

**Impacto de las Políticas
Gubernamentales en el sector vivienda
en el Distrito Central, Francisco
Morazán, Honduras 2014-2018.**

Impacto de las Políticas Gubernamentales en el sector vivienda en el Distrito Central, Francisco Morazán, Honduras 2014-2018.

Givanildo Leonel Sosa¹,
Mábel Aurora Licona²,

Entre 1960 y 1999 el mundo pasó de 3.000 millones de habitantes a 6.000 millones. En este período Latinoamérica ha aportando aproximadamente un 8% del total de la población mundial, creciendo de 240 millones de habitantes en 1960 a 480 millones en la actualidad. Una singularidad del Área estriba en que la tasa de urbanización en el período mencionado ha crecido en forma sorpresiva del 50% al 73,4%. ¿Qué ha supuesto esto?... que de 120 millones de latinoamericanos viviendo en ciudades (1960) se ha pasado a casi 360 millones (1999). América Latina tiene hoy la misma población rural que hace cuatro décadas, mientras que la población urbana se ha triplicado. No conocemos nada comparable en territorios de esta escala.

Generando un entorno de factores en cuanto al impacto de adquisición de vivienda según el actor Julián Salas Serrano:

1. **El imparable crecimiento de la tasa de urbanización:** La población latinoamericana ha optado obcecadamente por asentarse en áreas urbanas, donde, como ya se ha apuntado, habitan hoy 360 millones de personas. La población urbana según Celade, representaba el 57,2% del total en 1970, alcanzaba en 1999 el 73,4% y proyecta que llegará al 85% en el 2025. La región está entre las más urbanizadas del planeta con niveles idénticos a los del conjunto de la Unión Europea.
2. **La hegemonía del sector informal:** Resulta sugerente señalar que de las dieciocho urbes más pobladas del mundo en 2000, cuatro se localizaban en América Latina (México D.F. con 18,1 millones; Sao Paulo, 17,8; Buenos Aires, 12,6 y Río de Janeiro, 10,6). También es ilustrativo el hecho de que en 1995 casi el 30% de la población total y el 40% de la población urbana del Área se concentraba en ciudades de más de un millón de habitantes.
3. **El llamado sector informal** –el de la economía sumergida, del menudeo, los precaristas, paralegales, marginales...– es pieza clave en la construcción de viviendas en América Latina. Sin su aportación mayoritaria y sostenida, la situación sería bien distinta y sin duda, aún peor. Su actividad la ciframos entre el 30% de lo que se ejecuta en cada país (Chile, Uruguay, Argentina,...) y el 80% (Perú, Ecuador, Centroamérica,...) pasando por situaciones intermedias del orden del 60% (Brasil, Colombia, Venezuela,...). La informalidad supone participación y organización, entendidas hoy en Latinoamérica de formas diferentes a como fue norma bajo los gobiernos dictatoriales.
4. **La pobreza y la inequidad se instalan:** en la ciudad las economías de la región han experimentado grandes cambios en el decenio de 1990. Se ha detenido la inflación elevada, se han adoptado reformas económicas para apoyar las operaciones del mercado y restablecido la productividad y el crecimiento económico. Pero la concentración del ingreso se ha mantenido casi sin cambios.
5. **El descontrolado incremento del déficit de vivienda** La Comisión Económica para América Latina, cifró el déficit habitacional del Área en 25,7 millones de acciones de rehabilitación imprescindibles para mantener en uso el stock de viviendas y en 27,9 millones, el número de nuevas viviendas necesarias, déficit propiamente dicho. Adoptando una media de cinco personas por alojamiento, se llega a la conclusión de que 130 millones de latinoamericanos habitan en alojamientos precarios, y que 140 millones carecen de vivienda. Un total de 270 millones de

¹ Tegucigalpa, Honduras. Facultad de Ingeniería Civil Teléfono: (504) 2225 74 55. Email:givanildo.sosa@upi.edu.hn

² Tegucigalpa, Honduras. Facultad de Ingeniería Civil Teléfono: (504) 2225 74 55. Email:mabel.licona@upi.edu.hn

latinoamericanos mal alojados o sin alojamiento, es un pesado lastre y un invariante, que con mayor o menor gravedad, se manifiesta en todos los países del Área.

6. **El mejoramiento barrial y la consolidación de lo construido** en condiciones de extrema necesidad, son asignaturas pendientes del hábitat en América Latina y retos inaplazables para la agenda del siglo XXI de los gobiernos democráticos nacionales, regionales y/o municipales. La magnitud y dramatismo de las consecuencias de los fenómenos naturales que han asolado en el último trienio el Área 9 y de forma muy especial Centroamérica, han sacado a la luz pública las debilidades del hábitat de los más pobres, así como la necesidad imperiosa de tomar medidas drásticas en un sector que no puede abandonarse al albur del mercado. No es que la naturaleza sea más sádica con el llamado Tercer Mundo, no, es que sencillamente hay más pobres. Esta es la cruel lección que ha dictado esta concatenación de desastres. (Serrano, Mayo 2002)

En los países de América Latina y el Caribe el 45% de los hogares está afectado por déficit habitacional, el que se incrementa a un ritmo superior a la cantidad de viviendas que se construyen anualmente en la Región. Sin embargo, un estudio reciente de CEPAL ha llegado a la conclusión que es posible en la región realizar inversiones que permitan plantearse la meta de frenar el crecimiento del déficit.

En la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, realizada en 1996 en Estambul, los países de la región presentaron un Plan Regional de Acción en el que se plantea la meta de aumentar las soluciones habitacionales, especialmente aquellas destinadas a las familias de bajos ingresos, de manera de evitar que el déficit cuantitativo continúe aumentando, a la vez que las políticas nacionales urbanas, de vivienda y medio ambiente, deben asegurar a todos los sectores el acceso a los servicios urbanos básicos y provocar un desarrollo sustentable de los asentamientos humanos. En el marco de los antecedentes anteriores y frente al desafío de utilizar en forma eficiente los recursos públicos destinados a vivienda, se ha desarrollado la presente metodología. En ella se aborda la evaluación de proyectos de viviendas sociales tomando en cuenta no sólo los costos directos de los proyectos, sino también los costos que se requieren para conectar los servicios públicos internos de los proyectos a las redes y servicios existentes. (García, Noviembre 2016)

A su vez encontramos que unos de los factores preponderantes es el Derecho a la vivienda que aparece en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948. Asimismo muchas de las legislaciones Internacionales en sus constituciones nacionales también lo expresan como uno de los derechos inajenables. El derecho a una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos económicos, sociales y culturales que afectan de manera decisiva a las condiciones de igualdad social (ONU, 2015):

Artículo 25.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales: Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Para el caso en nuestro País, Honduras, se reconoce en el artículo 178 al 181, de la Constitución de la República de Honduras de 1982, el derecho a una vivienda Digna, teniendo para tales efectos que el Estado debe velar por la gestión de programas que brinden un fácil acceso:

ARTICULO 178.- Se reconoce a los hondureños el derecho de vivienda digna. El Estado formulará y ejecutará programas de vivienda de interés social. La ley regulará el arrendamiento de viviendas y locales, la utilización del suelo urbano y la construcción, de acuerdo con el interés general.

ARTICULO 179.- El Estado promoverá, apoyará y regulará la creación de sistemas y mecanismos para la utilización de los recursos internos y externos a ser canalizados hacia la solución del problema habitacional.

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

ARTICULO 181.- Créase el "Fondo Social para la Vivienda", cuya finalidad será el desarrollo habitacional en las áreas urbana y rural. Una ley especial regulará su organización y funcionamiento.

El conocimiento de la problemática habitacional es de suma importancia en cada país, ya que la misma involucra a hogares y personas que habitan en óptimas o en deplorables condiciones de vida, aparte de que es el espacio físico donde se desarrollan relaciones familiares y no familiares con una diversidad de situaciones psico-sociales.

Las condiciones del sector de vivienda en Honduras son en gran parte una reflexión de su contexto. En particular, son siete los factores que afectan al sector de vivienda: (1) Riesgos ambientales y desastres naturales; (2) Crecimiento de la población, urbanización y formación del hogar; (3) Pobreza, nivel de desarrollo económico, y crecimiento económico; (4) La distribución de ingreso; (5) Política fiscal del gobierno e inflación; (6) Condiciones en el sector financiero; y (7) Condiciones en el sector de la construcción. Además de los factores contextuales mencionados en la Parte I, existen tres condiciones principales dentro del sector de vivienda que afectan a la oferta y a la demanda de vivienda en Honduras: (1) La disponibilidad de tierras; (2) El volumen, la estructura y el costo de la producción de vivienda; y (3) La disponibilidad de financiación hipotecaria.

El verdadero funcionamiento del sector de vivienda puede ser resumido analizando cuatro dimensiones críticas: (4) Precios de vivienda, alquileres, y acceso financiero; (5) Unidades de vivienda y espacio habitable; (6) Calidad de vivienda; y (7) Tenencia.

Para poder comprender si el marco de política de vivienda actual tiene la capacidad necesaria para responder a los temas de política de vivienda claves que enfrenta el país en el presente, debemos enfocar el estado de política de vivienda en el país a lo largo de seis dimensiones críticas: (1) El régimen de derechos de propiedad; (2) El régimen de financiación de vivienda; (3) Subsidios de vivienda; (4) Infraestructura residencial; (5) El régimen legal y regulador que rige al sector. (Angel, 2002)

Resultados

1. Estrategia de Vivienda de Dos Puntas
2. Creación de agencia de Vivienda Gubernamental Única
3. Posición independiente para una agencia de financiación de Vivienda de Segundo Piso
4. Los dos Principios Gobernantes en la Conducción de Política de Vivienda

5. Reducción de hacinamiento
6. Legalización de Títulos en asentamientos Informales
7. Reducción de Tasas de Interés Hipotecarios.
8. Función de la vivienda en la reducción de la pobreza
9. Sistema de Subsidio de Vivienda
 - a. Volumen Disponible de subsidios de vivienda
 - b. Tamaño Promedio de un subsidio de vivienda
10. Programa de Vivienda e iniciativas Propuestas
11. Programa de Titulación
12. Ampliación de Vivienda en lote propio
13. Lote con Servicios
14. Programa de Monitoreo
15. Programa de Formación de Capacidad
16. Iniciativa de la Ley de Vivienda
17. Iniciativa de la Comisión de Dirección de Crecimiento
18. Iniciativa de la Reducción de Costo de Construcción
19. Iniciativa de Simplificación del Permiso
20. Iniciativa de Reducción del Costo de Transferencia.
21. Reforma de la regulación de Subsidios
22. Iniciativa de Reforma del Código de Edificación
23. Iniciativa de Reforma de Congelación de Alquileres
24. Iniciativa de Rescate de la Cartera de FOSovi
25. Programas e Iniciativas de Financiación de Vivienda Propuestas
26. Crédito para el programa Ahorro+Bono+Crédito.

Los datos utilizados en esta investigación son los de la encuesta pos censal del 2001 y la Encuesta Permanente de Hogares y Propósitos Múltiples de Mayo de 2003 y 2009, ya que estas contienen información demográfica, de vivienda y hogares que ayudaran tanto en la estimación de la variable proxy propuesta, como las variables que explican desde el punto de vista socioeconómico la exclusión social en el mercado habitacional.

Para el análisis de datos primero se calculará el déficit habitacional de acuerdo a la metodología propuesta por el INE. Esta metodología no ha sido propuesta oficialmente por esta institución. En el caso de los determinantes sociodemográficos como las características del jefe de familia, acceso a crédito de acuerdo al nivel de ingreso se proponen un modelo biprobit que permitirán explicar la relación entre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo y las características demográficas y económicas del hogar y el jefe de familia.

Uno de los problemas desde el punto de vista metodológico es como medir el déficit habitacional de un país. Según Arriagada esto se debe a que existe un sesgo en producir viviendas nuevas y considerar simplemente el problema como un desequilibrio entre cantidades producidas y demandadas en una sociedad, omitiendo otras dimensiones para este cálculo. Para este trabajo se propone la metodología utilizada por la CEPAL y el Instituto Nacional de Estadística (2007).

Otro factor relacionado a este problema es el cambio de paradigma en la política pública. A partir de 1992 y con la implementación de las reformas se ha considerado por mucho tiempo que el déficit solo está relacionado al número de casas que se deben construir. Esto se puede ver en las diferentes políticas sectoriales que estaban más orientadas a la construcción de nuevas viviendas que a la mejora de las existentes. El mayor problema de déficit habitacional en Honduras está relacionado más al déficit cualitativo. Esto se da porque un hogar puede tener diferentes tipos de deficiencia, estructurales referidas a la calidad de los materiales, espaciales y de acceso a servicios básicos. Solucionarlo requiere de políticas más integrales, de sistema de información más eficientes que ayuden a identificar los tipos

de deficiencia al que se enfrentan los hogares y de un fortalecimiento institucional a cargo del Estado como ente impulsador del desarrollo económico y social.

El déficit habitacional también está influenciado en gran medida por problemas estructurales estos se puede observar a través de los determinantes que explican la demanda, y que en cierta medida son factores que contribuyen a la exclusión social en este mercado. Factores como ingresos, nivel educativo, experiencia laboral, si el hogar está conformado por ambos cónyuges, si estos viven en la zona urbana o rural, si el jefe de familia es hombre o mujer son determinantes que explican este problema desde la óptica de la demanda. Por lo tanto, las políticas sectoriales deberían encaminarse a buscar mejoras significativas para reducir los obstáculos en los créditos hipotecarios, aumentar la capacidad de ingreso por medio de subsidios a adquisición y mejoras de viviendas focalizados. (Avila, 2016)

Algunos Modelos Propuesto tienen como solución la propuesta que establece condiciones para crear comunidades a través de la promoción de grupos sociales para que propicie una convivencia armónica, integrando a la sociedad urbana a una sociedad mejor organizada, siendo de gran relevancia para tal propósito el plan de capacitación para la participación comunitaria y el papel que desempeñan los coordinadores y promotores sociales en todo el proceso.

El programa de capacitación permite que los beneficiarios sean capaces de apropiarse de la técnica para obtener alguna independencia de la asistencia directa de la consejería de vivienda, de gestionar por sí misma el equipamiento comunitario, de buscar otras fuentes de cooperación y generar formas de cooperación con otras comunidades.

Económicamente el modelo promueve la vivienda de bajo costo a través de la implementación de la autoconstrucción colectiva, la vivienda de tipo progresivo y el uso de tecnología local.

Ambientalmente siempre y cuando se realice una acertada selección de las alternativas de diseño, construcción y operación, de manera que produzcan el menor impacto a los elementos del medio ambiente y se implementen de forma adecuada las acciones propuestas a favor de la educación ecológica y preservación del ecosistema y medio ambiente.

Técnicamente el prototipo de la vivienda propuesta reúne los requisitos estructurales necesarios para su estabilidad y seguridad de las personas y por su versatilidad puede adaptarse a las diversas condiciones de la geografía del territorio nacional.

Legalmente la vivienda es un derecho constitucional establecido en el artículo 178 de la constitución de la República que textualmente dice “se reconoce a los hondureños el derecho a vivienda digna, el Estado formulará y ejecutará programas de vivienda de interés social. La Ley regulará el arrendamiento de viviendas y locales, la utilización del suelo urbano y la construcción de acuerdo con el interés general”. Asimismo el modelo se sustenta en el decreto ejecutivo número PCM-39-2006, publicado en el diario oficial La Gaceta número 31,136 del 24 de Octubre del 2006.

Teniendo como base de sustentación estos mecanismos el Estado debe desarrollar propuestas de vivienda de interés social como la que se propone en esta tesis, reconociendo que Honduras posee una diversidad natural y cultural, afianzando la valoración de lo que se tiene con énfasis en el respeto a la gente y su cultura, con la participación de todos y todas, sin restricción al acceso a la propiedad formal y sobre todo en función de una planificación territorial.

El modelo ofrece muchas posibilidades para el despliegue de las potencialidades y el fortalecimiento de las capacidades de las personas y al considerar a la persona integrada en su contexto social se fortalecerá el desarrollo de valores y comportamientos comunitarios, respetando la diversidad de género, etnia y afiliación política.

Todo lo anterior tendiente a hacer viable la producción de vivienda que conduzca al desarrollo humano con un enfoque de sostenibilidad. (Nieto, 2009)

Bibliografía

- Angel, S. (2002). *Política de Vivienda en Honduras*. Nueva York.
- Avila, H. F. (2016). *Diseño de Un Modelo de Crédito Hipotecario Eficaz para la compra de vivienda Social en Tegucigalpa*. Tegucigalpa: UDI-DEGT-UNAH.
- Constitución. (2015). *Decreto 93-2015*. Tegucigalpa: La Gaceta.
- García, H. A. (Noviembre 2016). El derricho a la vivienda digna en Colombia. *Díkaion*, vol. 20 número 15, 105-112.
- Gilbert, A. (julio a diciembre 2011). La vivienda en America Latina : Revisando Estrategias. *Revista de Ingeniería*, número 35,, 48-50.
- Giorgi, N. V. (Diciembre 2009). La torre Etocástica: prototipo de Vivienda. *DEARQ, Revista de Arquitectura/ Journal of ARchitectura*, Núm. 5, 82-91.
- Nieto, J. B. (2009). *Modelo de Vivienda de interés Social y su vinculación con el desarrollo Humano Sostenible una propuesta para Honduras*. Tegucigalpa: UDI-DEGT-UNAH.
- ONU. (2015). *Declaración de Los Derechos Humanos*. PARis: ONU.
- Richer, M. (Julio-diciembre 2010). Una Fórmula innovadora de acceso a la vivienda : las cooperativas de vivienda en Uruguay. *Cayapa, Revista Venezolana de Economía Social*, Vol. 10, núm 20.
- Rocha, A. T. (julio a diciembre 2014). Lavivienda como Resultado de la Objetividad consumista. *Legado de Arquitectura y Diseño*, número 16 , 95-102.
- Rodriguez, J. S. (Julio a diciembre 2011). Financiamiento de Vivienda. *Revista de Ingneiría*, núm 35, 61-78.
- Serrano, J. S. (Mayo 2002). Latinoamerica: Hambre de Vivienda. *Revista INVI*, Vol. 17 núm 45,, 58-69.