

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES**

**POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DIRECCIÓN DEL SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON
ORIENTACIÓN EN FINANZAS**



**“ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS QUE
LIMITAN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DIGNA A FAMILIAS CON
INGRESOS DE HASTA DOS SALARIOS MÍNIMOS A TRAVÉS DE BANHPROVI
EN 2019 AL 2020.”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN APLICADA MEDIANTE
ESTUDIO DE CASOS**

**PARA OPTAR AL GRADO DE MÁSTER EN ADMINISTRACIÓN DE
EMPRESAS CON ORIENTACIÓN EN FINANZAS**

PRESENTA

MAE. CHRISTIAN LEONEL AVILA LEIVA

TEGUCIGALPA, M.D.C.

Noviembre de 2023

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

DR. FRANCISCO HERRERA
RECTOR

MAE. BELINDA FLORES DE MENDOZA
VICERRECTORA ACADÉMICA

DRA. JESSICA PATRICIA SÁNCHEZ MEDINA
SECRETARIA GENERAL

DR. ARMANDO EUCEDA
DIRECTOR DEL SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

MAE. OSCAR A. ZELAYA
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DR. JOSE FRANCISCO MARTINEZ BARAHONA
COORDINADOR GENERAL DE POSGRADO DE
LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
(POSFACE)

DEDICATORIA

A mi familia, por la ayuda de mi madre y padre, siendo mi madre la motivadora psicológica y que, por medio de su recuerdo, me motivo y me motiva a seguir adelante. A mi padre, por ser quien está y ha estado siempre para apoyarme en seguir avanzando, poner el primero un pie enfrente, un líder incondicional y mentor de excelencia por su vasta experiencia y gracias a ellos, mas no puedo pedir a Dios.

A la población hondureña, en dedicación a la población luchadora y trabajadora de Honduras, que tengan la oportunidad de obtener un lugar digno para vivir y que apunte hacia un mejor horizonte en el cambio que todos andamos buscando. Así mismo, poner este documento a disposición de la sociedad civil y personas con el conocimiento pertinente, para llegar a hacer cambios necesarios que permitan a todos los hondureños y hondureñas a poder adquirir una vivienda digna.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, a la iglesia católica por siempre recibir mis oraciones y plasmarlas aquí, que todo salga de acorde a la voluntad de Dios. A mi familia que es mi guía, mi papá, mi mamá, mis primos y hermana.

A los colaboradores de CONVIVIENDA por su gran apoyo, siendo ellos los intermediarios para la adquisición de la información. A los docentes que me apoyaron a poner en orden mi tesis, pero más al que apasionadamente dedico parte de su vida para llevar a finalizar la investigación.

RESUMEN

Esta investigación se realizó debido a que las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI's), así como los intermediarios de colocación de vivienda digna, por medio de Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), se limitan al otorgamiento de crédito para vivienda digna a las personas que tienen un ingreso de hasta dos salarios mínimos mensuales. Debido a que aún no existe, un proyecto que beneficie a este segmento de escasos ingresos de la población de Honduras, tomando como muestra la población beneficiada en proyectos de vivienda digna.

El principal objetivo de esta investigación es resaltar cómo las políticas financieras y económicas implementadas por las IFI's impactan en los hondureños que tienen un ingreso de hasta dos salarios mínimos en tratar de aplicar a una vivienda digna.

Se aplicó un estudio de tipo cuantitativo, debido a que se investigó un número de personas que visitan proyectos de vivienda digna. Tiene un alcance transeccional exploratorio, por haber recolectado información en una fecha específica y conocer los datos en el contexto de las familias hondureñas que tienen un ingreso de hasta dos salarios mínimos, dando a entender que el diseño de la investigación no es experimental debido a que no se pueden manipular deliberadamente las variables de estudio.

Esta investigación permitió encontrar que aproximadamente el 64% de las personas que solicita un crédito a una IFI' bajo el rango de hasta dos salarios mínimos, es descalificado de crédito, falta de capacidad de pago y el incumplimiento de las políticas de las IFI's, la cuales se muestran a continuación, se muestran en la siguiente tabla:

Cumplimiento De Políticas

1	<i>Relación Cuota/Ingreso Bruto. >30%</i>
2	<i>Relación Cuota/Ingreso Neto. <60%</i>
3	<i>No Tener Vivienda</i>
4	<i>No Haber Recibido Bono De Subsidio</i>
5	<i>Tener Capacidad De Pago</i>
6	<i>No Estar Afectado En La Central De Riesgos</i>
7	<i>Tener Permanencia En El Trabajo</i>
8	<i>Estar Laborando Por Tiempo Indefinido</i>
9	<i>Si Tiene Negocio, Debe De Tener Mas De 10 Empleados Y Mas De 3 Años De Antigüedad.</i>

Tabla 1, Cumplimiento de Políticas de las IFI's

Palabras Claves; Vivienda Digna, Políticas De Crédito, Intermediarios Financieros, Endeudamiento.

ABSTRACT

In this research, it was carried out for the reason that Intermediary Financial Institutions, by their initials IFI's, as well as intermediaries for the placement of decent homes, through the Honduran Bank for Production and Housing (BANHPROVI), are limited to granting credit for decent housing to people who earn up to two minimum wages, because there is not yet a project that benefits this segment of the population of Honduras.

The main objective of this research is to highlight how financial and economic policies and financial intermediation impact Hondurans who earn up to two minimum wages in the acquisition of decent housing, thus being the solidarity economic theory the one that best adapts to this study.

A quantitative study was applied, because several people who attend decent housing projects were studied. It has an exploratory cross-sectional scope, because information is collected on a

stipulated date and knowing the context data of Honduran families of up to two minimum wages, respectively, implying that the research design is non-experimental because study variables cannot be deliberately manipulated.

This investigation allowed us to find that approximately 64% of the population that requests a loan through the IFI's, under the range of up to two minimum wages, is disqualified because it does not comply with the compliance policies where they are shown in the following table:

<i>Policy of Compliance</i>	
1	<i>Quota /Gross Income ratio >30%</i>
2	<i>Quota/Net Income ratio <60%</i>
3	<i>Homeless</i>
4	<i>Not Having Received Bonus Subsidy</i>
5	<i>Have the ability to pay</i>
6	<i>Not Being Affected in The Risk Center</i>
7	<i>Work Permanence</i>
8	<i>To be working for an indefinite period of time</i>
9	<i>If you have a business, you must have more than 10 employees and more than 3 years old</i>

Table 1, Policy Compliance of the IFI's

Key Words; Decent Housing, Credit Policies, Financial Intermediaries, Indebtedness.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
1.1 Antecedentes de la Investigación	11
1.2 Enunciado Del Problema De Investigación.....	14
1.3 Objetivos.....	15
1.3.1 Objetivo General.....	15
1.3.2 Objetivos específicos	16
1.4 Justificación	16
1.5 Delimitación De La Investigación.....	17
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	19
2.1 Marco Teórico-Referencial.....	19
2.2 Teorías Aplicables al Estudio	19
2.2.1.1 Teoría Humanista	19
2.2.1.2 Teoría de Crédito.....	20
2.2.1.3 Teoría de la Economía Solidaria	21
2.2.1.4 Teoría de la Motivación Humana.....	23
2.2.1.5 Teoría clásica de Henri Fayol.....	25
2.2.1.6 Teoría Microeconómica	27
2.2.1.7 Enfoque Teórico de la Investigación.....	27
2.3 Marco Referencial	28
2.3.1 Fundamentos Teóricos del Derecho a Vivienda	28
2.3.1.1 Origen y Antecedentes Históricos de las Viviendas	28
2.3.1.2 América Latina.....	29
2.3.1.3 Centroamérica	29
2.4 Marco Contextual	33
2.4.1 Situación Actual.....	33
2.4.2 Entes de Crédito de Vivienda Solidaria.....	34
CAPÍTULO III. MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	38
3.1 Tipo, Alcance Y Diseño De La Investigación	38
3.2 Variables.....	39
3.2.1 Definición de Variables	39

3.3	Población	43
3.4	Unidad de Análisis	43
3.4.1	Determinación de la Muestra	44
3.4.2	Delimitación de muestra y tipo de muestra aplicado	45
3.5	Métodos y técnicas aplicadas al problema de investigación	46
3.5.1	Fuentes de Investigación	46
3.5.2	Validación de los Instrumentos	46
3.5.3	Método de Recolección de Datos	46
3.5.4	Plan De Análisis	47
3.5.5	Tipo De Modalidad De Investigación A Utilizar	47
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y PROPUESTA DE LA INVESTIGACIÓN		49
4.1	Diseño del Estudio De Caso	49
4.1.1	Antecedentes	49
4.1.2	Preguntas a contestar con el caso	49
4.1.3	Narración del Caso	50
4.1.4	Unidades de Análisis De Los Casos	51
4.1.5	Métodos de Recolección	52
4.1.6	Instrumentos de Recolección	52
4.1.7	Método de Interpretación	53
4.2	Recopilación de la Información	53
4.3	Análisis de la información	54
4.3.1	Revisión y categorización de la información	54
4.3.1.1.	Resumen De Encuestas Aplicadas, Olancho, Proyecto Banrural (Alianza Catacamas) 54	
4.3.1.2.	Resumen De Encuestas Aplicadas, Valle San Lorenzo, Proyecto Banrural (COVISUTAEL)	57
4.3.1.3.	Resumen De Encuestas Aplicadas, Yoro, Olanchito, Proyecto Banrural	60
4.3.1.4.	Resumen De Encuestas Aplicadas, Trujillo, Proyecto Banrural (Honduras Aguan)	63
4.3.1.5.	Resumen De Encuestas Aplicadas, Choluteca, Proyecto Cooperativa De Ahorro Y Crédito Chorotega (Ciudad Chorotega)	66
4.3.1.6.	Resumen De Encuestas Aplicadas, El Paraíso, Proyecto Cooperativa De Ahorro Y Crédito Chorotega (La Primavera)	69

4.3.1.7. Resumen De Encuestas Aplicadas, Danlí, Proyecto Cooperativa De Vivienda El Dorado Limitada (COVIDOL)	72
4.3.1.8. Resumen De Encuestas Aplicadas, SINUAPA, Proyecto Banrural (Ocotepeque)	75
4.3.1.9. Resumen De Encuestas Aplicadas, Choluteca, Proyecto Banrural (COVICHOLUMARL).....	78
4.3.2 Búsqueda e identificación de patrones	81
4.4 Contraste de los resultados	81
4.5 Construcción de los resultados finales	85
4.5.1 Lecciones y recomendaciones.....	85
4.1 Propuesta de implementación o diseminación.....	87
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	91
5.1 Conclusiones.....	91
5.2 Recomendaciones	93
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	96
ANEXOS.....	99

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1, Pirámide de Maslow.....	23
Ilustración 2, Déficit cualitativo y cuantitativo de América Latina	29

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1, Cumplimiento de Políticas de las IFI's	V
Tabla 2, Salarios Mínimos Estimados. Fuente: CONVIVIENDA	33
Tabla 3, Proyecciones con Fondos de Fideicomisos	35
Tabla 4, Operalización de Variables, Elaborado por el Investigador	42
Tabla 5, Muestra, desarrollada por el investigador	43
Tabla 6, Encuestas por Zona, Fuente: (INE, 2018)	44
Tabla 7, Plan de Análisis.....	47
Tabla 8, Filtro Base Para Acceso A Crédito De Vivienda Digna.	52
Tabla 9, Condición De Aprobación O Negación De Crédito.....	53
Tabla 10, Olancho, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación	55
Tabla 11, Valle, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación	58
Tabla 12, Yoro, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación	61

Tabla 13, Trujillo, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación	64
Tabla 14, Choluteca, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación	67
Tabla 15, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, El Paraíso	70
Tabla 16, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Danlí	73
Tabla 17, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Ocotepeque .	76
Tabla 18, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, COVICHOLUMARL	79
Tabla 19, Diferencial Promedio con Subsidio Aplicado	83

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1, Olancho, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	54
Gráfico 2, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Olancho	56
Gráfico 3, Valle, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's	57
Gráfico 4, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Valle	59
Gráfico 5, Yoro, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	60
Gráfico 6, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Yoro	62
Gráfico 7, Trujillo, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	63
Gráfico 8, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Trujillo	65
Gráfico 9, Choluteca, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	66
Gráfico 10, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Choluteca .	68
Gráfico 11, El Paraíso, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	69
Gráfico 12, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, El Paraíso .	71
Gráfico 13, Danlí, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's	72
Gráfico 14, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercad, Danlí	74
Gráfico 15, Ocotepeque, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	75
Gráfico 16, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Ocotepeque	77
Gráfico 17, Choluteca, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's.....	78
Gráfico 18, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, COVICHOLUMARL	80
Gráfico 19, Síntesis De Información De Gráficos De La Aplicación De Encuestas.	82
Gráfico 20, Costos No Aplicados Al Precio De Vivienda Digna.	84

INTRODUCCIÓN

Son varios los estudios a nivel internacional y nacional los cuales identifican a Honduras con un déficit habitacional creciente y que muy pocos mencionan el problema que realmente existe en el país, relacionado con las limitantes de las IFI's y las políticas que se manejan para los créditos de vivienda digna. La investigación presente denominada “Análisis de los aspectos económicos y financieros que limitan la adquisición de vivienda digna a familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos a través de BANHPROVI en 2019 al 2020”, ha ampliado el panorama para tratar y dar una propuesta a solventar dicho déficit habitacional para este segmento de población.

Generalmente las IFI's restringen a quienes solicitan un crédito a vivienda, debido a las condiciones del país influyen mucho, y a los cuales el Gobierno está tratando de reducir el déficit habitacional implementado programas a los cuales benefician a los hondureños con tres o cuatro salarios mínimos para que puedan obtener un préstamo de vivienda digna por medio de las diferentes instituciones financieras de primer piso que intermedian recursos financieros para proyectos de vivienda digna.

Así mismo, el sector financiero carece del manejo de la población que gana hasta dos salarios mínimos y que se muestran con la preocupación y confusión al momento de descartar a los clientes que pueden cumplir con mayoría de los requisitos menos el salarial.

De acuerdo con la Constitución los Art.178, 179, 180 establece que todo hondureño tiene el derecho de tener un suelo donde sentirse seguro, además, es una labor del gobierno llegar a brindar la seguridad y acceso a vivienda a todos los hondureños, además de otras necesidades básicas.

Para abordar el problema objeto de estudio, se divide los siguientes capítulos: en el capítulo I, se plantean los antecedentes de la investigación como medio de conocimiento de las perspectivas y hallazgos relativos al mismo tema. A su vez, se expresa el problema que da origen al estudio, los objetivos de la investigación, así como su justificación, viabilidad y delimitación.

El capítulo II, presenta el marco teórico, referencial y contextual fundamental las teorías que serán puesto a prueba, así como todos aquellos argumentos que respaldan el problema de investigación. Respectivamente, las teorías económicas solidarias en el enfoque teórico de la investigación representan la “Teoría de la Economía Solidaria”, seguidamente el referencial, lo relacionado el origen de las viviendas, y por último lo contextual debido a que ciertos países de centro américa manejan el problema de vivienda, lo contextual representa los proyectos de vivienda social los cuales es el inicio de esta investigación.

El capítulo III detalla la metodología empleada para el desarrollo del problema en estudio. La investigación se basó en el método de estudio de casos desde un abordaje cuantitativo, mediante el cual se aplicó un estudio con un alcance transeccional exploratorio, con un diseño de la investigación no experimental.

Capítulo IV expresa el análisis y propuesta, la cual detalla el método y los insumos recabados para la explicación del problema de investigación, valiéndose para ello, la aplicación de diferentes técnicas en función del tipo de investigación aplicada que ha seleccionado, principalmente la encuesta. Finalmente, resalta que entre los principales hallazgos de la investigación.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Antecedentes de la Investigación

En la presente investigación se encontraron revistas científicas, informe de tesis, y estudios de casos relacionados al tema los cuales se presentan a continuación:

En el año 2005, Manuel José Pineda Avilés, estudiante de MBA de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH), efectuó la investigación cuyo objetivo era, “Determinar La Factibilidad Financiera, Para La Creación De Una Empresa Que Se Dedique A La Construcción De Viviendas Para El Sector Menos Asalariado De La Población.”

En dicho estudio se menciona como los hondureños no tienen el acceso a vivienda, debido a que no resulta atractivo para el sistema financiero nacional. Menciona que además de lo anterior, la intermediación financiera es de un 3%, por lo cual aumenta significativamente el costo de la vivienda. En el estudio se realizó un análisis como estudio de casos, teniendo como variables la construcción de viviendas a personas de escasos recursos y de qué manera una constructora puede aportar este tipo de proyectos. (Pineda, 2005)

En el periodo de 2009, Juan Bautista Nieto Solorzano, estudiante de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH) previo a la obtención de su maestría de investigación económica y social, realizó la investigación de “El Modelo De Vivienda De Interés Social Y Su Vinculación Con El Desarrollo Humano Sostenible, Una Propuesta Para Honduras”, teniendo como objetivo diseñar un modelo de vivienda de interés social que implique una respuesta integrada a las limitaciones y problemas detectados, en función de la participación comunitaria y sustentada por las acciones que el actual gobierno promueve en materia de vivienda. En el estudio se realizó un análisis descriptivo encaminado a plantear problema, teniendo como variables desarrollo humano sostenible, para Honduras. (Solorzano, 2009)

Juliana Martines Franzoni, Consultora de la División de Desarrollo Social de la Comisión Económica para América Latina y El Caribe (Cepal) en 2006, elabora el “Sistema de Protección Social en América Latina y el Caribe: Honduras” en el cual establece el déficit habitacional en Honduras en 2006 era de 826.471 viviendas.

El déficit cuantitativo de vivienda se define como el número de viviendas nuevas que en principio deberían construirse para dotar a cada hogar de una unidad habitacional. Este número, por lo tanto, depende tanto del número de familias que hay en la población, así como del número de casas existentes. El déficit cualitativo hace referencia a las viviendas que deben rehabilitarse para mejorar la calidad de vida de sus ocupantes, por ejemplo: piso, paredes, área construida, disponibilidad de servicios públicos y seguridad en la tenencia de la propiedad. (ONU, 2017)

El déficit cualitativo de viviendas considera no cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad o que carecen de servicios básico, dicho déficit era de 26.036 viviendas (1,7% del total) y el cuantitativo llegaba a las 800.435 viviendas (52,4%). Se creó el Programa de Vivienda Solidaria y Crédito Solidario (PROVICCSOL), este programa tuvo como finalidad proveer, facilitar y otorgar créditos para la construcción de proyectos de vivienda digna para las familias viviendo en situación de pobreza y extrema pobreza, con ingresos inferiores a tres salarios mínimos.

Las principales fuentes de financiamiento fueron el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI). En menor medida, también había aportes privados y financiamiento externo. (Franzoni, 2013)

En marzo del 2014, Gabriela María Rivera Herrera, de la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC), realizó la investigación acerca del “Panorama del Ámbito de la Vivienda de Interés Social en la Región del Valle de Sula”, tomando como muestra, proyectos realizados entre el año 2003 al 2013. En el estudio se realizó un análisis de diseño no

experimental, de tipo transaccional descriptivo, teniendo como variable la vivienda de interés social, en la región del Valle de Sula. (Herrera, 2014)

Desarrollada por la MAE. Heidi Karina Diaz Flores, en la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH), realizada en el año 2017, llamo a su tesis de investigación “Déficit Habitacional En El Distrito Central, Honduras”, en el año 2013. Detalla que “la vivienda es uno de los derechos básicos de los seres humanos y que el ideal de un Estado democrático es satisfacer las necesidades humanas y procurar el acceso a bienes y servicios de forma equitativa para lograr una armonía social”. Asimismo, detalla que su principal objetivo es estudiar el déficit habitacional y la demanda de vivienda en el Distrito Central, tomando en cuenta cambios demográficos.

Esta tesis se realizó como una investigación descriptiva-explicativa, debido a que tiene por objetivo conocer los factores más problemáticos que inciden en la problemática habitacional en el Distrito Central. (Diaz, 2017)

La investigación desarrollada por Porfirio Guevara y Arnold Arce, del CLACDS (Centro Latinoamericano para la Competitividad y Desarrollo Sostenible) de INCAE Business School, Realizada en 2018, en su Investigación llamada “Vivienda en Centroamérica”.

Detallan que, en 1997, la población urbana de los países Centroamericanos, aproximadamente 16.5 millones de personas, superó por primera vez en su historia el umbral del 50% de su población total, unos 33 millones. La región se convirtió así oficialmente en un área predominantemente urbana en la que las familias abandonaron las zonas rurales y optaron mayoritariamente por vivir en ciudades. En Honduras y Guatemala alcanzaron esta categoría hasta en 2008 y 2012, respectivamente. (Arce, 2018)

1.2 Enunciado Del Problema De Investigación

El Estado conforme a la Constitución de la República en los Art. 178 al 181 reconoce a los hondureños el derecho de una vivienda digna, por tanto se crean políticas económicas financieras y sociales sustentadas mediante proyectos de viviendas sociales. (Gaceta, 2013).

Considerando que la CHICO (Cámara Hondureña de la Industria del a Construcción) menciona que existe un déficit habitacional en Honduras que crece en 47,000 casas por año y además, muchos créditos que solicitan los hondureños que llegan hasta dos salarios mínimos, son denegados, y que este sector no cuenta con un apoyo de programa a vivienda digna, por lo tanto, no tienen acceso a crédito por el hecho de que también no cumplen con la relación de cuota/ingreso, incrementa de manera anual el déficit habitacional. (INE, 2019).

“Honduras enfrenta un déficit habitacional de más de 1 millón 150 mil viviendas, lo cual representa más del 60% del total de hogares en el país”. (Herrera, 2014)

Fundamento que los resultados de la última encuesta permanente de hogares desarrollada por el INE, estima que en hay 2,118,849 número de viviendas en las cuales se albergan 2,207,901 hogares con 9,151,940, promediando un total de 4.2 personas por hogar a nivel nacional. (INE, 2019)

Asimismo, el informe de The Inter-American Development Bank en 2004, detalla que Honduras tiene uno de las índices o ratios más altos de crecimiento poblacional siendo de 4.0% en comparación con América Latina y el Caribe siendo de la región un promedio de 2%, lo que pronostica que la población hondureña se duplicara en aproximadamente 20 años. (BANK, 2006)

El Gobierno y la empresa privada, presentan debilidades en las operaciones administrativas y financieras para generar un producto de la vivienda digna en Honduras. Sin lugar a duda, esta situación crea desconfianza ante el público en general, en organizaciones internas y externas, lo cual

está limitando un crecimiento ordenado, oportuno y eficiente en materia de vivienda que responda a las exigencias actuales de un entorno globalizado, económico, financiero, social y cultural de la población y/o familias con un ingreso de hasta dos salarios mínimos.

La débil administración del sector vivienda en Honduras, ha generado una imagen desfavorable tanto a nivel nacional como internacional, de tal forma que la población y/o familias de bajos ingresos no son sujetas de crédito para la compra de una vivienda digna para que mejoren la posición económica y social de la población.

Con base a lo anteriormente, se considera importante hacer una investigación nivel de las instituciones intermediarias financieras, en especial la creación de programas de gestión administrativa y financiera de vivienda digna y así contribuir al mejoramiento, económico y social de la población y/o familias de bajos ingresos. (PROVICCSOL, 2020)

En función de lo que antecede, se hace la siguiente pregunta ¿Cómo debe ser una propuesta de gestión económica y financiera para la creación de programas de vivienda digna, que disminuya el déficit habitacional en Honduras, en especial para la población y/o familias con un ingreso de hasta dos salarios mínimos?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Analizar los aspectos económicos y financieros, de quienes, en la adquisición de vivienda digna tienen las familias hondureñas de hasta dos salarios mínimos donde se desarrollan los proyectos de vivienda digna.

Analizar como la falta de políticas propias por parte del Estado y de la Empresa Privada en Honduras limitan el acceso al crédito para la compra de una vivienda digna a la población y/o familias con un ingreso de hasta dos salarios mínimos.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Establecer los factores socioeconómicos que limitan el acceso al crédito para la compra de vivienda digna a familias hondureñas con ingresos de hasta dos salarios mínimos.
- Determinar la manera de como las familias hondureñas de hasta dos salarios mínimos generan sus ingresos y administran el uso de recursos financieros.
- Conocer la forma de como el bono de subsidio otorgado por el Estado a las familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos, facilita la adquisición de una vivienda digna y/o generar capacidad de pago a las familias.
- Identificar las razones porque este producto financiero de vivienda digna no resulta atractivo al sistema financiero hondureño IFI's y así recomendar una estrategia que contribuya al acceso a crédito para personas y/o familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos en la compra de una vivienda digna.

1.4 Justificación

Proponer alivianar las políticas del sector financiero de crédito para que las personas tengan acceso a recursos financieros y puedan vivir dignamente, asimismo tratar disminuir problema de hacinamiento, déficit habitacional, necesidades básicas y humanísticas. Para tal fin se han creado programas para la ayuda de adquisición la vivienda digna flexibilizando las políticas, otorgando crédito a más personas, pero aun así hay quienes no llegan a cumplir los requisitos dificultándoles el acceso a un crédito.

Este análisis beneficiará a la población hondureña, ya que con los resultados se podrá saber el por qué no cumplen con los requisitos deseados para un otorgamiento de crédito, tales como si sus

egresos son muy altos o estén afectados en la central de riesgo. Se pretende acoplar políticas de crédito de préstamos para vivienda digna por medio de las IFI's, que regularicen y pongan en contexto de la problemática actual, bajar la tasa de intermediación financiera, debido a que esto aumenta el precio de las viviendas, asimismo a los desarrolladores de los proyectos en apoyar a buscar soluciones.

Se busca brindar un recurso a Honduras porque tiene un problema latente y que nuestra juventud ya que será el futuro de nuestro país, para este caso, crear con sectores interdisciplinarios en las universidades, en la gestión de nuevas leyes, sistemas constructivos de ingeniería, productos financieros y más para poder llegar a un mejor precio de vivienda ayudando los unos a los otros.

Para estudiar el problema de investigación, se propone implementar el método tradicional de encuestas, a la fuente principal del problema y los que podrán encontrar una solución, a la población hondureña. Se destaco a la población que está cercana a los proyectos de vivienda digna de los cuales ahora están a cargo de CONVIVIENDA.

Se debe tener en cuenta las políticas de préstamos de vivienda de las IFI's por medio de intermediación financiera canalizan sus tasas preferenciales, mismas que son otorgadas por BANHPROVI, analizando cada una de ellas debido a que no se atiende a la población hondureña que más lo necesita.

El principal aporte de esta investigación es poder brindar al sistema de vivienda digna de Honduras, un panorama económico y financiero de la situación real actual de muchos hondureños que tratan de adquirir una vivienda.

1.5 Delimitación De La Investigación.

El estudio de caso, estará englobado en el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), así como las distintas IFI's, los análisis que ellos hacen para que familias hondureñas con escasos recursos puedan obtener un crédito para vivienda solidaria.

En cuanto a la delimitación temporal, dicha investigación se realizó en los años 2019 al 2020, en los principales proyectos de urbanización de vivienda digna ejecutados por desarrolladores de proyectos del sector social y privados, con la participación del PROVICCOSOL dentro del territorio nacional, ubicados en los siguientes departamentos:

Olancho, en Catacamas (Alianza Catacamas), Choluteca, en Choluteca, con dos proyectos (Ciudad Chorotega y COVICHOLUMARL), Yoro, en Olanchito (Ciudad Universitaria), Colon, en Trujillo (Honduras Aguan), Ocotepeque (SINUAPA), El Paraíso, El Paraíso y en Danlí, (La Primavera, COVIDOL Y COVILUDIL) respectivamente y en Valle, San Lorenzo (COVISUTAEL).

Alrededor de los departamentos se encuentran los proyectos y personas que tienen ingresos de hasta dos salarios mínimos, que pueden brindar información necesaria para el desarrollo de la investigación en la aplicación de las encuestas para aplicar a una vivienda digna.

La investigación se basó en un estudio con un alcance transeccional exploratorio, debido a que no se ha realizado una investigación de este tipo a nivel de tesis de maestría, también tomando como referencia los años 2019 y 2020, tienen un diseño de la investigación no experimental debido a que en las encuestas se pretende que el encuestado brinde su situación actual económica para poder llevarla a un análisis financiero, tal y como lo hacen las IFI's.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Marco Teórico-Referencial

2.2 Teorías Aplicables al Estudio

En este apartado se mencionan en qué consisten las teorías más cercanas que explican y detallan las necesidades básicas que todo ser humano necesita para habitar en el contexto de vivienda.

Tal estudio se basa en las siguientes teorías:

- Teoría Humanística
- Teoría de Crédito
- Teoría de la Economía Solidaria
- Teoría de la Motivación Humana
- Teoría Clásica de Henri Fayol
- Teoría Microeconómica

De las cuales se detallará una breve explicación de lo que tratan, dando como resultado al final de estas teorías, la teoría que mejor aplica a la investigación.

2.2.1.1 Teoría Humanista

Según la de Maslow:

Necesidades fisiológicas: son de origen biológico y están orientadas hacia la supervivencia del hombre; se consideran las necesidades básicas e incluyen cosas como: necesidad de respirar, de beber agua, de dormir, de comer, de sexo, de refugio.

Necesidades de seguridad: cuando las necesidades fisiológicas están en su gran parte satisfechas, surge un segundo escalón de necesidades orientadas hacia la seguridad personal, el orden, la estabilidad y la protección. Dentro de estas necesidades se encuentran cosas como: seguridad física, de empleo, de ingresos y recursos, familiar, de salud y contra el crimen de la propiedad personal. (Chapman, 2011)

La psicología humanista: sus orígenes y su significado en el mundo de la psicoterapia a medio siglo de existencia.

En el contexto mundial en que nace el humanismo psicológico, la psicología humanista es una revolución cultural, que obedece a una época de postguerra donde resurgió el ímpetu por vivir plenamente la vida ya que, literalmente estábamos amenazados de muerte por la era nuclear.

Se había abierto un espacio iluminado en el pensamiento y en la cultura mundial, llegábamos a la década de los sesenta, una década marcada por la agitación político-cultural, una agitación intelectual marcado por la antropología que nos enseñaba de culturas diversas; la palabra cambio se erigió como una gran esperanza para transformar un mundo convulso (las revoluciones se habían diseminado en el extremo oriente, en África, en América Latina. (Ajayu, 2017)

2.2.1.2 *Teoría de Crédito*

En vista que el crédito como tal está estrechamente relacionado con el sistema financiero, dicha actividad de negociación del crédito se caracteriza por el empréstito del dinero a terceros; en tal sentido, las instituciones financieras toman dinero a préstamo para prestarlo, por lo que la diferencia entre el tipo de interés que pagan y el que reciben menos los gastos que tengan por su actividad, constituye la utilidad de este tipo de operaciones.

En vista de lo anterior, la actividad financiera de otorgamiento de créditos se traduce en la negociación que se logre entre el que da el crédito y el que lo recibe. De acuerdo con esta teoría, solamente son banqueros aquellos que prestan el dinero de terceros; los que solamente prestan su propio dinero, son capitalistas, pero no banqueros. (Mises, Ludwig Von, 1936) De tal manera la teoría de crédito se ha incorporado al marco teórico de esta investigación en vista de que está relacionado estrechamente con el sistema financiero, el cual es el responsable directo en otorgar este tipo de créditos para personas de escasos recursos para una vivienda solidaria.

“Sin excepción, todos los planes de reforma de los sistemas monetarios asignan a los gobiernos la supremacía ilimitada en materia de dinero y diseñan fantásticas imágenes de superbancos superprivilegiados. Incluso la manifiesta futilidad del Fondo Monetario Internacional no es óbice

para que los autores se abandonen a fantasías sobre un banco mundial que fertilizaría a la humanidad con torrentes de crédito barato”.

“Esta forma de organización económica —la economía de mercado o capitalismo— es en la actualidad objeto de general condena por parte de gobiernos y partidos políticos. Las instituciones educativas, desde las universidades a los jardines de infancia, la prensa, la radio, el teatro lo mismo que el cine y las editoriales se hallan casi completamente bajo el dominio de gente en cuya opinión el capitalismo aparece como el más nefasto de todos los males. El objetivo de sus políticas es sustituir el pretendido caos de la economía de mercado por la «planificación».” (Mises, Ludwig Von, 1936)

2.2.1.3 *Teoría de la Economía Solidaria*

Los antecedentes inmediatos de esta teoría están en la obra del canciller alemán Ludwig Erhard, padre de la Teoría de la Economía Social de Mercado, quien propició el llamado “milagro alemán”, y la Teoría de la Economía Solidaria creada por Luis Razetto Migliaro, las cuales dan fundamento al paradigma socioeconómico-solidario.

Manuel Bejarano Sánchez afirma, que los conceptos de economía social o Economía Solidaria (América Latina) se fortalecen lastimosamente bajo el paradigma de pobreza y marginación vinculada con el desempleo que afronta nuestras sociedades. En muy pocos casos son reconocidos como proyectos de vida que se erigen en propuestas de cambio a la forma de organizarse la sociedad postindustrial. Innegablemente esto genera nuevos retos entre ellos, “construir una sociedad donde el trabajo asalariado no sea el medio principal de asegurar la subsistencia.”

El desarrollo local genera no solo actividad e inserción económica, sino inserción social, superando las situaciones de exclusión, todo esto hace necesaria la aplicación de la perspectiva del empoderamiento. La idea de empoderamiento aplicada al espacio del desarrollo socioeconómico es

útil para comprender qué es lo que se precisa para cambiar la situación de las personas desfavorecidas.

Saber, descubrir, aprovechar, y organizar los recursos aparentemente escasos que pueden poseer algunos grupos excluidos, puede constituir un valor agregado ya que representan capacidades para activar y participar del desarrollo local. Reconocer los diversos elementos del proceso de desarrollo ha puesto en evidencia que es el desarrollo humano el promotor del desarrollo económico y que éste se debe principalmente a factores relacionados con la calidad y magnitud del cambio en las vidas de las personas.

Marcos Arruda dice: “La Economía Solidaria es una forma ética, recíproca y cooperativa de consumir, producir, intercambiar, financiar, comunicar, educar y desarrollarse que promueve un nuevo modo de pensar y de vivir”.

Luis Razetto Migliaro define la Economía Solidaria como “una búsqueda teórica y práctica de formas alternativas de hacer economía, basadas en la solidaridad y el trabajo. El principio o fundamento de la economía de solidaridad es que la introducción de niveles crecientes y cualitativamente superiores de solidaridad en las actividades, organizaciones e instituciones económicas, tanto a nivel de las empresas como en los mercados y en las políticas públicas, incrementa la eficiencia micro y macroeconómica, junto con generar un conjunto de beneficios sociales y culturales que favorecen a toda la sociedad”.

Se ha incorporado esta teoría dentro del marco teórico-referencial de esta investigación, a partir del crecimiento económico que se puede lograr, tanto de las personas como de las instituciones u organizaciones involucradas, al implementar un modelo eficaz que genere una oferta de vivienda que sea capaz de satisfacer la demanda no satisfecha de compra de vivienda social; lo que a la vez resulta en una eliminación de la exclusión social y económica de los potenciales clientes,

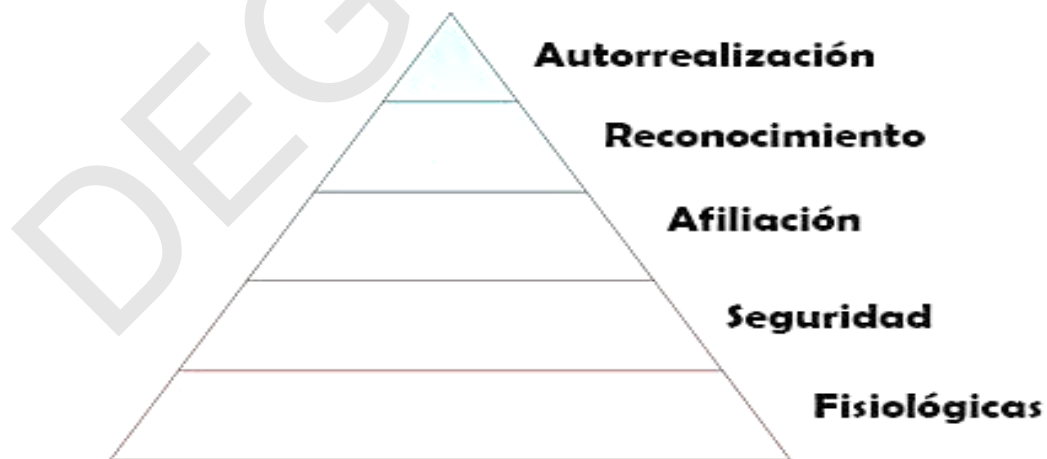
insertándolos en el desarrollo económico del país y que con objetivos bien establecidos logra potenciar las oportunidades de crecimiento autosustentable. (Ibáñez, 2008)

2.2.1.4 Teoría de la Motivación Humana

La “Teoría de la Motivación Humana”, Maslow propone una jerarquía de necesidades y factores que motivan a las personas; esta jerarquía se modela identificando cinco categorías de necesidades y se construye considerando un orden jerárquico ascendente de acuerdo a su importancia para la supervivencia y la capacidad de motivación. De acuerdo a este modelo, a medida que el hombre satisface sus necesidades surgen otras que cambian o modifican el comportamiento del mismo; considerando que solo cuando una necesidad está “razonablemente” satisfecha, se disparará una nueva necesidad. (Colvin, 2011)

Abraham Maslow (1908-1970) fue un psicólogo estadounidense responsable de la creación de la Teoría de la Personalidad, en la que incluyó un método de jerarquización de las necesidades humanas, hoy conocido como Pirámide de Maslow.

Ilustración 1, Pirámide de Maslow



(Postgrado, 2020)

Actualmente, Maslow es considerado como el padre de la psicología humanista. Su trabajo estuvo enfocado en demostrar que las personas tenemos el impulso innato por lograr nuestra

autorrealización, y que esta se materializa a través de conductas tendentes a la satisfacción de necesidades. Estas necesidades, a su vez, estarían jerarquizadas en función de su importancia, lo que dio origen a la ya citada Pirámide de Maslow.

Esta pirámide representativa de las necesidades humanas, propone la teoría de que los impulsos que originan el comportamiento del ser humano persiguen objetivos jerarquizados de acuerdo con fases de necesidades divididas en cinco niveles, que son:

- Necesidades fisiológicas: Están directamente relacionadas con nuestra condición humana. Este es considerado el nivel primario de impulsos conductuales, representa la base de la pirámide y está conformado por las necesidades fisiológicas; es decir, las de respirar, beber agua, dormir, comer, tener sexo y refugio o sea necesidades de supervivencia.
- Necesidades de seguridad: Las necesidades de seguridad son también vitales para la supervivencia, pero en un segundo plano; estas se encuentran conformadas por las necesidades de estabilidad, empleo, seguridad física, ingresos de recursos para el bienestar familiar y la salud.
- Necesidades de afiliación: Este tercer nivel representa necesidades menos básicas, solo concebibles una vez que ya han sido satisfechos los dos niveles primarios.
- Necesidades de reconocimiento: una vez que han sido cubiertos los tres primeros niveles de las necesidades de Maslow, empiezan a surgir necesidades más avanzadas como las de reconocimiento, las cuales están relacionadas con el amor propio, la autoestima y las autoconcepciones.
- Necesidades de autorrealización: Ubicadas en la cúspide de la pirámide, las necesidades de autorrealización nacen en última instancia una vez que han sido satisfechos todos los

niveles inferiores. Estas necesidades incluyen la búsqueda del sentido de la vida, el desarrollo espiritual, la moralidad y la ayuda desinteresada hacia los demás.

Según Maslow, cada nivel de la pirámide tiene un orden de relación. Por lo que la norma general es que el humano no crea un nivel de necesidades sin antes haber satisfecho el nivel inferior. De esta manera, los niveles más altos o superiores solo surgen cuando ya se ha logrado superar el anterior. Así, una persona con necesidades de autorrealización sería una persona cuyas necesidades básicas ya se encuentren satisfechas. (Martin, 2017)

2.2.1.5 Teoría Clásica de Henri Fayol

De los teóricos de la administración, Fayol, fue el primero en identificar al *management* como un proceso continuo de evaluación. Ponía foco en la estructura y en las funciones que debía tener una organización para lograr la eficiencia. Henri Fayol expuso ampliamente esta teoría en su libro: ‘Administración Industrielle et Générale’ publicado por primera vez en 1916.

Fayol define el acto de administrar como (las primeras corresponden a los niveles jerárquicos más elevados mientras que las últimas a los más bajos):

1. Planificar: Visualizar el futuro y trazar el programa de acción.
2. Organizar: Construir las estructuras material y social de la empresa.
3. Dirigir/Mandar: Guiar y orientar al personal.
4. Coordinar: Enlazar, unir y armonizar todos los actos colectivos.
5. Controlar: Verificar que todo suceda de acuerdo con las reglas establecidas y las órdenes dadas.

Para Fayol la administración es un todo y un conjunto de procesos del cual la organización es una de las partes, la cual es estática y limitada ya que se refiere a estructura y forma. Además, Fayol reconoce catorce principios que deben guiar el management de las organizaciones. (Humanos, 2018)

(Sotomayor, 2009) dice que Fayol, plantea los principios básicos de orientación en la tarea administrativa, denominados Principios Gerenciales de la Administración, denominando principios para que fuesen visto con menos rigidez a decir la palabra “Regla” o “Norma”.

A continuación, se presentan de manera general los siguientes principios:

- División de trabajo: Cuanto más se especializan las personas en una actividad determinada, tanto mayor será la eficiencia para realizar su trabajo.
- Unidad de mando. Cada empleado debe recibir instrucciones de una sola persona. Fayol pensaba que, si un empleado dependía de más de un gerente, habría conflictos en las instrucciones y confusión con la autoridad.
- Orden. Los materiales y las personas deben estar en el lugar adecuado en el momento indicado. Las personas, sobre todo, deben realizar los trabajos u ocupar los puestos más adecuados para ellas.
- Equidad. Los administradores deben ser justos y amables con sus subordinados.
- Estabilidad del personal. Las tasas elevadas de rotación de empleados socavan el buen funcionamiento de la organización.
- Iniciativa. Los subordinados deben tener libertad para concebir y realizar sus planes, aun cuando se puedan presentar algunos errores.
- Espíritu de grupo. Cuando existe el espíritu de grupo la organización tendrá una sensación de unión.

Ya Robbins y Coulter (2000), y Stoner, Freeman y Gilbert (1996), han mencionado que los principios de Fayol surgen de la necesidad de encontrar lineamientos para administrar organizaciones complejas, para el caso de estudio, todos los seres humanos tenemos que tener estos principios para sentirse motivados y alentados para seguir adelante y no desanimarse.

2.2.1.6 *Teoría Microeconómica*

La teoría microeconómica se divide en varios capítulos: consumo, producción, mercados, equilibrio general y economía del bienestar.

El objetivo del primero consumo es anticipar la elección del consumidor ante la gama de bienes y servicios que se le ofrecen y entre los que puede optar.

Por su parte, la sección de la producción se marca como meta analizar el comportamiento de la empresa. Se inicia considerando la vertiente técnica de la producción para posteriormente estudiar su vertiente económica y, de este modo, determinar las funciones y estado de la compañía con el objetivo de maximizar los beneficios. En la división dedicada a los mercados se hace referencia a la cantidad y calidad de productos, servicios y bienes en general que se pueden adquirir de manera individual o en conjunto, a precios que varían en el mercado, en un momento dado.

Paralelamente, la teoría del equilibrio general trata de dar una explicación global del comportamiento de la producción, el consumo y la formación de precios en una economía con uno o varios mercados. Mientras, la economía del bienestar se preocupa de cuestiones relativas a la eficiencia económica y al bienestar social, tales como el equilibrio general competitivo, bienes públicos, efectos externos, teoría de la elección social.

En síntesis, la microeconomía ofrece una estructura básica de análisis y datos dirigida a aquellos profesionales de la administración que requieren un marco para la toma de decisiones cotidianas o para la aplicación de estrategias. (Gil, 2018)

2.2.1.7 *Enfoque Teórico de la Investigación*

De acuerdo con cada una de las teorías observadas bajo los diferentes enfoques la administración y los procesos que conllevan en la administración, por tanto, el presente Trabajo de Investigación denominado “Análisis de los aspectos económicos y financieros que limitan la adquisición de vivienda digna a familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos a través de BANHPROVI del 2019 al 2020”, tendrá como argumentación de estudio la Teoría de la Economía Solidaria, escrita

por María Cristina Soto (2006), quien menciona al implementar un modelo eficaz que genere una oferta de vivienda que sea capaz de satisfacer la demanda no satisfecha de lo social.

2.3 Marco Referencial

2.3.1 Fundamentos Teóricos del Derecho a Vivienda

Según el filósofo alemán Martin Heidegger (1889-1976), habitar no solo significa vivir, sino el sentido que se da a la vida. La manera que “tú eres y yo soy”, la forma en que los hombres y mujeres somos sobre la tierra. (Pineda, 2005)

Los programas del sector vivienda centroamericano están dirigidos principalmente al financiamiento y construcción de vivienda que permiten la reducción de unidades faltantes y en menor medida a la mejora del parque habitacional existente. (Arce, 2018)

Antes de entrar en materia con relación al estudio planteado, se hace necesario conocer de manera amplia, los fundamentos teóricos que dieron origen a la vivienda como tal, por lo que a continuación se hace una referencia histórica de dichos términos:

2.3.1.1 Origen y Antecedentes Históricos de las Viviendas

En el diccionario hoy en día se pueden distinguir tres términos asociados al concepto de vivienda, los cuales son: casa, hogar y residencia. Según el diccionario de la real academia española, la palabra vivienda viene de latín vivienda, cuya raíz es la palabra *vivere* y que quiere decir vivir. Asimismo, define la vivienda como una morada o habitación, como genero de vida o modo de vivir. (Vargas, 2002)

Hubo sin duda muchas necesidades y deseos que empujaron al hombre a dominar nuevas formas de energía y buscar nuevos materiales, pero es dudoso que alguno fuese tan importante como la necesidad y el deseo de construir, porque el hombre siempre ha necesitado protegerse de la intemperie, de los animales salvajes y de sus enemigos.

2.3.1.2 América Latina

Dentro del contexto latinoamericano, por ejemplo, se estima que en 2011 el déficit total de vivienda en América Latina era de 34.3 por ciento (6.84 por ciento cuantitativo y 27.49 por ciento el cualitativo) mientras que para Centro América el mismo valor correspondía a un 47.66 (7.59 por ciento y 40 por ciento respectivamente), un 40 por ciento más alto. Estos valores oscilan entre un mínimo en Costa Rica (alrededor de un 12 por ciento) y un máximo en Guatemala (más del 57 por ciento), donde la mayoría de los países presenta valores cercanos al 50 por ciento.

La precariedad de la población misma que excluye a una gran parte de los hogares de los esquemas tradicionales de financiamiento para construcción y mantenimiento de la vivienda, y finalmente, un débil desempeño institucional o marco regulatorio que inhibe la inversión privada en vivienda.

2.3.1.3 Centroamérica

En 1997, la población urbana de los países Centroamericanos, aproximadamente 16.5 millones de personas, superó por primera vez en su historia el umbral del 50% de su población total, unos 33 millones. La región se convirtió así oficialmente en un área predominantemente urbana en la que las familias abandonaron las zonas rurales y optaron mayoritariamente por vivir en ciudades.

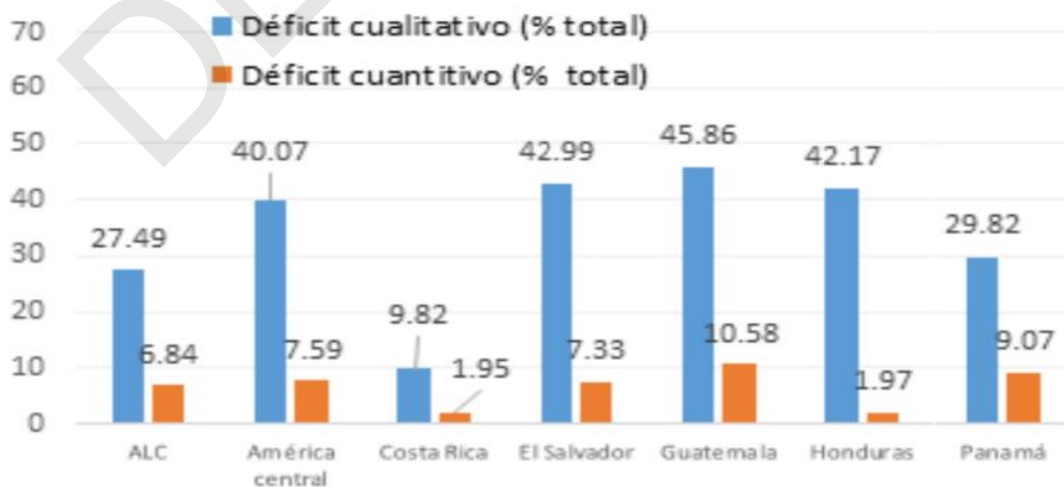


Gráfico de Columna 1, Déficit cualitativo y cuantitativo de América Latina

Al menos tres razones podrían explicar un déficit de vivienda de la magnitud como el observado en Centro América: La precariedad de los presupuestos públicos centroamericanos que limita la capacidad de los gobiernos para desarrollar la infraestructura de vivienda y para la vivienda, o sea la provisión de servicios públicos conexos. La precariedad de la población misma que excluye a una gran parte de los hogares de los esquemas tradicionales de financiamiento para construcción y mantenimiento de la vivienda, y finalmente, un débil desempeño institucional o marco regulatorio que inhibe la inversión privada en vivienda. (Arce, 2018)

Según el estado de Vivienda en Centro América, Se plantea de la siguiente manera:

2.1.1.3.1 Costa Rica

Un elemento por destacar en la bibliografía de la vivienda social en Costa Rica es la poca cantidad de investigaciones del tema del déficit de vivienda. Existe una concentración sustancial del análisis en el tema las políticas de vivienda dirigidas a la clase media por parte de las instituciones que están vinculadas al planteamiento, organización y ejecución de soluciones habitacionales.

El déficit de vivienda en Costa Rica para los sectores de menor ingreso es relativamente bajo en comparación con el resto de los países analizados, este ha crecido en el tiempo en términos absolutos y merece especial atención por sus implicaciones en el bienestar futuro de la población.

El Ministerio de Vivienda establece en su “Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su Plan de Acción”, la estructura de agentes que participan en el sector de la vivienda en Costa Rica, enmarcada en la definición del Sistema Nacional del Hábitat Humano. El Sistema Nacional del Hábitat Humano estará sujeto a evaluaciones a cargo de un ente evaluador externo. (Arce, 2018)

2.1.1.3.2 El Salvador

El periodo 2000-2010 marca una ruptura importante para el sector vivienda en El Salvador debido al impacto de desastres naturales como terremotos y huracanes, los cuales nuevamente evidenciaron la exposición y fragilidad del parque habitacional del país, así como de las políticas públicas

aplicadas y pusieron en la agenda temas como la planificación territorial y la vulnerabilidad socio ambiental.

2.1.1.3.3 Guatemala

En su obra *El Proceso de Urbanización en Guatemala. Un enfoque demográfico 1950 – 2002*, Martínez López (2014) recoge una vasta cantidad de información histórica cuantitativa demográfica de Guatemala que sienta las bases para la toma de decisiones de política de vivienda en el país. El crecimiento demográfico ha sido el principal motor del incremento en la demanda de suelo urbano, obligando a redefinir periódicamente los diversos usos del mismo (frontera agrícola, las áreas metropolitanas y las conurbaciones) aunado a la ausencia de políticas dirigidas a dotar de vivienda digna a grandes conglomerados humanos urbanos y rurales que no la poseen o la poseen en condiciones informales.

La cuantificación del déficit de vivienda en Guatemala le corresponde a El Instituto Nacional de Estadística (INE). Esta institución aplica el método de medición de las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) a partir de datos censales de Población y de Habitación, como insumo básico para identificar la proporción de hogares en situación de carencia habitacional. (Arce, 2018)

2.1.1.3.4 En Honduras

Honduras es quizás el país de la región con la menor producción bibliográfica en el tema de la vivienda social. El no contar un ente rector que agrupe las diferentes intervenciones a lo largo del tiempo, más allá del período del gobierno de turno, no ha generado los incentivos para sistematizar las acciones y resultados en la materia a lo largo del tiempo. Es un derecho de todo hondureño tener una vivienda digna para su sustento. (HONDURAS, 2020)

En un intento de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DGVU) de SOPTRAVI (actual INSEP) por fortalecer el tema se elaboró el Resumen del Informe Final Política de Vivienda y Desarrollo Urbano (Confinsa, DGVU-Soptravi, 2010), el cual realizó un análisis del contexto y del estado de la política al 2010, incluyendo el período post huracán Mitch, y desarrolló una propuesta

para una nueva política de vivienda, la cual sin embargo no fue aprobada en el Congreso debido a desacuerdos con desarrolladores y otros actores relevantes. El sector privado ha hecho algún aporte al tema de la vivienda social y la reducción del déficit, aunque sólo cuenta con una publicación.

La Cámara Hondureña de la Construcción (CHICO) publica en su sitio web una presentación titulada Situación Actual de la Industria (2012) con un estimado para el año 2011 del déficit de vivienda en 1 millón de unidades. Considera que la problemática del sector obedece a tres razones principales:

- a) Falta de financiamiento a largo plazo,
- b) Falta de apoyo de las distintas Municipalidades hacia este sector y,
- c) Ausencia de una Ley de Vivienda adecuada que promueva el acceso de vivienda a todos los niveles sociales.

En dicho documento además propone fortalecer el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) para enfrentar adecuadamente el problema.

Un tanto sorprendente es que la escasez bibliográfica mencionada incluye también al sector académico, pues incluso el repositorio Tz'ibal Naah de la Universidad Autónoma de Honduras no produce ningún resultado al introducir la palabra vivienda o vivienda social en su buscador. (Arce, 2018)

La Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA) representa a 14 bancos trabajando en este tema. Cuenta además con un Comité de Vivienda Social que se reúne con CONVIVIENDA, los bancos y otras instancias para monitorear el avance de los proyectos de vivienda, planificar y facilitar soluciones. Entre otros regímenes para el ahorro y crédito en el país están el Sistema de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Públicos (INJUPEMP), Instituto de Previsión del Magisterio (INPREMA) Instituto de Previsión Militar (IPM), Instituto de Previsión de la Universidad Nacional

Autónoma de Honduras (INPREUNAH), quienes otorgan préstamos para vivienda a sus afiliados. (AHIBA, 2019)

2.4 Marco Contextual

2.4.1 Situación Actual

Actualmente se desarrollan nueve (9) proyectos de vivienda digna dirigidos por PROVICCOSOL y CONVIVIENDA a nivel nacional, de los cuales se tomarán como inicio para la investigación.

Tal y como se muestra a continuación en la Tabla 2, la población de ocho (8) departamentos muestra que un promedio ponderado de ingresos de las familias es L 9,000.63, sin ninguna reducción de gastos o deducciones, y siendo el promedio de cuotas de los (9) proyectos y el cual este ingreso familiar corresponde un 30% del valor del ingreso familiar neto, a la cuota promedio de los nueve proyectos siendo esta de L2,885.13, significa que hay un margen promedio por debajo de lo aceptado en la relación cuota ingreso. (PROVICCSOL, 2020)

<i>Proyectos en Honduras</i>	<i>Salario Mínimos en las Zonas</i>
<i>Olancho, Catacamas</i>	L 10,788.80
<i>Choluteca, San Lorenzo</i>	L 8,494.73
<i>Yoro, Olanchito</i>	L 7,796.80
<i>Colon, Trujillo</i>	L 9,805.97
<i>Ocotepeque, Nueva Ocotepeque</i>	L 8,008.93
<i>El Paraíso, El Paraíso</i>	L 9,952.77
<i>Danlí, El Paraíso</i>	L 9,832.02
<i>Valle, San Lorenzo</i>	L 7,397.02
Promedio	X= L 9,009.63

Tabla 2, Salarios Mínimos Estimados. Fuente: CONVIVIENDA

Analizando los datos proporcionados por el área técnica de CONVIVIENDA, y considerando el Salario mínimo tomado en cuenta es de L 12,358.47, se maneja que casi más de la mitad de los ingresos de las personas que viven cercanas a estos proyectos tiene baja capacidad de crédito, por el hecho de que el salario mínimo se encuentra en el promedio, mostrando la baja capacidad de pago para las IFI's que otorgan este tipo de crédito.

En este apartado se denotan los principales entes financieros que otorgan créditos de vivienda digna, como también los que tiene que ver en este proceso, en cada uno expresa su breve historia, sus valores y filosofía institucional. Asimismo en BANHPROVI las causas por medio las cuales se identifica el problema de investigación.

2.4.2 Entes de Crédito de Vivienda Solidaria

Los diferentes programas de Estado financian los proyectos a través de una estructura dividida entre las instituciones segundo piso encargados de la intermediación de recurso a través de fondos propios, del Banco Central de Honduras (BCH) y de fideicomisos del programa PROVICCOSOL, entre otros y las instituciones de primer piso, o Instituciones Financieras Intermediarias que son las que tratan directamente con los usuarios de los créditos o beneficiarios de los bonos. (Arce, 2018).

El Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), es una institución financiera de segundo piso, creada por el Gobierno de Honduras mediante decreto de ley 53-97 del 8 de mayo de 1997 y reformada mediante decreto de ley 291-98 del 3 de febrero de 1998, para conceder financiamiento a mediano o largo plazo para proyectos productivos y para la inversión de soluciones habitacionales para grupos de menores ingresos.

La asignación de fondos se realiza a través de programas de crédito bajo el mecanismo de intermediación financiera, con tasas de interés revisables, poniendo a disposición de los sectores

productivos y de vivienda, recursos financieros con las condiciones de pago adecuadas a fin de posibilitar la ejecución de planes de inversión.

Para el caso BANHPROVI es el banco por medio del cual propone por medio de Fondos de Fideicomisos del Banco Central en la tabla 3 las condiciones de financiamiento de vivienda digna de clase media. (BAHNPROVI, 2020)

Proyectos habitacionales con Fondos del Fideicomiso del Banco Central de Honduras



Programa (Fondos del FIBCH)	Destinos	Tasa interés a la IFI	Tasa interés Margen	Tasa interés al Usuario Final	Monto Máximo a Financiar	Plazo
Proyectos de vivienda	Construcción y Urbanización de Proyectos	7.50%	4.00%	11.50%	L50,000,000.00	Hasta 30 meses con 12 meses de Período de Gracia

*** GARANTÍA: HIPOTECARIA SOBRE EL BIEN OBJETO DE REDESCUENTO MAS SUS MEJORAS**
*** SE PODRÁ OTORGAR HASTA UN MÁXIMO DE DOS (2) FINANCIAMIENTOS POR DESARROLLADOR, SIEMPRE Y CUANDO SE DESTINEN A DOS (2) PROYECTOS DISTINTOS**

Tabla 3, Proyecciones con Fondos de Fideicomisos

Constituirse como una institución financiera que contribuye al desarrollo socioeconómico del país y al mejoramiento de la calidad de vida de los hondureños, fomentando y fortaleciendo la inclusión financiera de los beneficiarios.

Dentro de las causas están: Falta de recursos financieros, el alto endeudamiento y falta de capacidad de pago, el ingreso neto, alto déficit habitacional en aumento, alto costo de vivienda, condiciones financieras del mercado no son flexibles y accesibles, cultura del hondureño, fuente de trabajo y por ingreso y manejo de sus finanzas, son los problemas contantes que se ven en cuando

los hondureños que alcanzan hasta dos salarios mínimos llegan a tener por medio del BANHPROVI y de los bancos de primer piso.

La Presidencia de la República crea el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario (PROVICCSOL), mediante el Decreto Ejecutivo PCM-39-2006, de fecha 24 de octubre del 2006. Siendo éste un órgano público que funcionará adscrito a la Presidencia de la República, con el objeto 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. La cual, para su funcionamiento deberá operar con una estructura organizacional conformada por: Una Junta Directiva Nacional. Una unidad de Apoyo Técnico, financiero y legal.

En PROVICCSOL, 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 o internacionales. (Cuenta, 2016)

Visión

Cumplir satisfactoriamente y en forma transparente, eficaz y eficiente la misión institucional y contribuir a la reforma de la institucionalidad del Sector Vivienda dentro del Sector Público con el firme propósito de asegurar el mayor grado de incidencia en la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional. (Presidencia, 2016)

Misión

Proveer de una vivienda digna y crédito solidario a la población de menores ingresos mediante el otorgamiento de financiamiento en condiciones crediticias concesionales y el beneficio de acceso al sistema nacional de subsidios habitacionales, estimulando políticas y prácticas de participación ciudadana en el marco de la Economía Social. (Presidencia, 2016)

El 30 de mayo del 2014 se creó la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos humanos (CONVIVIENDA) a efecto de crear y articular el Programa Nacional de Vivienda, con el objeto de

resolver en un contexto general los principales problemas sociales que enfrenta la población el tema de vivienda social, el cual representa una urgente necesidad a solventar mediante la utilización de recursos humanos y financieros del país.

CONVIVIENDA es el ente rector en el tema de la vivienda desde el año 2014, cuya función es coordinar y evaluar los diferentes programas, tanto de entidades públicas como privadas para la solución del déficit habitacional. Sus acciones giran en torno a proveer subsidios para construcción y mejoramiento de la vivienda a familias de más bajos ingresos, reasentamiento de familias en zonas de riesgo inminente y proveer créditos hipotecarios para construcción, mejora y alquiler de viviendas las familias que cuentan con capacidad de pago. (PROVICCSOL, 2020)

Las IFI's o instituciones de primer piso, en el caso del sector vivienda, las constituyen bancos privados, cooperativas de ahorro y crédito, la Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Social Urbana y Rural (FUNDEVI) y las microfinancieras, estas últimas con un enfoque para mejora y reparación de vivienda. La Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA) representa a 14 bancos trabajando en este tema. Cuenta además con un Comité de Vivienda Social que se reúne con CONVIVIENDA, los bancos y otras instancias para monitorear el avance de los proyectos de vivienda, planificar y facilitar soluciones.

CAPÍTULO III. MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo, Alcance Y Diseño De La Investigación

3.1.1 Tipo de Investigación

Según el estudio de caso de estudio que se detalló el problema acerca de los aspectos económicos y financieros que limitan a la adquisición de vivienda digna a las familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos, se planteó que el siguiente trabajo recoge información con un enfoque cuantitativo, así se pudo explicar de mejor manera la comprensión y llegar a una solución del problema de investigación adecuada.

Para dar a lugar el tipo de enfoque, se planteó que es cuantitativo debido a que se usó la recolección de datos a personas naturales (población que busca vivienda digna) y personas jurídicas (IFI's que autoriza BANHPROVI otorgamiento de este tipo de crédito), las cuales fundamentaron la medición de las variables, utilizando procesos estandarizados. Debido a que los datos son producto de mediciones, se representan mediante números y deben analizarse con métodos estadísticos. (Sampieri, 2014).

3.1.2 Alcance de la Investigación

En cuanto al siguiente apartado, se explica de qué manera el estudio es exploratorio debido al objetivo de investigación que se efectuaron se debe examinar el acontecimiento con las familias hondureñas que ganan hasta dos salarios mínimos, esto se debe porque no se ha realizado un estudio preciso con este segmento de población. También desde el punto de vista financiero, las políticas de las IFI's relacionadas a otorgar este tipo de crédito. Asimismo describir situaciones importantes que se han dado al fenómeno de la adquisición de vivienda en los hondureños.

3.1.3 Diseño de la Investigación Objeto de Estudio

En el caso de estudio, debido a que las encuestas se aplicaron solamente a la población y/o familias de las cuales su ingreso no exceda los dos salarios mininos, el diseño es de tipo no

experimental, en los que solo se observaron los fenómenos en su ambiente natural, para después analizarlos. Es decir, se trata de estudios en los que no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza.

Acomodando a este estudio se hizo un análisis transversal, debido a que abarco un espacio de tiempo preciso en los años en que se realizó la investigación, como también en los proyectos en los cuales se hizo la investigación. Así mismo, el diseño será transeccional exploratorio, porque se darán a conocer variables de una comunidad en un año determinado.

3.2 Variables

Una variable es una propiedad o atributo de un fenómeno o de un objeto estudiado, que puede adquirir diversos valores observables y medibles estas pueden ser independientes y dependientes, las primeras deben anteceder en tiempo a las dependientes. La variable independiente son la causa, no se miden, es la variable que se manipula para observar los efectos causados en las variables dependientes. La variable dependiente es el efecto medido en el experimento (Sampieri, 2014)

3.2.1 Definición de Variables

A continuación, el presente estudio, siendo la investigación cuantitativa, y además que es aplicado a familias hondureñas, la variable discreta es oportuna, debido a que toma valores enteros como tal, siendo estas personas.

En la presente investigación aplicada de “Análisis De Los Aspectos Económicos Y Financieros Que Limitan La Adquisición De Vivienda Digna A La Población De Familias Con Ingresos De Hasta Dos Salarios Mínimos A Través De BANHPROVI En 2019 Al 2020”, conlleva dos variables a utilizar las que se encuentran debidamente relacionadas:

Aspectos económicos, se refiere al desempleo y subempleo, asimismo el déficit habitacional en continuo aumento, alto costo de la vivienda y la cultura hondureña.

Aspectos financieros, las familias hondureñas se les exigen requisitos que deben de cumplir, así como el ahorro previo de dinero es una condición muy dura para ellos, debido a que el ingreso neto es muy reducido, la intermediación bancaria con las condiciones financieras no facilita los créditos por qué no pasan la central de riesgo, asimismo la capacidad de pago.

La adquisición de vivienda digna, con ingresos de hasta dos salarios mínimos, debido a que las dos variables independientes son las que afectan directamente en la adquisición de vivienda, debido al bajo nivel de ingresos de las familias hondureñas.

3.2.2 Conceptualización y Operacionalización de las Variables

Objetivo específico	Variables	Indicadores	Instrumentos	Preguntas
Establecer los factores económicos que limitan el acceso al crédito para la compra de vivienda digna a familias hondureñas con ingresos de hasta dos salarios mínimos.		1. Ingresos 2. Egresos 3. Capacidad de Pago 4. % De afectación de los Buros de Crédito 5. Alto nivel de Endeudamiento 6. Desempleo 7. Trabajo Propio 8. Trabajo en instituciones públicas y privadas 9. Recibe ayudas económicas 10. Recibe remesas de familias 11. Número de personas que han recibido bono de estado, del año 2002 al 2019 12. Cálculos de cuotas niveladas, con bonos de subsidio y sin bono de subsidio		Datos generales de las familias 1. ¿Cuáles son los ingresos y egresos familiares? 2. ¿Actualmente tiene vivienda? 3. ¿Ha recibido subsidio del estado en concepto de vivienda? 4. ¿De qué manera contribuye la remesa en la adquisición de vivienda digna? 5. ¿Tiene y-o ha tenido prestamos que le fue difícil su cancelación? 6. ¿Está laborando actualmente? 7. ¿Cuáles son las políticas aplicables al producto financiero de la vivienda digna? 8. ¿Tiene capacidad de pagar prestamos de largo plazo, por medio de cuota nivelada en la vivienda? 9. ¿Tiene alto endeudamiento y-o gastos familiares elevados que no lo hacen elegible para el otorgamiento de un préstamo a largo plazo por una institución financiera?
Determinar cómo las familias en hondureñas de hasta dos salarios mínimos generan sus ingresos y administran el uso de recursos financieros.	Aspectos Económicos Y Financieros		Encuestas	
Conocer como el bono de subsidio otorgado por el estado a las familias hondureñas con ingresos de hasta dos salarios mínimos, facilita la adquisición de una vivienda digna y/o generar capacidad de pago a las familias.				

Identificar las razones para que este producto financiero de vivienda digna no resulta atractivo al sistema financiero hondureño y para proponer una estrategia que contribuya al mejoramiento acceso a crédito para personas de hasta dos salarios mínimos en la adquisición de vivienda digna.	Adquisición De Vivienda Digna	1. Tasa de interés de intermediación financiera. 2. Vulnerabilidad de la población meta (riesgo financiero)	Encuestas	A las Instituciones Financieras que tienen el producto financiero VIVIENDA DIGNA para una población de hasta dos salarios mínimos: 1. ¿Tiene como producto financiero, el CREDITO para una vivienda digna, para población de hasta dos salarios mínimos? 2. El producto financiero DE VIVIENDA DIGNA lo manejan con recursos financieros propios y/o a través de la intermediación de recursos financieros de BANHPROVI? 3. ¿Porque no le interesa el producto financiero de VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos? 4. ¿Qué tasa de intermediación financiera le parece atractiva para aceptar la intermediación de los recursos financieros BANHPROVI destinados a financiar la compra de una VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos?
--	-------------------------------	---	-----------	--

Tabla 4, Operalización de Variables, Elaborado por el Investigador

3.3 Población

La población objeto de estudio fue la cercana a los proyectos de vivienda digna de los cuales se tomaron nueve (9) proyectos que se encuentran a nivel nacional. La información se recopiló en una encuesta, instrumento que se diseñó de forma clara y precisa, diseñando con preguntas cerradas que enfatizan la preferencia y categorizar como se encuentra el encuestado.

Por otra parte se tuvo como fuente a los cuatro (4) oficiales de crédito de BANHPROVI y cuatro (4) oficiales de crédito de diferentes Cooperativas Afiliadas con Fondos BANHPROVI, del área de la Sección de Vivienda, a los cuales se les aplicó un cuestionario a cada uno que se describen en los anexos como; “Instituciones financieras que otorgan crédito para una vivienda digna en Honduras.”

3.4 Unidad de Análisis

Para la recopilación de la información se aplicó la técnica de encuesta a una selección aleatoria de todos los miembros de la población muestreada. Tomando en consideración que deben ser personas y/o familias que cumplan con ciertas características de zonas rurales, como ser, que no tengan vivienda, que su ingreso familiar no supere los dos salarios mínimos, como también los criterios que necesite la encuesta, asimismo buscar otros participantes consecutivos que cumplan con las mismas características.

<i>Categoría</i>	<i>Población Zonas Rurales</i>	<i>Muestra</i>
<i>Total</i>	478,337	385

Tabla 5, Muestra, desarrollada por el investigador

A continuación, se detallan las zonas de población rural, donde se encuentran geográficamente y en la actualidad proyectos de viviendas dignas, de las cuales, según su población total, se tomó la población total para dicho estudio.

Encuestas por Zona

<i>Ubicación</i>	Urbano Población	%	# Encuestas
<i>Olancho (Catacamas)</i>	57,681	12.06%	44.01
<i>Valle, San Lorenzo</i>	32,628	6.82%	24.90
<i>Yoro (Olanchito)</i>	51,175	10.70%	39.05
<i>Colon (Trujillo)</i>	26,966	5.64%	20.58
<i>Choluteca (Choluteca)</i>	108,675	22.72%	82.93
<i>El Paraíso</i>	29,752	6.22%	22.70
<i>Danlí, El Paraíso</i>	85,075	17.79%	64.92
<i>Ocotepeque</i>	86,385	18.06%	65.92
	478,337	100.00%	365

Tabla 6, Encuestas por Zona, Fuente: (INE, 2018)

3.4.1 Determinación de la Muestra

Muestra no probabilística, esta no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador. Aquí el procedimiento no es mecánico ni se basa en fórmulas de probabilidad, sino que depende del proceso de toma de decisiones de un investigador o de un grupo de investigadores y, desde luego, las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación (Sampieri, 2014).

3.4.2 Delimitación de Muestra y Tipo de Muestra Aplicada

Para el diseño de la muestra, se consideraron dos aspectos importantes:

1. Debido a que no existen datos precisos en el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INE) que diferencien a la población de acuerdo con sus ingresos promedios mensuales, se determinó que el tamaño de la población a investigar es infinito debido a la información mostrada en la Ilustración 3, por lo tanto, nuestra formula cambiaria, explicando la misma en el siguiente párrafo. (INE, 2018)
2. Tamaño de la muestra el cálculo de la muestra se hizo a través de la fórmula:

$$n = \frac{z^2 * p * q}{e^2} \text{ Aplicar la sustitución}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra

Z = Nivel de confianza de 95%= 1.95

p = Probabilidad que ocurra = 50%

q = Probabilidad que no ocurra = 50%

e = Error de estimación (si se trabaja con el 95% será de 5%) = 0.05

$$n = \frac{(1.96.)^2 (0.50) (0.50)}{(0.50)^2} = 385$$

Ecuación 1, Elaborado por el Investigador

Resultando una muestra de 385 personas.

Será sometida a una preevaluación por medio de la cual (*cuestionario*) se realizará una prueba piloto con el fin de detectar las debilidades del mismo y corregirlas antes de pasarlo a la población meta, para hacerlo lo más inequívoco posible.

3.5 Métodos y Técnicas Aplicadas al Problema de Investigación

3.5.1 Fuentes de Investigación

Para la investigación siendo esta investigación de tipo cuantitativa, la recolección de información se hará por medio de técnicas y métodos de recolección de información de datos. El tipo de fuente es secundaria, debido a que se harán investigaciones que se hacen a partir de dichas pruebas o testimonios. Así como de fuente primaria, teniendo nueva información de los resultados de las encuestas.

Se colocaron cuestionarios a oficiales de negocios de BANHPROVI, con el propósito de conocer su opinión en base a la encuesta planteada, para dicha institución. (Ver Anexo)

3.5.2 Validación de los Instrumentos

Para el presente trabajo de investigación aplicada los instrumentos de evaluación fueron revisados y supervisados por el asesor metodológico y técnico, para determinar la calidad y cantidad de interrogantes, garantizando la validez del cuestionario, se realizaron pruebas piloto con personas que serán encuestadas, quienes determinan que los cuestionarios están en función de los objetivos previamente identificados. (Sampieri, 2014)

3.5.3 Método de Recolección de Datos

Desarrollo y aplicación de encuestas a personas y/o familias, para conocer como las familias hondureñas que tiene un ingreso de hasta dos salarios mínimos, manejan sus finanzas y de los aspectos económicos que más limitan a las adquisiciones de vivienda digna. La encuesta se desarrollará *in situ*, debido a que la población con hasta dos salarios mínimos, no cuenta con tecnología para aplicar en encuestas de manera digital.

La técnica aplicada fue una encuesta que se desarrolló en las cercanías en donde se ejecutan los proyectos de vivienda digna, los cuales son nueve (9) a nivel nacional Olancho (Catacamas), Choluteca (San Lorenzo), Yoro (Olanchito), Colon (Trujillo), Choluteca (Choluteca), El Paraíso (El Paraíso), Danlí (El Paraíso) y Ocotepeque (Ocotepeque), dentro de los cuales en cada proyecto se

aplicará un ponderado de encuestas según el número de habitantes en las zonas de proyectos de desarrollo.

Así mismo, la aplicación de cuestionarios a los oficiales de negocios de BANHPROVI, BANRURAL en las áreas que coloquen este tipo de créditos, Cooperativas De Ahorro y Crédito, las cuales cuentan con una participación activa con este tipo de préstamos crediticio para saber su opinión del tema con las preguntas dirigidas hacia ellos.

3.5.4 Plan De Análisis

Tales encuestas se ingresaron al sistema de cómputo por medio de Excel.

<i>Técnica</i>	<i>Método</i>	<i>Categoría</i>	<i>Modalidad</i>
<i>Cuestionario</i>	Encuestas	Ciudadanía de Zonas Rurales, Cuatro (4) Oficiales de Negocios BANHPROVI y (4) Oficiales de Cooperativas.	Estudio de Casos

Tabla 7, Plan de Análisis

3.5.5 Tipo De Modalidad De Investigación Por Utilizar

El “Análisis De Los Aspectos Económicos Y Financieros Que Limitan La Adquisición De Vivienda Digna A Familias Con Ingresos De Hasta Dos Salarios Mínimos A Través De BANHPROVI En 2019 Al 2020.”, se desarrollará con un enfoque cuantitativo de estudio de casos.

Por otra parte, tomando de base el libro de (Stake, 1999) donde afirma que el investigador de casos reconoce y confirma significados nuevos. Quien investiga reconoce un problema, un conflicto y lo estudia, confiando en poder relacionarlo mejor con cosas conocidas. Al encontrar relaciones nuevas, el investigador descubre la forma de hacerlas comprensibles a los demás. La investigación

no es dominio exclusivo de los científicos, es también el dominio de los artesanos y de los artistas, de todos los que se dedican al estudio y la interpretación.

Del mismo modo, el estudio de caso estuvo integrado por los siguientes elementos según la información recolectada.

- Antecedentes: Dar a conocer la situación del problema que es objeto de estudio, por medio de los instrumentos aplicados.
- Preguntas: Establecer que es lo que se investigó, en base a qué objetivos para lograr la resolución de los mismo.
- Narración del caso: se llevó a cabo conociendo la situación actual de las familias hondureñas y los factores que intervienen en la adquisición de vivienda digna.
- Métodos de recolección: Las encuestas se realizaron *in situ*.
- Instrumentos de recolección: Se recolectaron encuestas aproximadamente 385 Familias Hondureñas en los diversos proyectos de ejecución, donde en cada uno de ellos se aplicaron 50 Encuestas aproximadamente en las siguiente departamentos de Honduras: Olancho, en Catacamas (Alianza Catacamas), Choluteca, en Choluteca, con dos proyectos (Ciudad Choluteca y COVICHOLUMARL), Yoro, en Olanchito (Cuidad Universitaria), Colon, en Trujillo (Honduras Aguan), Ocotepeque (SINUAPA), El Paraíso, El Paraíso y en Danlí, (La Primavera) (COVIDOL Y COVILUDIL) respectivamente y en Valle, San Lorenzo (COVISUTAEL).
- Método de interpretación: Se uso Excel para el análisis de los datos obtenidos.

Propuesta de implementación o diseminación: Realizar una propuesta de acuerdo a los resultados obtenidos para mejorar la adquisición de vivienda y con esto ayudar a establecer mejores políticas para facilitar a las instituciones financieras el otorgamiento de este tipo de créditos.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y PROPUESTA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Diseño del Estudio De Caso

4.1.1 Antecedentes

Anteriormente, se han desarrollado antecedentes de la planificación de un proyecto de construcción de vivienda, así como de vivienda social en Tegucigalpa, M.D.C., y además escasos estudios sobre el problema del gran déficit habitacional que existe en Honduras. Existen escasos documentos de estudios para obtener estadísticas del problema que enfrenta la población desde el punto de vista internacional como nacional, pero ninguno ha obtenido la información directa con las y los hondureños del porque les afectan las circunstancias de país, los aspectos económicos y financieros que limitan la adquisición de vivienda digna, orientado hacia personas que tienen un ingresos de hasta dos salarios mínimos, por lo tanto hacen de esta investigación de tipo experimental.

Asimismo, no existen investigaciones en el Tz'ibal Naah, de la UNAH que coincidan con la palabra "Vivienda Digna". También en los programas de ayuda de adquisición de vivienda digna, otorgados y manejados por instituciones públicas del estado, no han logrado manejar este tipo de cartera de clientes que llegan hasta dos salarios mínimos. Por eso he denominado este caso de estudio como una investigación experimental. /

4.1.2 Preguntas Por Contestar Con El Caso

Se han planteado las siguientes preguntas que pasan a formar parte de las partes esenciales para la aprobación de un crédito para vivienda digna, asimismo como de la encuesta aplicada a los hondureños que ganan hasta dos salarios mínimos.

1. ¿Cuáles son los ingresos y egresos familiares?
2. ¿Actualmente tiene vivienda?
3. ¿Ha recibido subsidio del estado en concepto de vivienda?
4. ¿De qué manera contribuye la remesa en la adquisición de vivienda digna?

5. ¿Tiene y-o ha tenido prestamos que le fue difícil su cancelación?
6. ¿Está laborando actualmente?
7. ¿Cuáles son las políticas aplicables al producto financiero de la vivienda digna?
8. ¿Tiene capacidad de pagar prestamos de largo plazo, por medio de cuota nivelada en la vivienda?
9. ¿Tiene alto endeudamiento y-o gastos familiares elevados que no lo hacen elegible para el otorgamiento de un préstamo a largo plazo por una institución financiera?

A las Instituciones Financieras que tienen el producto financiero VIVIENDA DIGNA para una población de hasta dos salarios mínimos:

1. ¿Tiene como producto financiero, el CREDITO para una vivienda digna, para población de hasta dos salarios mínimos?

El producto financiero DE VIVIENDA DIGNA lo manejan con recursos financieros propios y/o a través de la intermediación de recursos financieros de BANHPROVI?

2. ¿Porque no le interesa el producto financiero de VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos?
3. ¿Qué tasa de intermediación financiera le parece atractiva para aceptar la intermediación de los recursos financieros de BANHPROVI destinados a financiar la compra de una VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos?

4.1.3 Narración del Caso De Estudio

El presente estudio está diseñado para tener los resultados de la aplicación de los cuestionarios aplicados en las cercanías a los proyectos de vivienda digna que mantiene PROVICCOSOL.

Dadas las circunstancias en las que los hondureños que no llegan a dos salarios mínimos y las que llegan hasta dos salarios mínimo, continuamente están tratando de llegar a obtener una vivienda. En diferentes reuniones donde se toca el tema de los afectados por la limitante de ingresos, a esta

población se le tiene que dejar por fuera y continuar solamente con los que cumplen con los requisitos filtros para optar a una preaprobación.

Honduras, es uno de los países con más crecimiento poblacional en América Latina y el Caribe, estando arriba en un 3% y en su mayoría de población siendo de jóvenes. Atacando el problema del déficit habitacional, las personas que más necesitan de una vivienda son más y más debido al mismo incremento poblacional como también de las políticas que fijan los bancos y las Instituciones Financieras Intermediarias. La adquisición de la información se complicó debido a que aún no se habían completado las encuestas en los lugares predestinados, como ser en Olancho, Catacamas, debido a la situación mundial de la pandemia con el nuevo virus llamado Covid-19.

4.1.4 Unidades de Análisis De Casos

Para la investigación siendo esta investigación de tipo cuantitativa y de estudio de casos, la recolección de información se hará por medio de técnicas y métodos de recolección de información de datos tipo encuesta. El tipo de fuente es secundaria, debido a que se harán investigaciones que se hacen a partir de dichas pruebas o testimonios. Así como de fuente primaria, teniendo nueva información de los resultados de las encuestas.

El método de recolección de información para el presente caso de estudio se usa lo que son encuestas con información del nombre de cada solicitante, si está laborando o su fuente (s) de ingresos como egresos familiares. Al final de las encuestas por medio del vaciado en Excel, se tienen todas las encuestas recopiladas de los diferentes lugares cercanos a proyectos de PROVICCOSOL. Se tiene como constante base y filtro primordial, la siguiente tabla donde se sabrá si las familias que cuentan con hasta dos salarios mínimos accedan a una base de datos para un crédito de vivienda digna;

Actualmente tiene vivienda:	SI	NO
		100%
A recibido subsidio del Estado en concepto de vivienda:	SI	NO
		100%
Tiene y/o ha tenido prestamos que le fue difícil su cancelación	SI	NO
		35%
Esta laborando actualmente:	SI	NO
		100%

Tabla 8, Filtro Base Para Acceso A Crédito De Vivienda Digna.

4.1.5 Métodos de Recolección

Para la recopilación de la información se aplicó la técnica de encuesta a una selección aleatoria de todos los miembros de la población muestreada. Tomando en consideración que deben ser personas que cumplan con ciertas características de zonas rurales, como ser, que no tengan vivienda, que su salario mínimo como familia no supere los dos salarios mínimos, como también que los criterios que necesite la encuesta, asimismo por medio del buscar otros participantes consecutivos que cumplan con las mismas características. La forma en la cual se llegó a los habitantes fue por medio de los diferentes proyectos de vivienda digna, se establecieron los lugares de las comunidades cercanas a los mismos.

4.1.6 Instrumentos de Recolección

El instrumento de recolección fue por medio del cuestionario, la cual se desarrolló in situ, debido a que la población con hasta dos salarios mínimos, no cuenta con tecnología para aplicar una encuesta digital, o es limitada la información a ello. El desarrollo y aplicación de encuestas fue aplicada para conocer la manera como las familias hondureñas manejan sus finanzas que ganan hasta dos salarios mínimos y saber de los aspectos económicos que más limitan a las adquisiciones de vivienda digna. El cuestionario de desarrollo por medio de preguntas abiertas, dando así la oportunidad de brindar un espacio especial a los encuestados para que puedan brindar los datos necesarios para hacer un análisis completo de los aspectos financieros de los hondureños.

4.1.7 Método de Interpretación

El método empleado para interpretar la información será por medio de Excel. Se desarrolló una matriz para ingresar las encuestas de los lugares donde se identificó la necesidad de los hondureños en adquirir una vivienda digna. Se podrán identificar los hondureños que tienen un ingreso de hasta dos salarios mínimos y quienes podrán acceder o no a una vivienda digna. Se usaron gráficos de tipo pasteles y en barras para analizar la información que se obtuvo de la población y/o familias interesadas en adquirir una vivienda digna en los proyectos de vivienda desarrollador a través del PROVICCOSOL.

DESCRIPCION	INGRESO BRUTO				INGRESO NETO			
	L.				L.			
	SI		NO		SI		NO	
CAPACIDAD DE PAGO: a. Relación Cuota / Ingreso bruto < al 30% b. Relación cuota / Ingreso neto < al 60%								
ALTO ENDEUDAMIENTO: c. Relación Cuota / Ingreso bruto > al 30% d. Relación cuota / Ingreso neto > al 60%								
CUOTA NIVELADA CON SUBSIDIO								
CUOTA NIVELADA SIN SUBSIDIO								

Tabla 9, Condición De Aprobación O Negación De Crédito

4.2 Recopilación de la Información

La forma de recopilación de la información se desarrolla por medio de encuestas in situ, aplicada a la población y/o familias interesados en adquirir una vivienda digna en los proyectos de vivienda desarrollador a través del PROVICCOSOL, los cuales son nueve (9) a nivel nacional detallando a continuación: Olancho (Catacamas), Choluteca (San Lorenzo), Yoro (Olanchito), Colon (Trujillo), Choluteca (Choluteca), El Paraíso (El Paraíso), Danlí (El Paraíso), Ocotepeque (Ocotepeque) y Valle (San Lorenzo), aplicando en cada proyecto un promedio de encuestas según el número de

habitantes en las zonas de proyectos de vivienda en ejecución, aplicando un total de treientos noventa y tres (393).

4.3 Análisis de la Información

4.3.1 Revisión y categorización de la Información

Análisis de datos del instrumento (encuesta) aplicado diferentes fuentes en cercanas a proyectos de PROVICCOSOL.

4.3.1.1. Resumen De Encuestas Aplicadas, Olancho, Proyecto Banrural (Alianza Catacamas)

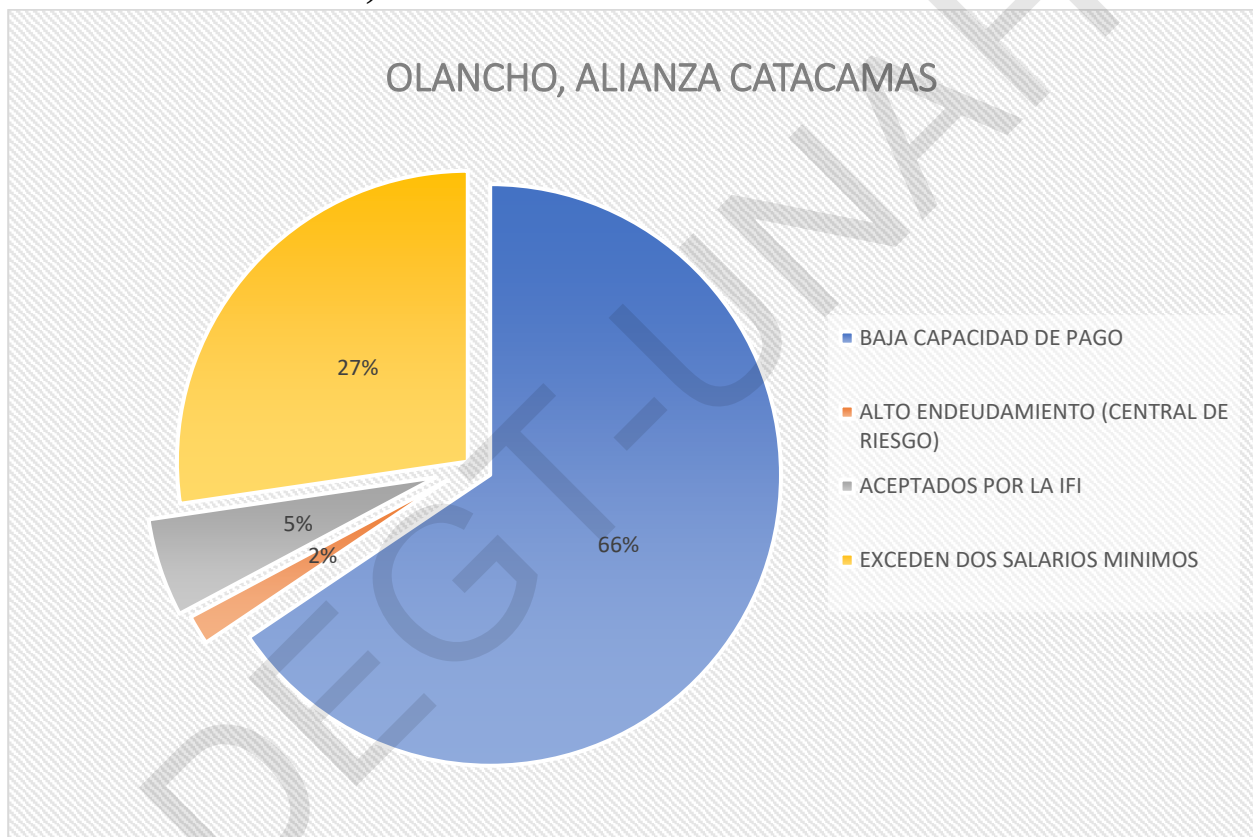


Gráfico Circular 1, Olancho, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Olancho, Catacamas, de 18 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 66% (12 Personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota

establecida para el proyecto de vivienda, siendo esta de L 3,297.54 en Alianza Catacamas. Asimismo un sueldo neto que fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BANHPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 66% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de Olancho, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's es solamente 1 persona, o sea el 5% y los que exceden los dos salarios mínimos son 5 o sea el 27%, son descartados debido a que aplican a otros tipos de crédito.

Esto quiere decir que, de 18 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 66.00%. Para el caso de Olancho aparentemente nadie podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes, descartando el 27% por exceder los tres salarios mínimos.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE DE PROYECTO:	ALIANZA CATACAMAS			
UBICACIÓN:	OLANCHO, CATACAMAS			
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA:	488,516.03		806,051.46	317,535.42
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	14,655.48		24,181.54	9,526.06
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	348,860.55		656,869.91	308,009.36
		Diferencia Absoluta		
Cuota nivelada con subsidio	3,297.54	1181.54	6,208.93	2,911.40
Cuota nivelada sin subsidio 30%	4479.07	-283,569.04	7,390.47	2,911.40
Ingreso minimo L 12,357.84	10,991.78	Diferencia relativa	9,452.78	1,539.00
ingresos maximo 2 salarios minimos l 12,357.84	24,715.68	35.83%	24,715.68	0.00

Tabla 10, Olancho, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación

El precio de vivienda en Catacamas, Olancho es de L 488,516.03, con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio con un valor de L 125,000.00 es importante al momento de definir la capacidad de pago, siendo el monto por pagar de 348,860.55, ahorrado en cada participante L 1,181.54 equivalente a un 35.83% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04

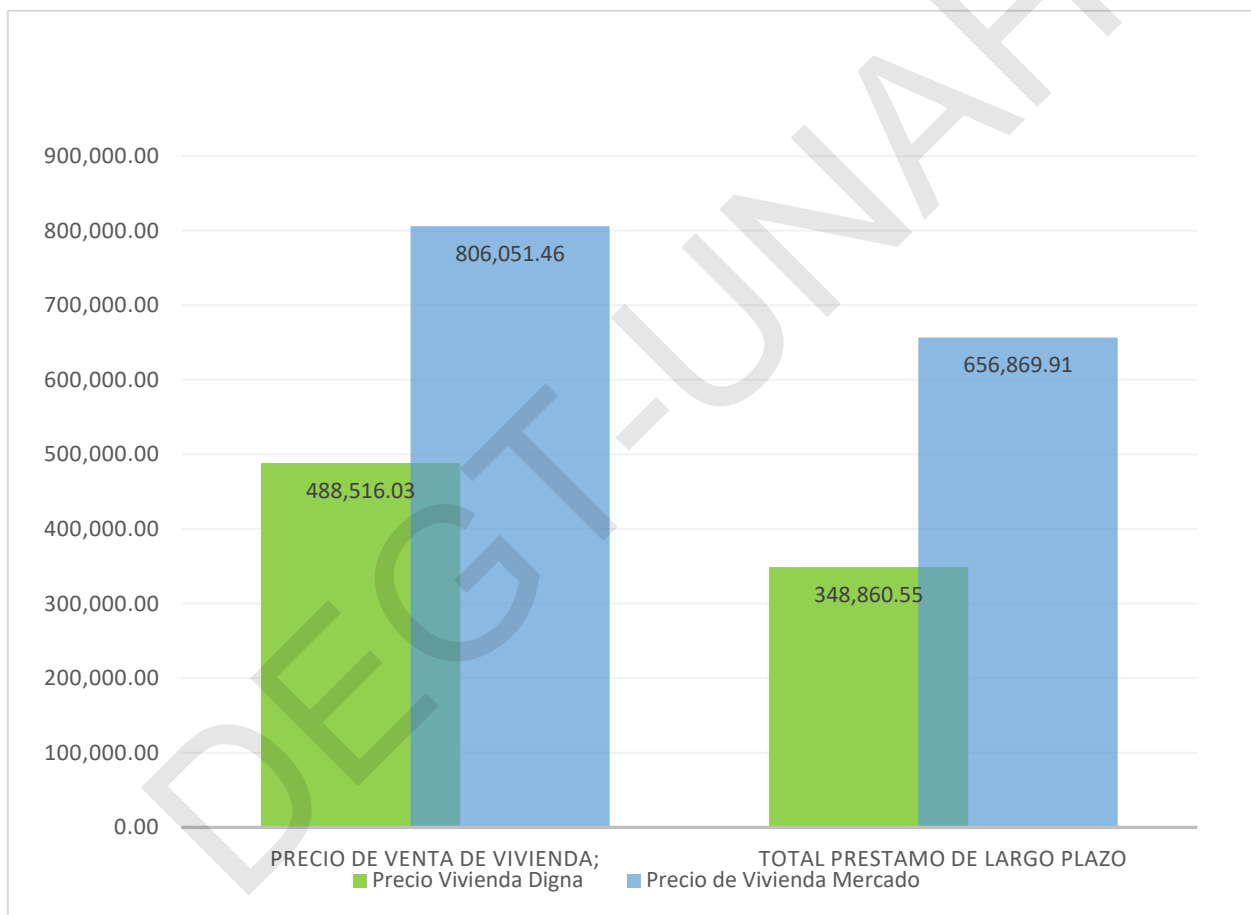


Gráfico de Columna 2, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Olancho

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 6,208.93, en 240 meses, por lo tanto el valor de la vivienda asciende a L 806,051.46 en Olancho,

este aumento sirve para sostener el funcionamiento de los empleados que trabajan en las instituciones públicas de estado que hacen posible la intermediación entre las IFI's y los programas de desarrollo de vivienda digna, como consecuencia, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos se ven realmente restringidas a obtener una vivienda digna.

4.3.1.2. Resumen De Encuestas Aplicadas, Valle San Lorenzo, Proyecto Banrural (COVISUTAEL).

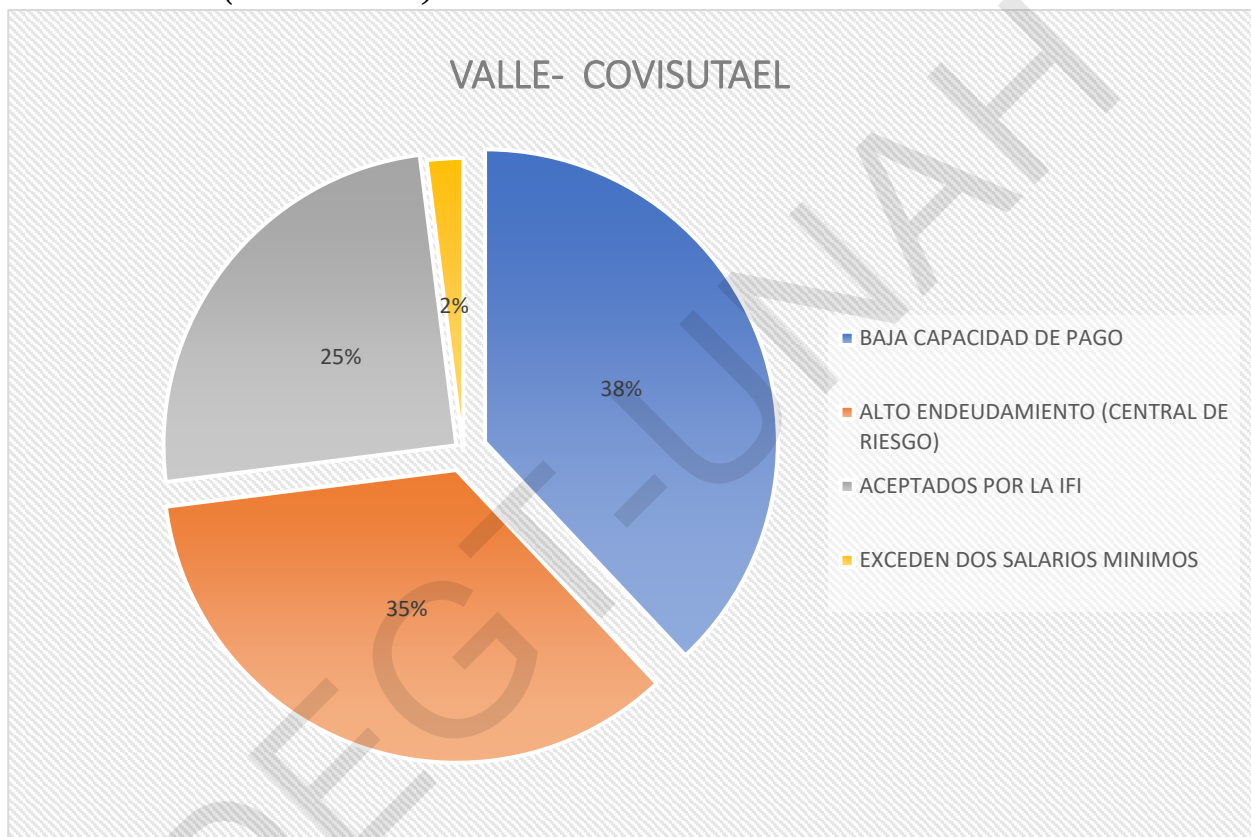


Gráfico Circular 2, Valle, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Valle, San Lorenzo, de 50 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 38% (19 Personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,861.36 en COVISUTAEL. Asimismo un sueldo neto que

es fue mayor al 60% para ser aceptado por las IFI's, para que en conjunto con BANHPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según afectados en central de riesgo, el 35% de los aprobados que tienen capacidad de pago, serán descalificados. Esto quiere decir que, de 50 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 73.00%. Solamente aceptados un 25% (13 personas), podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes y se descarta el 2% por exceder los tres salarios mínimos.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE DE PROYECTO:	COVISUTAEI			
UBICACIÓN:	VALLE, SAN LORENZO			
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA;	440,943.81		727,557.29	286,613.48
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	13,228.31		21,826.72	8,598.40
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	302,715.50		580,730.57	278,015.07
		<i>Diferencia Absoluta</i>		
Cuota nivelada con subsidio	2,861.36	1,181.54	5,489.24	2,627.88
Cuota nivelada sin subsidio 30%	4,042.90	283,569.04	6,670.78	2,627.88
Ingreso minimo L 12,357.84	9,537.86	<i>Diferencia relativa</i>	9,452.78	-85.08
ingresos maximo 2 salarios minimos l 12,357.84	24,715.68	41.29%	24,715.68	0.00

Tabla 11, Valle, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación

Con la participación directa del estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 41.29% de la cuota mensual nivelada, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04

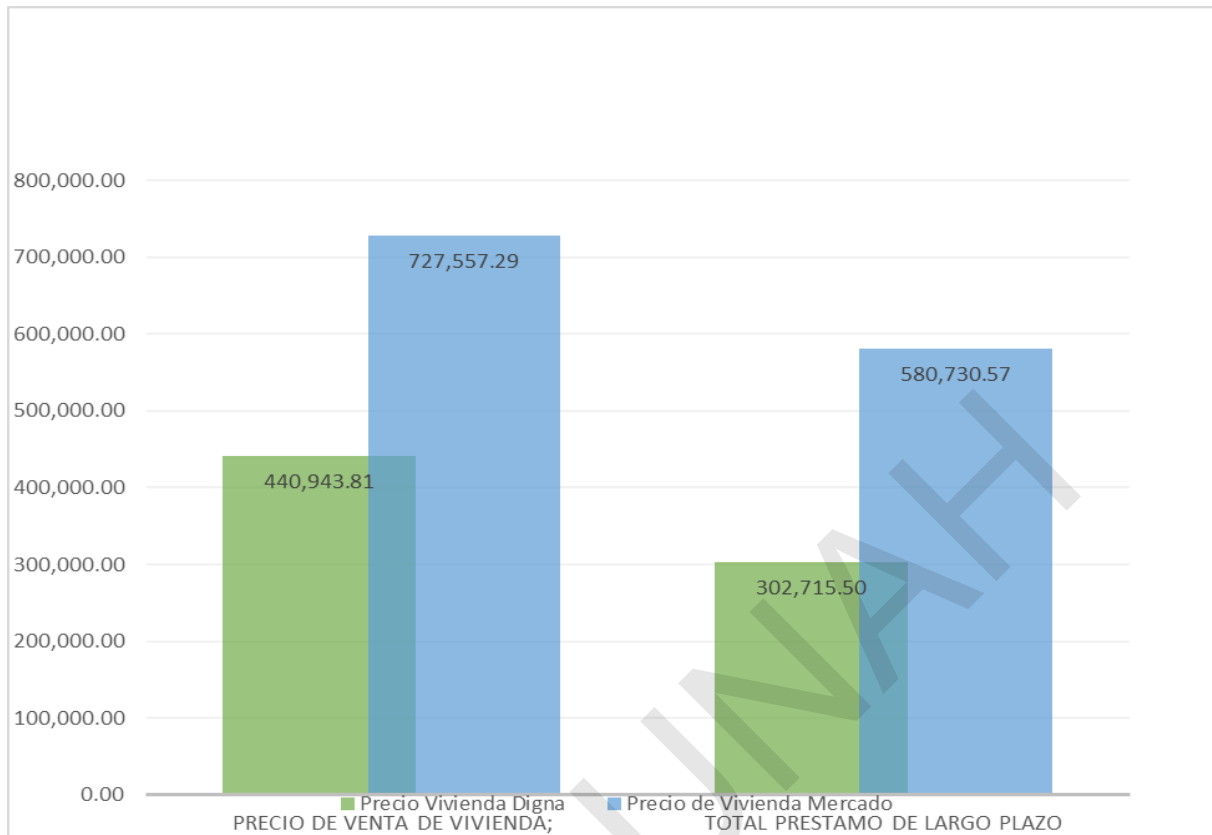


Gráfico de Columna 3, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Valle

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota de 240 meses queda establecido en L 5,489.24, Incrementando el precio de la vivienda en 727,557.29 sin subsidio y 580,730.57 con subsidio. Por lo tanto, al igual que Olancho, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, se ven realmente imposibilitadas a obtener una vivienda digna.

4.3.1.3. Resumen De Encuestas Aplicadas, Yoro, Olanchito, Proyecto Banrural

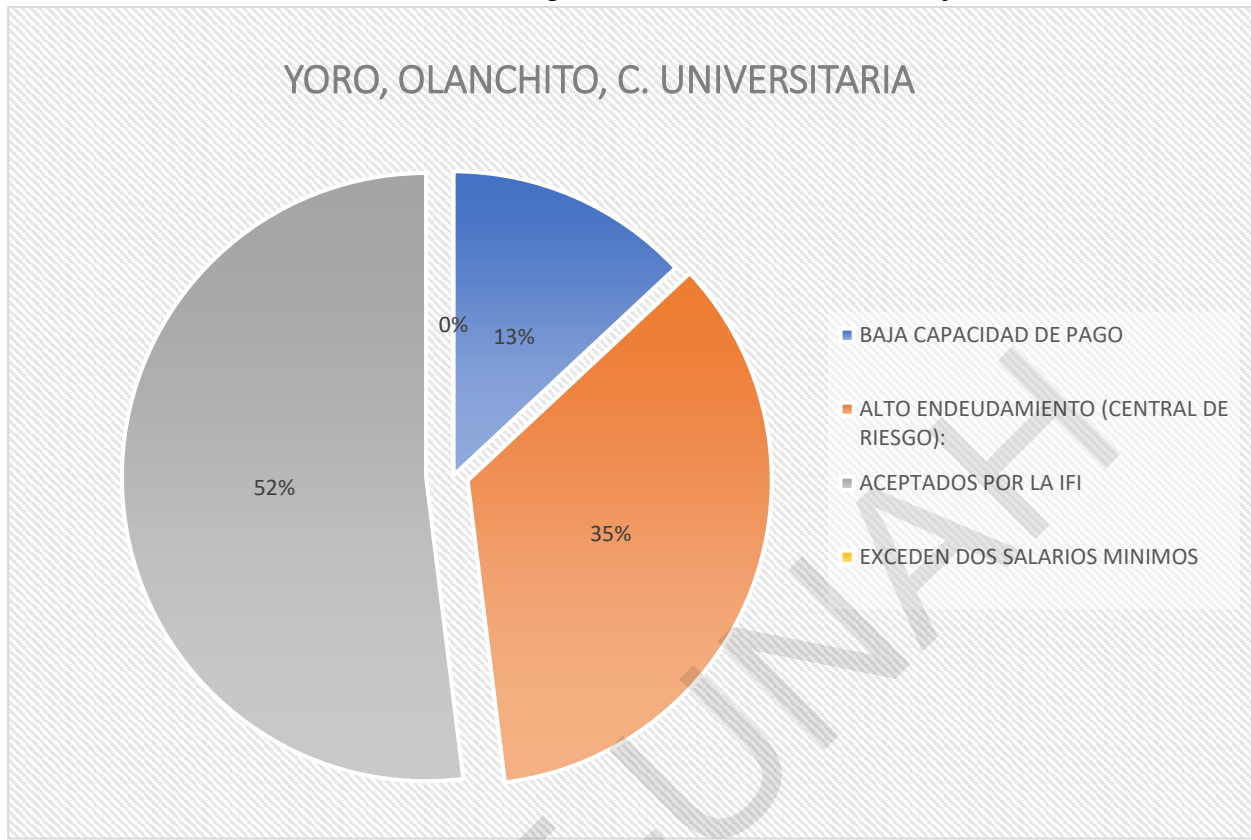


Gráfico Circular 3, Yoro, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Yoro, Olanchito, de 46 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 13% (6 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,656.52 en Yoro, Olanchito. Asimismo, un sueldo neto que fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BANHPROVI, pueda llegar a ser "aprobado" para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según afectados en central de riesgo, el 35% de los aprobados que tienen capacidad de pago, serán descalificados. Esto quiere decir que, de 46 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica al 48.00% (22 personas). Solamente aceptados un 52% (24 personas), podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE DE PROYECTO:	YORO			
UBICACIÓN:	OLANCHITO			
	Precio Vivienda Digna	Precio de Vivienda Mercado	Diferencia	
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA;	418,602.49	690,694.11	272,091.62	
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	12,558.07	20,720.82	8,162.75	
SUBSIDIO	125,000.00	125,000.00	0.00	
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	281,044.42	544,973.29	263,928.87	
		<i>Diferencia Absoluta</i>		
Cuota nivelada con subsidio	2,656.52	1,181.54	5,151.25	2,494.74
Cuota nivelada sin subsidio 30%	3,838.05	283,569.04	6,332.79	2,494.74
Ingreso minimo L	8,855.05	<i>Diferencia relativa</i>	9,452.78	597.73
ingresos maximo 2 salarios minimos l 12,357.84	24,715.68	44.48%	24,715.68	0.00

Tabla 12, Yoro, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 44.48% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04



Gráfico de Columna 4, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Yoro

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 5,151.25 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 544,973.29 (aun con subsidio), por lo tanto, al igual que Olancho y Valle, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, se ven realmente imposibilitadas a obtener una vivienda digna.

4.3.1.4. Resumen De Encuestas Aplicadas, Trujillo, Proyecto Banrural (Honduras Aguan)

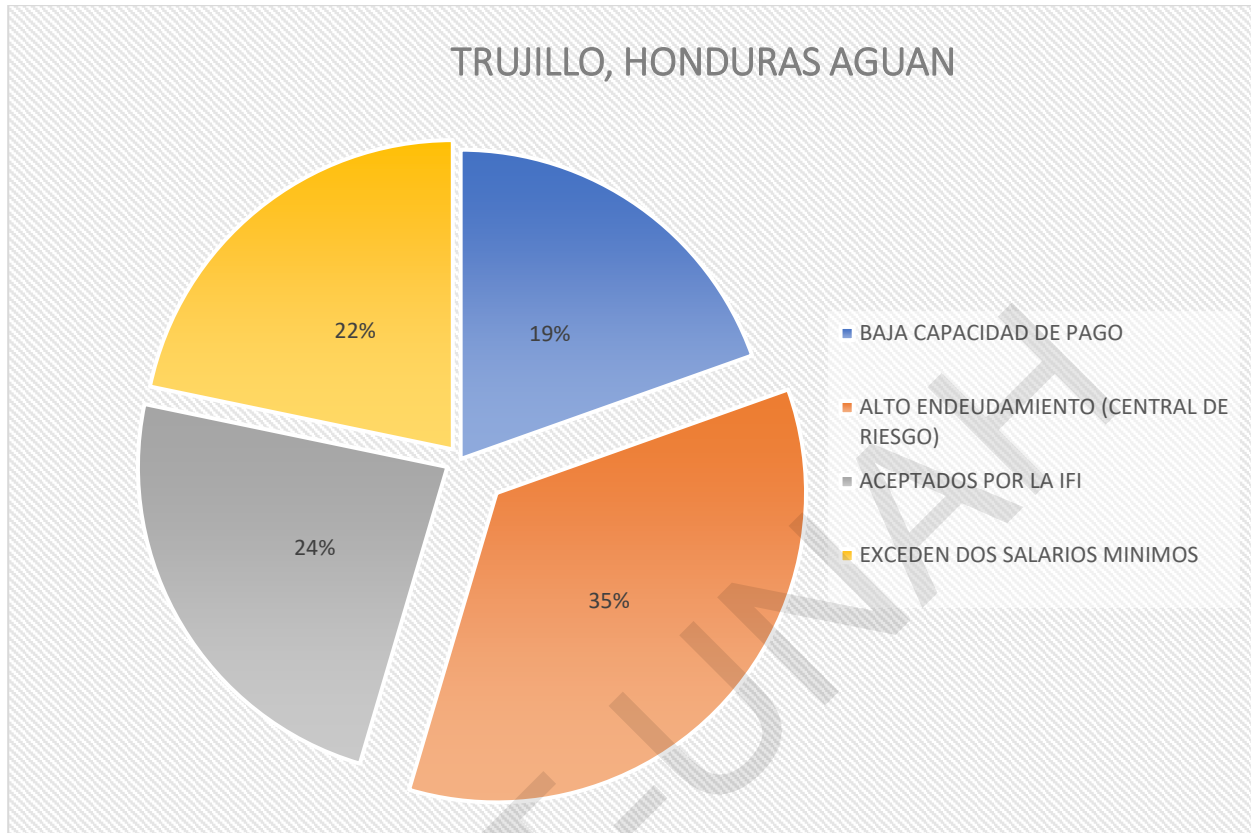


Gráfico Circular 4, Trujillo, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Colon, Trujillo, de 46 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 20% (9 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,847.27 en Honduras Aguan. Asimismo un sueldo neto que es fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BAHNPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de Trujillo, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 11 personas, o sea el 24% y los que exceden los dos salarios mínimos son 10 o sea el 22%, son descartados debido a que aplican a otros tipos de programas.

Esto quiere decir que, de 46 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 55.00%. Para el caso de Trujillo, aparentemente nadie podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE:	HN AGUAN			
UBICACIÓN:	TRUJILLO			
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA;	439,407.16		725,021.82	285,614.66
MENOS:				
PRIMA DEL	13,182.21		21,750.65	8,568.44
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	301,224.95		578,271.17	277,046.22
		Diferencia Absoluta		
Cuota Nivelada con Subsidio	2,847.27	1,181.54	5,465.99	2,618.72
Cuota Nivelada sin Subsidio	4,028.81	283,569.04	6,647.53	2,618.72
Ingreso Mínimo	9,490.90	Diferencia relativa	18,219.98	8,729.08
ingresos maximo 2 salarios minimos	24,715.68	41.50%	36,439.95	11,724.27

Tabla 13, Trujillo, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 41.50% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04

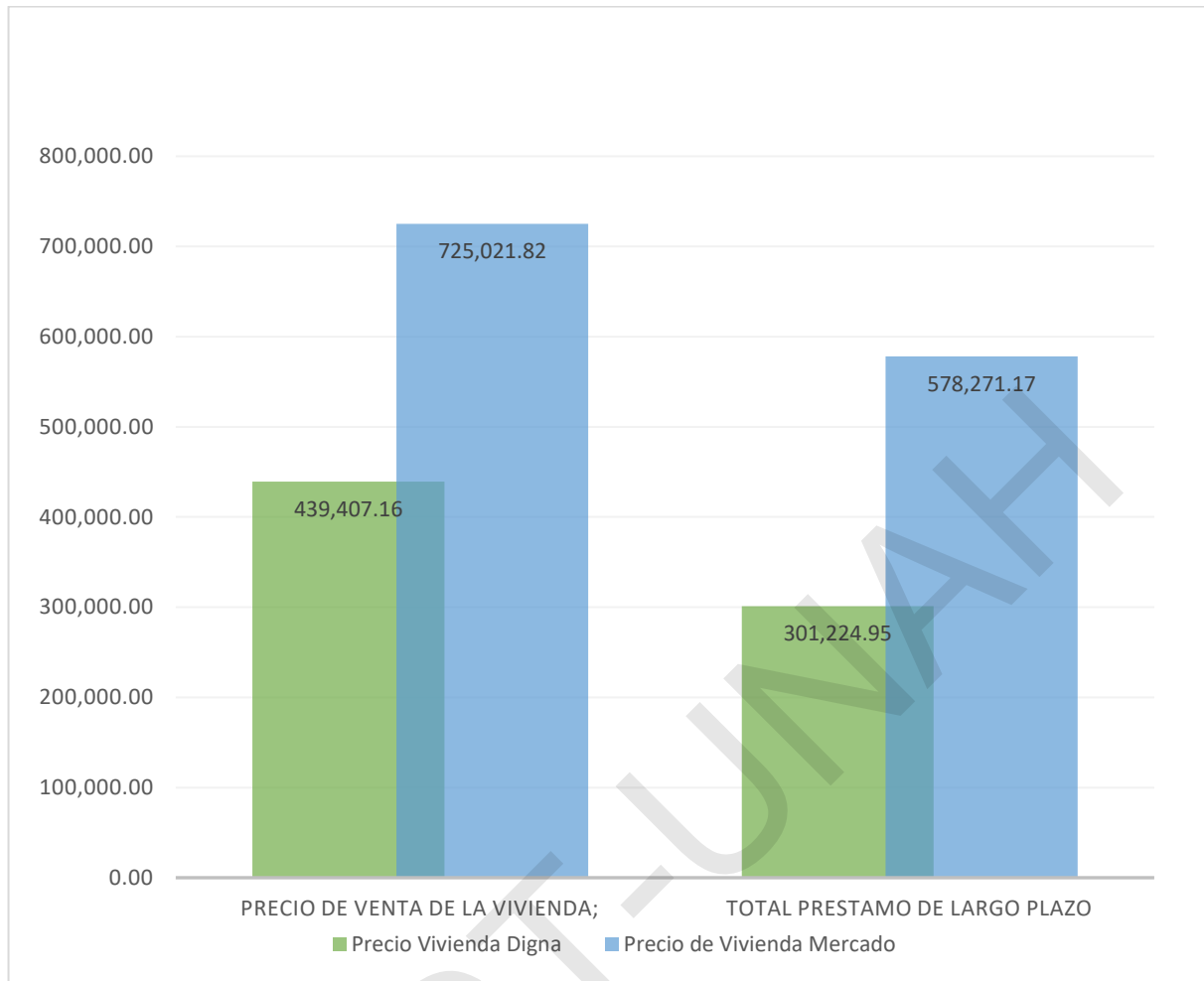


Gráfico de Columna 5, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Trujillo

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 5,465.99 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 579,271.17 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle y Yoro, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, se ven realmente imposibilitadas a obtener una vivienda digna.

4.3.1.5. Resumen De Encuestas Aplicadas, Choluteca, Proyecto Cooperativa De Ahorro Y Crédito Chorotega (Ciudad Chorotega)

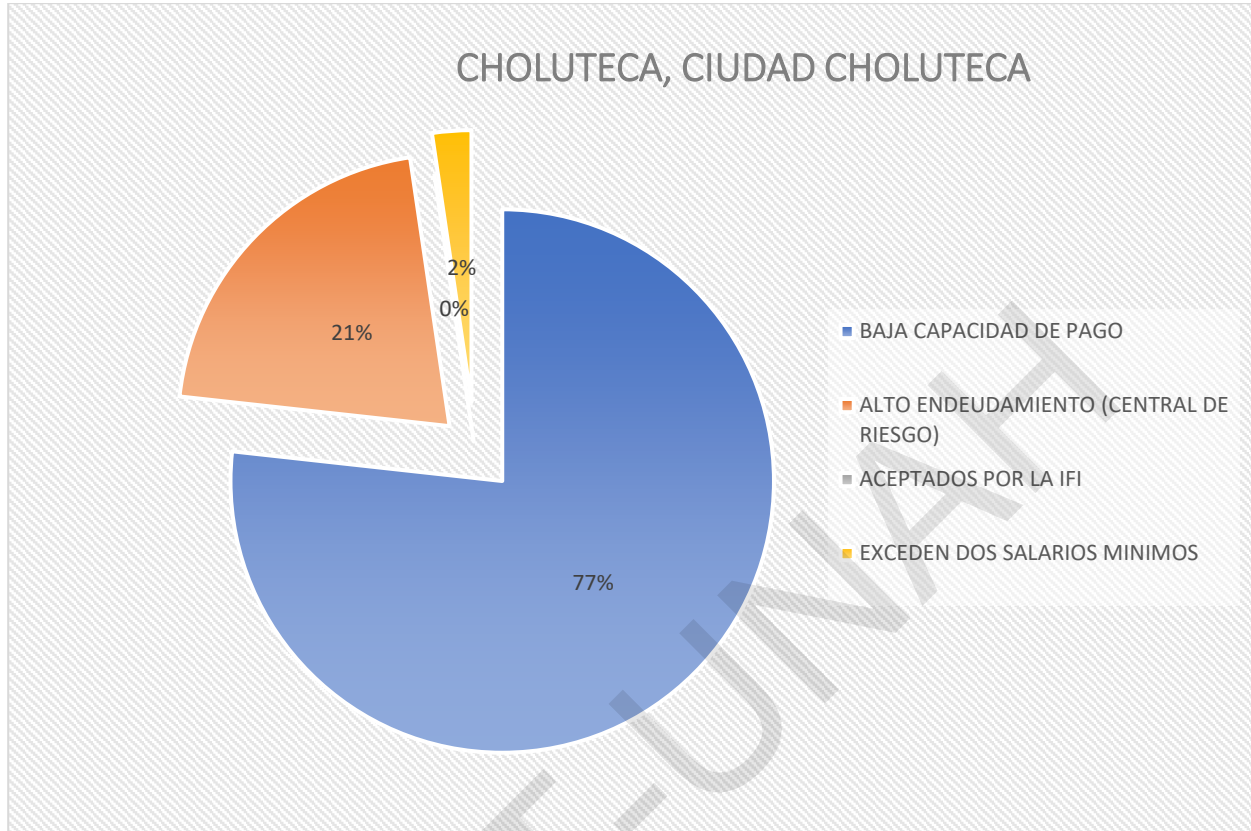


Gráfico Circular 5, Choluteca, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Choluteca, de 43 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 77% (33 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,402.69 en Ciudad Choluteca. Asimismo un sueldo neto que es fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BAHNPROVI, pueda llegar a ser "aprobado" para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de Ciudad Choluteca, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 0 personas, o sea el 0%.

Esto quiere decir que, de 43 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 0.00%. Para el caso de Choluteca, absolutamente nadie podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE DE PROYECTO:	LA PRIMAVERA			
UBICACIÓN:	EL PARAISO			
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA;	390,918.14		645,014.93	254,096.79
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	11,727.54		19,350.45	7,622.90
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	254,190.60		500,664.48	246,473.89
		Diferencia Absoluta		
Cuota nivelada con subsidio	2,402.69	1,181.54	4,732.43	2,329.75
Cuota nivelada sin subsidio 30%	3,584.22	283,569.04	5,913.97	2,329.75
Ingreso minimo L 12,357.84	8,008.95	Diferencia relativa	9,452.78	1,443.83
ingresos maximo 2 salarios minimos l 12,357.84	24,715.68	49.18%	24,715.68	0.00

Tabla 14, Choluteca, Precio Vivienda Digna, Precio Vivienda de Mercado Con Ajuste de Intermediación

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 49.18% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04

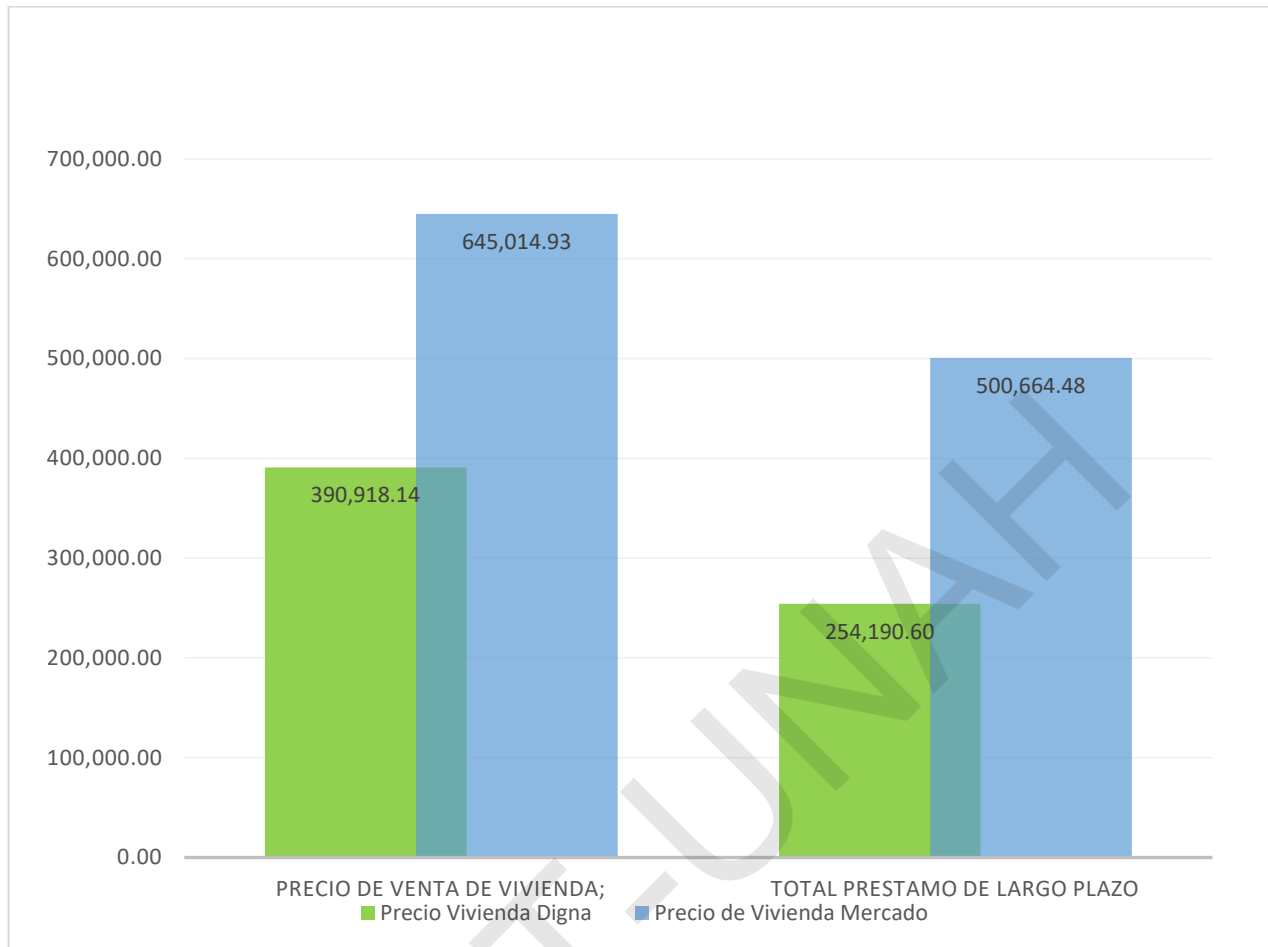


Gráfico de Columna 6, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Choluteca

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 4,732.43 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 500,664.48 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle, Yoro y Trujillo, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, y en este caso, es imposible que se le apruebe un crédito a vivienda digna.

4.3.1.6. Resumen De Encuestas Aplicadas, El Paraíso, Proyecto Cooperativa De Ahorro Y Crédito Chorotega (La Primavera)

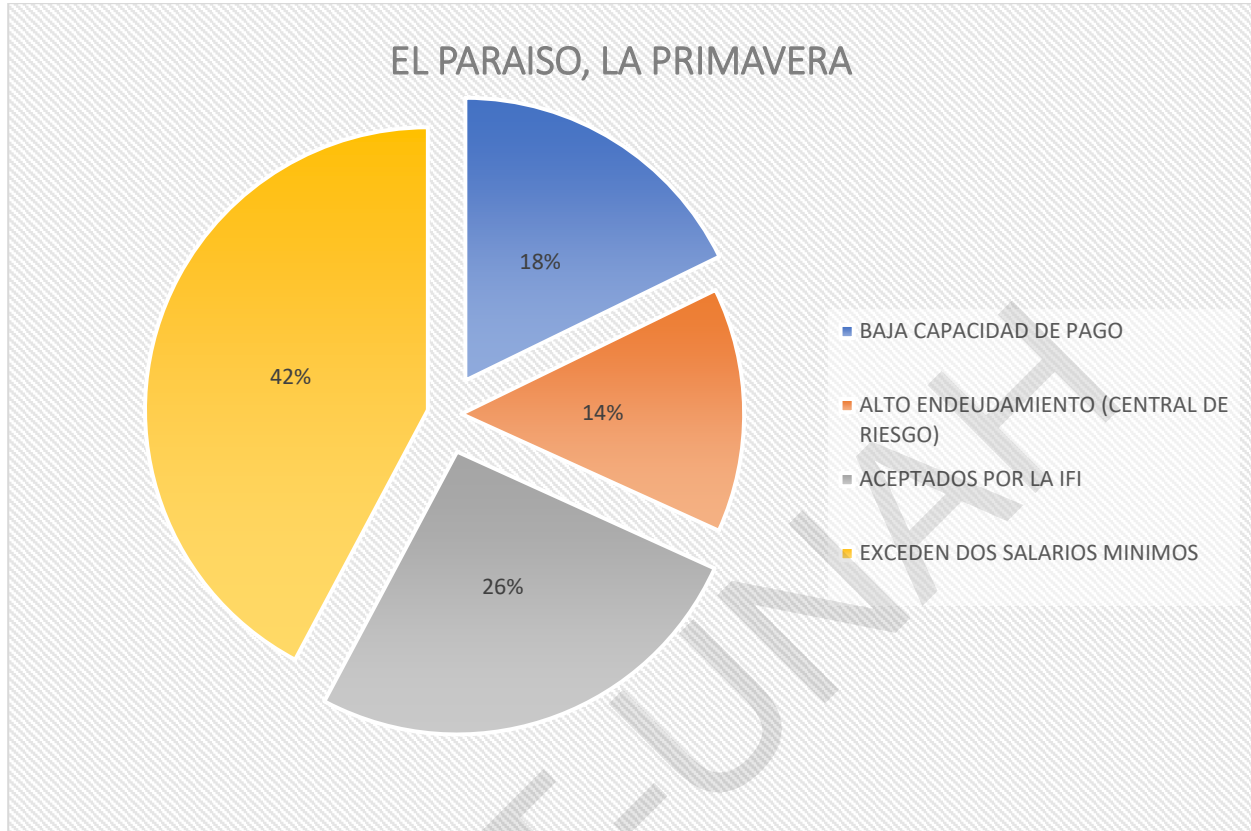


Gráfico Circular 6, El Paraíso, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de El Paraíso, de 45 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 18% (8 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación estuvo en el margen de ser menor al 30% cuota/ingreso bruto. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 3,528.08 en La Primavera. El sueldo neto esta vez no fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BAHNPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de La Primavera, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 6 personas, o sea el 14%.

Esto quiere decir que, de 45 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 32.00%. Para el caso de El Paraíso, existe la posibilidad de que apliquen algunas personas de la población encuestada a obtener una vivienda digna.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE DE PROYECTO:	LA PRIMAVERA			
UBICACIÓN:	EL PARAISO			
	Precio Vivienda Digna	Precio de Vivienda Mercado	Diferencia	
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA;	513,660.68	847,540.12	333,879.44	
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	15,409.82	25,426.20	10,016.38	
SUBSIDIO	125,000.00	125,000.00	0.00	
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	373,250.86	697,113.92	323,863.06	
	Diferencia Absoluta			
Cuota nivelada con subsidio	3,528.08	1,181.54	6,589.33	3,061.25
Cuota nivelada sin subsidio 30%	4,709.62	283,569.71	7,770.87	3,061.25
Ingreso minimo L 12,357.84	11,760.27	Diferencia relativa		9,452.78 -2,307.48
ingresos maximo 2 salarios minimos l 12,357.84	24,715.68	33.49%	24,715.68	0.00

Tabla 15, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, El Paraíso

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 33.39% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.71

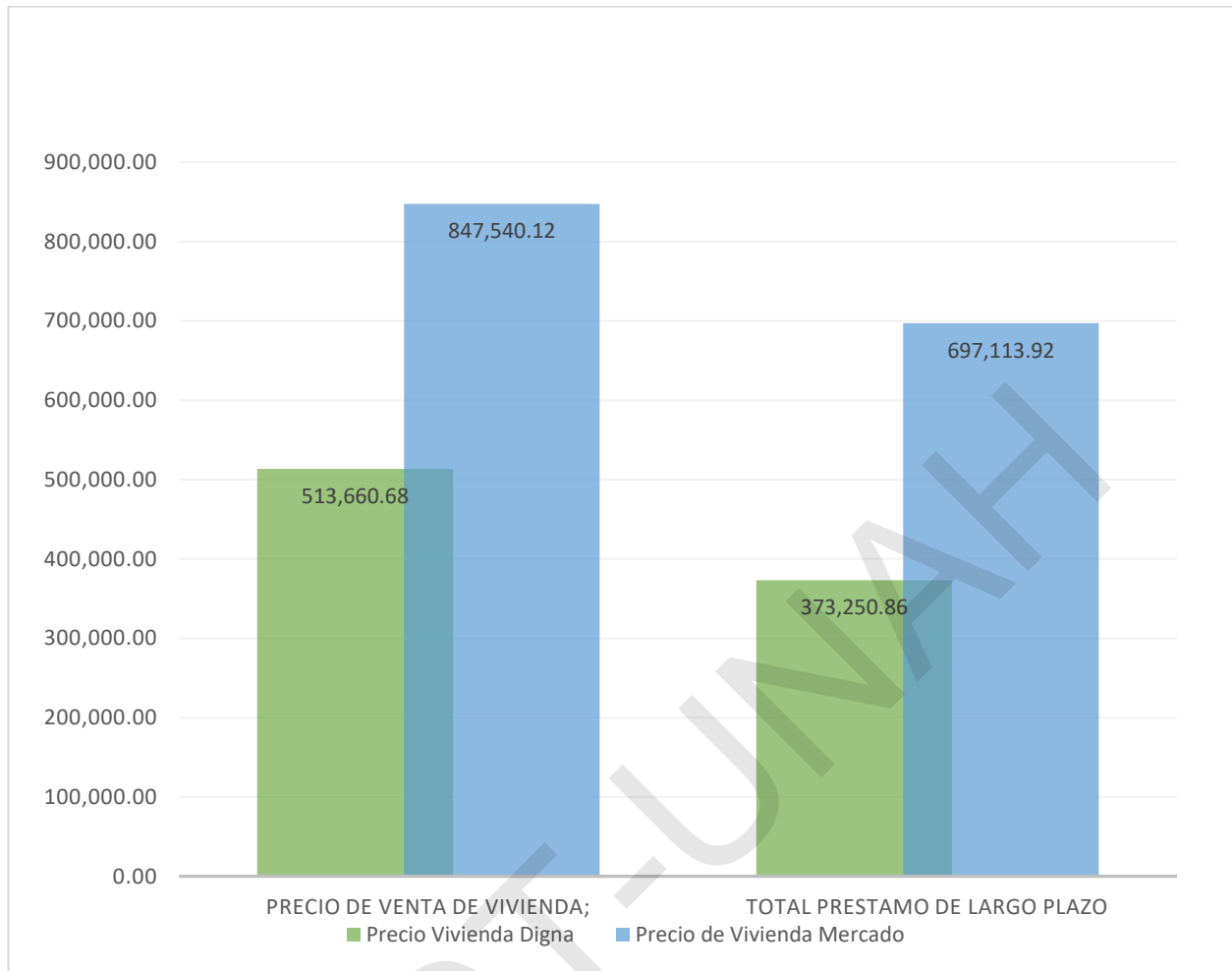


Gráfico de Columna 7, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, El Paraíso

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 6,589.33 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 697,113.92 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle, Yoro, Trujillo y El Paraíso, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, y en este caso desafortunadamente, es imposible que se le apruebe un crédito a vivienda digna.

4.3.1.7. *Resumen De Encuestas Aplicadas, Danlí, Proyecto Cooperativa De Vivienda El Dorado Limitada (COVIDOL)*

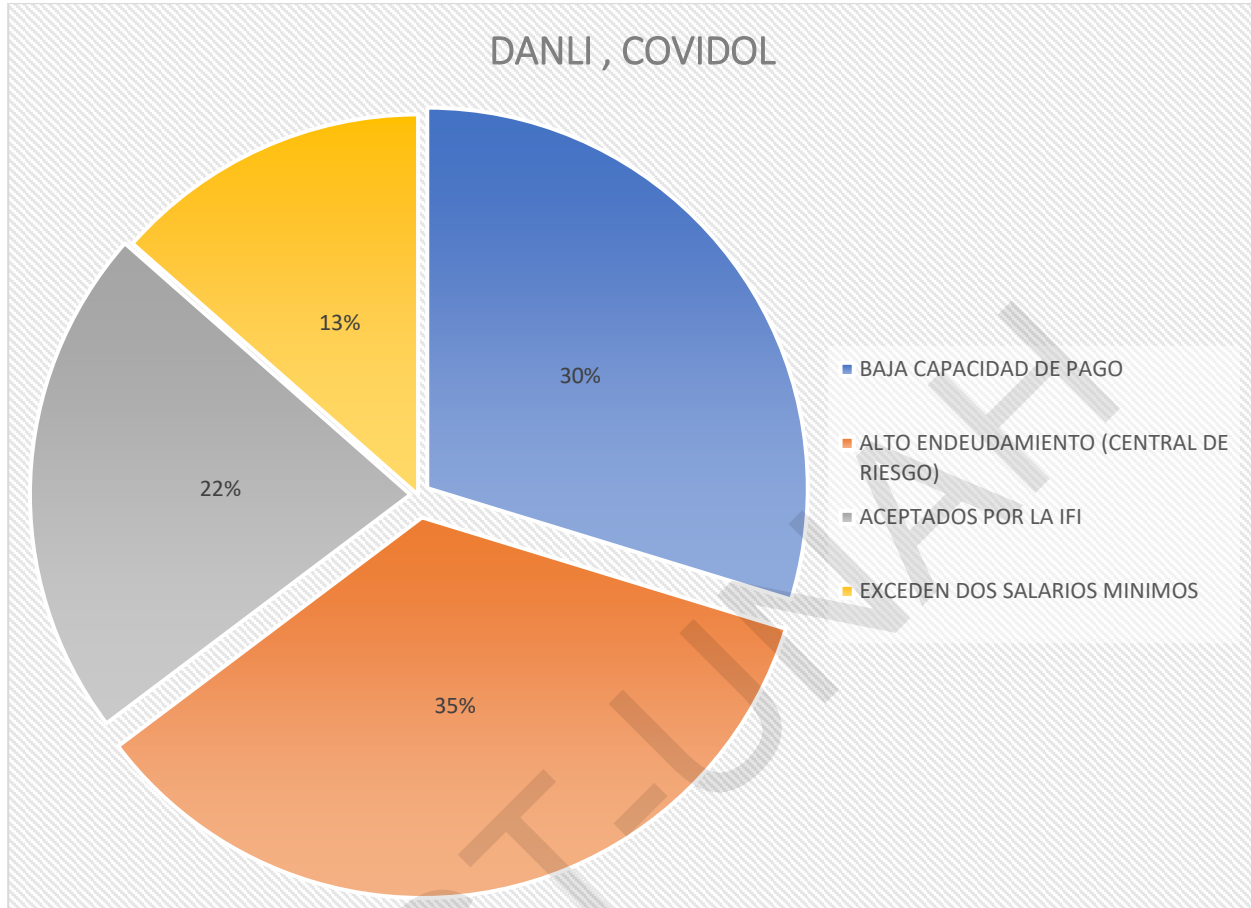


Gráfico Circular 7, Danlí, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Danlí, de 37 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 30% (11 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,835.83 en COVIDOL. Asimismo, un sueldo neto que es fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's en conjunto con BAHNPROVI pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de COVIDOL, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 13 personas, o sea el 35%.

Esto quiere decir que, de 37 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 65.00%. Para el caso de Danlí, los aprobados por las IFI's, Dieron como resultado un 22%.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE:	COVIDOL			
UBICACIÓN:	DANLI			
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA;	438,160.05		722,964.08	284,804.03
MENOS:				
PRIMA DEL 3%	13,144.80		21,688.92	8,544.12
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	300,015.25		576,275.16	276,259.91
	<i>Diferencia Absoluta</i>			
Cuota nivelada con subsidio	2,835.83	1,181.54	5,447.13	2,611.29
Cuota nivelada sin subsidio 30%	4,017.37	283,568.5	6,628.66	2,611.29
Ingreso minimo L 12,357.84	9,452.78	<i>Diferencia relativa</i>		9,452.78 0.00
ingresos maximo 2 salarios minimos l 1:	24,715.68	41.66%	24,715.68	0.00

Tabla 16, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Danlí

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 41.66% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,568.50.

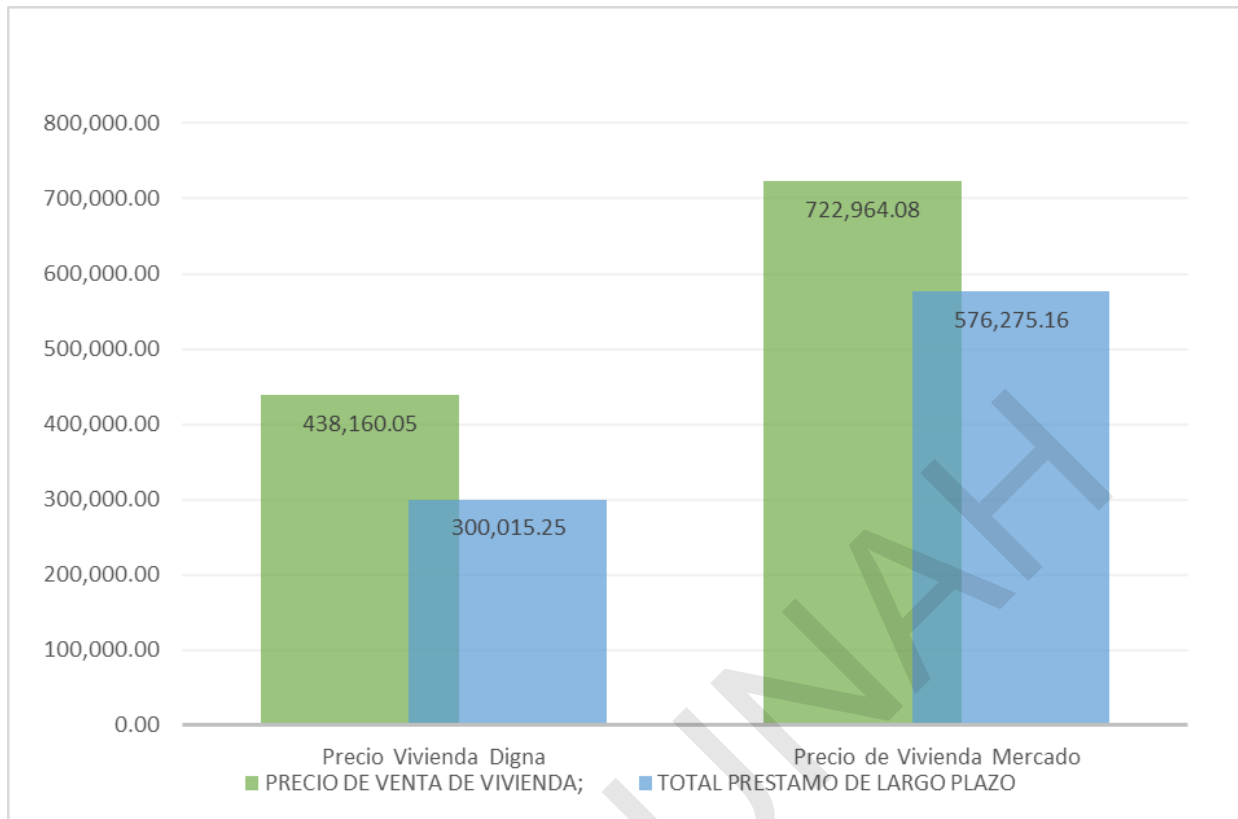


Gráfico de Columnas 8, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercad, Danlí

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 5,447.13 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 576,275.16 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle, Yoro, Trujillo, El Paraíso, Danlí, Y Choluteca las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, y en este caso desafortunadamente, es imposible que se les apruebe un crédito a vivienda digna al igual que las demás encuestas.

4.3.1.8. Resumen De Encuestas Aplicadas, SINUAPA, Proyecto Banrural (Ocotepeque)

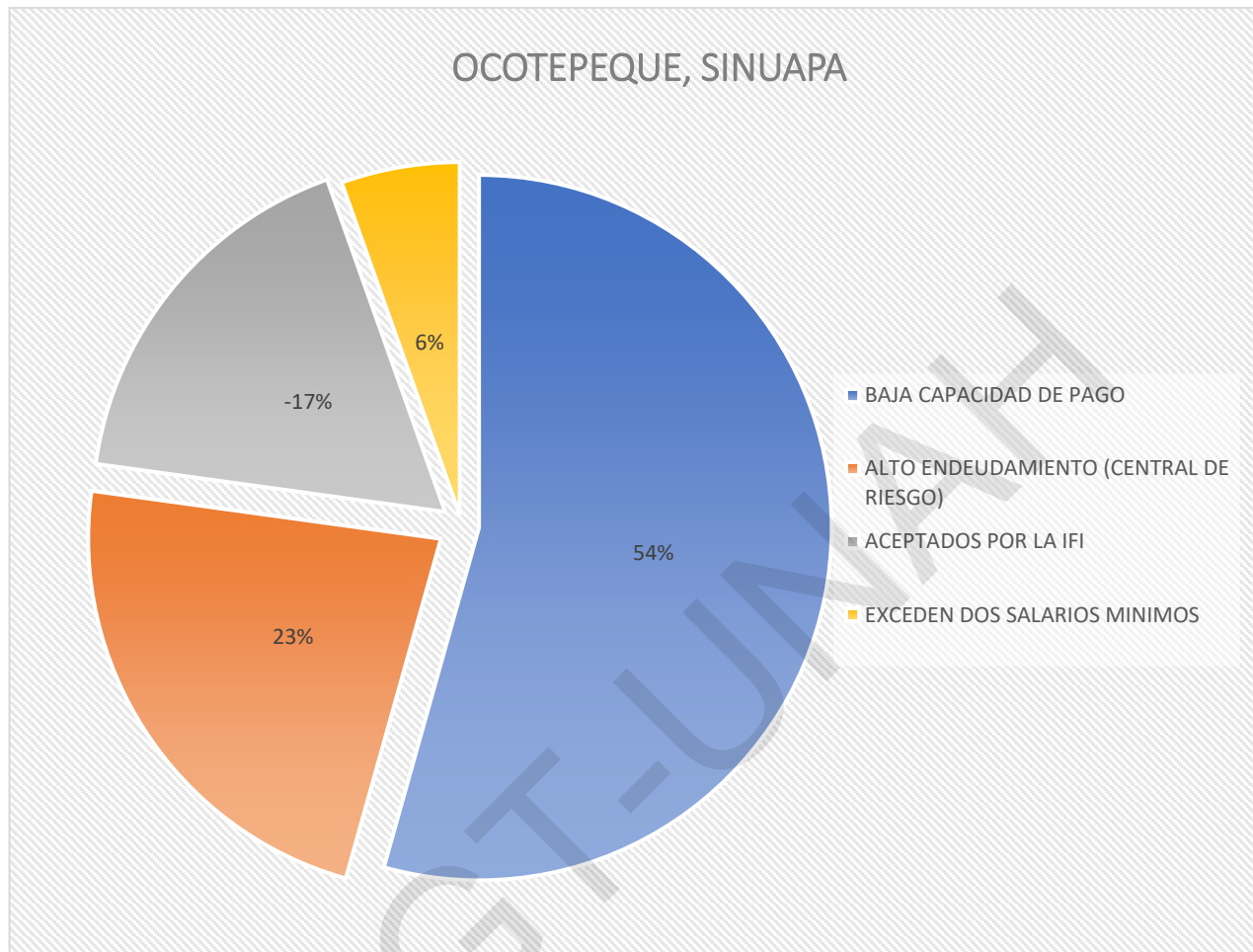


Gráfico Circular 8, Ocotepeque, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Ocotepeque, de 60 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 54% (32 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto fue mayor al 30% en su mayoría. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría tiene un ingreso menor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 3,181.49 en SINUAPA. Asimismo un sueldo neto que es fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BAHNPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de SINUAPA, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 21 personas, o sea el 35%.

Esto quiere decir que, de 60 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 67.00%. Para el caso de Ocotepeque, 15 personas serian aceptadas por la IFI's, es decir un 25%.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA DIGNA:				
NOMBRE:	SINUAPA			
UBICACIÓN:	OCOTEPEQUE			
	Precio Vivienda Digna	Precio de Vivienda Mercado	Diferencia	
PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA;	475,849.19	785,151.16	309,301.97	
MENOS:				
PRIMA DEL	14,275.48	23,554.53	9,279.06	
SUBSIDIO	125,000.00	125,000.00	0.00	
TOTAL PRESTAMO DE LARGO PLAZO	336,573.71	636,596.62	300,022.91	
			Diferencia Absoluta	
Cuota Nivelada con Subsidio	3,181.40	6,017.30	2,835.91	
Cuota Nivelada sin Subsidio	4,362.93	7,198.84	2,835.91	
Ingreso Minimo	10,604.65	20,057.68	9,453.02	
ingresos maximo 2 salarios minimos	21,209.31	40,115.35	18,906.05	
			Diferencia relativa	
			37.14%	

Tabla 17, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Ocotepeque

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,818.54 equivalente a un 37.14% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04.

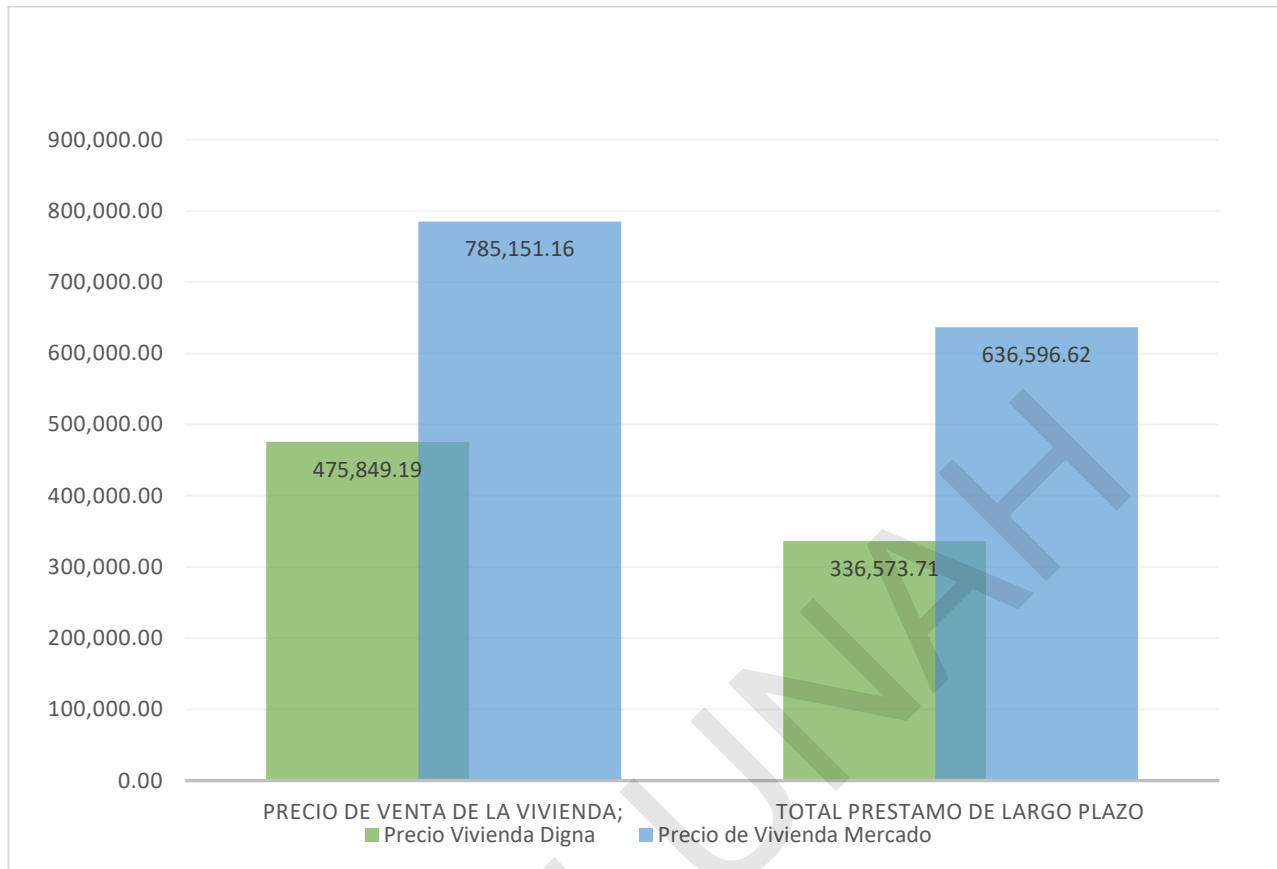


Gráfico de Columnas 9, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, Ocotepeque

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 6,017.30 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 636,596.62 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle, Yoro, Trujillo, El Paraíso, Danlí y Ocotepeque, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, y en este caso sucede lo mismo de los anteriores, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, resultaría improbable poder llegar a alcanzar una vivienda digna.

4.3.1.9. Resumen De Encuestas Aplicadas, Choluteca, Proyecto Banrural (COVICHOLUMARL)

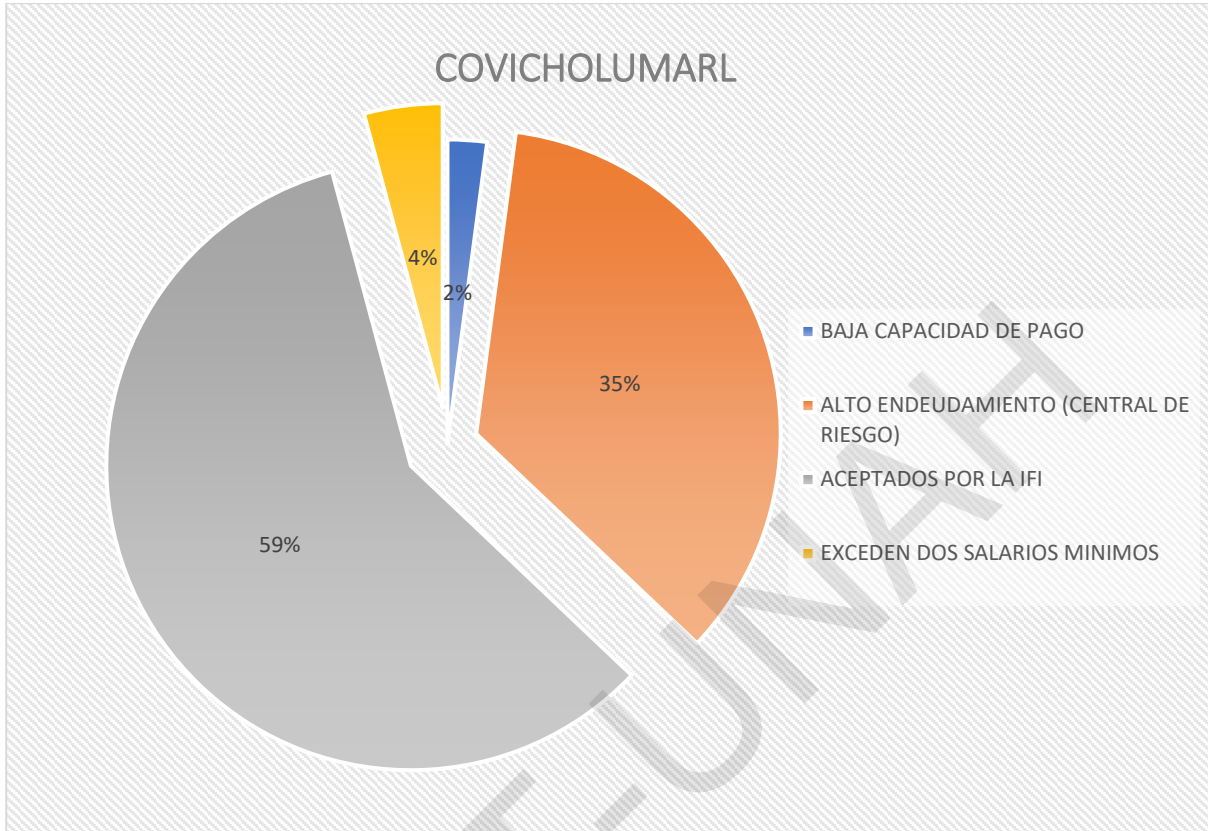


Gráfico Circular 9, Choluteca, Baja Capacidad De Pago, Alto Endeudamiento, Aceptados Por La IFI's

En el departamento de Choluteca nuevamente, de 48 encuestados, se tiene una baja capacidad de pago de un 2% (2 personas que no serían aceptadas para crédito a vivienda digna), esto significa que su relación cuota/ingreso bruto se mantuvo al margen. Para ser aceptado por BAHNPROVI, significa que la gran mayoría para este caso tiene un ingreso mayor para satisfacer la cuota establecida para el proyecto más cercano a su vivienda, siendo esta de L 2,364.31 en COVICHOLUMARL. Asimismo un sueldo neto que es fue mayor al 60% según relación cuota/ingreso para ser aceptado por las IFI's, y así en conjunto con BAHNPROVI, pueda llegar a ser “aprobado” para otorgarle un crédito de vivienda digna.

Según normativa de endeudamiento en central de riesgo, el 35% de los aprobados tienen baja capacidad de pago, los cuales serán descalificados, para el caso de Choluteca, según análisis, las personas aceptadas por las IFI's son de 17 personas, o sea el 35%.

Esto quiere decir que, de 48 encuestados, con el precio de vivienda digna y condiciones financieras se descalifica un 37.00%. Para el caso de Choluteca, absolutamente nadie podría adquirir una vivienda por el nivel de ingreso adquirido de los solicitantes.

DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA				
NOMBRE COVICHOLUMARL				
UBICACIÓN CHOLUTECA				
	Precio Vivienda Digna		Precio de Vivienda Mercado	Diferencia
PRECIO DE	386,732.90		638,109.29	251,376.39
MENOS:				
PRIMA DEL :	11,601.99		19,143.28	7,541.29
SUBSIDIO	125,000.00		125,000.00	0.00
TOTAL PRE	250,130.92		493,966.01	243,835.10
		<i>Diferencia Absoluta</i>		
Cuota nivelac	2,364.31	1,181.54	4,669.12	2,304.80
Cuota nivelac	3,545.85	283,569.04	6,670.78	3,124.93
Ingreso minim	7,881.04	<i>Diferencia relativa</i>	9,452.78	1,571.74
ingresos máx	0.00	49.97%	24,715.68	24,715.68

Tabla 18, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, COVICHOLUMARL

Con la participación directa del Estado a través de la asignación de un subsidio es importante al momento de definir la capacidad de pago ahorrado a cada participante L 1,181.54 equivalente a un 49.97% de la cuota mensual nivelada de 240 meses, que en el largo plazo suma un monto de L 283,569.04.

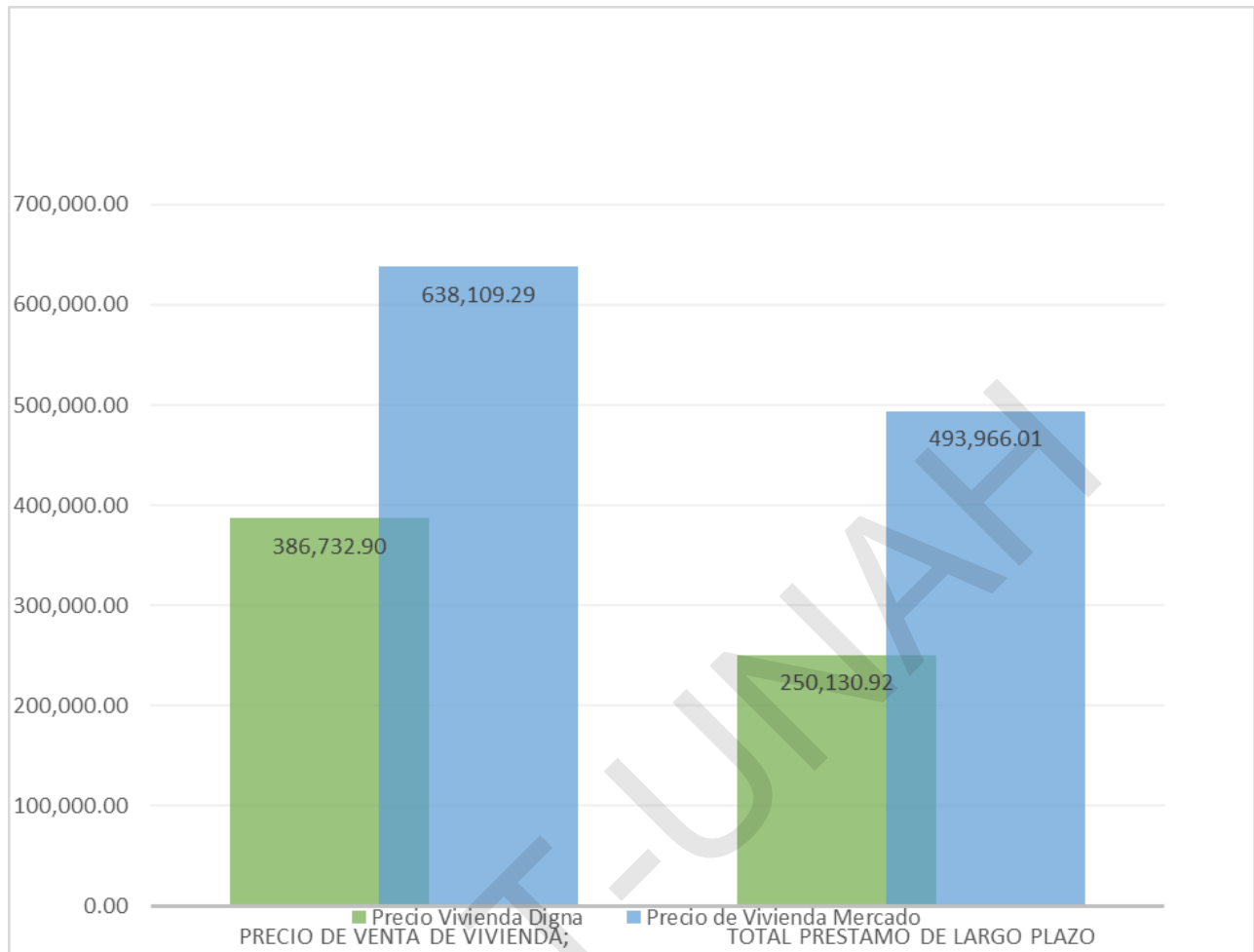


Gráfico de Columnas 10, Visualización de Precio de Vivienda Digna, Precio de Vivienda de Mercado, COVICHOLUMARL

El precio de vivienda de mercado tiene un alza de 1.65, sobre el valor de la vivienda digna, dando a este valor, el nuevo precio de la vivienda. Con esta alza el precio de cuota queda establecido en L 4,669.12 por 240 meses, dando como el precio de vivienda en mercado el valor de L 493,966.01 con subsidio, por lo tanto, al igual que Olancho, Valle, Yoro, Trujillo, El Paraíso, Danlí, Ocotepeque y Choluteca Ciudad Choluteca y COVICHOLUMARL las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, y en este caso sucede lo mismo de los anteriores, las personas que ganan hasta dos salarios mínimos, resultaría improbable poder llegar a alcanzar una vivienda digna.

4.3.2 Búsqueda e Identificación de Patrones

Los principales patrones que se observaron que fueron los siguientes:

Cumplimiento de políticas:

Que la relación cuota/ingreso bruto, no debe ser superior al 30% de ingreso neto, asimismo con la relación cuota/ingreso neto no debe ser superior al 60% de ingreso neto, no tener vivienda, no haber recibido bono de subsidio por parte del estado en materia de vivienda, tener capacidad de pago, no estar afectado en la Central de Riesgo, tener permanencia en el trabajo y no por contrato (algunas IFI's lo aceptan, pero es complejo) y pagar una prima del 3% del valor de la vivienda.

El negocio donde trabaja la persona debe tener más de 10 empleados y más 3 años de antigüedad.

El salario mínimo, el más alto aprobado por el Ministerio de Trabajo, enero 2020 era de L.12,357.84.

El subsidio es aprobado por CONVIVIENDA según Reglamento Operativo

- Del 100% de las solicitudes de crédito presentadas a las IFI's solo califica el 25% y 30%
- Comportamiento de los participantes descalificados:
 - 75% y 70% créditos descalificados.
 - 35% por afectación en la Central de Riesgos.
 - 30% por capacidad de pago.
 - Entre un 10% y 5% varias razones.

4.4 Contraste de los Resultados

Los resultados son contundentes en todos los lugares cercanos a proyectos de CONVIVIENDA.

Para analizar los datos obtenidos se sumaron los siguientes indicadores: Baja capacidad de Pago (análisis financiero), Alto Endeudamiento (Central de Riesgos), personas que son aceptadas por las IFI's y que excedían los dos salarios mínimos, con lo siguiente se encontraron los siguientes resultados, dando subtotales absolutos y subtotales porcentuales relativos:

4.4.1 Hallazgos con Precio de Vivienda Digna

- Para precio de vivienda digna, con el apoyo de políticas de regulación de PROVICCOSOL en regulaciones de intermediarios y desarrolladores, permiten un acceso a vivienda digna de ciento once (111) personas en el total de los encuestados, o sea el 28%.

- En el grafico siguiente también vemos que 234 personas cuentan con una baja capacidad de pago (118) y están en central de riesgo (el 116) o sea el 30%, es decir que la suma de ambos, 60% de los encuestados, en el criterio mencionado anteriormente, no pueden acceder a una vivienda digna.
- Se descartan lo que son 48 encuestados, o sea el 12% debido a que el estudio actual, establece que son sujetas de estudio las personas que solo ganan hasta dos salarios mínimos.

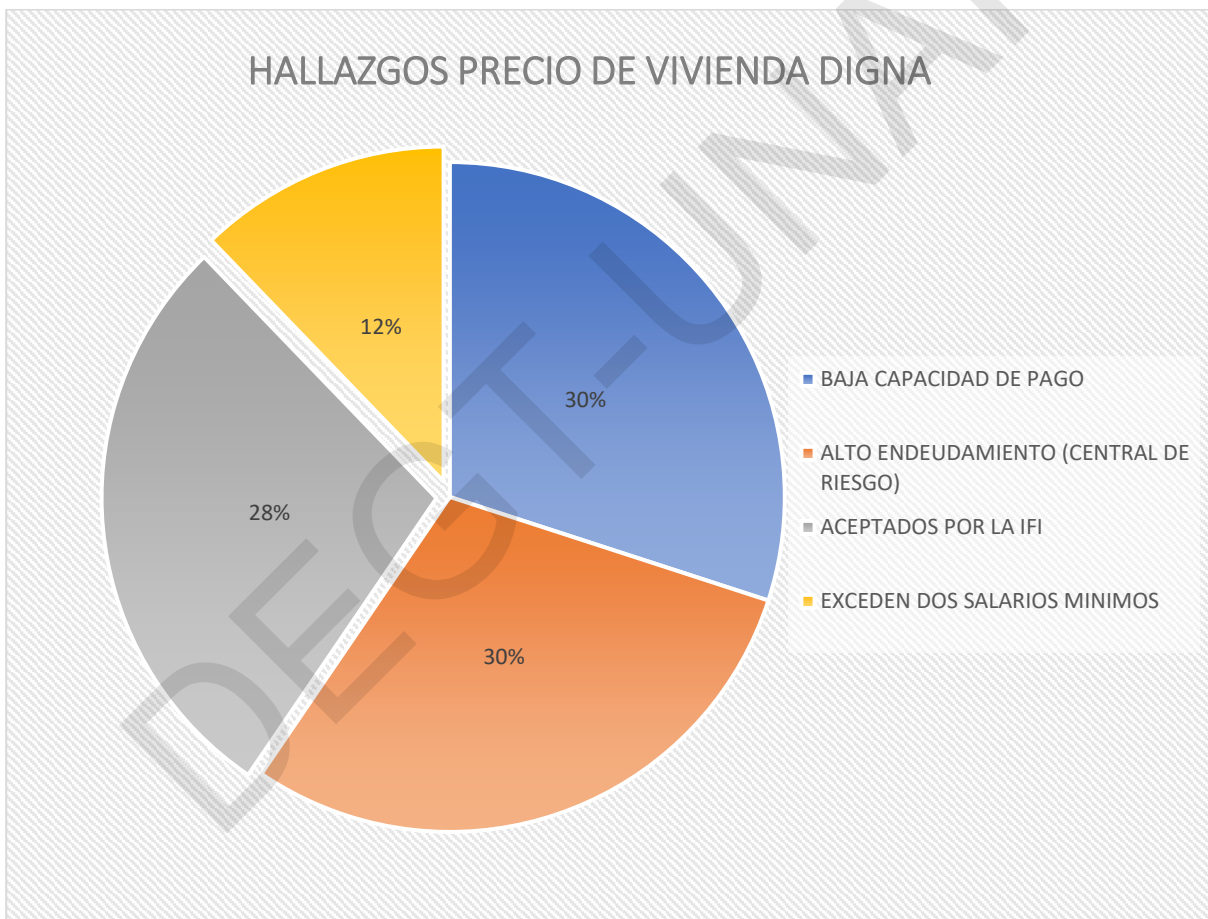


Gráfico 3, Síntesis De Información De Gráficos De La Aplicación De Encuestas.

Podemos ver entonces que, si con la ayuda del Estado se puede mejorar el acceso a vivienda, ajustando las condiciones de financiamiento, al 28% de personas, se lograría proyectar reducir el déficit habitacional de Honduras.

4.4.2 Hallazgos con Precio de Mercado

Se presenta a continuación el no cobro del 0.60 sobre el valor de vivienda digna, en condiciones de mercado, de los cuales 30 puntos están a cargo de quienes administran los proyectos de vivienda y 30 puntos a favor de los desarrolladores que ejecutan el proyecto de vivienda social, esto significa que a nivel de mercado el precio de vivienda digna se incrementa en 1.60, como se muestra en la siguiente tabla:

Precio de Vivienda Digna	Precio de Mercado
Promedio:	Promedio:
L305,334.08	L585,051.24

Tabla 19, Diferencial Promedio con Subsidio Aplicado

En promedio del precio de vivienda digna a precio de mercado, existe una diferencia promedio de L279,717.15, lo cual sería lo que los encuestados estarían pagando en condiciones de mercado, por lo tanto, en condiciones de mercado, se predice un alto índice de créditos denegados de los encuestados.

Para el caso se plantea el siguiente grafico con serios indicios de lo que está pasando en el mercado y de porque el déficit habitacional de Honduras está en situaciones preocupantes. A continuación, se detalla el análisis encontrado en la aplicación de las encuestas:

- Para precio de vivienda digna, con el apoyo de políticas de regulación de PROVICCOSOL en regulaciones de intermediarios y desarrolladores, permiten un acceso a vivienda digna de cero (0) personas en el total de los encuestados, o sea el 0%.
- En el grafico siguiente también vemos que 346 personas cuentan con una baja capacidad de pago (249) y están en central de riesgo (97) el 25%, es decir que la suma de ambos es del 88% de los encuestados, en el criterio mencionado anteriormente, no pueden acceder a una vivienda digna.

- Se descartan lo que son 48 encuestados, o sea el 12% debido a que el estudio actual, establece que son sujetas de estudio las personas que solo ganan hasta dos salarios mínimos.

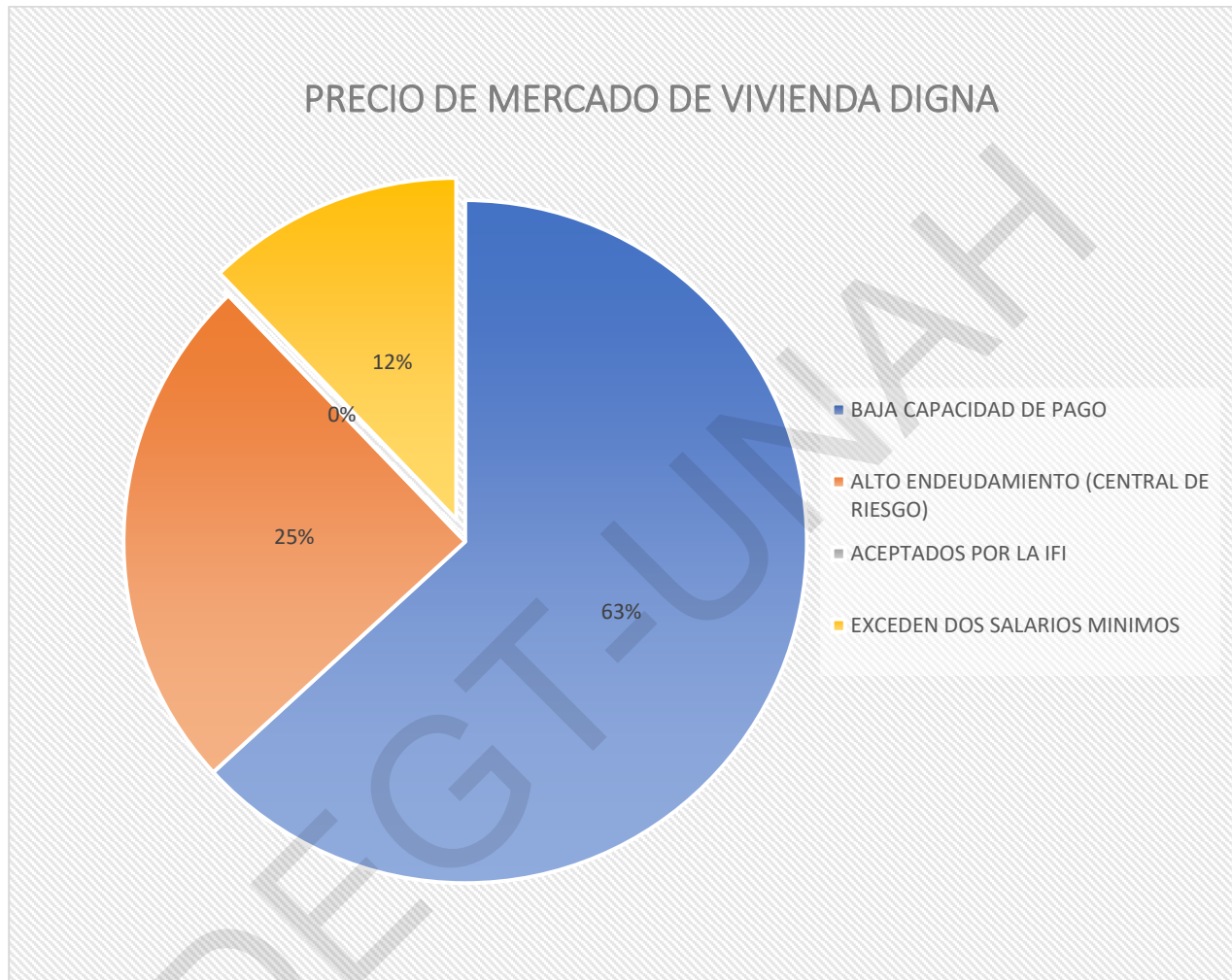


Gráfico Circular 11, Costos No Aplicados Al Precio De Vivienda Digna.

Como señalamos en la cláusula anterior, al ver que el 88% de los encuestados no pasaría por incumplimiento de normas de crédito que se establecen en el país y que, además, los que exceden de dos salarios mínimos no aplican, se tiene que un 100% de la población no puede adquirir vivienda en términos de precio de mercado.

4.5 Construcción de los Resultados Finales

4.5.1 Lecciones y Recomendaciones

Factores que limitan a las Instituciones Financieras La Intermediación (IFI's) al uso de los recursos financieros a través de capitales asignados por el banco hondureño para la producción y la vivienda (BANHPROVI) para una vivienda digna.

Basados en la encuesta realizada a varios oficiales de crédito, a continuación, se detalla los factores de mayor importancia:

1. Bajo porcentaje de intermediación financiera.

Actualmente los recursos financieros asignados, disponibles por BANHPROVI para la compra de una vivienda digna, tienen una tasa del 9.7% anual distribuida así:

- 4% de tasa de intereses corresponde a las instituciones financieras que intermedian los recursos financieros.
- 5.7% de tasa de intereses corresponde a BANHPROVI

Las IFI's consideran que la tasa del 4% de intereses es muy baja, al compararla con el riesgo de no pago de la deuda por parte de los postulantes y/o familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos.

2. Para ser intermediario de los recursos financieros, BANHPROVI hace una evaluación financiera de las IFIs para calificarlas como intermediarias. Posteriormente firman un contrato de intermediación de recursos financieros con BANHPROVI donde se estipulan las cláusulas de los deberes y responsabilidades legales de ambas instituciones.
3. Algunas condiciones del contrato suscrito entre BANHPROVI y las IFI's para la intermediación de los recursos financieros para la compra de una vivienda digna:
 - Si un cliente no paga su cuota mensual nivelada a la IFI, BANHPROVI siempre recibirá esa cuota nivelada mensual con recursos propios de la IFI.

- Si la IFI paga las cuotas a BANHPROVI que los clientes dejaron de cancelar según fecha de vencimiento, la IFI al utilizar sus propios recursos está concentrando recursos financieros durante el tiempo de la mora a una tasa de 9.7%, tasa que está muy por debajo al colocar sus disponibilidades en préstamos de otros productos financieros.
 - Hacer la gestión de cobro y/o arreglos judiciales y extrajudiciales.
 - Cubrir los costos de administración de la cartera.
4. Aspectos de administración y riesgo de la administración de la cartera de préstamos para una vivienda digna:
- Riesgo de no pago de la deuda por parte de los clientes.
 - Costo de la administración de la cartera.
 - Alto costo de administración de la mora y gestión de cobro.
 - Alto costo en la administración del otorgamiento del crédito, ya que los clientes no presentan oportunamente el expediente para el análisis del crédito por parte de los oficiales de crédito, se tiene que presentar un expediente a CONVIVIENDA para el otorgamiento del bono de subsidio y se tiene que presentar un expediente a BANHPROVI para el redescuento del crédito, entre otras obligaciones.
 - Incremento de indicadores financieros como:
 - a. Morosidad
 - b. Activos Eventuales
 - c. Pérdida neta por los costos derivados de la recuperación de la cartera morosa, generación de reservas y administración de activos dados en dación de pago
 - d. Incremento de Reservas para la amortización de cuentas de dudosa recuperación

4.6 Propuesta de Implementación

Propuesta financiera para la compra de una vivienda digna para un segmento de la población de escasos ingresos (hasta dos salarios mínimos) que tiene dificultad de poder obtener un crédito bajo las condiciones crediticias actuales prevalecientes en las instituciones financieras de Honduras.

Basados en la experiencia obtenida en el marco de la elaboración de la tesis titulada “Análisis De Los Aspectos Económicos Y Financieros Que Limitan La Adquisición De Vivienda Digna A Familias Con Ingresos De Hasta Dos Salarios Mínimos A Través De BANHPROVI, año 2020.” se hace la propuesta siguiente:

4.6.1 A las Instituciones Financieras

- 1 Creación de políticas de crédito especiales para un segmento de la población de hasta dos salarios mínimos, desde luego cumpliendo con la presentación de documentos requeridos, evaluar la capacidad de pago y analizar el grado de afectación en la Central de Riesgo:

A continuación, el detalle de aspectos a considerar en la creación de políticas y condiciones de crédito:

- Presentación de la documentación necesaria como soporte al análisis y aprobación del crédito.
- Con ingresos de hasta dos salarios mínimos.
- Empleados de micro y pequeña empresa.
- Los empleadores que pagan a sus empleados en efectivo o transferencia.
- Empleados que tienen antigüedad laboral, pero su forma de contratación, es por contrato.
- Postulantes con ingresos complementarios como remesas, apoyo familiar, otros ingresos.
- Personas que residen en EE. UU. y España con documentos legales para trabajar.
- Escalonar la afectación en la Central de Riesgos.

- Aceptar los finiquitos a aquellos postulantes que estuvieron en la Central de Riesgo, pero que haya cancelado su deuda.
- 2 Proponer y ejecutar planes de capacitación a la población y/o familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos sobre el manejo de ingresos y egresos, para asegurar el pago oportuno de su cuota nivelada mensual:
- Administración del gasto.
 - Endeudamiento sincronizado (manejo de deudas versus fechas de pago y capacidad de pago).
 - Retroalimentación oportuna sobre el manejo de problemas económicos.
 - Conocer con anticipación las probabilidades de mora.
 - Mantener una comunicación oportuna con todos los deudores del crédito como parte de un proceso de retroalimentación de su endeudamiento actual y/o futuro.
- 3 Crear un departamento y/o sección de crédito para vivienda digna, con personal especializado, tecnología, equipo y suministro de materiales suficiente para la atención oportuna, efectiva y eficiente a la población de bajo nivel de ingresos.
- 4 Proponer a la CNBS, la creación de una ley especial que permita regular efectivamente este segmento de mercado

4.6.2 Al Estado de la República de Honduras

Con el propósito de disminuir el déficit habitacional, de contribuir a que la población de bajo nivel de ingresos de hasta dos salarios mínimos pueda tener su propia vivienda digna y deje de estar pagando alquiler durante toda su vida, para que mejoren las condiciones económicas de este segmento de mercado y por ende el mejoramiento de la economía de la población en donde se ejecuten los proyectos de vivienda digna a nivel nacional y con efecto colateral la creación de

fuentes de trabajo y mejoramiento así diversos rubros económicos, se hace imperativo la creación e implementación de un Ministerio de Vivienda, bajo lo siguiente:

- Creación de una ley y su reglamento que contenga objetivos y metas claras de País.
- Que el ministro y viceministro sean puestos políticos nombrados por el presidente de la Republica y que la dirección y administración está bajo la responsabilidad de técnicos y/o especialistas en vivienda.
- El Ministerio de Vivienda deberá tener una estructura de aprovechamiento interno y relaciones exteriores.
- Hacer alianzas estratégicas con organizaciones internacionales bilaterales y multilaterales para que desarrollen programas y proyectos de vivienda digna para el mercado meta de hasta 2 salarios mínimos.
- Facilitar a que empresas privadas desarrollen proyectos de vivienda digna bajo condiciones favorables a la población meta.
- Facilitar, concentrar, crear leyes especiales, definir nuevos procesos, para las instituciones públicas encargadas de emitir licencias ambientales, permisos de construcción, permisos de servicios público (ENEE y SANAA), registro de escrituras en el Instituto de la Propiedad, entre otros.
- Mejorar las condiciones competitivas de BANHPROVI en cuanto a la generación de nuevos producto financieros, tasas especiales, tiempo suficiente para el pago de la deuda, identificación de fideicomiso, hacer alianzas estratégicas a nivel interno y externo del País, calidad de servicio, personal calificado y técnico, mejorar los procesos de servicio a nivel interno, mejorar la ley y su reglamento, conseguir fondos de riesgo para la construcción de proyectos especiales de viviendas producto de catástrofes naturales,

reordena la estructura de servicios interno, revisión y/o modificaciones de normas y procedimientos administrativos.

- Mantener informada a la población meta sobre los planes de futuro en materia de vivienda.
- Para la administración, organización y eficiencia del Ministerio de Vivienda, solicitar apoyo a países exitosos en materia de vivienda digna.
- Consignar en el presupuesto anual de ingresos y egresos de la Republica de Honduras, fondos destinados al bono de subsidio, el cual deberá otorgarse de acuerdo al nivel de ingresos de la población de escasos recursos de hasta dos salarios mínimos, así como a la sostenibilidad de la administración y dirección técnica, efectiva y eficiente del Ministerio de la Vivienda.
- Motivar a la empresa privada, como instituciones financieras para que contribuyan al acoplamiento de políticas, procesos, mecanismos efectivos en el otorgamiento de un crédito para la vivienda digna para este segmento de mercado.
- Hacer alianzas estratégicas con al CHICO, instituciones del sector vivienda y con todas aquellas empresas dedicadas a la construcción de vivienda digna, principalmente con desarrolladores de proyectos que se dedican a la construcción de vivienda digna, para que propongan diseños constructivos de vivienda cómodos y accesible en el costo razonables de construcción de vivienda.
- Motivar a las Alcaldías Municipales para que pongan a disposición del Estado y/o empresas constructoras para el desarrollo de proyectos habitacionales y con precios de terrenos accesibles.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

1. Es evidente que bajos las condiciones actuales, en base a los factores económicos de las familias hondureñas de hasta dos salarios mínimos, el 99% de los encuestados, no cumplen con los requerimientos prevalecientes en el mercado de la vivienda digna en Honduras relacionadas con la administración del crédito, aplicación de políticas y condiciones financieras, además de los sistemas y/o diseños constructivos existentes, no se podrá disminuir de forma significativa el déficit habitacional, por el contrario, y según expertos anualmente existe un crecimiento de 32,000 nuevas soluciones habitacionales (entre mejoras y nuevas viviendas) al déficit de 1,300,000 unidades.
2. Queda demostrado que las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI's) no están preparadas para atender un crédito para la compra – venta de una vivienda digna para el segmento de mercado de una población con ingresos de hasta dos salarios mínimos. Sus políticas crediticias, procesos para la documentación, análisis, investigación y aprobación de un crédito son demasiado engorrosos. Sin considerar los obstáculos que muchas veces ocasiona el recurso humano por la falta de comunicación efectiva y oportuna entre el personal de línea y mandos intermedios existente en las diferencias regiones del País.

Según las investigaciones realizadas se comprobó que el 64% (aproximadamente) de la población que solicita un crédito a una IFI's es descalificado porque no cumple con las políticas. Sin desconocer que este segmento de mercado está bien endeudado dado sus condiciones económicas y las que imperan en el País.

3. Es importante la participación del Estado por medio del subsidio para que la población de hasta dos salarios mínimos pueda tener su propia vivienda y dejar de pagar alquiler. Con la asignación de un subsidio en materia de vivienda, disponibilidad de recursos financieros a una tasa preferencial del 9.7% anual y a un plazo de hasta 25 años, la baja participación de la CHICO, empresas privadas de la construcción y la reducida participación de las instituciones financieras en la intermediación de recursos financieros, solo se pueda beneficiar a un número muy reducido de población (entre 25 y 30% aproximadamente) que se atreve a solicitar un crédito para la compra de una vivienda.

Resaltar la contribución e impacto del subsidio en materia de vivienda al:

- Aumentar la capacidad de pago
- Disminuir la cuota mensual nivelada
- Acorta el monto por concepto de intereses sobre préstamo
- Aumenta la disponibilidad de los ingresos del participante

Por otra parte, al comprar al precio de la vivienda digna que se construyen a través del mecanismo de PROVICCOSOL, Programa del Estado, con el precio de la vivienda si la construye la empresa privada, existe un diferencial de más de L.236,000, lo cual dejaría sin opción a la población que hoy es esta entre el 25% y 30%.

4. Se observa la poca participación de la empresa privada, de organismos nacionales e internacionales y de otras empresas vinculadas en la construcción de vivienda digna, para un segmento de mercado tan vulnerable, inestable y con bajo nivel de ingresos.

Según lo expuesto en el análisis de la información, se estima que menos del 2% de la población de hasta dos salarios mínimos, no puede pagar una vivienda digna.

5.2 Recomendaciones

- 1 Al Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) analizar rigurosamente el Contrato de Intermediación Financiera suscrito entre todas las Instituciones financieras (IFI's) que hace y/o quieren hacer la intermediación de los recursos financieros para la compra de vivienda digna principalmente lo relacionado con aquellos deudores que no pagan sus cuotas niveladas mensuales en tiempo y forma, evitando que las IFI's utilicen sus propios recursos financieros para cubrir dichos desfases. También se debe hacer una investigación a nivel de país y de otros países que le permitan definir la tasa más justa asignadas a las IFI's por la intermediación financiera de los recursos, ya que actualmente es 4% y no es atractiva dadas la responsabilidad crediticia en la recuperación del crédito cuando un deudor no cancela su cuota nivelada en el término de los 30 días siguiente al redescuento del crédito.

El Consejo Directivo del Banco debería analizar a posibilidad de reestructurar el banco y separar el área de producción con el área de vivienda, generando productos financieros basados en la realidad del país de acuerdo a las diferentes zonas del País, contratando y/o capacitando al personal para volver especializado en las diferentes áreas de trabajo.

- 2 El Estado debe continuar apoyando a la población con ingresos de hasta dos salarios mínimos para la compra de su vivienda digna:
 - Generando mejores programas de subsidio ya sea con recursos financieros propios consignados en el Presupuesto de ingresos y egresos de la Republica de Honduras anualmente.

- Presentar iniciativas y/o propuestas para la construcción de vivienda digna a nivel de otros países u organismos internacionales bilaterales y multilaterales que apoyen estas iniciativas.
 - Implementar la creación de la Secretaria de la Vivienda en Honduras, cuyo propósito es la regulación del territorio nacional para la construcción de la vivienda
 - A través de estrategia de las Asociaciones Públicas y Privadas (APP) crear empresas orientadas al arrendamiento escalonado con opción a compra para vivienda digna.
 - La Secretaria de Mi Ambiente, deberá tener políticas apropiadas al otorgamiento oportuno de licencias ambientales como requisito para dar inicio a un proyectos de construcción de vivienda digna.
 - A nivel del Instituto de la Propiedad, deberá tener políticas apropiadas que faciliten el registro oportuno de la garantía hipotecaria que respaldan al otorgamiento del préstamo para la construcción de vivienda digna.
- 2 Las Alcaldías Municipales deberán generar políticas apropiadas que faciliten el otorgamiento oportuno de los permisos de construcción para la ejecución de proyectos de vivienda digna. Así como definir las políticas para la propuesta de bancos de tierras para la construcción de proyectos para vivienda digna
- 3 Es clave la participación activa de la empresa privada y/o instituciones financieras bancarias, asociaciones financieras, Organizaciones Privadas de Desarrollo Financiero (OPDF) y las Cooperativas de Ahorro y Crédito en el proceso del crédito y asignación de recursos financieros para los postulantes para la compra de una vivienda digna:
- Acoplamiento de la política de crédito dadas las condiciones económicas existente en cada ciudad del País.

- Creación de productos financieros exclusivos para este segmento de mercado.
 - Solicitar a la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS), la existencia de una regulación especial para este segmento de mercado.
 - Hacer alianzas estratégicas con organizaciones internas o externas para el apalancamiento financiero requerido e identificación de recursos financieros más blandos.
 - Analizar la creación de un departamento de vivienda, con personal especializado para la atención oportuna, efectiva y eficiente a la población de bajo nivel de ingresos.
 - Elaborar planes de educación en el manejo de ingresos y egresos para este segmento de mercado, asegurando el pago de la cuota mensual nivelada por los deudores del crédito.
 - Mantener una comunicación oportuna con todos los deudores del crédito con el propósito de mantener una retroalimentación de su endeudamiento actual.
- 4 A las Universidades públicas y privadas orientar investigaciones al estudio de este segmento de mercado, para que con la participación de algunas carreras (a nivel de pregrado y postgrado) puedan participar en diseños de sistemas constructivos, propuestas de planos, creación de nuevos productos financieros, estudios de suelos, asesoría en aspectos legales, creación de instrumentos legales, entre otros, con lo cual se estaría abaratando el precio final de la vivienda.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AHIBA, 2019. *AHIBA*. [En línea]
Available at: <https://ahiba.hn/quienes-somos/>
[Último acceso: 23 Junio 2020].
- Ajayu, 2017. *Scielo*. [En línea]
Available at: http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-21612014000200001
[Último acceso: 2021].
- Angarita, J. R. Q., 2009. *TEORÍA DE LAS NECESIDADES DE MASLOW*, s.l.: s.n.
- Angarita, J. R. Q., s.f. *TEORÍA DE LAS NECESIDADES DE MASLOW*. s.l., s.n.
- Arce, P. G. y. A., 2018. *Vivienda en Centroamerica*, Costa Rica: INCAE.
- Avila, F., 2012. *TRAMITOLOGIA*.
- BAHNPROVI, 2020. *BANHPROVI*. [En línea]
Available at: <http://banhprovi.gob.hn/BANHPROVI/inicio.html>
[Último acceso: 23 Junio 2020].
- BANK, T. I.-A. D., 2006. *LOW-INCOME HOUSING PROGRAM*, USA: Morgan Doyle.
- Barreras de Acceso a Suelo Para Vivienda en Honduras* (2017).
- CENISS, 2019. *CENISS*. [En línea]
Available at: <http://www.ceniss.gob.hn/objetivos.html>
[Último acceso: 23 Junio 2020].
- Chapman, 2011. *Maslow's Hierarchy of Needs..* [En línea]
Available at: www.businessballs.com/maslow.htm
- Colvin, M. &. R., 2011. *Is Maslow's Hierarchy of Needs a Valid*. [En línea]
Available at: <http://www.business.latech.edu/>
- Confinsa, s.f. *DGVU-Soptravi*, 2010. s.l., s.n.
- Cuenta, T. S. d., 2016. *Tribunal Superior de Cuenta*. [En línea]
Available at: https://www.tsc.gob.hn/web/Auditorias/Auditoria_de_proyectos/06-2016-DSP-DAP.pdf
[Último acceso: 2019].
- Diaz, H. K., 2017. *Deficit Habitacional en el Distrito Central*, Tegucigalpa: UNAH.
- Documentacion, C. d., 2005. *Mejoramiento del Parque Habitacional*, p. infoinvi.uchilefau.cl.
- Estadistica, I. N. d., 2019. *INE*. [En línea]
Available at: <https://www.ine.gob.hn/V3/>
- Franzoni, J. M., 2013. *Sistemas de protección social en América*, Santiago de Chile: CEPAL.
- Gaceta, L., 2013. *Decreto 401-2013*, Tegucigalpa: La Gaceta.

Gil, S., 2018. *Economipedia*. [En línea]

Available at:

<https://economipedia.com/definiciones/microeconomia.html#:~:text=Segmentos%20de%20la%20microeonom%C3%ADa,entre%20los%20que%20puede%20optar.>

[Último acceso: 23 Junio 2020].

Google, s.f. Diccionario.

Herrera, G. M. R., 2014. *Panorama del Ámbito de la Vivienda de Interés Social*, S.P.S: Innovare.

HONDURAS, C. D. L. R. D., 2020. *ARTICULO 178*, Tegucigalpa: s.n.

Humanos, R., 2018. *Recursos Humanos*. [En línea]

Available at: <https://www.losrecursoshumanos.com/teoria-clasica-de-henri-fayol/>

[Último acceso: 23 Junio 2020].

Ibáñez, M. C. S., 2008. *Teoría de la Economía Solidaria*, Mexico: s.n.

Inclusión, G. S. d. D. e., s.f. Gabinete Sectorial de Desarrollo e Inclusión. www.convivienda.gob.hn.

INE, 2018. *ine.gob.hn*. [En línea]

Available at: <https://www.ine.gob.hn/V3/indicadores-por-departamento>

INE, 2019. *LXI ENCUESTA PERMANENTE DE HOGARES DE PROPÓSITOS MÚLTIPLES*, Tegucigalpa: s.n.

InnovaMIDE, 2010. *SPSS: Pruebas no paramétricas*, Valencia, España: Universidad de Valencia .

Juliana Martinez , 2013. *Sistema de Protección Social*. p. 29.

Leonel, 2020. *Experiencias de PROVICCOSOL* [Entrevista] 2020.

Martin, J., 2017. *Cerem*. [En línea]

Available at: <https://www.cerembs.co/blog/las-necesidades-de-maslow>

[Último acceso: 2021].

Martín, J., 2017. *Las Necesidades de Maslow*. [En línea]

Available at: <https://www.cerembs.co/blog/las-necesidades-de-maslow>

Mises, Ludwig Von, 1936. *Teoría del dinero y del crédito*. En: *Teoría del dinero y del crédito*. s.l.:s.n., p. pág. 297.

ONU, 2017. *Barreras De Acceso A Suelo Para Vivienda Social En Honduras*, SPS: HHPH.

Perez Porto, J. & Gardey, A., 2014. *Beneficio*. [En línea]

Available at: <https://definicion.de/beneficio/>

[Último acceso: 9 diciembre 2018].

Pineda, M., 2005. Factibilidad financiera para la creacion una Empresa Constructora. *UNAH*, 1(1), p. 23.

Presidencia, S. d. E. d. I., 2016. *Secretaria de Estado de la Presidencia*. [En línea]

Available at: sep.gob.hn/sitio/?view=category&id=122

Privadas, R. d. A., 2014. *RAP*. [En línea]

Available at: <https://www.rap.hn/>

[Último acceso: 14 11 2019].

PROVICCSOL, 2020. *CONVIVIENDA*. [En línea]

Available at: <http://www.convivienda.gob.hn/>

[Último acceso: 23 Junio 2020].

Saget, E. y., s.f. s.l., s.n.

Sampieri, 2003. Metodología de la Investigación. En: s.l.:s.n., p. 344.

Sampieri, R. H., 2014. Concepto o elección del diseño de investigación. En: *Metodología de la Investigación*. México: s.n., p. 152.

Sampieri, R. H., 2014. *Metodología de la Investigación*. Sexta ed. Celaya(Guanajuato): INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V..

Sanchez, J., s.f. Coste de la Vida. *economipedia.com*.

Sedis, 2020. *SEDIS*. [En línea]

Available at: <http://www.sedis.gob.hn/>

[Último acceso: 23 Junio 2020].

Solorzano, J. B. N., 2009. *Modelo de Vivienda de Interés Social y su Vinculación con el Desarrollo Humano Sostenible, Propuesta para Honduras*, UNAH: UNAH.

Sotomayor, R. E., 2009. *El fayolismo*, Mérida, Venezuela: Universidad de los Andes.

Stake, R. E., 1999. *Investigación con estudio*. Madrid: EDICIONES MORATA, S. L..

Trabajo, C. e. c. d., 2016. s.l., s.n.

Vargas, G., 2002. *HISTORIA DE LA VIVIENDA*, s.l.: s.n.

Anexo 1 Encuesta



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

MAESTRIA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS CON ORIENTACION EN FINANZAS



ANEXOS

Soy estudiante de la Maestría de Administración de Empresas con énfasis en Finanzas, actualmente estoy desarrollando el proceso de investigación de mi tesis, la cual se titula “Análisis de los aspectos económicos y financieros que limitan la adquisición de vivienda digna a familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos a través de BANHPROVI en 2019 al 2020”.

Por tal razón, se ha elaborado el presente cuestionario, con el propósito de resumir información que permita determinar.

INFORMACION GENERAL DEL SOLICITANTE

DATOS PERSONALES

Primer nombre Segundo nombre Primer apellido Segundo apellido

Identidad Numero Profesión u Oficio M ____ F ____ Soltero(a) ____ Casado (a) ____ Unión Libre ____
Sexo Estado Civil

Dirección Actual del Domicilio

Departamento Municipio Tiempo de residir Número de Teléfono Número de Teléfono Móvil

Número de personas que dependen económicamente _____

Actualmente tiene vivienda: SI _____ NO _____

Ha recibido subsidio del Estado en concepto de vivienda: SI _____ NO _____

Tiene y/o ha tenido prestamos que le fue difícil su cancelación SI _____
NO _____

Esta laborando actualmente: SI _____ NO _____

INFORMACION LABORAL

Nombre de la empresa donde labora

Dirección completa

Puesto que desempeña

Tiempo de laboral

Ingreso Bruto Mensual

Número de Teléfono

Si Posee Negocio Propio

Nombre del Negocio

Dirección completa

Giro o Actividad del Negocio

Ingreso Bruto Mensual

Número de Teléfono

Tiempo de
operar en
Negocio

INFORMACIÓN GENERAL DEL CONYUGUE

Datos Personales

Primer nombre

Segundo nombre

Primer apellido

Segundo apellido

Identidad Numero

Profesión u Oficio

M _____ F _____
Sexo

Soltero(a) __ Casado (a) __ Unión Libre __
Estado Civil

Dirección Actual del Domicilio

Departamento

Municipio

Tiempo de residir

Número de Teléfono

Número de Teléfono Móvil

Actualmente tiene vivienda: SI _____ NO _____

Ha recibido subsidio del Estado en concepto de vivienda: SI _____ NO _____

Tiene y/o ha tenido prestamos que le fue difícil su cancelación SI _____
NO _____

Esta laborando actualmente: SI _____ NO _____

INFORMACIÓN LABORAL

Nombre de la empresa donde labora _____ Dirección completa _____

Puesto que desempeña _____ Tiempo de laboral _____ Ingreso Bruto Mensual _____ Número de Teléfono _____

Si Posee Negocio Propio

Nombre del Negocio _____ Dirección completa _____

Giro o Actividad del Negocio _____ Ingreso Bruto Mensual _____ Número de Teléfono _____
Tiempo de operar en Negocio _____

INGRESOS Y EGRESOS FAMILIARES

<u>Ingresos</u>		<u>Egresos</u>	
Sueldo del Solicitante		Cuotas de Préstamo(s) vigente	
Sueldo del Co-Solicitante		Alimentación	
Comisiones		Gastos de Educación	
Ingresos por Negocio		Alquiler de Vivienda	
Ayuda Familiar		Gastos médicos	
Remesas		Servicios Públicos	
Otros Ingresos		Transporte o Combustible	

		Otros Gastos	
Total, Ingresos	L.	Total, Egresos	L.

Observaciones:

A los _____ días del mes de _____ del año _____.

Firma del Solicitante

DATOS COMPLEMENTARIOS PARA FORTALECER EL ANÁLISIS, PARA USO EXCLUSIVO DEL INVESTIGADOR.

1. POLÍTICAS DE SECTOR FINANCIERO EN HONDURAS

Políticas de estricto cumplimiento: Ambos indicadores tienen que cumplirse:

Relación cuota / ingreso bruto. No debe ser superior al 30%

Relación cuota / ingreso neto. No debe ser superior al 60% de ingreso neto

No tener vivienda

No haber recibido bono de subsidio

Tener capacidad de pago

No estar afectado en la Central de Riesgo

2. DATOS BASADOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DIGNA:

NOMBRE: _____

UBICACIÓN: _____

PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA;

MENOS:

PRIMA DEL 3%

SUBSIDIO

TOTAL, PRÉSTAMO DE LARGO PLAZO

3. ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	INGRESO BRUTO				INGRESO NETO			
	L.				L.			
	SI		NO		SI		NO	
CAPACIDAD DE PAGO: a. Relación Cuota / Ingreso bruto < al 30% b. Relación cuota / Ingreso neto < al 60%								
ALTO ENDEUDAMIENTO: c. Relación Cuota / Ingreso bruto > al 30% d. Relación cuota / Ingreso neto > al 60%								
CUOTA NIVELADA CON SUBSIDIO								
CUOTA NIVELADA SIN SUBSIDIO								



Anexo 2 Encuesta

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS



MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON ORIENTACIÓN EN FINANZAS

Soy estudiante de la Maestría de Administración de Empresas con énfasis en Finanzas, actualmente estoy desarrollando el proceso de investigación de mi tesis, la cual se titula “Análisis de los aspectos económicos y financieros que limitan la adquisición de vivienda digna a familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos a través de BANHPROVI en 2019 al 2020”.

Por tal razón, se ha elaborado el presente cuestionario, con el propósito de resumir información que permita determinar.

Aplica el Cuestionario: Christian Avila

Cargo: Oficial de Crédito

INFORMACIÓN GENERAL DEL SOLICITANTE

Nombre de la Institución financiera:

1. Tiene como producto financiero, el CRÉDITO para una vivienda digna, para población de hasta dos salarios mínimos.

Si _____

No _____

Si la respuesta es no, pase a la siguiente pregunta.

2. El producto financiero DE VIVIENDA DIGNA lo manejan con recursos financieros propios y/o a través de la intermediación de recursos financieros de BANHPROVI.

Recursos propios _____

Recursos de BANHPROVI _____

3. Porque no le interesa el producto financiero de VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos.

Riesgo del mercado meta (muy vulnerable) _____

Tasa de interés de la intermediación financiera de BANHPROVI no es atractiva _____

Falta de capacidad de administración de los créditos de bajos rangos _____

4. Que tasa de intermediación financiera le parece atractiva para aceptar la intermediación de los recursos financieros de BANHPROVI destinados a financiar la compra de una VIVIENDA DIGNA para población de hasta dos salarios mínimos:

_____.