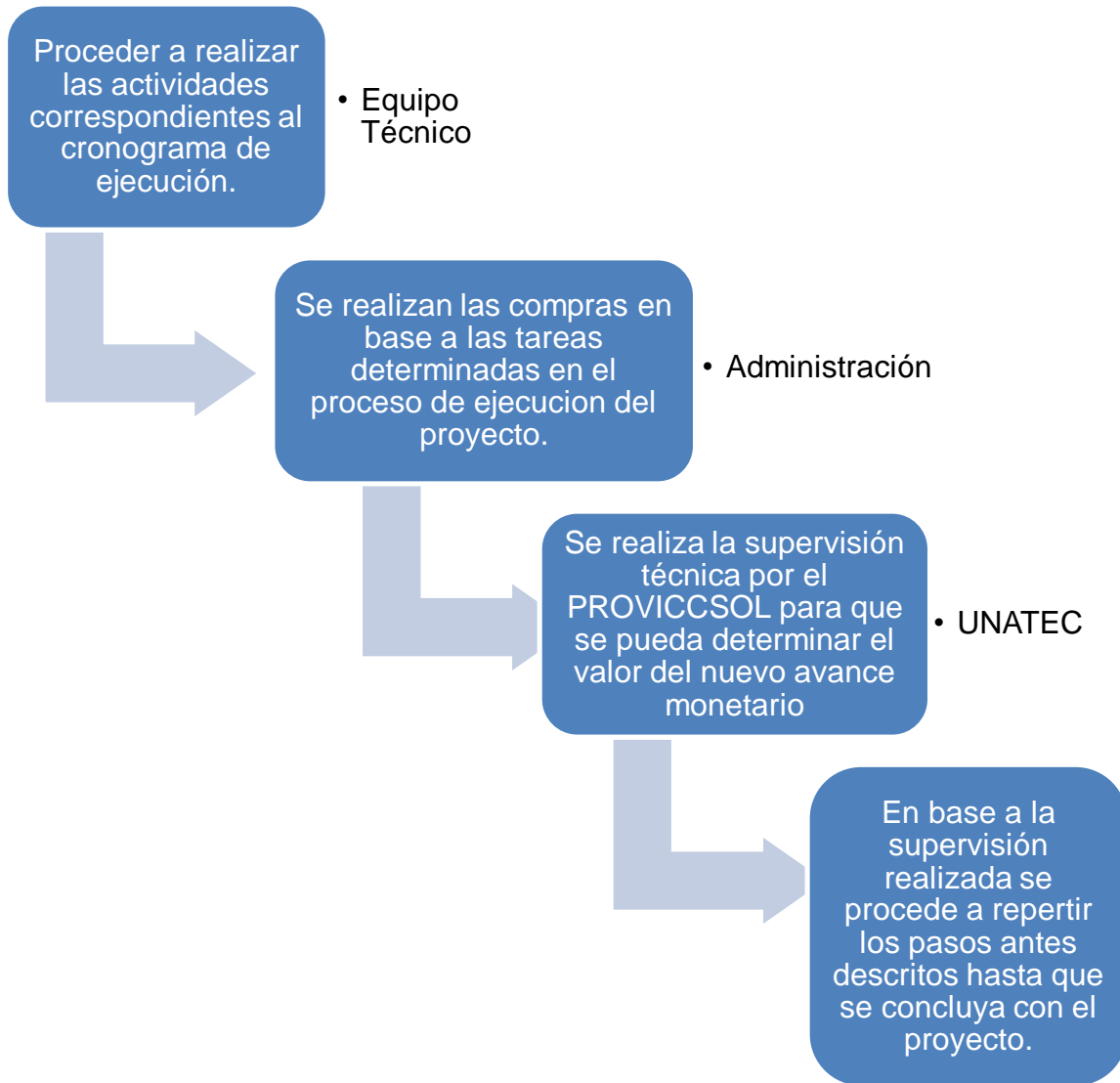
NOMBRE DE TAREA	MARZO 2015	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015
<b>COSTO DE LA TIERRA</b>		2,062,500.00	2,062,500.00	2,062,500.00	2,062,500.00
<b>URBANIZACIÓN</b>		660,839.81	481,750.59	791,834.75	197,030.84
AGUA POTABLE		263,066.74	87,688.91		
MANTENIMIENTO DE CALLES INTERNAS		397,773.08		397,773.08	
ELECTRIFICACIÓN			394,061.68	394,061.68	197,030.84
<b>VIVIENDAS</b>		4,561,211.62	6,607,453.94	6,607,453.94	4,248,726.97
COMPRA DE MATERIALES Y EQUIPOS		3,143,711.62	3,772,453.94	3,772,453.94	1,886,226.97
MANO DE OBRA NO CALIFICADA		1,417,500.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,362,500.00
<b>SOBRE COSTO PERMITIDO</b>		905,861.34	905,861.34	905,861.34	905,861.34
<b>VALOR TOTAL DESEMBOLSOS</b>		8,190,412.77	10,057,565.87	10,367,650.03	7,414,119.15

**Figura 11. Cronograma de Desembolsos (Expresado en Lempiras)**

## 6.5 DIAGRAMA DEL PROCESO OPERATIVO

La actividad de la ejecución comenzará desde el primer instante que los fondos estén disponibles en las cuentas de INVERCONSA, al contar con dichos fondos se procederá a procesar las actividades de operación para la ejecución de las unidades habitacionales en la Residencial Las Palmas. En este caso la administración realizará todas las funciones correspondientes a la actividad de desembolsos ya que con ella se procederá a activar la operación del proyecto. Para poder estudiar un poco mejor como la empresa contabilizará y procederá a ejecutar las acciones, podemos visualizar la siguiente figura:





**Figura 12. Diagrama de Procesos**

## BIBLIOGRAFÍA

- Angel, S. (2002). Política de vivienda en Honduras: Diagnostico y guias de acción. Nueva York: Gobierno de Honduras y Banco Interamericano de Desarrollo.
- BCIE. (Octubre de 2014). Ficha Estadística de Honduras. Honduras.
- Bedoya, C. M. (2009). Viviendas de Interés Social y Prioritario Sostenibles en Colombia. Sostenibilidad Tecnología y Humanismo, 27-36.
- CAMACOL. (2011). La Vivienda Social en América Latina. Informe Económico, 1-7.
- Castillo, J. R. (25 de Noviembre de 2014). Ingeniero. (V. S. Martínez, Entrevistador)
- Construcción, C. H. (2014). Índice Inflacionario del Sector Vivienda. Boletín Trimestral. Septiembre 2014, 49.
- Definiciones.org. (20 de Octubre de 2014). Definiciones.org. Obtenido de [www.definiciones.org](http://www.definiciones.org)
- Diario La Gaceta. (24 de Octubre de 2006). Decreto Ejecutivo No. PCM 39. Tegucigalpa, Francisco Morazan, Honduras.
- Diario La Gaceta. (2010). Decreto Ejecutivo número PCM-016-2010. Tegucigalpa: La Gaceta.
- Diario La Gaceta. (26 de Diciembre de 2013). Acuerdo No. STSS-599-2013. Tegucigalpa, Francisco Morazán, Honduras: La Gaceta.
- Encuesta permanente de hogares, Año 2009. (Julio de 2009). [www.ine.gob.hn](http://www.ine.gob.hn).
- Ferreira, L. P. (2003). Planes de vivienda de interés popular en Brasil: entre la democracia y la burocracia. Políticas de vivienda y derechos habitacionales, 2-4.
- FUNDEVI. (25 de Noviembre de 2014). [www.fundevi.hn](http://www.fundevi.hn).
- Gaceta, D. L. (2011). Decreto Ejecutivo Número PCM-004-2011. Tegucigalpa: La Gaceta.
- Gaceta, D. L. (2013). Acuerdo No. STSS-599-2013. Tegucigalpa: La Gaceta.
- Gaceta, D. L. (2014). Decreto Ejecutivo Número PCM-067-2014. Tegucigalpa: La Gaceta.

- Gaceta, D. L. (2014). Decreto No. 253-2013. Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias. Tegucigalpa: La Gaceta.
- Gisbert, T. (1988). Historia de la Vivienda y los Asentamientos Humanos en Bolivia. Bolivia: IPGH.
- Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo. (2013). Sistematización de una experiencia de ICADE. Tegucigalpa: Comunica.
- INVERCONSA. (2012). Estudio Técnico del Municipio El Porvenir, Atlántida. La Ceiba: sn.
- Isabel Brain, G. C. (2007). Integración social urbana en la nueva política habitacional. Santiago de Chile: PUCC.
- Nieto, M. d. (1999). Metodología de evaluación de proyectos de vivienda sociales. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Priscilla, C. (1998). El financiamiento de vivienda en México. Distrito Federal: INFONAVIT.
- PROVICCSOL. (2014). Calificación de desarrolladores de proyectos de Vivienda Ciudadana. Tegucigalpa: sn.
- PROVICCSOL. (2014). Términos de Referencia para la Formulación de Proyectos. Urbanización y Vivienda. Tegucigalpa: sn.
- Renaud, B. (1997). Mercado Financiero y financiamiento habitacional social. Países Bajos: Nunspeet.
- Ricardo Rocha, F. S. (2007). Informalidad del mercado de crédito para la vivienda de interés social. Colombia: CEDE.
- Rivera, S. (2000). Informe de la Hidrografía en Honduras, Año 2000. Tegucigalpa: Secretaría de Agronomía y Ganadería.
- Serrano, J. S. (2001). Latinoamérica: Hambre de Vivienda. Santiago de Chile: INVI.
- Stein, A. (2004). The role of local development and low-income housing programs as tools for reducing urban poverty and social exclusion in Central America. USA: CGAP.
- Tironi, M. (2003). Nueva pobreza urbana, vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001. Santiago de Chile: RIL.

- Torres R., Jorge Enrique. (2009). El contexto economico, social y tecnologico de la produccion de vivienda social en America Latina.
- Villa, M. L. (1999). La Politica de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. Bogotá: Naciones Unidas.
- Wiesenfeld, E. (1994). La vivienda: su evaluación desde la Psicología Ambiental. Venezuela: Universidad Central de Venezuela.
- Wiesenfeld, E. (2001). La autoconstrucción. Un estudio psicosocial del significado de la vivienda. Venezuela: Universidad Central de Venezuela.

## ANEXOS

## ANEXO 1. INTERROGANTES A LAS ENTREVISTAS APLICADAS

1. ¿Cuál cree que son los beneficios más esperados del proyecto Residencial Las Palmas?
2. ¿Considera importante el uso de recursos gubernamentales (subsidios) para la implementación de un proyecto habitacional en el municipio de El Porvenir?
3. Las unidades habitacionales serán una medida para contrarrestar el déficit habitacional en la región pero ¿Cuál cree que es el número de viviendas que se requieren para mejorar el déficit habitacional en la región?
4. ¿Qué aportes cree que son los que se deben de cumplir para el beneficio social en la implementación de un proyecto habitacional?
5. ¿Cree oportuno el uso de recursos económicos y técnicos a fin de iniciar un proyecto habitacional de amplio espectro?
6. ¿De cuánto cree que debe de ser el precio de venta y la cuota mensual que se pueda pagar?
7. ¿Cree que el ambiente económico de la zona es propicio para ejecutar un proyecto de vivienda?
8. ¿Cuáles cree deben de ser los aspectos técnicos y sociales en los cuales se deben ser inferencia a la hora de visualizar los resultados sociales del proyecto habitacional?
9. ¿Cree suficiente y oportuno los requisitos que se necesitan para que se pueda obtener un crédito solidario?
10. ¿Cuál cree que es el tiempo máximo en el cual se debe cancelar el financiamiento de la unidad habitacional?

## ANEXO 2. DECRETO DE LEY, CREACIÓN PROVICCOSOL.

ROBERTO MICHELETTI BAÍN  
PRESIDENTE

JOSÉ ALFREDO SAAVEDRA PAZ  
SECRETARIO

GONZALO ANTONIO RIVERA  
SECRETARIO ALTERNO

Al Poder Ejecutivo.

Por Tanto: Ejecútese.

Tegucigalpa, M.D.C., 20 de octubre de 2006.

JOSÉ MANUEL ZELAYA ROSALES  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

EL SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS  
DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA  
(SOPTRAVID).

JOSÉ ROSARIO BONANNO

### Presidencia de la República

DECRETO DE LEY EJECUTIVO N.º 100-2006

EL PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPÚBLICA, EN CONSEJO DE MINISTROS

**CONSIDERANDO:** Que el Derecho a una Vivienda Digna se encuentra constitucionalmente reconocido en el Artículo 178, Derecho Fundamental que también forma parte de los compromisos reconocidos en Tratados y Convenios de Derechos Humanos suscritos por el Estado de Honduras.

**CONSIDERANDO:** Que la persona humana, como fin supremo de la sociedad y el Estado, comprende varias dimensiones de la vida e implica un conjunto de condiciones materiales y espirituales de existencia que le permita vivir con dignidad. Entre las condiciones materiales de existencia digna se encuentra sin duda la vivienda a cuyo efecto el Estado deberá formular y ejecutar programas de vivienda de interés social.

**CONSIDERANDO:** Que los diversos Programas de Vivienda creados con anterioridad, no han llenado las expectativas de dotar de viviendas dignas a los sectores

menos favorecidos de la población, ello da como resultado la utilización poco equitativa de los recursos existentes, una baja cobertura, beneficios a un limitado sector y una escasa atención a la población empobrecida del país.

**CONSIDERANDO:** Que bajo el esquema actual, los estratos de bajos ingresos no tienen la capacidad económica para atender sus necesidades de vivienda, sea por sus propios medios, a través de organismos gubernamentales o no de crédito o por medio de financiamiento en la banca privada, puesto que las soluciones implican inversiones que están totalmente fuera de sus posibilidades económicas individuales o del núcleo familiar.

**CONSIDERANDO:** Que con escasas excepciones las iniciativas de vivienda que actualmente se ejecutan no han sido concebidas con un enfoque integral, participativo y solidario, sino que pujan un estricto criterio comercial, economicista o asistencialista.

**CONSIDERANDO:** Que lo antes expuesto amerita el diseño de una estrategia que involucre a los sectores tradicionalmente excluidos.

**CONSIDERANDO:** Que se ha organizado en el seno de la sociedad civil el Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (COHVISOL), quien ha concertado con el Poder Ejecutivo una iniciativa de Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario (PROVICCSOL), con el objetivo patriótico de coordinar con el Estado, la cooperación internacional y actores de la sociedad civil, los mejores esfuerzos para saldar la deuda social que en materia de vivienda digna mantiene el país con la población que se encuentra en condición de pobreza.

**CONSIDERANDO:** Que el programa de vivienda de este tipo, permitirá el fortalecimiento institucional, para mejorar el diseño, aplicación y evaluación de las políticas del sector e incrementará los niveles de tributación, generando un efecto multiplicador para la economía del país.

**POR TANTO:** Con fundamento en los Artículos 245, párrafo primero e incisos 11 y 34, y 252 de la Constitución de la República; 11, 13 párrafo tercero, 14 numeral 1, 17 y 18, 22 numeral 9, 116 y 117, de la Ley General de la Administración Pública.

**DECRETA:**

### **PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CRÉDITO SOLIDARIO**

**Artículo 1.-** Crear el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, en adelante PROVICCOSOL, con el objetivo de proveer de una vivienda digna y crédito solidario, en el marco de la economía social, a la población de menores recursos, mediante acciones solidarias.



Funcionará adscrito a la Presidencia de la República y cumplirá responsabilidades en la gestión de recursos y apoyo a la definición de políticas nacionales de vivienda; monitoreo y seguimiento de proyectos de construcción y mejoramiento habitacional, establecimiento de fuentes de cooperación con otras instituciones y programas nacionales.

**Artículo 2.**—El PROVICCOSOL, tendrá su sede en la capital de la República, pudiendo tener oficinas regionales de representación en todo el territorio nacional.

**Artículo 3.**—El PROVICCOSOL, tiene como finalidad el procurar garantizar el Derecho a una vivienda digna y acceso al crédito solidario, mediante la atención de las necesidades habitacionales requeridas por los sectores de la población de menores ingresos o que por su situación de pobreza no hayan podido resolver esta necesidad, asegurando equidad, transparencia y eficiencia en la administración de los aportes para vivienda y los recursos públicos, así mismo:

- a) Establecer y consolidar mecanismos que faciliten el acceso a una vivienda digna;
- b) Priorizar a la población de menores ingresos económicos, bajo los preceptos de equidad social;
- c) Capacitar los recursos humanos que el programa requiere;
- d) Incluir a la mujer como participante y beneficiaria del Programa;
- e) Estimular la construcción y mejoramiento por ayuda mutua;
- f) Beneficiar a los sectores de bajos ingresos por dos vías, por un lado mediante subsidios y créditos que facilitan el acceso a una solución habitacional digna; y por otro, mediante la generación de empleo a la mano de obra requerida a partir del proceso de construcción y la actividad económica; y,
- g) Establecer una ventanilla única para simplificar los permisos y autorización para la urbanización y construcción de viviendas.

**Artículo 4.**—Se entiende por Vivienda Digna el conjunto de parámetros de calidad mínimos, requeridos para garantizar las necesidades del grupo familiar, atendiendo aspectos tales como: El diseño, una ubicación geográfica libre de riesgos, saludable en términos de sanidad, ventilación, iluminación y espacio, que impidan el hacinamiento, seguridad desde un punto de vista de su ubicación, ambiental, social, con espacios diferenciados y estructural en cuanto a su construcción; con todos los servicios de infraestructura y urbanismo.

**Artículo 5.**—La población hacia la cual se dirigirá el actuar de EL PROVICCOSOL, es el siguiente:

- a) Las familias con ingresos de menos de tres (3) salarios mínimos, llegando hasta la población con ingresos menores, precarios o informales.
- b) Los trabajadores de empresas e instituciones con ingresos por debajo de los 3 salarios mínimos, que siendo aportantes del RAP, no tienen acceso a financiamiento para su vivienda, siempre que así lo demanden los trabajadores y sus organizaciones.

**Artículo 6.**—Son objetivos del Programa PROVICCOSOL:

- a. Propiciar y gestionar el financiamiento con modalidades de crédito y subsidios, para el desarrollo de la vivienda solidaria, a cuyo efecto se utilizarán canales institucionales del sector social de la economía y organismos sin fines de lucro, con probada capacidad administrativa y otros actores del sistema financiero nacional e internacional.
- b. Promover estrategias de participación ciudadana y auto gestión en todo el proceso de organización, construcción o mejoramiento de la vivienda y hábitat, como condición imprescindible para lograr reducción de costos, aprovechamiento de recursos locales, desarrollo del sentido de auto-responsabilidad, transparencia en el manejo de los recursos y, el desarrollo de principios y valores solidarios.
- c. Establecer los mecanismos para aprovechar eficientemente la infraestructura actual existente en el país, en términos de capacidad técnica instalada y recursos financieros disponibles.
- d. Realizar acciones de incidencia ante el Estado, los gobiernos locales y otros actores, para la formación de un banco de tierras y el establecimiento de políticas que favorezcan la adquisición de terrenos, el acceso a servicios básicos y al crédito solidario.
- e. Coordinar con las entidades administradoras de fondos del Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, la calificación de los agentes productores o desarrolladores de vivienda y de servicios habitacionales como, las ONG's de desarrollo, las cooperativas, sindicatos, consejos de pobladores y otras organizaciones del sector social de la economía.

Es entendido que los recursos financieros del Programa serán canalizados a través de las cooperativas de ahorro y crédito, debidamente calificadas por el organismo competente.



- f. Aprobar políticas y reglamentos de aplicación de créditos y subsidios, estos últimos de conformidad con la posición socioeconómica del grupo familiar.
- g. Promover iniciativas de capacitación y organización de pequeñas empresas de servicios de mano de obra, suministro y transformación de materiales, a nivel de los grupos meta, como medida importante en la generación de empleo e ingreso.
- h. Mantener un sistema de información sobre nuevas tecnologías de construcción de vivienda y precios de materiales, estableciendo alianzas con empresas de responsabilidad social e instituciones del mercado nacional e internacional, para un suministro favorable en términos de costos y calidad.

**Artículo 7.**—Para su funcionamiento deberá operar con una estructura organizacional conformada por una Junta Directiva Nacional, una Comisión de Transparencia y una Unidad de Apoyo Técnico.

**Artículo 8.**—La Junta Directiva Nacional es el órgano responsable de definir políticas y estrategias del PROVICCOSOL y estará integrada por once (11) miembros que tomarán posesión de sus cargos al ser juramentados por el Presidente de la República, debiendo durar en sus funciones dos (2) años y serán designados por las instituciones a las que representan. En su primera sesión se organizarán internamente eligiendo un Vicepresidente(a), un Secretario(a) y 8 Vocales.

La Junta Directiva será instalada y presidida por el Presidente de la República o quien éste designe. Los cargos de Vicepresidente y Secretario se rotarán cada dos (2) años, en la forma como lo establezca el Reglamento y sesionarán, por lo menos una vez al mes.

**Artículo 9.**—La Junta Directiva Nacional estará integrada en la forma siguiente:

- 1) El Presidente de la República o la persona que éste designe;
- 2) El Secretario de Estado en los Despachos de Obras Públicas, Transporte y Vivienda (SOPTRAVI), o en su defecto el Subsecretario del ramo;
- 3) El Comisionado Presidencial para la Estrategia de Reducción de la Pobreza;
- 4) El Presidente Ejecutivo del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) o su representante;

- 5) Un representante designado por el Gabinete Social o su representante;
- 6) El Secretario Ejecutivo del Instituto de la Propiedad o su representante;
- 7) Dos (2) representantes del Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (COHVISOL);
- 8) Un (1) representante del Consejo Hondureño del Sector Social de la Economía (COHDESSE);
- 9) Un (1) representante del Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo (ICADE); y,
- 10) Un (1) representante de las Centrales obreras, quienes deberán rotarse en el cargo entre cada una de las Centrales legalmente reconocidas.

El Presidente de la República invitará a un representante de la comunidad internacional cooperante en calidad de observador.

**Artículo 10.**—La Junta Directiva Nacional es el órgano responsable de aprobar los planes y presupuestos del Programa, de nombrar y separar al Director Ejecutivo y de representar al PROVICCOSOL por medio de su Presidente.

La Junta Directiva Nacional realizará su gestión de forma ad-honorem y únicamente se les reconocerá gastos cuando sean necesarios.

**Artículo 11.**—La Comisión de Transparencia es el órgano responsable de fiscalizar el desempeño de la Junta Directiva Nacional, de la Unidad Técnica y el desarrollo de los proyectos de construcción o mejoramiento de viviendas, con el propósito de verificar que los recursos cumplan con la función social para la cual han sido destinados.

**Artículo 12.**—La Comisión de Transparencia estará integrada así:

- a) Un representante del Consejo Nacional Anticorrupción;
- b) Un representante de la Fiscalía General del Estado;
- c) Un representante del Tribunal Superior de Cuentas; y,
- d) Un representante de los organismos de cooperación internacional involucrados en el apoyo y financiación del PROVICCOSOL, quien actuará como observador.

Las funciones de la Comisión de Transparencia, se definirán en el Reglamento.



**Artículo 13.**—La Unidad Técnica, es un órgano ejecutor de las decisiones de la Junta Directiva debiendo prestar apoyo al desempeño de la Comisión de Transparencia. Estará dirigida por una Dirección Ejecutiva y contará con el apoyo de un equipo técnico, según las necesidades que dicte la Junta Directiva y las responsabilidades del Programa.

**Artículo 14.**—Como órgano que ejecuta las decisiones de la Junta Directiva, la Unidad Técnica tiene a su cargo:

- a) Representar al PROVICCOSOL por medio del Director Ejecutivo, según lo disponga el Reglamento.
- b) Elaborar el Programa Nacional de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario a corto, mediano y largo plazo, en coordinación con las entidades administradoras de fondos, el COHVISOL y sus órganos internos.
- c) Monitorear el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República en lo relacionado a vivienda, para evaluar el cumplimiento de las políticas del sector.
- d) Gestionar recursos públicos y privados, de la cooperación nacional e internacional, para fortalecer el cumplimiento de los objetivos del PROVICCOSOL, debiendo coordinar acciones con el COHVISOL para que el Estado asigne los fondos requeridos por el PROVICCOSOL.
- e) Realizar estudios y actualizaciones estadísticas que brinden la información necesarias para formular proyectos, seleccionar las estrategias y métodos de intervención y definir políticas que necesite el PROVICCOSOL, para una gestión más eficiente y eficaz.
- f) Establecer alianzas con las organizaciones financieras del Sector Social de la Economía, otros actores del sistema financiero y ONG's sin fines de lucro que ejecuten programas de vivienda solidaria, para que a través de ellas se canalicen recursos del Estado y de la Cooperación Internacional.
- g) Contribuir en la formulación y concertación de una política de vivienda y una ley marco para el sector.
- h) Promover la firma de convenios de cooperación con las universidades, gobiernos locales, la ENEE, el Instituto de la Propiedad, el INA, el INPOP, etc., instituciones de servicios de agua, centros tecnológicos y otras.

- i) Definir estrategias para organizar, con la población involucrada, empresas familiares o de economía social procurando así el suministro de materiales y servicios, y al mismo tiempo, la generación de empleo e ingresos.
- j) Elaborar y presentar informes a la Junta Directiva, Comisiones de Transparencia y las que aportan financiamiento.
- k) Otras que le asigne la Junta Directiva.

**Artículo 15.**—El PROVICCOSOL, sólo administrará los recursos necesarios para su funcionamiento, con recursos captados por la calificación o certificaciones de organismos desarrolladores de vivienda de interés social, según el reglamento que pruebe la Junta Directiva Nacional, con donaciones de organismos nacionales e internacionales y partidas especiales que asigne el Gobierno Central.

**Artículo 16.**—Las fuentes de financiamiento para los proyectos habitacionales que ejecuten los organismos desarrolladores de vivienda calificados por el PROVICCOSOL podrán ser las siguientes:

- a) Para Crédito:
  - BANHPROVI, como fuente principal
  - Régimen de Aportaciones Privadas, RAP
  - FUNDEVI
  - Organismos Internacionales de financiamiento.
  - Cooperativas, OPD's financieras y similares.
  - Sistema Financiero Nacional e Internacional.
- b) Para Subsidio:
  - Fondos Nacionales incluidos en el Presupuesto de Ingresos y Egresos de la República, como fuente principal.
  - Préstamos concesionales
  - Donaciones Internacionales
  - Programas Especiales del Gobierno
  - Otros Fuentes de Recursos Nacionales e Internacionales para atender el Sub-Sector vivienda para familias de bajos ingresos; y,
  - Otros actores e instituciones.

Las operaciones de crédito y subsidios se efectuarán dentro de la normativa legal aplicable a cada una de las instituciones y programas arriba mencionados.

**Artículo 17.**—También serán fuentes de financiamiento de el PROVICCOSOL, todos los recursos que se obtengan de herencias, legados o donaciones de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, los aportes de la población y los gobiernos locales.

**Artículo 18.**—La Unidad Técnica de el PROVICCOSOL, establecerá los criterios y condiciones para el acceso a los fondos para la ejecución de proyectos de vivienda y



llevará un registro de los organismos que podrán ser ejecutores de los mismos.

Artículo 19.-La ejecución del Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, se realizará a través de organismos con alianzas con el sector social de la economía, a efecto de abaratar los costos de las soluciones habitacionales y con ello proporcionar viviendas dignas a la población beneficiaria.

Artículo 20.-El presente Decreto Ejecutivo es de ejecución inmediata y deberá ser publicado en el Diario Oficial "LA GACETA".

Dado en Casa Presidencial, Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil seis.

COMUNIQUESE.

JOSÉ MANUEL ZELAYA ROSALES  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

LORENZO SAUCEDA  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE GOBERNACIÓN Y JUSTICIA, POR LEY

LILIAN GIRÓN  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE EDUCACIÓN, POR LEY

JENNY MEZA PAGUADA  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE SALUD, POR LEY

ÁLVARO ROMERO SALGADO  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE SEGURIDAD

RICARDO ARIAS BRITO  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO PRESIDENCIAL, POR LEY

MILTON JIMÉNEZ PUERTO  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE RELACIONES EXTERIORES

ADOLFO LIONEL SEVILLA  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE DEFENSA NACIONAL, POR LEY

REBECA PATRICIA SANTOS  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE FINANZAS

ELIZABETH AZCONA BOCOCK  
SECRETARIA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE INDUSTRIA Y COMERCIO

JOSÉ ROSARIO BONANO  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ROBERTO CARDONA VALLE  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL, POR LEY

HÉCTOR HERNÁNDEZ  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

MAYRA MEJÍA DEL CID  
SECRETARIA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTE

RODOLFO PASTOR FASQUELLE  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE CULTURA, ARTES Y DEPORTES

RICARDO MARTÍNEZ  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE TURISMO

KAREN ZELAYA  
SECRETARIA TÉCNICA Y DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL

MARCO TULLIO CARTAGENA  
MINISTRO-DIRECTOR DEL INSTITUTO NACIONAL AGRARIO, POR LEY

MARLON LARA  
MINISTRO-DIRECTOR DEL FONDO HONDUREÑO DE INVERSIÓN SOCIAL

Secretaría de Educación

Comayagüela, M.D.C., 04 de octubre de 2006

Señor(a)

Para su conocimiento y demás fines, transcribo a usted el Acuerdo que literalmente dice: ACUERDO N.º 4100-SE-06. Comayagüela, M.D.C., 22 de septiembre. EL SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE EDUCACIÓN.- CONSIDERANDO: Que el Congreso Nacional de la República, mediante Decreto N.º 232-2004, publicado en el Diario Oficial La Gaceta en fecha 18 de marzo del 2005, creó el PROGRAMA NACIONAL DE BECAS A ESTUDIANTES EN CONDICIONES DE POBREZA Y BUEN ÍNDICE ACADÉMICO.- CONSIDERANDO: Que mediante Acuerdo N.º 046-PE-2005 publicado el 2 de julio del año 2005, en el Diario Oficial La Gaceta, entró en vigencia el REGLAMENTO DEL PROGRAMA NACIONAL DE BECAS A ESTUDIANTES EN CONDICIONES DE POBREZA Y BUEN ÍNDICE ACADÉMICO.- CONSIDERANDO: Que el Programa Nacional de Becas tiene como finalidad favorecer a la mayor cantidad de estudiantes que se distinguen por su

## ANEXO 3. REFORMA A LA LEY DE PROVICCOSOL.

Sección A. Acuerdos y Leyes  
No. 32.211

La Gaceta REPUBLICA DE HONDURAS - TEGUCIGALPA, M. D. C., 14 DE MAYO DEL 2010

### Poder Ejecutivo

**DECRETO EJECUTIVO NÚMERO PCM/016-2010**

**EL PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA, EN CONSEJO DE MINISTROS**

**CONSIDERANDO:** Que mediante Decreto Ejecutivo No. PCM 39-2006 de fecha 20 de octubre del 2006 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta en fecha 24 de octubre del mismo año, se creó el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario, en adelante PROVICCOSOL, con el objetivo de proveer de una vivienda digna y crédito solidario, en el marco de la economía social, a la población de menores recursos, mediante sesiones familiares.

**CONSIDERANDO:** Que PROVICCOSOL funciona adscrito a la Presidencia de la República y cumple responsabilidades en la gestión de recursos y apoyo a la definición de políticas nacionales de vivienda; monitoreo y seguimiento de proyectos de construcción y mejoramiento habitacional, establecimiento de fuentes de cooperación con otras instituciones y programas nacionales.

**CONSIDERANDO:** Que tomando en cuenta la necesidad de viabilizar la ejecución del Programa y su sostenibilidad se requiere reorganizar PROVICCOSOL.

**PORTANTO:** En aplicación de los Artículos 245 de la Constitución de la República; Artículos 11, 14, 33, 116, 117 y 119 de la Ley General de la Administración Pública;

**D E C R E T A:**

**ARTÍCULO 1.-** Reformar los Artículos 5, 6, 9, 15 y 18 del Decreto Ejecutivo Número PCM-39-2006 de fecha 20 de octubre del 2006 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta en fecha 24 de agosto del 2006, que se leerá de la manera siguiente:

**"Artículo 5.-** La población hacia la cual se dirigirá el actuar de EL PROVICCOSOL, es el siguiente:

- a) Las familias con ingresos de menos de dos (2) salarios mínimos o con ingresos menores, precarios o informales.
- b) Los trabajadores de empresas e instituciones con ingresos por debajo de los dos (2) salarios mínimos, que siendo aportantes del RAP, no tienen acceso a financiamiento para su vivienda, siempre que así lo demanden los trabajadores y sus organizaciones.

**"Artículo 6.-** Son objetivos del Programa PROVICCOSOL:

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. ...
- f. Aprobar políticas y reglamentos de aplicación de créditos y subsidios, esos últimos de conformidad con la posición económica del grupo familiar, en una relación inversamente proporcional a la capacidad de pago.
- g. ...
- h. ...
- i. Promover la creación de subprogramas especiales con tecnologías basadas en el uso de materiales locales y financiamiento no reembolsable para atender familias en extrema pobreza.

**"Artículo 9.-** La Junta Directiva Nacional estará integrada en la forma siguiente:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) El Secretario de Estado en el Despacho de Desarrollo Social, o su representante;
- 4) ...
- 5) ...
- 6) Un representante propietario y otro suplente por parte de la Junta Directiva del Instituto de la Propiedad;
- 7) ...
- 8) ...
- 9) ...
- 10) ...

El Presidente de la República invitará a un representante de la comunidad internacional cooperante en calidad de observador.

**"Artículo 15.-** EL PROVICCOSOL, sólo administrará los recursos necesarios para su funcionamiento, que le sean asignados por el Gobierno de la República o que provengan de donaciones de organismos nacionales e internacionales.

**"Artículo 18.-** La Unidad Técnica de el PROVICCOSOL, propondrá a la Junta Directiva para su aprobación los criterios y condiciones para el acceso a los fondos para la ejecución de proyectos de vivienda social, siempre y cuando obedezcan a los parámetros propuestos por la Secretaría de Desarrollo Social y llevará un registro de los organismos que podrán ser ejecutores de los mismos."

A. 19



**ARTÍCULO 2.-** El presente Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en Casa Presidencial, Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, a los veintisiete días del mes de abril del año dos mil diez.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

**CARLOS ÁFRICO MADRID HART**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
GOBERNACION Y JUSTICIA Y PRESIDENTE POR  
LEY, DEL CONSEJO DE MINISTROS

**MARIA ANTONIETA GUILLÉN VÁSQUEZ**  
DESIGNADA PRESIDENCIAL ENCARGADA DE LA  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO  
PRESIDENCIAL

**ALDEN RIVERA MONTES**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
RELACIONES EXTERIORES, POR LEY

**EVELYN LIZETH BAUTISTA GUEVARA**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
FINANZAS, POR LEY

**LEYLA GISSELA PÁRAMO ANDINO**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
INDUSTRIA Y COMERCIO, POR LEY

**CARLOS ROBERTO FUNES PONCE**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
DEFENSA NACIONAL, POR LEY

**JOSÉ ROBERTO ROMERO LUNA**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
SEGURIDAD, POR LEY

**NELLY KARINA JERÉZ CABALLERO**  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
TURISMO

**FELICITO ÁVILA ORDÓÑEZ**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

**ARTURO BENDAÑA PINEL**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
SAUD

**JOSÉ ALEJANDRO VENTURA SORIANO**  
SECRETARIO DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
EDUCACIÓN

**BERNARD MARTÍNEZ VALERIO**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
CULTURA, ARTES Y DEPORTES

**RODOLFO ROVELO LANZA**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA,  
POR LEY

**JUAN ÁNGEL ARTICA RIVERA**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
AGRICULTURA Y GANADERÍA, POR LEY

**MARCO JONATHAN LAÍNEZ ORDÓÑEZ**  
SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE  
RECURSOS NATURALES Y AMBIENTE, POR LEY

**HILDA ROSARIO HERNÁNDEZ ALVARADO**  
SECRETARIA DE ESTADO EN EL DESPACHO DE  
DESARROLLO SOCIAL

**ROBERTO ORDÓÑEZ**  
SECRETARIO TÉCNICO DE PLANEACIÓN Y  
COOPERACIÓN EXTERNA, POR LEY

**CÉSAR DAVID HAM PEÑA**  
MINISTRO-DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO  
NACIONAL AGRARIO

**NASRY JUAN ASPURA**  
MINISTRO-DIRECTOR DEL FONDO HONDUREÑO  
DE INVERSIÓN SOCIAL

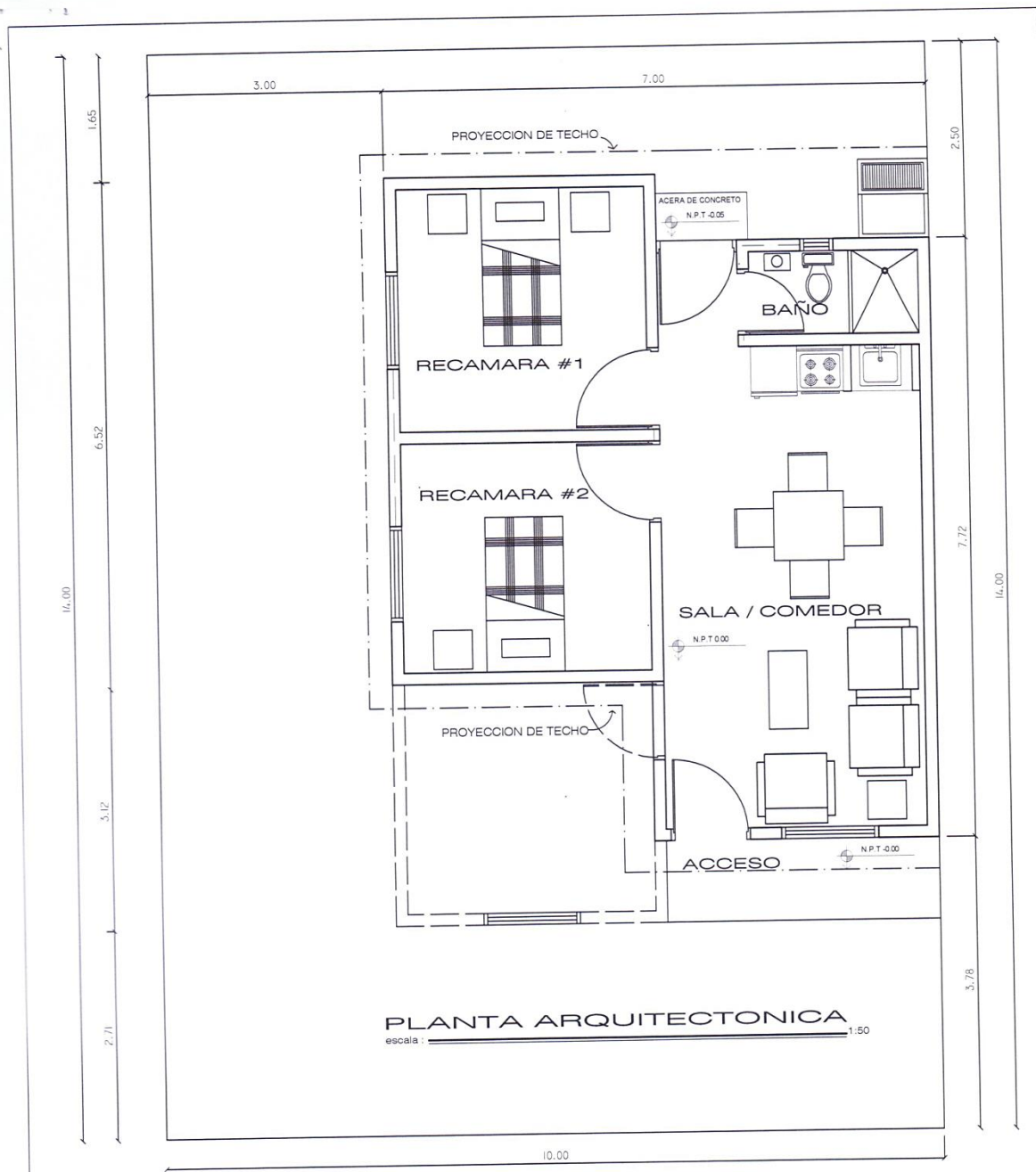
**MARÍA ANTONIETA BOTTO**  
MINISTRA DIRECTORA DEL INSTITUTO NACIONAL  
DE LA MUJER

**MARÍA ELENA ZEPEDA WILLS**  
MINISTRA DIRECTORA DEL PROGRAMA DE  
ASIGNACIÓN FAMILIAR

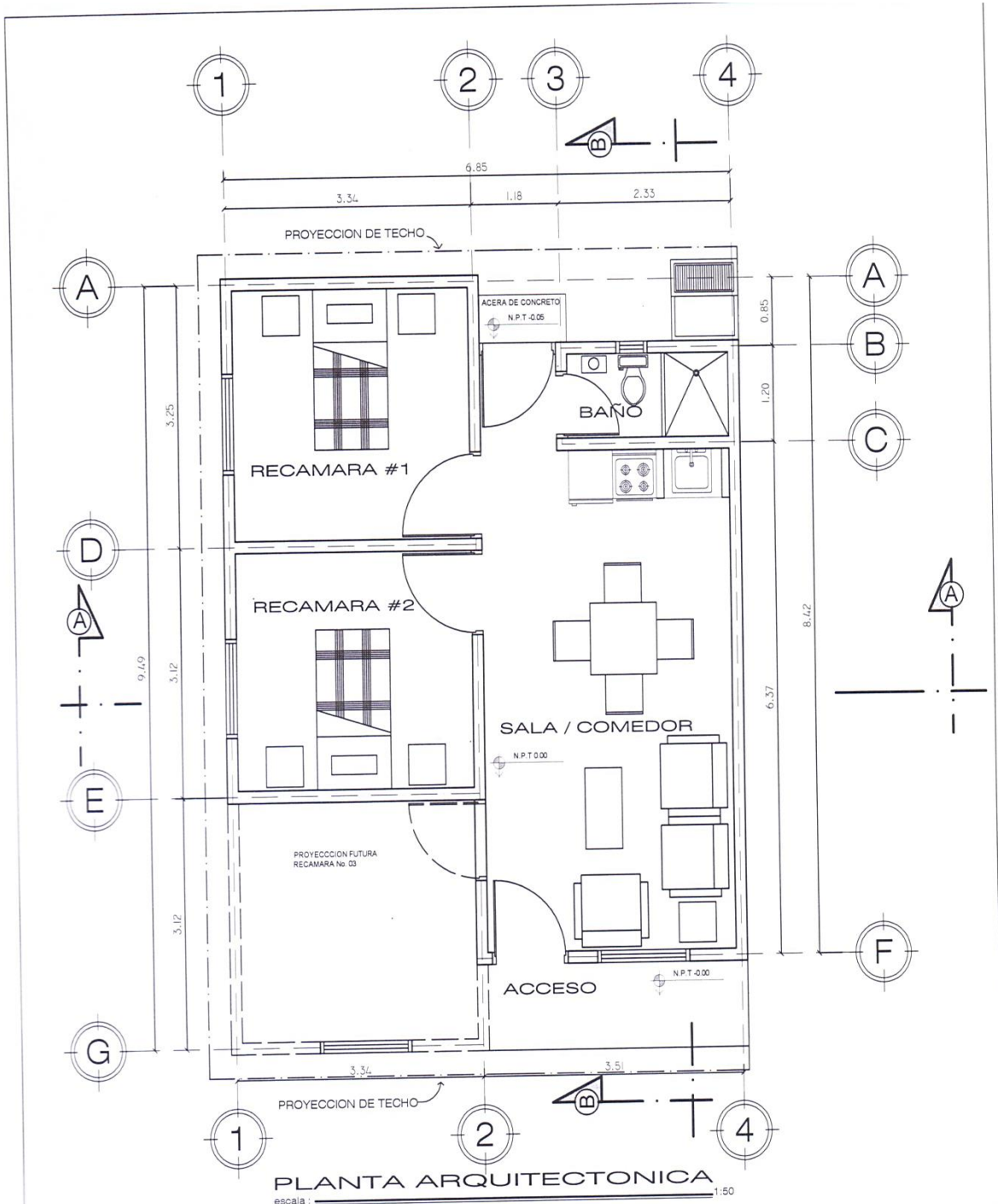
CONFIRMADO POR EL PRESIDENTE DE LA  
REPÚBLICA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO  
20 DE LA LEY GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN  
PÚBLICA.

**PORFIRIO LOBO SOSA**  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

## ANEXO 4. PLANOS DE PLANTA ARQUITECTÓNICA



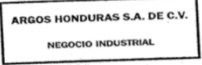
PROYECTO:	CASA DE INTERES SOCIAL	REVISO:	UNIDAD DE ANALISIS TECNICOS "UNATEC"	AREA mts
DISEÑO:	PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CREDITO SOLIDARIO "PROVICCSOL"	APROBO:	UNIDAD DE ANALISIS TECNICOS "UNATEC"	48.00
PROYECTO:	PLANTA ARQUITECTONICA DISPOSICION SEMI-AISLADA TIPO II	PROPIETARIO:		FIGURA #
ESCALA:	1:50	FECHA:	MAYO 2007	DIMENSION LOTE:
				10.00 X 14.00
				LOTE EN VRS:
				200.80 VRS <sup>2</sup>
		UBICACION:		



PROYECTO: CASA DE INTERES SOCIAL		REVISO: UNIDAD DE ANALISIS TECNICOS "UNATEC"		AREA mts <sup>2</sup>
DISEÑO: PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CREDITO SOLIDARIO "PROVICCSOL"		APROBO: UNIDAD DE ANALISIS TECNICOS "UNATEC"		48.00
PROYECTO: PLANTA ARQUITECTONICA DISPOSICION SEMI-AISLADA TIPO II		PROPIETARIO:		HOJA #
ESCALA: 1:50	FECHA: MAYO 2007	DIMENSION LOTE: 10.00 X 14.00	LOTE EN VRS: 200.80 VRS <sup>2</sup>	UBICACION:

## ANEXO 5. COTIZACIONES DE MATERIALES Y SERVICIOS



COTIZACIÓN						FO-CO-PIA-29			
OFICINAS TEGUCIGALPA Tel. 290-0400 Fax 290-0404 Apartado Postal 20244 COMAYAGUA Tel. 730-1510 / 730-1511 HONDURAS						FECHA: 17/02/2014			
<b>LUGAR</b>		<b>FECHA</b>		<b>REF CLIENTE</b>		<b>Atención</b>			
Tegucigalpa M.D.C.		04/12/2014				Lic. Victor Martinez <b>Inversiones y Construcciones S.A.</b> <a href="mailto:vsaulmlores@yahoo.com">vsaulmlores@yahoo.com</a>			
El precio cotizado tendra vigencia hasta el 15 de Diciembre de 2014. Precios sujetos a cambio sin previo aviso.						<b>Telefono</b> 8984-2829			
						<b>Fax</b>			
						<b>Lugar de entrega</b>			
						El Porvenir, Atlántida			
MARCA	PRESENTACION	CANT.	PRECIOS EN PLANTA (US\$)	FACTOR DE CAMBIO (L/US\$)	PRECIO EN PLANTA (L.)	DESCUENTO (L.)	I.S.V. (L.)	FLETE (L.)	TOTAL (L.)
Argos PiedraZul (Uso General) Tipo GU ASTM C1157	Bolsa de 42.5 kg	1	L. 6.69	L. 21.57	L. 144.34	L. 10.71	L. 20.04	L. 24.50	L. 178.18
	Bolsa de 42.5 kg	560							L. 99,779.66
	Bolsa de 42.5 kg	19,050							L. 3,394,290.28
CONDICIONES DE PAGO		ENVIADO DESDE		TIPO DE TRANSPORTE		OPCIONES DE ENTREGA			
CONTADO		PLANTA COMAYAGUA		RASTRA (560 BOLSAS)		ENTREGA EN DESTINO			
COTIZADO POR		PUESTO		FIRMA					
CARLOS ERAZO		NEGOCIO INDUSTRIAL							







LKCo / DIMACO  
**COTIZACION**  
 Atras Col.21 de Octubre  
 1 Cuadra Antes de A.M.D.C.  
 TEL.: 221-8004 Fax 221-3870

Numero : 0300187

R.T.N. 08019995285444

VENDEDOR : 016 DIRIAN MATUTE

TP: 00

FECHA DE EMISION: 11/11/2014

CLIENTE : INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES

DIRECCION :

TELEFONO DEL CLIENTE ( ) - FAX ( ) - CELULAR ( ) -

EMAIL DEL CLIENTE

CANTIDAD	UNIDAD	CODIGO	DESCRIPCION	PRECIO	SUBTOTAL
75.00	UNIDAD	462607	LAVAMANO SATURNO BONE DOBLE LLAVE	1,355.00	101,625.00 Lps.
75.00	UNIDAD	463526	INODORO HYDRA BONE	1,735.00	130,125.00 Lps.
150.00	UNIDAD	310036	VALVULA BAÑO CORTA ACRILICA MB205	100.00	15,000.00 Lps.
150.00	UNIDAD	271030	REGADERA PLASTICA SH-4	84.00	12,600.00 Lps.
150.00	UNIDAD	551124	LAVATRASTO IZQ. C/ACCEB. 100X50X14.5X0.60MM	855.00	128,250.00 Lps.
150.00	UNIDAD	561056	UÑA P/DOBTENER LAVAMNOS 7X3/2850978	20.00	3,000.00 Lps.
***** ULTIMA LINEA *****					

SUBTOTAL	FLETE	SUBTOTAL	IMPUESTO	TOTAL
390,600.00	0.00	390,600.00	58,590.00	449,190.00

CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA LEMPIRAS CON 00/100

LEMPIRAS

COTIZACION VALIDA HASTA : 28/11/2014

Firma y Sello

PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

Graoias por Preferirnos

DIMACO

En Construccion Dimaco es la solucion



LKCo / DIMACO  
**COTIZACION**  
 Atras Col.21 de Octubre  
 1 Cuadra Antes de A.M.D.C.  
 TEL.: 221-8004 Fax 221-3870

Numero : 0300179

R.T.N. 08019995285444

VENDEDOR : 016 DIRIAN MATUTE

TP: 00

FECHA DE EMISION: 11/11/2014

CLIENTE : INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES

DIRECCION :

TELEFONO DEL CLIENTE ( ) - FAX ( ) - CELULAR ( ) -

EMAIL DEL CLIENTE

CANTIDAD	UNIDAD	CODIGO	DESCRIPCION	PRECIO	SUBTOTAL
10,800.00	UNIDAD	412514	VARILLA H.C. 3/8X30 LEG	87.00	939,600.00 Lps.
7,200.00	UNIDAD	411007	VARILLA LISA 1/4X30 (5.5) LEG/DIM	28.00	201,600.00 Lps.
300.00	LIBRA	581501	ALAMBRE DIAMARRE (LBS)	10.50	3,150.00 Lps.
1,200.00	LIBRA	484513	CLAVOS C/C 3"(LBS)	10.50	12,600.00 Lps.
21,600.00	PIE	475065	LAMINA ALUZINC TROQ. 42X40 C.28 0.30 (PIES)	23.00	496,800.00 Lps.
10,800.00	PIE	475065	LAMINA ALUZINC TROQ. 42X40 C.28 0.30 (PIES)	23.00	248,400.00 Lps.
1,800.00	UNIDAD	451521	CANALETA GALV. 4X2 (1.5)	320.00	576,000.00 Lps.
***** ULTIMA LINEA *****					

SUBTOTAL	FLETE	SUBTOTAL	IMPUESTO	TOTAL
2,478,150.00	0.00	2,478,150.00	371,722.50	2,849,872.50

DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS LEMPIRAS CON 50/100

LEMPIRAS

COTIZACION VALIDA HASTA : 28/11/2014

Firma y Sello

PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

Graoias por Preferirnos

DIMACO

En Construccion Dimaco es la solucion



LKCo / DIMACO  
**COTIZACION**  
 Abraz Col.21 de Octubre  
 1 Cuadra Antec de A.M.D.C.  
 TEL.: 221-8004 Fax 221-3870

Numero : 0300182

R.T.N. 08019995285444

VENDEDOR : 016 DIRIAN MATUTE

TP: 00

FECHA DE EMISION: 11/11/2014

CLIENTE : INVERSIONES Y COSNTRUCCIONES

DIRECCION :

TELEFONO DEL CLIENTE ( ) - FAX ( ) - CELULAR ( ) -

EMAIL DEL CLIENTE

CANTIDAD	UNIDAD	CODIGO	DESCRIPCION	PRECIO	SUBTOTAL
19,050.00	BOLSA	582001	CEMENTO GRIS	155.65	2,965,132.50 Lps.
***** ULTIMA LINEA *****					

SUBTOTAL	FLETE	SUBTOTAL	IMPUESTO	TOTAL
2,965,132.50	0.00	2,965,132.50	444,769.88	3,409,902.38

TRES MILLONES CUATROCIENTOS Y NUEVE MIL NOVECIENTOS Y DOS LEMPIRAS CON 38/100

LEMPIRAS

COTIZACION VALIDA HASTA : 28/11/2014

Firma y Sello

PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

Gracias por Preferirnos

DIMACO

En Construccion Dimaco es la solucion



LKCo / DIMACO  
**COTIZACION**  
 Abraz Col.21 de Octubre  
 1 Cuadra Antec de A.M.D.C.  
 TEL.: 221-8004 Fax 221-3870

Numero : 0300185

R.T.N. 08019995285444

VENDEDOR : 016 DIRIAN MATUTE

TP: 00

FECHA DE EMISION: 11/11/2014

CLIENTE : INVERSIONES Y COSNTRUCCIONES

DIRECCION :

TELEFONO DEL CLIENTE ( ) - FAX ( ) - CELULAR ( ) -

EMAIL DEL CLIENTE

CANTIDAD	UNIDAD	CODIGO	DESCRIPCION	PRECIO	SUBTOTAL
750.00	LIBRA	492510	ELECTRODO KOREA 6013 3/32 (LBS)	22.00	16,500.00 Lps.
99,000.00	METRO	601115	CABLE THHN-12 (METROS)	8.40	831,600.00 Lps.
18,000.00	METRO	601132	CABLE THHN-10" (METROS)	13.25	238,500.00 Lps.
52,500.00	METRO	601119	CABLE THHN-14 (METROS)	5.76	302,400.00 Lps.
1,200.00	UNIDAD	601284	TOMA CORRIENTE DOBLE 20AMP-125V	28.00	33,600.00 Lps.
150.00	UNIDAD	601161	TOMA CORRIENTE P/ESTUFA C/PLACA-50AMP-125-250	48.00	7,200.00 Lps.
1,200.00	METRO	101032	ALAMBRE THHN-8(METROS)	22.00	26,400.00 Lps.
2,700.00	METRO	601074	CABLE THHN-6 (METROS)	35.00	94,500.00 Lps.
150.00	UNIDAD	601116	BASE PARA CONTADOR REDONDA 100AMP.	99.00	14,850.00 Lps.
150.00	UNIDAD	601309	CENTRO DE CARGA 8 ESPACIOS(SQUARD)	700.00	105,000.00 Lps.
2,250.00	UNIDAD	601033	CAJA ELECTRICA LIVIANA MIXTA 2X4	7.61	17,122.50 Lps.
600.00	UNIDAD	600023	CAJAS MET. PESADA OCTAG. 1/2-54151	15.05	9,030.00 Lps.
***** ULTIMA LINEA *****					

SUBTOTAL	FLETE	SUBTOTAL	IMPUESTO	TOTAL
1,696,702.50	0.00	1,696,702.50	254,505.38	1,951,207.88

UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS Y SIETE LEMPIRAS CON 88/100

LEMPIRAS

COTIZACION VALIDA HASTA : 28/11/2014

Firma y Sello

PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

Gracias por Preferirnos

DIMACO

En Construccion Dimaco es la solucion



**LKCo / DIMACO  
COTIZACION**

Atrac Col.21 de Octubre  
1 Cuadra Antes de A.M.D.C.  
TEL.: 221-8004 Fax 221-8870

**Numero : 0300186**

R.T.N. 08019995285444

VENDEDOR : 016 DIRIAN MATUTE

TP: 00

FECHA DE EMISION: 11/11/2014

CLIENTE : INVERSIONES Y COSNTRUCCIONES

DIRECCION :

TELEFONO DEL CLIENTI ( ) - FAX ( ) - CELULAR ( ) -

EMAIL DEL CLIENTI

CANTIDAD	UNIDAD	CODIGO	DESCRIPCION	PRECIO	SUBTOTAL
150.00	UNIDAD	572506	TUBO DRENAGE 4 SDR-64	185.00	27,750.00 Lps.
300.00	UNIDAD	572505	TUBO DRENAGE 2 SDR-64	75.00	22,500.00 Lps.
300.00	UNIDAD	572003	TUBO POTABLE 1/2 SDR-13.5	34.00	10,200.00 Lps.
2,250.00	UNIDAD	573567	CODO 90X1/2 PVC.	1.94	4,365.00 Lps.
150.00	UNIDAD	573548	CODO 90X4 DRENAGE	35.00	5,250.00 Lps.
750.00	UNIDAD	573587	CODO 90X2 DRENAGE	7.67	5,752.50 Lps.
			***** ULTIMA LINEA *****		

SUBTOTAL	FLETE	SUBTOTAL	IMPUESTO	TOTAL
75,817.50	0.00	75,817.50	11,372.63	87,190.13

OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA LEMPIRAS CON 13/100

LEMPIRAS

COTIZACION VALIDA HASTA : 28/11/2014

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello

**PRECIOS SUJETOS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO**

**Gracias por Preferirnos**

**DIMACO**

**En Construccion Dimaco es la solucion**

# FERROMAX

#1 en hierro y techos

FERROMAX, S.A. DE C.V.  
 AL NORTE DE LA BASÍLICA SUYADA, 3 CUADRAS  
 ABAJO DE COLISEO DE INGENIEROS FRANCI  
 PEX: (504) 2235-9807 FAX: (504) 2235-9806  
 EMAIL: tgu.gerencia@grupoferronmax.com  
 www.grupoferronmax.com

COTIZACIÓN  
 No. 20489540

Código / Cliente: 0220092117 / INVERSIONES Y  
 CONSTRUCCIONES S.A

Fecha: 11.11.2014

CDS - TEGUCIGALPA

Dirección: CARRERA ATLANTIDA, FRANCISCO MORAZÁN,  
 HONDURAS

Asesor de Ventas: Espinal Jimmy  
 Alexander

Teléfono:

Condición de Pago: CONTADO

Doc. De Identidad:

CANTIDAD	UNIDAD	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
30,000.000	UN	40205	Tornillo AUTORROSCANTE ALM 5/16 X 2	1.35800	40,740.00
32,400.000	Pie	1200086	MAXALUM #26 H25 G80 MDA	23.39428	757,974.80
1,800.000	UN	30147	CANALETA GWT 16 G72 4 X 2	308.78800	555,818.40
30,000.000	UN	40205	Tornillo AUTORROSCANTE ALM 5/16 X 2	1.35800	40,740.00
10,800.000	UN	30076	HIERROMAX D7.01mm(D6) ASTM496-07 G75 9m	72.36200	781,509.60
7,200.000	UN	30077	HIERROMAX D4.04mm (D2)ASTMA496-07 G75 9m	23.35760	168,174.72
3,000.000	LB	40034	ALAMBRE 16 AMARRE	14.79250	44,377.50
				SUB TOTAL LPS.	2,389,335.02
				ISV LPS.	358,400.26
				TOTAL LPS.	2,747,735.28

CONDICIONES DE OFERTA:

FAVOR EMITIR CHEQUE A NOMBRE DE FERROMAX, S.A. DE C.V.  
 ESTE FORMATO NO SUSTITUYE A LA FACTURA

PRECIOS SUJETOS A CAMBIO SIN PREVIO AVISO

Asesor de Ventas

Aceptado Cliente

Autorizado

ORIGINAL

**ArquiTeja.**  
 Mejor que la Teja

**COLORAlúm.**  
 Tu techo a todo color

**Econoalúm.**  
 La mejor lámina acanalada

**Hierromax.**  
 El nuevo Hierro Norma Grado 75

**POINIGHT**  
 La estructura Ideal  
 para sus techos de calidad

**ZincAlúm.**  
 El Mejor Techo de El Salvador

De venta sólo en la cadena de MEGASERVICIOS Y SUCURSALES más grande de todo el País

## Cotización

### IMFERRA, S.A. DE C.V.

13/11/2014

Col. La Cañada Anillo Periferico Sur frente a UTH Contiguo a Col. Jesus Aguilar Pa

Pag 1 de 2  
Fecha  
13/11/2014

No.:7000457150 Valida Por 1 Días.

Vendedor 4405-EDIN JOEL VASQUEZ  
Cliente -INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES  
Dirección 0

E-Mail: [ventasqu@imferra.com](mailto:ventasqu@imferra.com)  
Web-site [www.imferra.com](http://www.imferra.com)

Terminos Contado

Tel./ E-Mail 0

R.T.N :

Codigo	Descripcion	Cantidad	Empaque	Preco	Total
071123	CANALETA NEGRA 4X2X6M5TS (1.35 A 1.40)	1,800.00		285.00	513,000.00
070403	LAMINA RECT. ALUZINC COM.28X42X12 (0.30MM)	1,800.00		266.40	479,520.00
992239	LAM.RECT.ALUZ. 28X42X18' (0.30MM)	600.00		579.60	347,760.00
070497	CABALLETE ALUZIN. 28X15X12' (CAL. 0.36)	300.00		270.00	81,000.00
020105	TORN.PILAM AUTORROS. 1/4X2	30,000.00		0.85	25,500.00
077006	ELECTRODO KISWEL 6013-3/32"	750.00		19.50	14,625.00
052835	CABLE ELECTRICO THHN 12X328-NEGRO	100.00		777.00	77,700.00
052839	CABLE ELECTRICO THHN 12X328-BLCO	100.00		777.00	77,700.00
052842	CABLE CONDUMEX THHN 14X328-VERDE	100.00		550.00	55,000.00
052830	CABLE ELECTRICO THHN 10X328-NEGRO	37.00		1,244.00	46,028.00
052834	CABLE ELECTRICO THHN 10X328-BLCO	19.00		1,244.00	23,636.00
052841	CABLE ELECTRICO THHN 14X328-ROJO	100.00		550.00	55,000.00
052844	CABLE CONDUMEX THHN 14X328-BLCO	60.00		550.00	33,000.00
051024	TOMACORRIENTE C/PLACA 270V	1,200.00		7.29	8,748.00
051005	TOMACORRIENTE ESTUFA AGUILA 112-50A 125/250V 3P	150.00		63.00	9,450.00
052827	CABLE CONDUMEX THHN 8X328-VERDE	4.00		1,980.00	7,920.00
052821	CABLE CONDUMEX THHN 6X328-ROJO	6.00		2,967.00	17,802.00
052820	CABLE CONDUMEX THHN 6X328-NEGRO	3.00		2,967.00	8,901.00
351350	BASE REDONDA PICONTADOR 110WTS	150.00		74.00	11,100.00
053868	PANEL BTICINO BTC2128 EMPOTRAR S/P-8CIRC	150.00		557.00	83,550.00
050442	CAJA ELECT. RECT. 2X4-1.2MM MET.	2,250.00		9.25	20,812.50
050459	CAJA ELECT. OCTAGONAL 1.5MM MET.PESADA	600.00		11.00	6,600.00
070802	TUBO PVC DRENAJE 4X20	150.00		195.00	29,250.00
070800	TUBO PVC DRENAJE 2X20	300.00		75.00	22,500.00
070780	TUBO PVC POT 1/2X20	300.00		34.96	10,488.00
064545	CODO PVC 1/2X90	2,250.00		2.10	4,725.00
064582	CODO DRENAJE INYECTADO 4X90	150.00		41.00	6,150.00
064580	CODO DRENAJE INYECTADO 2X90	750.00		8.59	6,442.50
069805	INOD.ACUIACER BLANCO C/IA 100	150.00		938.23	140,734.50
069978	LAVABO ACUIACER BLANCO 100 S/P S/IA 100	150.00		382.00	57,300.00
060189	VALVULA DICA BAÑO 4052SM-S/PERILLA	150.00		112.00	16,800.00
066012	PERILLA DICA GDE. QUEEN C/CHAPETON QDG	150.00		80.00	12,000.00
067831	LAVATRASTO TEKA 100X50 DER SIC 10050R	150.00		425.00	63,750.00
065918	LLAVE PILAVATRASTO 8" 10-008 (JS02-8003-8")	150.00		116.00	17,400.00
062398	SIFON C/CENTRO PILAVABO COFLEX P-B9001-1-1/4	150.00		32.50	4,875.00
062397	SIFON PLASTICO COFLEX P-B9000-1-1/2X1-1/4	150.00		28.80	4,320.00
061962	UÑA DOBLE LAVABO 728201	150.00		25.00	3,750.00
019560	CERRADURA POMO YALE CHESTER C/LLAVE 1507-US3 8958	750.00		195.00	146,250.00
010055	BISAGRA DORADA 4X4-1.80MM	750.00		23.20	17,400.00
083011	PEGAM. CPVC GRIS EZ-WELD 21703-1/8 (12")	150.00		125.00	18,750.00
019258	TACO PLASTICO 8X40	600.00		0.35	208.08

## Cotización

### IMFERRA, S.A. DE C.V.

13/11/2014

Col. La Cañada Anillo Periferico Sur frente a UTH Contiguo a Col. Jesus Aguilar Pa

Pag 2 de 2  
Fecha  
13/11/2014

No.:7000457150 Valida Por 1 Días.

Vendedor 4405-EDIN JOEL VASQUEZ  
Cliente -INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES  
Dirección 0

E-Mail: [ventasqu@imferra.com](mailto:ventasqu@imferra.com)  
Web-site [www.imferra.com](http://www.imferra.com)

Terminos Contado

Tel./ E-Mail 0

R.T.N :

Codigo	Descripcion	Cantidad	Empaque	Preco	Total
050721	ROCETA AGUILA 1175 MARFIL	1,050.00		10.40	10,920.00
056014	FOCO AHORRO OSRAM VALUE 865-6000H-20W	1,050.00		38.00	39,900.00
053297	SWITCH SENCILLO BTICINO DOMINO P1100	450.00		29.26	13,167.00
053300	SWITCH DOBLE BTICINO DOMINO P1200	300.00		41.60	12,480.00

Peso total en este orden 109,493 Lib.  
SubTotal: 2,663,912.58  
Impto.: 399,586.89  
Total: 3,063,499.47

AUTORIZADA POR

FIRMA VENDEDOR

\* PRECIOS Y EXISTENCIAS SUJETOS A CAMBIOS

0

FERREMACO, S. de R.L.

COTIZACION

Pagina: 1

Tel:442-4811 Tel/Fax: 442-4812

CLIENTE: MOSTRADOR  
 ATN:  
 DIRECCION:

NO.: 66014  
 FECHA: 06/11/2014  
 TEL.:

CANTIDAD	DESCRIPCION	P. UNITARIO	TOTAL
48	Varilla 1/4X9m Lisa Leg	37.39	1,794.78
72	Varilla 3/8X9m Corrugada Leg	92.17	6,636.52
224	Lamina Aluzinc NATURAL X PIE Cal 26 Leg	36.52	8,180.86
2	Caballete Aluzinc Natural de 12	260.87	521.74
1	Base de Contador 100 Amp	86.96	86.96
6	Cable Blanco 6X1 por Pie	11.61	69.64
12	Cable Blanco 6X1 por Pie	11.61	139.29
15	Caja Rectangular 2X4 Pesada Hoyo 1/2	16.52	247.82
3	Interruptor EAGLE Sensillo	17.39	52.17
1	Panel de 8 Circuito Bticino	652.17	652.17
1	Tomacorriente P/Estufa Superficial Chino	52.17	52.17
8	Tomacorriente para Concreto 110	11.30	90.43
1	Pegamento PVC 1/8 Durman	116.52	116.52
20	Alambre Amarre Libra	13.04	260.87
8	Clavos 3 Pul por Libra	13.91	111.30
4	Tornillo Avellanado 1.1/2	0.63	2.50
1	Regadera para Baño FOSET Limpia Facil	98.21	98.21
1	Valvula para Baño ZBW 103703	142.86	142.86
1	Lava Traste TEKA Escurridor Derecho	821.43	821.43
1	Sanitario ALDOSA Blanco	1,000.00	1,000.00
1	Uñas para Lavamano INDUMA Doble	31.25	31.25
2	Tubo PVC Sdr 13.5 DE1/2	39.13	78.26
1	Tubo Drenaje 4	215.65	215.65
5	Codo Drenaje 2	7.83	39.13
1765	Bloque de Concreto 5	11.50	20,297.50
2	Arena Fina	892.86	1,785.72
127	Cemento Gris Bijao Bolsa	157.39	19,988.70
1	Varilla Polo Tierra 3/8X4 de Cobre Hechi	40.00	40.00
40	Cable Blanco 10X1 por Pie	4.46	178.57
80	Cable Blanco 10X1 por Pie	4.46	357.14
220	Cable Blanco 12X1 POR PIE	3.57	785.71
220	Cable Blanco 12X1 POR PIE	3.57	785.71
130	Cable Blanco 14X1 por Pie	2.68	348.21
440	Cable Blanco 14X1 por Pie	2.68	1,178.54
4	Caja Octagonal Pesada 1/2	19.64	78.57
2	Interruptor EAGLE Doble	25.22	50.43
7	Roseta Tisino	9.57	66.96
5	Electrodo 60.11X1/8b Lbr	22.61	113.04
4	Taco Ficher N 8	0.54	2.14
200	Tornillo Punta Broca de 2.1/2	1.25	250.00
1	Llave para Lavatrastes VIKINGO	293.75	293.75
5	Llavin YALE Pelota Color Oro	186.96	934.78
10	Bisagra China Amarilla 3.1/2	21.74	217.39
5	Puerta Termoformada de 32X80	513.39	2,566.96
1	Lavamanos ALDOSA Blanco S/Acc	269.57	269.57
2	Tubo Drenaje 2	85.22	170.43
1	Codo Drenaje 4	20.87	20.87
15	Codo PVC 1/2	3.48	52.17
320	Poliducto 1/2 por pie	0.87	278.27

U.L.

	SUB-TOTAL L	72,553.70
	I.S.V. L	7,636.43
	TOTAL L	80,190.13

COTIZADO POR FERREMACO

FIRMA

MONOLIT HONDURAS S.A. de C.V.  
Anillo periferico, frente a las bodegas de Deora entrada a la Col. La Era  
PBX: 2267-2334-2267-2344



Fecha 11/11/2014  
No. Cotización 2014-32  
Suorcal Tegucigalpa  
Telefonos 8866-8824  
Asesor Juan C. Ramirez

**Cliente** Inversiones y Construcciones S.A **Condición Pago:** CONTADO  
**Dirección**  
**Contacto** Lio. Vitor Saul Martínez  
**Teléfono** Tel. 2440-0292 / Cel. 8984-2889  
**Proyecto**

Cantidad	Descripción	Preio Unitario	Preio Total
10,800	Varilla Corrug. 3/8 7.20 G-40 9MT	L. 66.30	L. 597,240.00
7,200	Varilla Lisa 1/4 5.5 G-40 9MT	L. 27.00	L. 194,400.00
3,000	Alambre de Amarre Lb.	L. 9.70	L. 29,100.00
1,200	Clavo 3"	L. 10.60	L. 12,720.00

CAMBIO DE PRECIO SIN PREVIO AVISO. CHEQUE CERTIFICADO O EFECTIVO

Subtotal: L. 833,460.00  
ISV: L. 125,019.00  
Total: L. 958,479.00

Observaciones: \*Cambio de preio sin previo aviso.  
\*Material puesto en tienda TGA.

MONOLIT HONDURAS S.A. de C.V.  
Anillo periferico, frente a las bodegas de Deora entrada a la Col. La Era  
PBX: 2267-2334-2267-2344



Fecha 11/11/2014  
No. Cotización 2014-32  
Suorcal Tegucigalpa  
Telefonos 8866-8824  
Asesor Juan C. Ramirez

**Cliente** Inversiones y Construcciones S.A **Condición Pago:** CONTADO  
**Dirección**  
**Contacto** Lio. Vitor Saul Martínez  
**Teléfono** Tel. 2440-0292 / Cel. 8984-2889  
**Proyecto**

Cantidad	Descripción	Preio Unitario	Preio Total
10,800	Varilla Corrug. 3/8 G-40 9MT	L. 86.10	L. 919,080.00
7,200	Varilla Lisa 1/4 5.5 G-40 9MT	L. 27.00	L. 194,400.00
3,000	Alambre de Amarre Lb.	L. 9.70	L. 29,100.00
1,200	Clavo 3"	L. 10.60	L. 12,720.00

CAMBIO DE PRECIO SIN PREVIO AVISO. CHEQUE CERTIFICADO O EFECTIVO

Subtotal: L. 1,155,300.00  
ISV: L. 173,295.00  
Total: L. 1,328,595.00

Observaciones: \*Cambio de preio sin previo aviso.  
\*Material puesto en tienda TGA.



**PROYECTO:**

<b>Descripciones principales del Proyecto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hincado y apiomado de 147 postes en total de los cuales 29 serán de concreto de 40 pies, 60 de concreto de 35 pies y 58 postes de concreto de 30 pies.</li> <li>• Vestido de posteria de estructuras tanto primarias y secundarias.</li> <li>• Instalación de 68 retenidas en total, de las cuales son 51 sencillas, 8 son retenidas dobles, 5 son retenidas aéreas y 4 son retenida tipo banco, localizadas en diferentes puntos del sistema, para asegurar la posteria.</li> <li>• Instalación de 630 mts. lineales tendido de alta tensión o primario que consta de tres fase más un neutro.</li> <li>• Instalación de 490 mts. lineales tendido de alta tensión o primario que consta de dos fase más un neutro.</li> <li>• Instalación de 2480 mts. lineales tendido de alta tensión o primario que consta de una fase más un neutro.</li> <li>• Instalación de 4780 mts lineales de tendido secundario líneas abiertas con conductor forrado WP N.1/0 las líneas energizadas y conductor sin forro ASCR N.2 para la línea neutro.</li> <li>• Instalación de 27 transformadores en total cuya capacidad serán: 23 DE 50 KVA, 1 de 37.5 Kva. Y 3 de 15Kva, con sus respectivas protecciones.</li> <li>• Instalación de 142 lámparas de Vapor de sodio de 100 Watts tipo canasta, para iluminación de avenidas y calles de la lotificación.</li> <li>• Instalación de protecciones como ser pararrayos y cortacircuitos para ramales primarios y transformadores.</li> </ul>
<b>Días de construcción</b>	75 días hábiles
<b>Costo por Materiales</b>	<b>L 3,046,832.14</b> (Tres Millones Cuarenta y Seis Mil Ochocientos Treinta y Dos Lempiras Con 14/100)
<b>Costo por Mano de Obra</b>	<b>L 850,000.00</b> (Ochocientos Cincuenta Mil Lempiras Exactos)
<b>Valor Total</b>	<b>L 3,896,832.14</b> (Tres Millones Ochocientos Noventa y Seis Mil Ochocientos Treinta Y Dos Lempiras Con 14/100.)

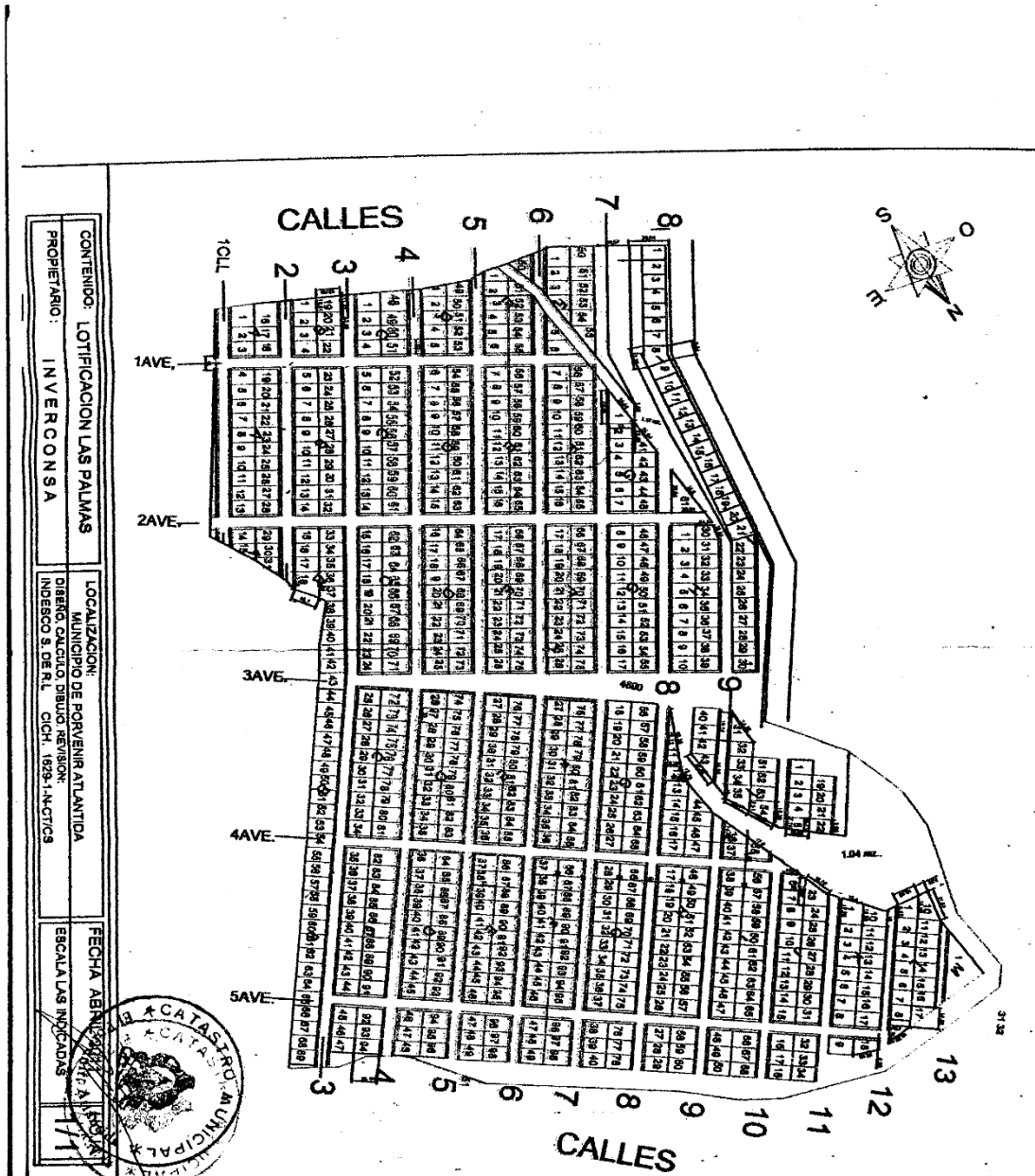
**INDUGRAFIC S. DE R. L.**  
**RES. QUINTA SAN FERNANDO, LA CEIBA, ATLDA., HONDURAS, C.A**  
**TEL-FAX (504)2 442-4729. CEL 9983-8620.E-MAIL: [indugrafic06@yahoo.com](mailto:indugrafic06@yahoo.com)**

# ANEXO 6. PLANO DE DISTRIBUCIÓN LOTES LAS PALMAS



TRANSPARENCIA PARTICIPACIÓN DINAMISMO

MUNICIPALIDAD DE EL PORVENIR ATLANTIDA, HONDURAS C. A  
TEL 429-20-24



# ANEXO 7. AVALÚO REALIZADO A LAS PALMAS, AÑO 2012

## SERVICIOS DE AVALUOS La Ceiba, Honduras

3028-3

Avalúo de Bienes Raíces

Fecha Avalúo

6 de junio de 2012

### 1.- DATOS GENERALES

Nombre Propietario: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A. DEL CAPITAL VARIABLE "INVERCONSA"  
Solicitante Avalúo: BANCO ATLANTIDA S.A.  
Dirección Inmueble: Las Palmas, Municipio del Porvenir, Atlantida.

### 2.- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Topografía		Calles		Servicios Públicos	
Clase de Propiedad	Plana <u>X</u>	Pavimentada	<u>                    </u>	Agua Potable	<u>X</u>
Urbana	Inclinada <u>                    </u>	Aplanada	<u>X</u>	Alcantarillado	<u>X</u>
Uso Actual del Inmueble	Quebrada <u>                    </u>	Sin Mejora	<u>                    </u>	Electricidad	<u>X</u>
Lotificación	Altura <u>                    </u>	Bordillo	<u>                    </u>	Teléfono	<u>                    </u>
Uso más provechoso	Arenoso <u>                    </u>	Aceras	<u>                    </u>	Tren de Aseo	<u>                    </u>
	Barranco <u>                    </u>	Área Verde	<u>                    </u>		

### 3.- DIMENSIONES, COLINDANCIAS, ÁREA Y VALOR DEL TERRENO

Norte: Barra quebrada Seca.	Área del Terreno	280,862.39
Sur: Estandar Fruit de Honduras S.A.	Unidad	v <sup>2</sup>
Este: Estandar Fruit de Honduras S.A.	Precio Unitario	L. 75.00
Oeste: Hector Discua y Antonio Ruiz, Rio Corinto de por medio.	Valor del terreno	L. 21,064,679.25

### 4.- TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Cimientos	Pisos	Ventanas	Cielo Raso	Eléctrico
Ninguna <u>                    </u>	Tierra <u>                    </u>	No tiene <u>                    </u>	Madera <u>                    </u>	Oculto <u>                    </u>
Establo <u>                    </u>	Madera <u>                    </u>	Madera <u>                    </u>	Machimbre <u>                    </u>	Visible <u>                    </u>
Mampostería <u>                    </u>	Concreto <u>                    </u>	Celosías <u>                    </u>	Asbesto <u>                    </u>	Electro ducha <u>                    </u>
Pilotes <u>                    </u>	Mosaico <u>                    </u>	Vidrio <u>                    </u>	Panelit <u>                    </u>	Estufa <u>                    </u>
Zapatatas <u>                    </u>	Terrazo <u>                    </u>	Balconeria <u>                    </u>	Viga Vista <u>                    </u>	TV <u>                    </u>
POSTES <u>                    </u>	Cerámica <u>                    </u>	Otro <u>                    </u>	Mazonite <u>                    </u>	Teléfono <u>                    </u>
			Loza <u>                    </u>	
			Fibra de Vidrio <u>                    </u>	
Paredes <u>                    </u>	Puertas <u>                    </u>	Techo <u>                    </u>	Hidráulica <u>                    </u>	Acabados <u>                    </u>
	NO tiene <u>                    </u>	No tiene <u>                    </u>		Repello <u>                    </u>
Adobe <u>                    </u>	Madera <u>                    </u>	Madera <u>                    </u>	Oculto <u>                    </u>	Pulido <u>                    </u>
Madera <u>                    </u>	Plywood <u>                    </u>	Metálico <u>                    </u>	Visible <u>                    </u>	Pintura <u>                    </u>
Panelit <u>                    </u>	Metal <u>                    </u>	Asbesto <u>                    </u>	Lavatrasto <u>                    </u>	Enchape <u>                    </u>
Ladrillo <u>                    </u>	Vidrio <u>                    </u>	Zinc <u>                    </u>	Lavandería <u>                    </u>	Muebles <u>                    </u>
Bloque <u>                    </u>	Otro <u>                    </u>	Teja <u>                    </u>	Cisterna <u>                    </u>	Clóset <u>                    </u>
Concreto <u>                    </u>	Hierro <u>                    </u>	Loza <u>                    </u>	Fosa Séptica <u>                    </u>	Gabinete coc. <u>                    </u>
Zinc <u>                    </u>		Aluzinc <u>                    </u>		
		Chingle <u>                    </u>		

### Observación sobre el Área

Zona que esta siendo desarrollada urbanisticamente, actualmente consta de areas planas y no inundables.

### Ambientes

Contiguo a la Colonia del Sr. Hector Discua, tiene calle de acceso por Montecristo y El Porvenir.

### 5.- DEPRECIACIÓN Y DEMÉRITOS

Nueva Buen Estado  
Regular Estado  
Mal Estado  
Obsolencia Funcional  
Obsolencia Económica  
TOTAL

### 7.- TENENCIA DEL INMUEBLE

Asiento no. 78  
Tomo no. 1574  
Instrumento 684  
Lugar La Ceiba, Atlantida.  
Fecha 24 de Noviembre de 2010.  
Notario Sergio Gabriel Segovia Flores.  
No. 2100

### 6.- DESCRIPCIONES Y COMPUTO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Descripción	Area	Unidad	Precio Unitario	Valor Construcción
				<b>TOTAL</b>

### 8.- CORRELACIÓN

Valor del terreno L. 21,064,679.25  
Valor construcción  
Valor Total L. 21,064,679.25

Valor Crediticio %

ANEXO 8. IMÁGENES DEL TERRENO LAS PALMAS





