PD-AAI-800

UNCLASSIFIED

UNITED STATES INTERNATIONAL DEVELOPMENT COOPERATION AGENCY
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
Washington, D. C. 20523

HONDURAS

PROJECT PAPER

PRIVATE SECTOR SHELTER PROGRAM

AID/LAC/P-088

Project Number:522-HG-007

UNCLASSIFIED

BEST AVAILABLE COPY

AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT

PROJECT DATA SHEET

1. TRANSACTION CODE: A (A = Add, C = Change, D = Delete) — Amendment Number: ____

DOCUMENT CODE: 3

2. COUNTRY/ENTITY: Honduras

3. PROJECT NUMBER: 522-HG-007

4. BUREAU/OFFICE: LA — 05

5. PROJECT TITLE (maximum 40 characters): PRIVATE SECTOR SHELTER PROGRAM

6. PROJECT ASSISTANCE COMPLETION DATE (PACD): MM 12 DD 31 YY 83

7. ESTIMATED DATE OF OBLIGATION (Under 'B.' below, enter 1, 2, 3, or 4)
A. Initial FY 81 B. Quarter 4 C. Final FY 82

8. COSTS ($000 OR EQUIVALENT $1 =)

A. FUNDING SOURCE	FIRST FY 81 B. FX	C. L/C	D. Total	LIFE OF PROJECT E. FX	F. L/C	G. Total
AID Appropriated Total						
(Grant)	( )	( )	( )	( )	( )	( )
(Loan)	( )	( )	( )	( )	( )	( )
Other U.S. 1. HG	15,000		15,000	25,000		25,000
Other U.S. 2. HG Fee Income	75		75	75		75
Host Country				2,000		2,000
Other Donor(s)						
TOTALS	15,075		15,075	27,075		27,075

9. SCHEDULE OF AID FUNDING ($000)

A. APPROPRIATION	B. PRIMARY PURPOSE CODE	C. PRIMARY TECH. CODE 1. Grant	2. Loan	D. OBLIGATIONS TO DATE 1. Grant	2. Loan	E. AMOUNT APPROVED THIS ACTION 1. Grant	2. Loan	F. LIFE OF PROJECT 1. Grant	2. Loan
(1)									
(2)									
(3)									
(4)									
TOTALS									

10. SECONDARY TECHNICAL CODES (maximum 6 codes of 3 positions each)

11. SECONDARY PURPOSE CODE

12. SPECIAL CONCERNS CODES (maximum 7 codes of 4 positions each)
A. Code
B. Amount

13. PROJECT PURPOSE (maximum 480 characters)

To establish a functional system for expanded private sector involvement in providing shelter affordable by the urban poor.

14. SCHEDULED EVALUATIONS
Interim MM YY MM YY
Final MM 12 YY 83

15. SOURCE/ORIGIN OF GOODS AND SERVICES
☐ 000 ☐ 941 ☐ Local ☐ Other (Specify) ____

16. AMENDMENTS/NATURE OF CHANGE PROPOSED (This is page 1 of a ____ page PP Amendment.)

BEST AVAILABLE COPY

17. APPROVED BY
Signature: John R. Oleson — John R. Oleson
Title: Mission Director USAID/Honduras
Date Signed: MM DD YY

18. DATE DOCUMENT RECEIVED IN AID/W, OR FOR AID/W DOCUMENTS, DATE OF DISTRIBUTION: MM DD YY

AID 1330-4 (8-79)

UNITED STATES INTERNATIONAL DEVELOPMENT COOPERATION AGENCY
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON D C 20523

ASSISTANT
ADMINISTRATOR

GUARANTY AUTHORIZATION

PROJECT NO. 522-HG-007

PROVIDED FROM : Housing Guaranty Authority

FOR : The Republic of Honduras

Pursuant to the authority vested in the Acting Assistant Administrator, Bureau for Latin America and the Caribbean, by the Foreign Assistance Act of 1961, as amended (FAA), and the delegations of authority issued thereunder, I hereby authorize the issuance of guaranties pursuant to Section 222 of the FAA of not to exceed Fifteen Million Dollars ($15,000,000) in face amount, assuring against losses (of not to exceed one hundred percent (100%) of loan investment and interest) with respect to loans by eligible U.S. investors (Investor) acceptable to A.I.D. made to finance housing projects in the Republic of Honduras.

These guaranties shall be subject to the following terms and conditions:

1. Term of Guaranty: The loans shall extend for a period of up to thirty years (30) from the date of disbursement and may include a grace period of up to ten (10) years on repayment of principal. The guaranties of the loans shall extend for a period beginning with disbursement of the loans and shall continue until such time as the Investor has been paid in full pursuant to the terms of the loans.

2. Interest Rate: The rate of interest payable to the Investor pursuant to the loans shall not exceed the allowable rate of interest prescribed pursuant to Section 223(f) of the FAA and shall be consistent with rates of interest generally available for similar types of loans made in the long term U.S. capital markets.

3. The Republic of Honduras Guaranty: The Republic of Honduras shall provide for a full faith and credit guaranty to indemnify A.I.D. against all losses arising by virtue of A.I.D.'s guaranties to the Investor or from non-payment of the guaranty fee.

BEST AVAILABLE COPY

RECORD COPY

4. Fee: The fee of the United States shall be payable in dollars and shall be one-half percent (1/2%) per annum of the outstanding guarantied amount of the loans plus a fixed amount equal to one percent (1%) of the amount of the loans authorized or any part thereof, to be paid as A.I.D. may determine upon disbursement of the loans.

5. Other Terms and Conditions: The guaranties shall be subject to such other terms and conditions as A.I.D. may deem necessary.

Marshall Brown

Marshall Brown
Acting Assistant Administrator
Bureau for Latin America and the Caribbean

Sep 29 1981

Date

Clearances:
PRE/H:FHansen _____ Date _____
PRE/H:DMcVoy _____ Date _____
PRE/H:WMann _____ Date 9/-9/81
GC/H:MGKitay _____ Date / /
FM/LMD:ESOwens _____ Date _____
LAC/CEN:MSchwartz _____ Date 9/28/81
GC/LAC:BVeret: _____ Date _____
LAC/DR:ILevy _____ Date 9/29/81
GC/H:MJWILLIAMS:prj:09/22/81

BEST AVAILABLE COPY

UNITED STATES INTERNATIONAL DEVELOPMENT COOPERATION AGENCY
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON D C 20523

ASSISTANT
ADMINISTRATOR

GUARANTY AUTHORIZATION

PROJECT NO. 522-HG-007

PROVIDED FROM : Housing Guaranty Authority

FOR : The Republic of Honduras

Pursuant to the authority vested in the Acting Assistant Administrator, Bureau for Latin America and the Caribbean, by the Foreign Assistance Act of 1961, as amended (FAA), and the delegations of authority issued thereunder, I hereby authorize the issuance of guaranties pursuant to Section 222 of the FAA of not to exceed Ten Million Dollars ($10,000,000) in face amount, assuring against losses (of not to exceed one hundred percent (100%) of loan investment and interest) with respect to loans by eligible U.S. investors (investor) acceptable to A.I.D. made to finance housing projects in the Republic of Honduras.

These guaranties shall be subject to the following terms and conditions:

1. Term of Guaranty: The loans shall extend for a period of up to thirty years (30) from the date of disbursement and may include a grace period of up to ten (10) years on repayment of principal. The guaranties of the loans shall extend for a period beginning with disbursement of the loans and shall continue until such time as the Investor has been paid in full pursuant to the terms of the loans.

2. Interest Rate: The rate of interest payable to the Investor pursuant to the loans shall not exceed the allowable rate of interest prescribed pursuant to Section 223(f) of the FAA and shall be consistent with rates of interest generally available for similar types of loans made in the long term U.S. capital markets.

3. The Republic of Honduras Guaranty: The Republic of Honduras shall provide for a full faith and credit guaranty to indemnify A.I.D. against all losses arising by virtue of A.I.D.'s guaranties to the Investor or from non-payment of the guaranty fee.

BEST AVAILABLE COPY

RECORD COPY

4. Fee: The fee of the United States shall be payable in dollars and shall be one-half percent (1/2%) per annum of the outstanding guarantied amount of the loans plus a fixed amount equal to one percent (1%) of the amount of the loans authorized or any part thereof, to be paid as A.I.D. may determine upon disbursement of the loans.

5. Other Terms and Conditions: The guaranties shall be subject to such other terms and conditions as A.I.D. may deem necessary.

Marshall Brown
Acting Assistant Administrator
Bureau for Latin America and the Caribbean

Date

Clearances:
PRE/H:FHansen ____ Date ____
PRE/H:DMcVoy ____ Date ____
PRE/H:DMann ____ Date ____
GC/H:MGKitay ____ Date ____
FM/LMD:ESOwens ____ Date ____
LAC/CEN:MSchwartz ____ Date 9/28/81
GC/LAC:BVeret: ____ Date ____
LAC/DR:ILevy ____ Date ____
GC/H:MJWILLIAMS:prj:09/22/81

BEST AVAILABLE COPY

TABLE OF CONTENTS

522-HG-007

	PAGE
I. SUMMARY AND RECOMMENDATIONS	1
A. Recommendations	1
B. Summary Project Description	1
1. Background	1
2. Project Description	2
3. Project Fit to A.I.D. Strategy	4
II. PROJECT DESCRIPTION	6
A. Background	6
1. Overview	6
2. Response to the Problem	6
3. A.I.D. Strategy and Programs	8
4. Rationale for Mission Involvement	11
B. Detailed Project Description	12
1. Goal	12
2. Purpose	12
3. Outputs	12
4. Inputs	13
5. Beneficiaries	16
III. PROJECT ANALYSES	17
A. Social Soundness	17
1. Target Group	17
2. Expected Benefits	22
3. Conclusions	24
B. Technical Description and Feasibility	26
1. Technical Description	26
2. Construction Status	26
3. Project Developers and Participating Institutions	28
4. Technical Feasibility and Environmental Soundness	29

BEST AVAILABLE COPY

PAGE

C. Administration: Responsibilities and Capacity 34

1. Responsibilities and Procedures 34
2. Institutional Capacity 35

D. Economic Considerations 39

1. Economic Trends 39
2. Foreign Debt 40
3. The Financial Sector 41
4. Employment and Income Effects 42

E. Financial Analysis and Feasibility 43

1. Expected Financing Costs 43
2. Project Funding 45

IV. IMPLEMENTATION 48

A. Implementation Plan 48

1. Participating Entities 48
2. Project Documentation 48
3. Disbursement - A.I.D. Component 48
4. Counterpart Funds 49

B. Project Start-up Sequence 49

C. Monitoring and Evaluation 49

D. Covenants Conditions Precedent and Negotiating Status 50

1. Conditions Precedent 50
2. Covenants 51
3. Negotiating Status 51

A N N E X E S

ANNEX A

PROJECT AUTHORIZATION DOCUMENTS

A.1. DAEC PID Guidance Cable

A.2. Housing Guaranty Statutory Checklist

A.3. Draft Housing Guaranty Authorization

A.4. Borrower's Request (Ministry of Finance)

A.5. Sub-Borrower's Request (FINAVI)

ANNEX B

PROJECT PLANNING AND MONITORING DOCUMENTS

B.1. Log Frame

B.2. PPTN

B.3. Project Delivery Plan

ANNEX C

TECHNICAL DETAILS

C.1. Project Description San Jorge

C.2. Project Description La Mora II

C.3. Project Description Paz Norte

C.4. Project Description Satelite

C.5. Project Description Centro America

C.6. Norms and Specifications: Infrastructure

C.7. Norms and Specifications: Houses

C.8. Cost Analysis

C.9. Public Facilities Agreements

C.10. I.E.E.

BEST AVAILABLE COPY

ANNEX D

DETAILED ADMINISTRATIVE ANALYSES

D.1. Administrative and Financial Analysis of the Savings and Loan System

D.2. Detailed Description of the Sales Process

I. SUMMARY AND RECOMMENDATIONS

A. Recommendations

Authorization to issue a guaranty under the Housing Guaranty (HG) program is recommended for a $25 million loan to the Government of Honduras as follows: $15 million in FY 1981 and $10 million in FY 1982. This loan will finance the construction and the sale of low-cost housing units to be located in San Pedro Sula and Tegucigalpa. The units are being produced as part of the first phase of an Emergency Housing Plan and represent the first major effort to involve private sector institutions in the production and sale of shelter solutions for low income families.

B. Summary Project Description

1. Background

In 1978, the Government of Honduras (GOH) adopted a National Housing Plan for the period from 1979-1983. The plan describes the actions which must be taken to satisfy the need for 400,000 new or improved housing units in Honduras. Past production has fallen short of the levels required to meet the basic shelter needs of the population. The problem is compounded by the high prices of most new housing which effectively excludes 70-80% of the population from the formal housing market.

As a result, living conditions for the urban and rural poor are unsatisfactory. Sixty percent of the national housing stock suffered from structureal deficiencies or lack of basic services at the time of the housing census in 1974. Conditions have not improved much. A survey of marginal communities in Tegucigalpa conducted in May, 1981, determined that 60% of the houses in those communities lack indoor plumbing or a flush toilet. Forty-four percent of the population of Tegucigalpa lack access to the city's potable water system. Dissatisfaction with existing living conditions and frustration from the lack of suitable options led to twenty-seven land invasions in Tegucigalpa alone in 1980-81.

The GOH has taken its National Housing Plan seriously. Over 22,000 poor urban residents will benefit from efforts already underway to build minimal cost housing and upgrade marginal communities. Home improvements will be financed for 15,000 rural families. These efforts are receiving A.I.D. support under Projects 522-HG-005, 522-HG-006 and 522-0171, respectively. However, even these efforts are insufficient. Thus in early 1981 the GOH launched an Emergency Housing Plan which has involved the private sector -project developers, materials suppliers and the savings and loan associations- in the massive production of 23,000 low-cost housing units. Overall management of this plan is the responsibility of the regulatory institution of the Savings and Loan System, FINAVI, which was founded in the mid-70's. FINAVI and the S&L associations have a portfolio of 5,400 mortgage loans worth $56.5 million. The 6,720 units of the first phase of the Emergency Housing Plan are under construction already. The Emergency Housing Plan is expected to give an important boost to the depressed construction

BEST AVAILABLE COPY

industry. This, in turn, will provide the basis for re-employing some of 18,000 construction workers who have been laid off.

2. Project Description

The Project goal is to provide improved access for the urban poor to affordable, fully serviced shelter solutions. The Project's purpose is to establish a functional system for expanded private sector involvement in the production and sale of such solutions. The purpose will have been achieved when the S&L associations and the system's regulatory agency, FINAVI, are capable of encouraging the development of low cost shelter projects and carrying out the supervisory and financial activities required.

This Project has been made possible by significant, positive trends in GOH shelter policy in recent years. The first is the recognition that the shelter needs of the poor must be addressed through realistic solutions which minimize subsidies by reducing costs and by stressing the recovery of those costs from beneficiaries. The second is a pragmatic reaction to the increasing cost of financial resources. The GOH has accepted the difficult, but unavoidable, need to permit interest rates which reflect the cost of those resources. For example, for INVA's programs rates have been increased from a previous maximum of 9% to 14% for the most expensive housing. For this Project interest rates for long-term mortgage loans made by the associations will be 17.0%, plus a spread to cover administration of the portfolio, an increase over the current rate of 14% which is totally unrealistic given the cost of both domestic and external financial resources. The combined effect of placing emphasis on resolving the shelter needs of the poor as a priority, with realistic government attitudes and policies with regard to maximizing cost recovery has made large scale private sector involvement in such programs possible. This Project will support and encourage the consolidation of these highly comendable GOH shelter policies.

The GOH has provided the $5 million initial construction financing for the proposed Project. Materials supplier have also given credit of about $8 million. Construction of units in the San Pedro Sula area is now well advanced as mass production and industrialized techniques have been used extensively. Over 4,800 units will be constructed in the San Pedro Sula area, with the first deliveries being made in October 1981 and the last by year end. In Tegucigalpa 1,840 units will be constructed. The first deliveries are expected by the end of 1981, with the remainder being finished over the following twelve months. About $5 million in HG funds will be required to support the construction process. These funds will be disbursed based on estimates of construction costs.

The Project will provide a $25 million HG loan to assist the Honduran Savings and Loan System to complete construction of 6,721 units of approximately 25m^2 in built-up area, with selling prices of between $4,000 and $4,400, and provide the long term financing for purchase of these units. Project construction is well advanced and it is expected that the HG loan would be negotiated in the 4th quarter of CY 1981, and be fully disbursed

eighteen months later. TA funding of $75,000 is proposed to support the S&L System's sales and loan processing activities because of the substantial increase in the volume of activity that will result.

HG financing will provide the bulk of the long term financing ($25 million or 93%). FINAVI will provide the remainder ($2 million or 7%). The S&L associations will be making the mortgage loans and will finance these through long term loan arrangements with FINAVI. FINAVI will be responsible for overall Project management and liaison with A.I.D. The HG borrower will be the GOH. The summary financial plan is as follows:

FINANCIAL PLAN ($000)

	AID (HG)		GOH		Private Sector (Material Suppliers)		TOTAL	
	Amount	%	Amount	%	Amount	%	Amount	%
1. Construction financing (non-add)	(5,000)*	(20)	(7,000)***	(40)	(13,000)***	(40)	(25,000)	n/a
2. Mortgage financing	25,000	93	2,000	7	-	-	27,000	100
3. Technical Assistance	75**	100	-	-	-	-	75	71
TOTAL	25,075	93	2,000	7	-	-	27,075	100

* HG advances for construction financing will be converted to long-term mortgage financing and, as such, are included in the $25 million HG mortgage financing.

** HG fee-income funded.

*** Construction financing inputs by the Honduran private sector will be repaid as units are sold or sooner; hence, the inputs will not contribute to long-term mortgage financing.

The impact of the proposed HG loan of $25 million, which given present market conditions can be expected to carry a rate of 17.0% for at least the first five years of its 30 year term, will be overshadowed by the borrowings undertaken to complete the El Cajon and Olancho projects, the primary causes of the rapid increase in external debt totals. The HG loan may be considered somewhat concessional in that five years loans in the international market are currently carrying LIBOR derived rates of as much as 21.95%. Furthermore, the rapid negotiation of the HG loan will permit the GOH to apply the net positive foreign exchange inflow to present needs, applying a partially concessional borrowing instead of using private international resources now likely to command a premium due to the general concern for conditions in Central America. This contribution to the nation's foreign

exchange position should be placed along side the employment impact discussed below as the most immediate positive economic impact of the Project. A subsequent impact will be the generation of additional savings as the target population comes to consider the S&L system as a viable source of better housing.

Project beneficiaries are families with incomes of between $260 and $480 per month, who do not currently own a home or whose home is structurally deficient or lacking in services. A marketing campaign, to be developed with technical assistance from A.I.D., will encourage the participation of those families with the lowest possible incomes. Lending criteria and credit approval procedures in use by the associations will be reviewed by A.I.D. consultants with a view to identifying unnecessary obstacles to the granting of credit to these families. Other than these measures tending to promote and facilitate participation by families in the lower range of elegible incomes, no restrictions will be placed on the associations with regard to the income of families buying Project housing. The analysis of housing supply and demand indicates the current housing programs are serving families with incomes below $250/month and above $480. This Project will cover the gap in existing supply. All families to be served by the Project are below the income mean. Homebuyers will be making payments of between $64 and $71 monthly on 20 year loans carrying an annual interest rate of 17% plus 1.25% for administration and 1.25 for various insurance fees. The loan amount will consist of 95% of the unit price plus closing costs. Additional beneficiaries will be those employed in the construction process and related activities. At peak construction, about 4,000 jobs will be available at project sites, an important contribution at a time when the construction sector is depressed. Overall job impact, including indirect employment, is estimated at nearly 6,000 (using calculations of seven positions for every $15,000 of investment and an annual investment of $12.5 million).

The TA program will deal with the impact on the S&L system of the volume of transactions, estimated to reach three times current levels, and will also deal with the difference in familiarity with long term credit and the availability of new housing between the System's traditional clients and the target population of this Project. Immediate application of two person months of TA is necessary to help with simplification of the loan application process and the development of a marketing strategy that will attract the maximum number of candidates from the target population. An additional four person months will be applied starting in the first quarter of CY 1982 in an effort to upgrade FINAVI's information systems and operating procedures.

3. Project Fit to A.I.D. Strategy

The Project objectives conform to A.I.D. strategy for Honduras in that it will provide substantial direct benefits for the urban poor while providing a much needed stimulus to the lagging economy. Since the early 1960's A.I.D. has provided more than $37 million in assistance to the shelter sector in Honduras ($23 million since 1978) with the primary objective

of strengthening the nation's shelter sector institutions. Programs to date are estimated to have benefited over 40,000 families.

The proposed Project provides assistance for the largest scale private sector effort to increase the availability of adequate shelter to the urban poor undertaken by any of the Central American countries to date. The combination of this Project with the A.I.D. assisted improvement in the performance of public sector institutions should establish a broad base for the continued attack, fully supported by GOH policy, on the nations's shelter needs during the remainder of the century.

II. PROJECT DESCRIPTION

A. Background

1. Overview

The last national housing census, carried out in 1974, suggested that 60% of the existing housing units in Honduras have deficiencies of structure or services. The national need for new or improved housing was set at 309,300 units. In preparing a National Housing Plan for the 1979-83 period in 1978 this estimate was increased to 411,620 units of which between 15 and 20 percent were located in urban areas. About 90% of this need was for families with low incomes, defined in the plan as those families with incomes no higher than $350 per month.

A survey conducted in 1981 to determine living conditions in the low income areas of Tegucigalpa found that sixty percent of the Tegucigalpa housing stock is without indoor plumbing, water, or a flush toilet. Forty-four percent of the total population is without access to the city's potable water system. In San Pedro Sula the level is 43%.

In 1980, A.I.D. funded a study to estimate the number of new housing units and the investment that would be required in each country in Central America in order to provide at least a minimum shelter to all of the families currently lacking such shelter. For Honduras it was estimated that during the 1981-85 period some 20,700 new housing units must be produced each year requiring an investment of $46 million. Of this total, 11,000 would be for families living in urban areas and would require an investment of $41 million. In contrast, during the 1974-78 period the public sector actually produced about 5,200 units. The formal private sector produced 11,240, almost all at prices out of reach of the family earning $350 or less.

The problem of inadequate production, particularly in the urban areas, has been highlighted recently by a rash of land invasions. In Tegucigalpa alone there were twenty-seven such invasions in 1980-81. The scarcity of production, especially for low income families, is such that 55% of those questioned in a recent survey in Tegucigalpa's substandard neighborhoods who were actively looking to acquire a better dwelling unit indicated that they would have to use their own resources and at best buy a house from another individual, in other words not through use of some formal sector mechanism (INVA, a housing cooperative, an S&L).

2. Response to the Problem

Since 1974, the GOH has made organized efforts to understand the scope of the need for new and improved shelter and to design a solution. The National Housing Plan recognizes the importance of emphasizing the kind of output that is accessible to the majority of the population. The Plan has set the following outputs as objectives for the period 1979-83. These are designed to strengthen the capacity of the sector to deal with the deficit:

BEST AVAILABLE COPY

- a construction program producing 23,000 units for lower income families, located particularly in San Pedro Sula, Tegucigalpa, El Progreso, Puerto Cortes, La Lima, Villa Nueva, Choluteca. Sixty percent of the units are to have a sales price of less than $4,650 at current (1981) prices.

- a sites and services program designed to add 9,000 solutions to the 6,400 already in planning for the period in order to expand the reach of such programs, the solutions to be located in the two major cities and secondary cities.

- an urban upgrading program designed to improve conditions for 18,000 units in Tegucigalpa and San Pedro Sula.

- a rural housing program designed to produce 7,450 units, principally in the western region, the border regions, the Aguan and Guayape Valleys.

The GOH has taken the directives of the Plan seriously and has undertaken to mobilize the public sector to the maximum extent possible. The principal target has been the National Housing Institute (INVA), which, with considerable help from A.I.D. and other foreign resources has been reorganized and galvanized to the point that it is expected to deliver over 2,000 urban shelter solutions in 1982, as well as undertaking a greatly expanded rural program. This is a considerable improvement over recent years. INVA's output (in value) will increase 130% next year while operating costs will be held to an increase of 4%. The GOH also has supported the direct involvement of the municipal councils of Tegucigalpa and San Pedro Sula in urban upgrading programs.

As a complement to these efforts in early 1981 the GOH decided to launch a major program of private sector involvement, profiting from a slump in construction activity to encourage the active participation of the nation's developers in the production of low cost housing units. The financial component of the Emergency Housing Plan was to be the responsibility of the nation's savings and loan system, a product of the mid 1970's and, heretofore, only involved in the production of middle and upper-middle class units. In July 1979 the regulatory and secondary market agency for the system, FINAVI, had begun a process of encouraging participation in lower cost units by stipulating that it would refinance 100% of S&L investments in units costing less than $12,000 while applying lower percentages to units with higher costs.

The Emergency Housing Plan recognizes the immediacy of the need to attack the national deficit, and represents the first coordinated public and private sector move in this direction. Its objective is the production in three years of the 23,000 units called for in the National Housing Plan, with a first phase of 6,700 to be completed as close to year end 1981 as possible. Construction began in May. At present over 4,800 units are under construction

BEST AVAILABLE COPY

in San Pedro Sula with another 1,800 soon to begin in Tegucigalpa. Unit costs at current prices range from $4,000 to $4,400, well below anything previously produced by private sector programs. Total required financing for the first phase is $27 million.

The Central Bank has provided the seed capital for the emergency effort by advancing $5 million for construction financing at 9%. The funds are to be repaid to the Central Bank by March 30, 1982. The primary construction materials suppliers have also agreed to provide six month interest-free credit, currently in the amount of approximately $8.5 million. The first $5 million of this line comes due on December 31, 1981. The balance is payable on June 30, 1982.

The National Housing Plan committed the GOH to apply some of its foreign debt generating capacity to the sector, recognizing that the development of the internal financial resources and the related institutions had not reached a point of being able to satisfy the need. The two current HG projects in Honduras, 522-HG-005 and 006, are the result of that policy. This is basically the manner in which the long-term mortgage financing for the Emergency Housing Plan will be provided as well. FINAVI and the Central Bank have been negotiating with a number of institutions and governments which might provide a source of funds. Three million dollars repayable in six years at $21.95% have been obtained from the Interamerican Savings and Loan Bank (BIAPE), a private bank with headquarters in Venezuela. FINAVI is negotiating with BIAPE for an additional $800,000 loan at 18% over 20 years, from the second tranche of BIAPE's HG loan (Project 598-HG-001). Finally, CABEI's Housing Fund is expected to provide $3.5 million at 13% for 20 years. BIAPE and CABEI together may provide financing in the order of $2 million. The balance of the financing required for the first phase of the Emergency Housing Plan, $25 million, would be provided by this Project.

3. A.I.D. Strategy and Programs

The National Housing Plan for the 1979-83 period provides a set of realizeable goals and objectives to which A.I.D. assistance can be directed. Of primary importance is the development of an adequate base of public and private sector institutions. From the earliest involvement in the Honduran housing sector this objective, in combination with the effort to persuade Honduran institutions of the need to direct their resources at low and moderate income families, has been the focus of A.I.D. activities.

Mission assistance to the shelter sector may be summarized as follows:

TABLE

A.I.D. Housing Sector Assistance

Project No.	Amount ($000)	Title or Borrower	Year Authorized	Year Completed	Number Benefic.
522-0171	$ 2,500	Rural Housing Improvement	1981	1985*	15,000*
522-HG-006	10,000	Urban Upgrading	1980	1983*	18,000*
522-HG-005	10,500	INVA	1978	1983*	5,000*
522-W-023	4,000	FINAVI Seed Capital	1976	1979	800
522-W-028	660	Rural Shelter	1975	1976	969
522-HG-004	2,166	FEHCOVIL	1971	1974	400
522-HG-002B	828	Col. Rio Grande	1969	1973	117
522-L-011	2,000	El Sauce etal.	1969	1969	350
522-HG-002	1,502	Loarque	1964	1968	327
522-HG-001	2,868	Caxinas SRL	1963	1968	326
522-K-007	398	SITRATERCO	1963	1965	186
TOTAL	37,422				41,475

* Projected figures

Current HG programs are described below:

a. Urban Upgrading (522-HG-006)

The Urban Upgrading Project is designed to improve living conditions of the urban poor in the communities where they currently live, by improving the existing housing stock through the provision of basic infrastructure. The municipal governments of Tegucigalpa and San Pedro Sula are responsible for the construction of the infrastructure and for the recovery of the investment which will be repaid by the beneficiaries. Water and sewer services will be provided at a cost of $850 per family, with a repayment of $10 per month for ten years. This Project does not duplicate or overlap with the existing Urban Upgrading Program. Rather, they are complementary efforts with complementary objectives: one addresses the shelter problem by improving existing marginal neighborhoods; the other addresses the problem by providing new houses to partially satisfy the demand created by vegetative growth of the population. To the extent that this Project will reduce the annual shortfall in production of new housing affordable by the urban poor, it should reduce as well the rate of formation of new marginal communities and therefore alleviate somewhat the potential future demand for urban upgrading. After the feasibility of upgrading efforts has been established through Project 522-HG-006, such efforts can be expanded as well by the GOH, particularly because they are cost-effective.

BEST AVAILABLE COPY

b. Shelter for the Urban Poor (522-HG-005)

This new Project with FINAVI will also complement A.I.D.'s efforts over the last three years with INVA, as part of the Shelter for the Urban Poor Program authorized in 1978. Based on INVA's projections, which includes both CABEI and A.I.D. financing, some 6,900 new housing units will be produced: 3,900 serviced sites costing $2,500; 1,605 basic core units costing $3,400; and 1,400 one-bedroom houses costing $4,800. Both the project with INVA and this new effort with the private sector involve the production of shelter affordable by the urban poor, primarily in Tegucigalpa and San Pedro Sula. The Shelter for the Urban Poor Project seeks to assist INVA to reach a sustained level of production of 2,000 new housing units every year. This is only about 40% of the annual need for housing created by the formation of new households among the poor in the two major cities alone. Therefore the GOH is seeking additional institutional vehicles to complement INVA's efforts. Together, INVA and FINAVI will produce an average of 4,500 units per year during the next three years. Furthermore, the actual overlap between the two Projects will be minimal as INVA's production will be concentrated largely on lower cost serviced sites and core houses. The savings and loan system will be concentrating on core houses and one-bedroom units.

c. Status of Existing HG Projects

The existing HG projects have made substantial advances in the last six months. These advances are analyzed in the mid-term evaluations for both Projects. Under Shelter for the Urban Poor, INVA began construction of 620 units in June of this year and is expected to begin construction of 500 more shortly. A.I.D. has reviewed and accepted a project delivery plan for INVA based on realistic projections of INVA's capacity to produce houses. Plans and designs have been completed for 6,900 housing units with a total cost of $24 million, thus fully earmarking all the HG money available in that Project, as well as additional funding obtained from CABEI. INVA has made remarkable improvements in its system for collection of payments, its beneficiary selection system, and general administrative procedures as a result of TA provided under the Project.

The Urban Upgrading Program is advancing very satisfactorily. The project delivery plan was approved in June, 1981 and there are sufficient subproject designs to earmark all available funds both in San Pedro Sula and in Tegucigalpa. Both municipalities have recently completed bidding procedures for the first infrastructure projects, and will initiate construction with financing available from the first HG disbursement of $570,000 which occurred on September 10, 1981.

The GOH has accepted a firm offer of $10.5 million at 16.5% made by Warburg, Paribas and Becker. The Loan was signed on September 9, 1981. Following the closing on September 10, $1,970,000 was disbursed for construction financing. Implementing institutions project that they will require about $8 million within the next six months alone. The Mission estimates, conservatively, that roughly 50% of the $20.5 million will be drawn down during the next year.

The Mission believes that the progress just described in the two existing HG projects is substantial enough to justify entering into the complementary efforts in this proposed Project. The delays in initiating housing construction by INVA have been substantial, as almost three years elapsed since authorization of the project and initiation of construction of the first house. However, the strategy of developing INVA's institutional capacity has paid off, as evidenced by events in the last six months. The six-month delay in initiating implementation of Urban Upgrading is a result of the transition in municipal governments which followed the elections for a Constituent Assembly last year. What is remarkable is that the Urban Upgrading Project has remained a priority for the new municipal governments.

4. Rationale for Mission Involvement

The rationale for undertaking this Project is that it produces substantial direct benefits for the urban poor while providing a much-needed stimulus to the lagging economy. The benefits for the economy are a significant improvement in the balance of payments situation and generation of demand for the construction industry. The balance of payments effect is substantial, since approximately 90% of the cost of each house is in local construction inputs. The benefits for the urban poor are not only the production of affordable decent housing but also generation of substantial employment for construction workers, who represent a substantial proportion of the urban working population. The level of employment in construction has decreased by 40% between January and July of this year. This factor provides a strong motive for backing the Emergency Housing Plan. Construction activity generated by this Project could generate about 4,000 jobs per year, based on actual experience to date with the efforts already underway in San Pedro Sula.

The principal justification for the timing of this Project is that the Emergency Housing Plan is already underway with Central Bank financing. Thus, this HG Project will support a GOH initiative which has already superseded the initial construction phase which had been difficult to reach in the on-going HG projects. The GOH and the private sector have made significant commitments of resources because of the critical need to meet urban housing demand as well as the difficult position of the construction industry. The Mission has been in discussions with the GOH on the Emergency Housing Plan since early 1981, but had adopted a wait-and-see attitude. The phenomenal physical progress of the housing projects underway, wherein more than 4,800 houses have been initiated in June and July, is evidence of the seriousness and commitment of FINAVI, the S&L's, and the construction promoters. In essence, the Mission rationale for involvement at this time is that the GOH has taken seriously the policy and program directions that the Mission has been pressing for in the last five years, and has developed a housing plan accordingly. A substantial impact will be made on the housing deficit in a very short time, and the private sector will be drawn into provision of minimal cost housing under conditions that will be replicable.

With the realization of the major policy and institutional objectives the focus of A.I.D. shelter sector activities can turn to extension

of the process outside the nation's two principal urban areas to the secondary cities. This also is an objective of the National Housing Plan and the Emergency Plan. The increase in institutional capacity that will result from the execution of HG's 005, 006 and the proposed Project should make such an extension a matter of course.

B. Detailed Project Description

1. Goal

The long-term goal of the Project is to provide access to new or improved shelter to all the urban poor in Honduras. Goal achievement will be measured by a significant increase in the production of shelter for the urban poor and inversely, by a decrease in the percent of the poor whose needs are not being met. Other on-going A.I.D. efforts, such as the upgrading of marginal communities in Tegucigalpa and San Pedro Sula (522-HG-006), and the provision of serviced sites and core houses by INVA (522-HG-005), are contributing to goal achievement already. This Project will accelerate that process. At the peak production level, the three A.I.D. shelter projects in Honduras will improve 5,000 existing housing units in marginal communities and will finance 4,500 new housing units per year. This level of production, if sustained, would satisfy the basic shelter needs of the urban poor residing in Tegucigalpa and San Pedro Sula within twenty years, that is, by the year 2002.

2. Purpose

The purpose of the Project is to establish a functional system for expanded private sector involvement in providing shelter affordable by the urban poor, thereby increasing the number of such shelter. The purpose will be achieved as FINAVI and the S&L's begin to process and complete minimal cost housing projects from the identification phase through construction, selling, financing and mortgage repayment.

Achievement of the Project purpose will be measured by the annual increase in the real dollar value of minimal cost housing produced through the private sector without incurring losses or requiring government support. The value of such housing currently produced by the private sector is virtually zero. In this Project over the two years from the time construction began to the projected sale of the last units, minimal cost housing valued at $27 million will be produced and sold by the private sector, an average of over $10 million per year. Once established, such a private sector mechanism, in order to become self-sustaining, will have to turn a profit adequate to justify future involvement. Based on very rough estimates, it appears that profits in this Project will represent 8-12% of the sales price of the housing units.

3. Outputs

a. The Project will complete the first phase of the Emergency Housing Plan through construction, sale and mortgage financing of

BEST AVAILABLE COPY

approximately 6,700 housing units. The units, of 25-27m^2, will have one room, a shower and toilet and a laundry tub; will be set on plots of between 65m^2 and 102m^2 in area, and will be located within the metropolitan areas of San Pedro Sula (4,880) and Tegucigalpa (1,840). Construction is now underway for all of the 6,720 units. Sales activity is expected to begin in late September 1981 and continue through to the end of 1982.

b. The Project also will result in an increase in the capacity of the Savings and Loan System. At peak output the Project will require the system to triple its operations. The system's mortgage portfolio (the major component of assets) will expand by approximately 41% in value, and in numbers of loans by 118%. The refinement of operating procedures encouraged by the Project, reaching from construction through the secondary market stage, will be one of the major outputs of the Project. The increase in familiarity in dealing with families in the target population will also be a major output.

4. Inputs

a. Institutional Arrangements

The principal institutions and their responsibilities may be outlined as follows:

FINAVI	-Project coordination, supervision and policy. -obtaining both short- and long-term financing for the Project. -liaison with A.I.D. -monitoring of HG loan repayment.
S&L Associations	-mortgage lending to Project beneficiaries. -work-in-progress inspection. -construction lending management on behalf of FINAVI. -mortgage loan portfolio management on behalf of FINAVI. -supervision of sales program.
Developers	-construction of units. -sales of units, under contract to S&L associations. -obtaining approval by municipal and public utilities of units and infrastructure networks.

b. Funding in this Project will have to be provided for the following

- interim financing of construction costs
- long-term financing of sales
- technical assistance (TA)

HG funding will be used for both interim and long-term financing. All TA will be provided by consultants contracted by the Office of Housing and paid with HG fee income. The GOH has made $5 million available for interim financing through the Central Bank. FINAVI will provide additional construction financing from the $7 million in loans which it is negotiating with BIAPE and CABEI. Two million dollars ($2 million) from these same loans will be rolled over to provide the balance of the required long-term financing for the Project.

FINANCIAL PLAN ($000)

	AID (HG)		GOH		Private Sector (Material Suppliers)		TOTAL	
	Amount	%	Amount	%	Amount	%	Amount	%
1. Construction financing (non-add)	(5,000)*	(20)	(7,000)***	(40)	(13,000)***	(40)	(25,000)	n/a
2. Mortgage financing	25,000	93	2,000	7	-	-	27,000	100
3. Technical Assistance	75**	100	-	-	-	-	75	71
TOTAL	25,075	93	2,000	7	-	-	27,075	100

* HG advances for construction financing. They will be converted to long-term mortgage financing and, as such, are included in the $25 million HG mortgage financing.

** HG fee-income funded.

*** Construction financing inputs by the Honduran private sector will be repaid as units are sold or sooner; hence, the inputs will not contribute to long-term mortgage financing.

Interim financing requirements have been estimated based on the construction schedule of each housing project. To date, 33% of the total expected funding has been disbursed by FINAVI or provided in lines of credit by suppliers. Long term requirements are based on 95% financing of the sales price of the various housing units, as discussed in Section III.E.1.c. Funding for TA is based on an estimated cost of $12,500 per person/month of consulting services.

c. Technical Assistance

(i) The following TA is required very early in the Project to support the sale of the units:

Review of Lending Criteria and Procedures

The criteria and procedures applied to loan applications will be adjusted to fit the target population, a segment of the population with which the system has had little experience to date. The scale of the Project will require a flexible approach in which all unnecessary steps are eliminated and a special effort is made to simplify the information required of each loan applicant. For this reason a careful review of existing procedures and the pertinent modifications should be combined with intensive training of S&L and developers personnel. (Estimated effort: one person/month.)

Marketing Strategy

The volume of units now in an advanced state of construction (about 5,000) and the need to sell these units over the next six months, will imply dealing with as many as 15,000 applicants. Since there is no way to slow up the production process a marketing strategy to generate this volume of interest is urgently needed.

The marketing strategy will have to be different from that applied traditionally by the system. TA to help formulate a strategy that will attract a substantial interest on the part of low income families and at the same time transmit a clear image of the value of the shelter solutions offered is considered a high priority. (Estimated effort: one person/month.)

(ii) Additional TA will be required during Project implementation to strengthen FINAVI's ability to supervise the growth of the S&L system:

Assistance for FINAVI

The evolution of FINAVI's management responsibilities as a result of the rapid growth of the S&L System require a re-examination of FINAVI's operations, for which TA will be provided in areas such as the following:

- information systems and controls: through improvement in the flow of data relating to system performance, FINAVI should be able to draw on up-to-date indicators of the need to make revisions or adjustments to system regulations or operating mechanisms, dealing with, for example, the sudden change in interest rates in national and international markets.

BEST AVAILABLE COPY

- accounting procedures: the steady growth in volume and scope of activities suggests the need to consider greater mechanization of accounting transactions.

- insurance: given FINAVI's direct role in the various insurance programs operated by the system, and the impact of the proposed Project on their application it seems appropriate to review the policy governing insurance fees and standards; the applicable accounting procedures and reserve requirements; the need or lack of need for re-insurance; and a broad review of the procedures in effect.

(Estimated effort: four person/months.)

5. Beneficiaries

The Project will result in the purchase or indirect financing by FINAVI of mortgages made by savings and loan associations to finance the acquisition of the units by families living in the region of San Pedro Sula and the Tegucigalpa metropolitan area who do not own a home at present or whose dwelling is without basic urban services or structurally inadequate. The Project units are priced so that they are affordable by families with incomes in the range of $3,036 to $3,360 per year, although it is estimated that buyers' annual incomes may reach $5,750. The lower range of these family income levels fall at the 30th and 39th percentile levels of the distribution for Tegucigalpa and San Pedro Sula respectively. Project beneficiaries will be expected to be able to pay 25% of their income for mortgage amortization, and to make a down payment of 5% of the unit sales price. They will contract to amortize the debt over a 20 year period. Project beneficiaries will be attracted individually and also in groups representative of factories, unions and cooperatives in the region of the projects.

III. PROJECT FEASIBILITY ANALYSES

A. Social Analyis

1. Target Group

This analysis uses data from the 1977/78 National Income and Expenditure Survey (NIES) to define the size of the target group, describe current housing tenure conditions, and analyze effective demand for housing. The data have been adjusted to current income levels with an estimated increase in nominal incomes of 24% in the four intervening years.

a. Eligibility and Affordability

This Project is targeted to the urban poor of Tegucigalpa and San Pedro Sula, including in the latter adjacent urban areas of the Department of Cortes. The urban population is divided into three groups: those who are eligible in income terms but cannot afford the solutions, those who are eligible and can afford the houses, and those who can afford the houses but are ineligible. Eligibility is defined by capacity to pay at the lower end of the income scale, and by the availability of more desirable housing solutions at the upper end. Based on the selling price of the unit, a minimum family income has been determined for each Project area. The upper income limit is the median income for each urban area or, alternatively, an income below the mean which is insufficient to qualify the family for existing housing solutions. The social analysis examines these two basic issues: one, that the price of the units produced can be afforded by families at or below the 50th population percentile; and two, that a sufficient number of families who are not currently reached by public or private shelter solution can afford the units produced.

Based on the cost of the housing solutions offered, the minimum annual income required for a family to be eligible for a mortgage is $3,360 and $3,036 for Tegucigalpa and San Pedro, respectively. The current median income is approximately $5,056 in Tegucigalpa and $3,749 in San Pedro Sula. By these criteria, approximately 14,093 families are at or below the median and able to afford the housing units in Tegucigalpa and 5,900 families in San Pedro Sula and nearby urban areas of Cortes. However, if one includes families who are below the mean income and for whom housing solutions are not currently available, the size of the potential target population increases to 18,792 and 12,754 families in Tegucigalpa and San Pedro Sula, respectively, for a total of 31,546 potential beneficiary families (see Table I).

TABLE I
INCOME RANGE AND SIZE OF POTENTIAL TARGET POPULATION BY PROJECT AREA

Project Area	Income Range	Pop. Percentiles	No. Families Total	No. Families w/o Access	% Below Median
Tegucigalpa	$3,360 - 5,750	30 - 57	19,045	18,792	74.0
San Pedro	$3,036 - 4,600	39 - 63	12,883	12,754	45.8
TOTAL			31,928	31,546	

b. Housing Tenure Conditions of the Eligible Target Group

It can be expected that the Project will have greatest appeal to families in the potential target population who currently do not own nor are purchasing a home. Approximately 40.6% of the target population in Tegucigalpa and 57.1% of this group in San Pedro fall into this category (see Table II).

TABLE II
PERCENTAGE OF FAMILIES BY HOUSING TENURE BY TARGET POPULATION
(Tegucipalpa/Cortes)

	Own or Buying	Non-Owner
Below Target	47.7/34.0	52.3/66.0
Target	59.4/42.9	40.6/57.1
Above Target	68.8/61.8	31.2/38.2

Thus, of the families in the potential target population, 7,630 and 7,283 in Tegucigalpa and San Pedro, respectively, can be expected to have an interest in purchasing the housing solutions offered by this Project. To summarize, these families are eligible in income terms, they can afford the houses, and do not currently own a house.

c. Current Housing Supply: Available Options

A number of current private and public shelter projects are designed to meet some portion of the need for new and improved housing in Honduras, though few are designed to meet the needs of the target families to be served by this Project (see Table III). The target group for existing A.I.D.-financed shelter programs is the bottom third of the population while existing private sector shelter solutions serve the upper third of the population. These projects are geared to families either above or below the target families for this Project. Without the Project, the deficit for this middle group will remain.

TABLE III

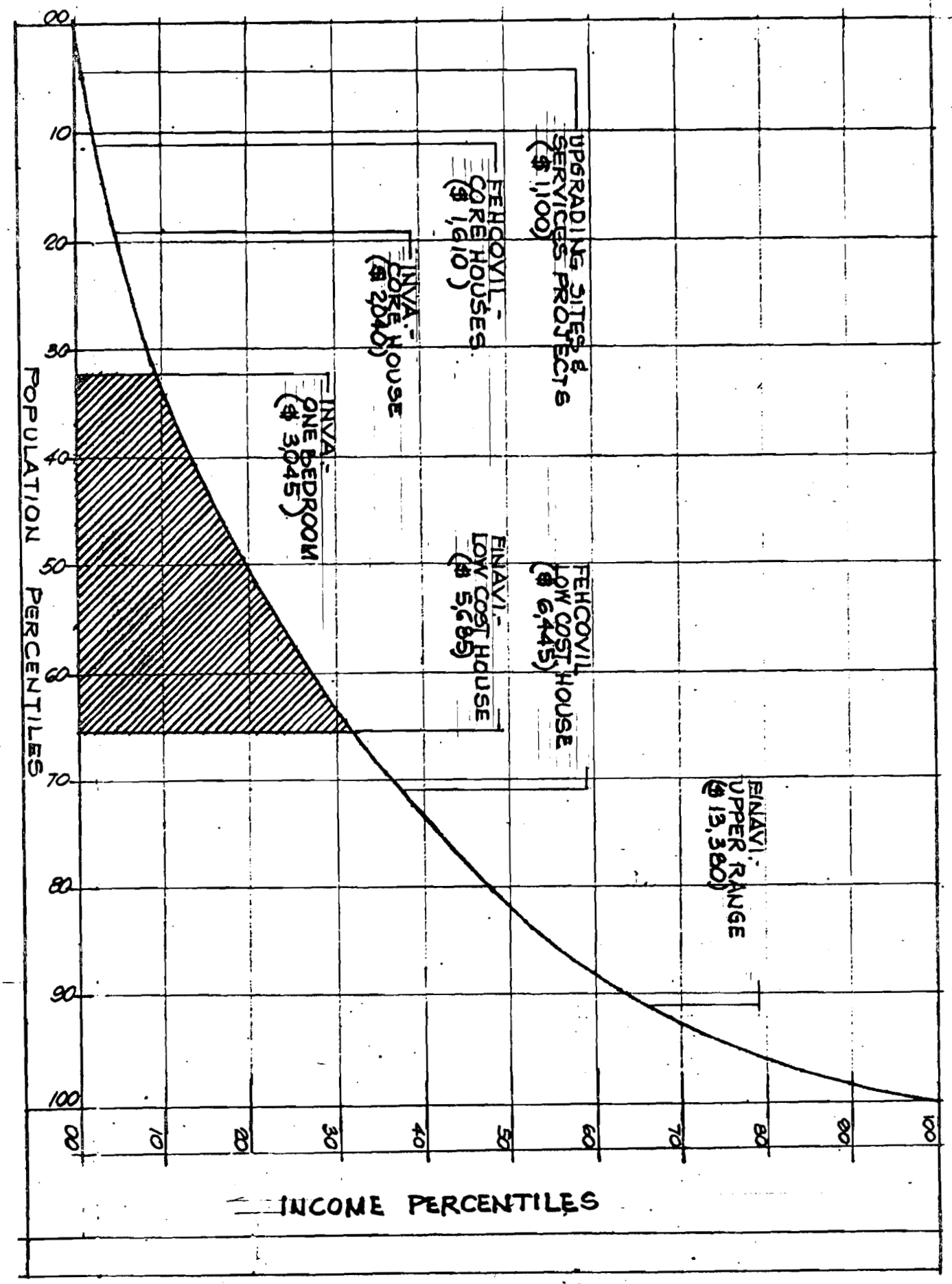
Current Supply of Public and Private Housing by Income Levels

INSTITUTION	PROJECT NAME	No.	COST OF SOLUTION ($US)	LN TERMS (int/yr) ($US)	MONTHLY PAYMENT ($US)	MONTHLY INCOME ($US)	ANNUAL INCOME ($US)
INVA	services						
	site	3,900	2,500	10%/20	22.92	91.68	1,100.16
	core house	1,605	3,400	15%/20	42.53	170.12	2,041.44
	one-bedroom	1,400	4,800	16%/20	63.44	253.76	3,045.12
Total Units		6,905					
CMDC MSPS	Urban Upgrading	(15,000)	850	18%/10	15.32	91.92	1,103.04
FUNVIMINH	Zapote	500	4,125-	17%/20	60.51	242.04	2,904.48
	Centro		7,500		110.01	440.04	5,280.48
BANCO SOGERIN	El Alamo	317	11,500	19%/20	167.74	670.96	8,051.56
FEHCOVIL	Divanna II	95	3,000	14%/20	33.58	134.30	1,611.60
	Rio Grande Sur	138	13,500	14%/20	151.09	604.35	7,252.21
	El Sauce	120	12,000	14%/20	134.30	537.20	6,446.41
FINAVI	Bufalo	258	6,000	17%/20	83.61	334.43	4,013.17
	El Progreso	66	8,200	17%/20	114.26	457.06	5,484.66
	Bufalo	315	6,890	17%/20	96.01	384.04	4,608.45
	Villanueva	50	7,150	17%/20	99.63	398.53	4,782.36
	San Pedro Sula	172	8,150	17%/20	113.57	454.27	5,451.22
FINAVI	Other Projects	2926	8,500-	17%/20	118.44	473.78	5,685.32
			20,000	17%/20	278.69	1,114.77	10,744.02
BANCO DE LOS TRABAJADORES	La Lima	300	10,000	17%/20	139.35	557.38	6,688.61

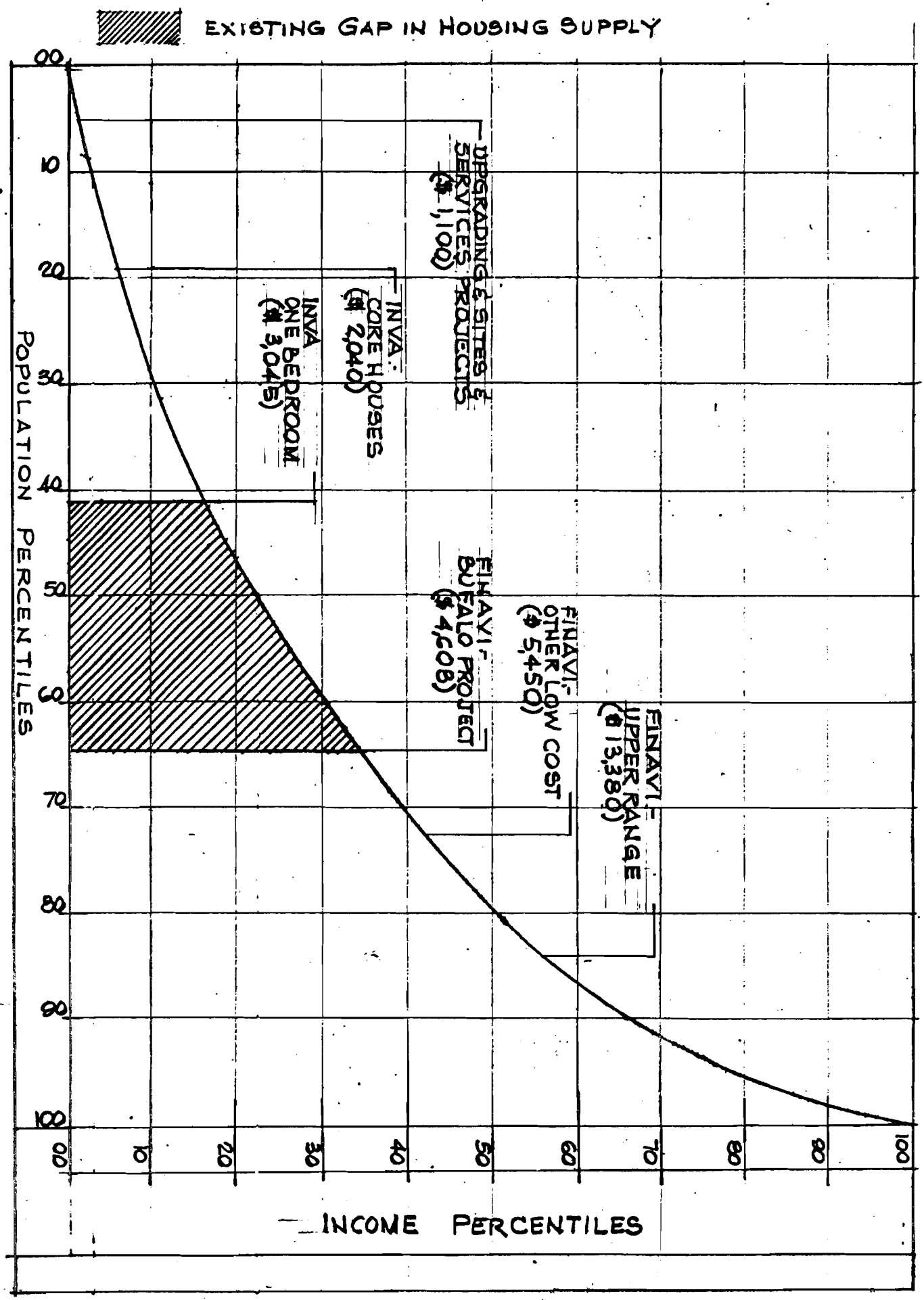
TOTAL ALL PRODUCERS	12,162
LESS PROJECTS WITH LOWER OR COMPARABLE COST	7,250
(PROJECTS WITH LOWER COST, INCLUDING UPGRADING)	(22,250)
TOTAL SERVING OTHER TARGET GROUPS	4,912

TEGUCIGALPA

EXISTING GAP IN HOUSING SUPPLY



SAN PEDRO SULA



The current supply of housing solutions in relation to the target group for this Project is as follows:

TABLE IV
AVAILABLE HOUSING SOLUTIONS BY POPULATION STRATA

Population Strata	No. Families	No. Housing Solutions	% Families Served
Below Target	42,097	21,732	51.6
Target	31,928	7,239 1/	22.7
Above Target	50,195	4,912	9.8
TOTAL	124,220	33,883	27.3

1/ 92.8% of these solutions are represented by the current Project.

As indicated in the above figures, this Project is clearly filling part of the existing gap in housing solutions.

2. Expected benefits

The beneficiaries of the Project can be classified into several groups: the buyers of new housing, the workers in the private sector construction firms, the owners of the private firms, and the government. The Project primarily benefits the first two groups through the provision of adequate shelter at moderate cost, and by stimulating the demand for labor in the construction industry, which has suffered a severe decline.

The other two groups, by their participation, will benefit to some extent. The private firms will benefit from a positive rate of return on their investment in construction activities; the government will benefit because the Project contributes positively to general social and economic development. The adequacy of the benefits to these latter two groups will affect the replicability of the Project.

a. Housing beneficiaries

The principal direct beneficiaries of the Project are the 6,721 low-income families who will purchase houses, from an estimated potential beneficiary population of approximately 31,928. Two types of benefits will accrue to the families who purchase homes.

(i) Improved living conditions

The houses will improve living conditions at a cost affordable by the family. In half of the cases, these expenditures will be less than or equal to current rental costs. One specific improvement is improved quality of the housing occupied, providing better protection against the elements by the use of improved construction materials.

The current overcrowding in houses will be reduced. Although the initial size of the house will not exceed 25 square meters, providing an average of 3.7 per person, the construction and lot size provide opportunity for future expansion as the need arises and when the family can afford to do so. The initial size still represents a 50% increase in available area per person over cuarterias. Since most beneficiaries are expected to be renters, this size difference will represent a significant increase in area per person.

The Project will provide improved access to basic infrastructure. Although Honduran law (Decree 833) mandates an adequate level of physical infrastructure including potable water, sanitation facilities, roads, and electricity in all housing developments; inconsistent application of the law in the past has resulted in deficient infrastructure in many developments. All housing to be constructed in this Project will comply with current housing development regulations, providing running water, electricity, sanitary facilities, transportation, and recreational areas to the beneficiaries.

(iii) Increased capitalization and security of tenure

The average house payment may be slightly greater than the average current expenditure in housing. However, home ownership provides for investment capitalization, whereas rental payments are not recoverable by the renter. In addition, Project beneficiaries will have clear title and rights with regard to the ownership of the houses, whereas surveys indicate that as many as one-third of the poorer families have no written contract whatsoever to define their rights and obligations with regard to the ownership or rental of their home.

b. Employment beneficiaries.

Through an increase in the demand for construction workers generated by the Project, it is expected that 25% of the approximately 18,000 construction laborers who have lost their jobs as a result of a decline in economic activity will be re-employed. Additional jobs in smaller quantities will be generated in firms providing construction materials for the Project and in the participating S&L associations handling the sales.

The construction methods adopted for some of the houses in this Project are socially effective as well as cost-effective. A study by the construction firm EDINSA, carried out as part of the planning for the Emergency Housing Plan, demonstrates a 36% increase in employment when construction using forms is used rather than traditional use of bricks. The use of more labor intensive construction methods increases the level of benefits to construction workers.

c. Private firms in construction related activities

The private developers and construction firms will share a profit on the construction of the units which has been estimated very roughly

at 8-12% of the construction cost of the units. (See Section III.B.4.) This will represent some $2 to $3 million over the life of the Project. In addition, the participating S&L associations should perceive a profit of about 5% on portfolio management operations, based on current experience (See Annex D.1). This would represent about $220,000 per year. These profit margins should provide an incentive to the continued participation of the private sector in the production and sale of low-cost housing.

d. Honduran Government

The Project will increase the capacity of the GOH to provide adequate shelter affordable by low-income urban families, the lack of which has exacerbated the already serious social, economic, and political problems facing the country. In combination with other on-going urban development and housing projects, it is expected that this Project will contribute to a sustainable effort to provide housing for the urban poor at a rate sufficient to stem the increase in the housing deficit. The level of output of this Project, combined with other efforts to improve the living conditions of the urban poor being carried out by INVA and the municipal governments of Tegucigalpa and San Pedro Sula, will provide 4,500 housing units per year and improve an additional 5,000 existing units in marginal communities. At this rate, the basic shelter needs of the urban poor living in the two cities will be satisfied within about twenty years. It is also expected that this will reduce the expansion of squatter areas in the two major metropolitan centers, providing for a more rational and controllable growth of these cities. This planned growth should then make it easier to provide access for the target population to other needed services including housing infrastructure, services (education, health, transportation, garbage collection), and proximity to centers of employment.

e. Potential adverse effects

Project beneficiaries run the risk of losing their new homes if they are unwilling or unable to meet the monthly payments. Losing the house as a result of defaulting would cancel all of the benefits perceived by the buyer. This could come about if the original credit review was not performed properly or if the family's income earning position changed dramatically due to the loss of a job. The associations can be expected to take measures to avoid faulty credit reviews since legal procedures to recuperate and sell a house whose owner is in default are cumbersome and expensive. By giving the associations, and not the promotors, primary responsibility for sales, the first risk will be minimized. The second, resulting from the loss of job, cannot be avoided except in the case of the death of the mortgagee. Mortgage life insurance, included in the monthly payment, would pay off the balance of the mortgage loan in those circumstances.

3. Conclusion

Effective demand in this social analysis includes three elements: affordability, defined as access to mortgages offered by the S&L's

in terms of a minimum family income; eligibility, based on current income levels and housing tenure status; and lack of alternative options. The potential target group in terms of affordability includes approximately 32,000 families. Of these, approximately 15,000 do not currently own a home or are not currently buying one and consequently will be the most likely clients for the houses to be offered. As demonstrated in the analysis of current housing supply, very few housing solutions are currently available for this group. Consequently, the effective demand for these houses, in terms of the above criteria, is 4.15 and 1.49 times greater than the supply offered in this Project in Tegucigalpa and urban areas of the Departamento de Cortes, respectively.

One person month of TA has been programmed to begin immediately upon Project authorization to assist the developers and associations in developing a marketing strategy designed to inform potential buyers of the availability of low cost housing suitable to their incomes. Promotional materials conveying this message will be prepared for use with large groups, such as unions, factory employees or patronatos (community organizations). The marketing strategy will have to explain carefully the benefits of the housing, essentially these described above in Section III.A.2. Similar material has been prepared already for use by INVA and will serve as a model for this Project.

The marketing strategy will have to focus as well on the need to orient buyers on the use of formal credit to buy a house. The marginal community survey in Tegucigalpa conducted in May, 1981, found very little use of credit such as that which will be offered in the Project by the associations. Target group families, whose incomes are higher on an average than those of marginal community residents ($3,200 versus $2,700), can be expected to have greater experience with credit. However, the marketing strategy will be prepared to address this potential problem as well.

On the other hand, separate TA, also programmed for the very early stages of Project implementation will be used to simplify credit review procedures and standards in use by the associations. This will be done primarily to assit in accelerating sales. It will also serve to assure that target families are not excluded unnecessarily by standards or procedures that are not adapted to their milieu. In preparing this Paper, this potential problem was explored with the associations. Although no such impediments appear to exist, the management of the associations expressed an open willingness to make any adjustments found to be necessary.

In conclusion, then, this Project will provide a tangible set of benefits to members of A.I.D.'s urban target population who are not currently being benefitted by development programs, both in terms of long-term housing benefits and short-term employment benefits. It will also demonstrate to the private sector the benefits to be derived from provision of low-cost housing. Finally, it will produce political benefits for the GOH, by providing visible evidence of its commitment to the social and economic welfare of the needy urban population.

B. Technical Description and Feasibility

1. Technical Description

The projects being carried out under the Emergency Housing Plan at the present time are described summarily in the table below. (For additional details see Annex C.)

Housing Projects Under Construction

Project Name	San Jorge	La Mora II	Paz Garcia II (Planeta)	Paz Garcia I (Satelite)	Centro America Oeste
Location	8 Kms. W. (Cofradia) SPS	15 Kms. N. (Choloma) SPS	4 Kms. S.E. SPS	5 Kms. S. SPS	Comayaguela TEG.
No. of Units	278	294	1,800	2,509	1,840
Lot Size	97.5m2	102.5m2	106m2	65m2	65m2
Built-up area	27.2m2	27.2m2	27.2m2	25m2	25m2
Construction Type	Cement Block	Ceramic Block	Cement Block	Reinforced Concrete Panels	Reinforced Concrete Panels

The units consist of one room with shower and toilet and a laundry sink outside. The initial prices for all of the various types of houses constructed in the San Pedro Sula region will be $4,000. The units in Tegucigalpa will sell for $4,400, the difference being caused by the cost of working with the rocky and hilly terrain that is characteristic of Tegucigalpa.

2. Construction Status

All of the 6,700 units expected to be included in the Project, are under construction. Construction is most advanced in the San Pedro Sula area. Work was initiated as early as May, and the first units are expected to be available for sale at the end of September, 1981. The Centro America project in Tegucigalpa is now in the earth-moving stage, and delivery of completed units is expected to begin at year end. A summary of the construction program appears below. The speed with which the Emergency Housing Plan is being implemented is evidenced by the fact that just four months after it was initiated one-third of the anticipated production expenditures have already been made. By year end 1981 more than 50% of the total units contracted will have been delivered, and by the end of the fist quarter of 1982 the figure will be 82%.

BEST AVAILABLE COPY

CONSTRUCTION SCHEDULE
(Est. as of Sept. 30, 1981)

Project Name + Developer	Total Cost U.S. $ (000)	Expended (%)	To date U.S. $ (000)	3rd. Qtr. 1981	4th. Qtr. 1981	1st. Qtr. 1982	2nd. Qtr. 1982	3rd. Qtr. 1982	4th. Qtr. 1982	1st. Qtr. 1983	Total Production
				- - - - - - - - - - - - - - - - - - U N I T S - - - - - - - - - - - - - - - - - -							
San Jorge (HONDUCAS)	996.0	(73)	732.0	93	185	-	-	-	-	-	278
La Mora II (HONDUCAS)	1,021.8	(55)	558.7	93	201	-	-	-	-	-	294
Paz Garcia II (HONDUCAS)	6,255.0	(49)	3,095.8	400	1,000	400	-	-	-	-	1,800
*Paz Garcia I (CORBISA)	8,710.8	(28)	2,410.3	200	1,200	1,109	-	-	-	-	2,509
Centro America * Oeste (Promo. Nac.)	8,689.5	(18)	1,576.0	-	260	390	390	390	390	20	1,840
TOTALS	$ 25,673.1	(33)	$ 8,372.8	786	2,846	1,899	390	390	390	20	6,721

*Schmid Group of Companies

The construction processes being applied employ mass production methodology to the maximum extent possible. The HONDUCAS projects, though applying traditional construction techniques to the unit itself, employ a serial work process which results in an efficient use of the labor force. The units are being constructed in pairs of attached units, and in recent weeks the construction unit has begun to apply an innovative technique which minimizes the production time of cement blocks through the use of an injection process without giving up any tensile strength. The HONDUCAS group includes Cementos de Honduras, which assures a ready access to cement. Currently, on average twenty houses are completed every day in Paz Garcia II and ten each in La Mora and San Jorge for a total of forty per day.

The Schmid group is employing the CON-TECH construction process which relies on reinforced concrete panels poured on-site. The units are attached in rows of varying lengths and an exceptionally rapid process has been developed. At present, an average of twenty houses are completed each day in Satelite and a similar number is projected for Centro America. It is expected that upon resolution of the long term financing arrangements for the program this firm will invest in the purchase of additional molds, thus further increasing the rate of production.

On-site inspection of all projects by the RHUDO engineer, supported by available supervision reports indicates that a high quality of work is being maintained. Units nearing completion show walls in plumb, careful plastering and doors and windows snugly fit. The work in process compares favorably to work on neighboring projects.

To date there have been no major problems resulting from the lack of labor or materials supplies. The depressed condition of the construction industry has led to an ample supply of labor. The construction processes applied, though geared for mass production, depend mostly on unskilled labor. The close tie of the construction firms to building materials suppliers has eased supply problems for the projects.

3. Project Developers and Participating Institutions

The three project developers, HONDUCAS, 2,372 units, CORBISA, 2,509 units, and Promotora Nacional, 1,840 units, are all firms with housing development experience. All three are affiliated with groups that have interest in construction materials production and distribution as well as construction itself.

CORBISA and Promotora Nacional are land development corporate shells set up for each project but represent the Schmid group of companies with extensive residential land development experience. These companies have produced 3,000 units throughout the country in the last four years, carrying out the planning, design, construction and sales functions. In the case of the Satelite project in San Pedro Sula the group is employing it own construction firm, Constructora El Aguila. Design and planning was carried out by Saybe y Asoc. a well known A/E firm. Planning and design of Centro

BEST AVAILABLE COPY

America was contracted to CONPLAN, S.A., a firm with projects totalling almost 4,500 units or plots in its portfolio since 1975. Engineering and construction will be handled by Nacional de Ingenieros and Edificaciones Industriales, both firms belonging to the Schmid group and with considerable experience. Interim financing for Satelite and Centro America is being handled by La Constancia, an association which operates in both Tegucigalpa and San Pedro Sula. The association has contracted construction supervision for Satelite and Centro America with experienced firms. Supervision will be carried out according to established FINAVI guidelines under which the firms will report directly to the association on the volume and quality of work performed. Both FINAVI and A.I.D. will receive a copy of the monthly supervision reports.

HONDUCAS, developer of the San Jorge, La Mora and Paz Garcia II (Planeta) projects is a more recently formed company (late 1970's) with about 800 units experience in previous projects. The company nevertheless is a part of the Sikaffy family interests and, therefore, is supported by an important capital base and extensive commercial experience. Project designs, site development and construction of the houses have been contracted with various firms (See Annex C for details). All of the firms have many years of experience in similar work. Interim financing for San Jorge and La Mora II is being handled by La Vivienda de Sula, one of the largest associations. La Metropolitana is responsible for the financing of Paz Garcia II. As discussed in Section III.C., this is the weakest of the associations and will require close support and assistance from FINAVI. Construction supervision has been contracted by the corresponding association for San Jorge, La Mora II, and for Paz Garcia. Supervision procedures are the same as those described above for the Schmid projects.

4. Technical Feasibility and Environmental Soundness

a. Adequacy of Unit Costs *

The standards required by existing urbanization and building codes have been modified in the design of the various projects included in the Emergency Housing Plan. Typical modifications made to reduce costs include the use of:

- unpaved streets with reduced rights of way
- pedestrian walkways in place of side streets
- surface storm drainage
- reduced lot sizes
- reduced construction area in the homes

* Note: Unit "costs" as discussed in this section refer only to land, urbanization, house construction and indirect construction costs such as interim financing, supervision and overhead. All other sections of this Paper refer to unit "sales prices" which include closing costs. The conversion from "cost" to "price" is detailed in Section III.E.1.b.

These cost-reduction measures typically are encouraged by A.ID. in the shelter projects which it finances. By making the units less expensive they permit a larger proportion of the urban poor to obtain a new house without requiring government subsidies. The units are designed to permit easy and inexpensive expansions over time (see Section 4.b., below).

Expected construction costs were analysed by comparing them with the cost of similar units in other A.I.D. financed projects in Honduras. One such case is that of the core housing project developed by the Cooperative Housing Federation (FEHCOVIL) at a site called La Divanna. The units, financed under CABEI Project 596-HG-003, were finished in early 1981. They are similar in size to those which will be built in this Project. In addition, since it can be assumed that FEHCOVIL made little or no profit, the comparison can serve as well to estimate the profit per unit in this Project. Only direct construction costs have been used in the comparison, since land and indirect costs are not trully comparable. Land for La Divanna, for example, was sold to FEHCOVIL by the municipality at a below-market cost.

	Paz Garcia II	Satelite	Centro America	La Divanna
PROMOTOR	HONDUCAS	CORBISA	PROMOTORA NACIONAL	FEHCOVIL
Lot size (m^2)	90-102	100	65	60
Unit size (m^2)	27	25	25	25
Urbanization and construction costs ($\$/m^2$)	107	111	126	101

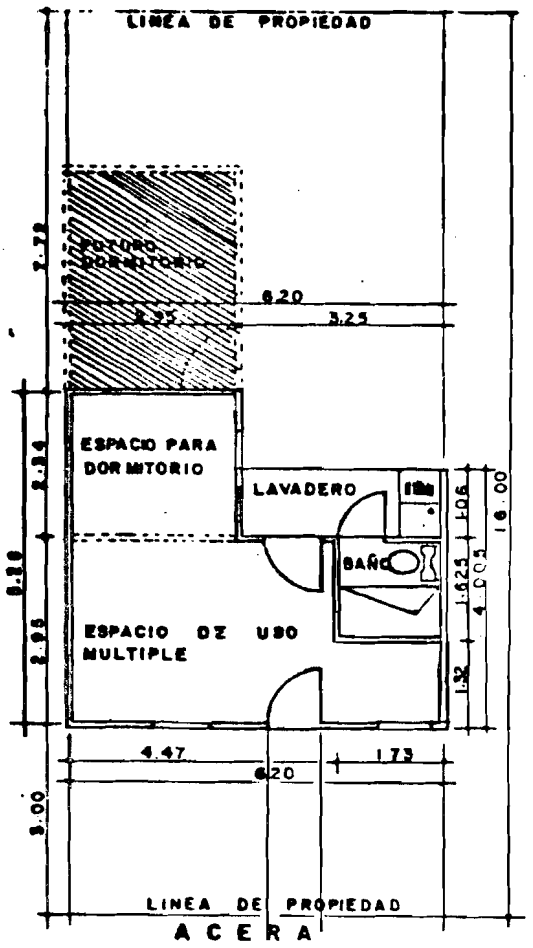
The difference in cost between the FEHCOVIL core unit and those in this Project ranges from 6% to 25%. However, some allowance has to be made in the Centro America project to account for the higher cost of urbanization due to the rocky terrain which makes site preparation extremely costly. Inversely, urbanization costs in San Pedro Sula should be lower than those for La Divanna since the former site is flat land and the latter has slopes ranging up to 60%. Taking both factors into account, it would appear that the profit margin on direct construction costs is somewhere between 10% and 15%. Since these costs represent about 80% of the total cost of the units; this same margin is 8% to 12% of the delivered cost of the units. This is a very rough estimate since it is based on a comparison between housing projects that are not exactly alike. It is an indication, however, that the promotors will make a profit and to that extent will be likely to continue producing similar housing units.

Taken in absolute terms the construction costs for this Project are realistic given comparable production. For example, INVA's core unit, to be built at a site in Tegucigalpa called Hato de Enmedio, will cost $3,400 and the one-bedroon unit $4,800. These units range in size from $19m^2$

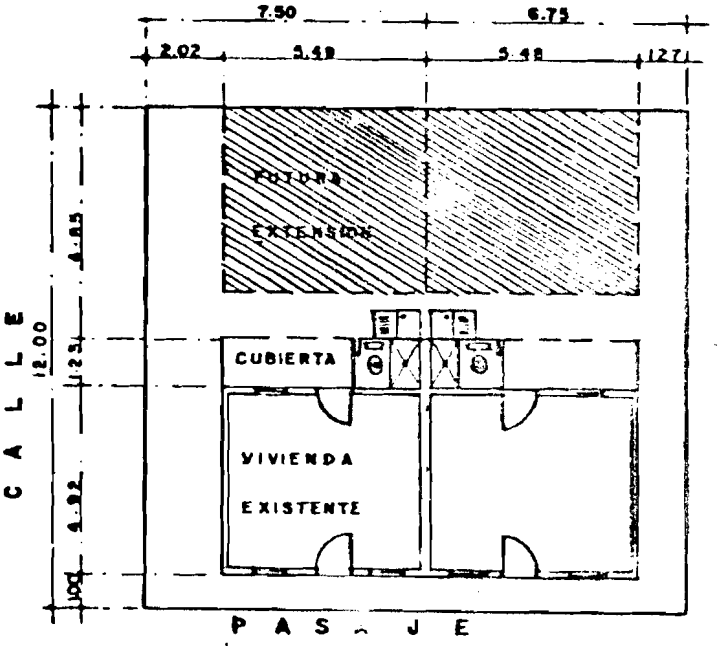
to 36m2. The units in Centro America, a similar site in Tegucigalpa, fall in the middle of that range both in size, 25-27m^2, and cost $4,070.

b. Expansion of the Dwelling Units

The units have been designed to offer a minimum shelter that can be expanded to include up to three additional rooms. Plans for proper expansion will be available to the owners. The following drawings illustrate the possible expansion of the units in the two largest projects:



URBANIZACION
PAZ GARCIA SUR



URBANIZACION
PAZ GARCIA NORTE

BEST AVAILABLE COPY

A typical bedroom expansion ($6m^2$) would cost between $750 and $850. If financed through INVA's home improvement program at 14% over five years, this expansion would require a monthly payment of $20. It would be less if the home owner provides the labor himself. Since the expansion of the units will be relatively simple from a technical point of view and not very expensive, it can be assumed that many families will add to the original units over time.

c. Infrastructure

Site design has emphasized the need to minimize infrastructure costs within the limits permitted by municipal standards. Concrete and asphalt cover have not been used to minimize costs. Compacted base material is being used instead. Vehicular access and circulation is limited. Pedestrian ways provide the primary circulation networks between the dwelling units. Community facility areas and recreation areas are being included at a minimum of 10 to 15% of each project area. Drainage in the San Pedro Sula area is complicated by the very flat terrain chosen for project sites. Careful analyses of slope has been incorporated into project design. Mitigating the problem of drainage is the use of systems of open canals and the high permeability of the area's sandy soil. Sewage in San Pedro Sula will be handled by primary treatment via community septic tanks or fields, the first time that such a system is applied to a low cost housing project. PVC and concrete pipe is being used in these networks, as in the potable water network. Water supply will be drawn from wells at the sites. Tests have confirmed the potability of the supply. In all instances water tanks will be constructed to provide an assured supply at time of maximum use, and in the event of fire.

For the Centro America project in Tegucigalpa the hilly terrain presents different conditions for the infrastructure networks. Site drainage will be a simpler process, but attention is being paid to the need for additional green space to absorb run-off and limit its impact. Water is being supplied from a tank which was built by the promotor for the completed first phase of Centro America. This tank is connected directly to the main reservoir for Tegucigalpa called Los Laureles through a main water line also built by the promotor. These improvements assure the water supply for the project. The electricity network has been designed and constructed at each site with direct involvement of ENEE.

Special consideration will have to be given to the final inspection process required by utility agencies. This inspection must have been completed satisfactorily before the various services (water, electricity) can be provided to the completed housing units by the utility companies. This Project will pose two problems to this process. The first is one of volume, given the large number of housing units which will be completed and delivered in a few months. The second is that the units will be delivered for sale as soon as they are completed. This staged delivery will facilitate the sales process. However, it departs from existing practice which is to wait until an entire project is completed before delivering any units. The utilities will have to vary their own inspection process to adjust to this new practice.

BEST AVAILABLE COPY

Since housing units without water or electricity cannot be sold easily, if at all, it is critical to this Project that the potential problems with the inspection process be addressed. Fortunately, this has been recognized by the GOH, particularly for San Pedro Sula where 4,880 units will be delivered during the next six months. Weekly coordinating meetings, including FINAVI, the promotors, the associations, ENEE and DIMA (the municipal water company), are held in San Pedro Sula to resolve potential problems. The Mission will monitor this process closely to assure that inspection by the utility companies will be done in a timely fashion.

d. Community Facilities and Services

To insure the adequate provision of basic community facilities and services, the proposed projects have been reviewed by representatives of FINAVI, A.I.D. and the two municipalities. The recommended revisions resulting from this design review process have been agreed to by each respective project developers (see Annex C.). The design modifications address the following major concerns:

- Reservation of sufficient community land (10%) to accomodate the provision of school and recreational facilities;

- Provision of a minimum level of developed recreational areas (neighborhood play areas including soccer fields in each of the large sites, i.e. Paz Garcia and Satelite);

- Traffic design and safety measures to facilitate improved vehicular flow (ingress and egress) and to provide bus pull-offs at appropriate locations; and

- The elimination of potential health and safety hazards or nuisances potentially created by the close proximity of on-site sewage treatment facilities to proposed residential areas.

The potential concerns including the actual delivery of supporting community services such as public transportation (buses), the construction of public schools and staffing of these facilities, and provision of garbage collection have been discussed and appropriate planning studies and budgetary actions with the muncipality and Ministry of Education have been agreed to (see Annex C.). All of the Project sites front on public roads which are well served by public transportation. The housing units will be within walking distance of these roads. The major pending decision is with regard to the financing of elementary schools in the projects. Based on two elementary-school age children per household, the potential school population will be 13,440. At forty students per classroom, with two groups attending each day, about 170 rooms would be required. Given a cost of $5,400 per classroom an investment of about $900,000 is required. HG resources will be available through this Project to finance the investment if no other

BEST AVAILABLE COPY

alternatives are available. A working plan to build the schools will be required as a CP to the first disbursement. To insure that the schools and other facilities for this Project are operated properly within the financial limitations of Honduras' local and national institutions, the HG Implementation Agreement will include a covenant that the GOH will agree to provide the necessary budget for the services.

C. Administration: Responsibilities and Capacity

1. Responsibilities and Procedures

a. Construction Financing

FINAVI and the participating savings and loan associations have a role in construction financing. FINAVI will provide the funds, including eventual HG advances, to the associations. They will relend the funds to the project developers. A 15% cash advance has been provided for all projects. Subsequent disbursements are based on estimations of the value of work in place, presented by the developer and confirmed by the construction supervisor. (More precise details on the parameters of the construction financing are provided in Section III.E.1.) Since this is the normal operating procedure of the savings and loan system, all parties are familiar with it. The only departure from established practice is that FINAVI has named a full-time engineer to monitor the projects in San Pedro Sula. This will strengthen FINAVI's role as overall supervisor of the process.

b. Sales

Those principally responsible are the developers and the associations. The developer is charged with publicity, operation of a sales office, accumulation of the basic data required by the association and a preliminary selection of potential unit purchasers. The associations are responsible for advising the developer of the basic selection requirements and the data required, reviewing the information gathered and approving or rejecting the credit risk. A presentation must also be made to FINAVI. Subsequently, the associations will carry out the remaining steps necessary to grant the mortgage loan and authorize transfer of title.

c. Loan Portfolio Administration

This work will be carried out by the association which will administer the monthly payments process, monitor the loans to minimize delinquency problems or take the necessary steps to ensure that the colateral is not damaged by extreme deterioration of the occupied units or by questions of title. The associations will discount or sell the Project loan portfolio to FINAVI; or, as an alternative, FINAVI will provide the required financing to the associations as a twenty-year loan. The associations will assume the risk of delinquency in collections. This is the preferable arrangement, since it is the associations which will originate the loans and evaluate the credit-worthiness of the buyers. As part of their agreement with FINAVI, the

BEST AVAILABLE COPY

associations will covenant to reinvest any surplus collections or any prepayments in mortgages on units similar to those in this Project.

d. Overall Project Management

FINAVI will be the institution with overall responsibility for Project implementation. It is responsible for Project financing and policy. Its Board of Directors is the highest level of Project authority. At the staff level the President of FINAVI has named the Director of Planning, Analysis and Technical Supervision as the Project Coordinator, or top operating officer of the Project with responsibility for the adequacy of procedures, overall Project financial operations, legal requirements, project monitoring and supervision of implementation of Project activities by the S&L associations.

As regards the unit production process the Project Coordinator will rely principally on the Operations Manager who will verify the adequacy of the work in progress and report on the accuracy of the requests for construction financing. The management level closest to the projects themselves will be that of the associations who will receive requests for payment from the developers, contract and monitor the independent inspection of work in progress and be concerned about the flow of the implementation process and the image of the Project.

2. Institutional Capacity

a. Sales Volume

A major concern in analysing the feasibility of this Project has been whether or not the developers, the associations and FINAVI can handle the volume of sales which will be generated as the various projects under construction begin to deliver completed units. A project by project analysis of the situation follows:

- Paz Garcia I (Satelite) - Delivery will begin at approximately 250 units per month in the 4th quarter of 1981 and reach a peak of 303 units in the 2nd quarter of 1982. This means that the developer will have to be able to handle roughly 700 to 750 applications per month (2.5x actual sales) to develop the final sales package. The project developer (CORBISA) already has a sales office on site and a staff capable of handling 30 inquiries per day, and 20 actual applications. Additional staff will be required by the second quarter of 1982, but no problem is expected.

  The participating S&L, La Constancia in San Pedro Sula, has considerable experience and has worked with the developer group in the past. Because of this familiarity it is expected that the ratio of applications received to

approvals will turn about 1.5. This means a range of between 375 cases monthly in the fourth quarter of 1981 to 455 in the third quarter of 1982. Present staff will permit a case flow of 20 per day or 400 per month at maximum output. The Association has begun to expand its data processing capability and to train staff to meet the needs of the Project. The fact that in Honduras the lawyer is also a notary public cuts out the obstacles to efficient handling of the loan cases that occur in other Latin American countries.

La Mora II and San Jorge - These two projects are considered together because the developer and the association are the same for each. The developer, HONDUCAS, has already begun a training program for its personnel in cooperation with the Association, La Vivienda de Sula. Both institutions are strong. The Association will need to deal with a peak load of 254 and off-peak levels of 190 per month using a 2 x 1 relationship of applications received from the developer to accepted clients. The Association is now capable of about ten cases per day, and is in the process of increasing capacity to about 300 per month.

Centro America Oeste - The sales plan calls for activity beginning in January 1982 and proceeding into early 1983, with the pace holding steady at about 130 units per month. The developer, Promotora Nacional, will begin requiring procedures to deal with about 107 units in early 1982, and 325 for the remainder of the project. Preparation is now being made to handle this work-load as the staff is being shifted from other projects.

The association, La Constancia in Tegucigalpa, assuming a 2 to 1 application to accepted case ratio will need to handle 175 cases monthly at the beginning and 260 cases monthly from the second quarter of 1982 on. Present capacity is at 10 cases out of 20 applications daily. Currently planned incrases in staff will permit an increase in the near future to 15 out of 25 daily, more than sufficient to handle the load. Since this project has a later beginning both the developer and the association will have the time to set up adequate processing capability.

Paz Garcia II (Planeta) - The sales plan calls for a level of delivery of 133 units per month in the last quarter of 1981 and a peak of 333 in the first quarter of 1982. The developer, HONDUCAS, is in the process of developing a capacity to handle over 300 cases in the last quarter of 1981 and more than 800 in early 1982. The association

handling the construction financing is La Metropolitana, the newest association in the system. It is not, at present, in a position to handle the loan processing demands of this project. It appears that although efforts will be made to build an increased capacity, the responsibility for administration of the sales of this project will have to be distributed among those associations with much greater capacity probably La Constancia and La Vivienda de Sula. This division of responsibility will be made in the near future, and prior to HG Project implementation.

SALES PLAN

	Paz Garcia I (Satelite)	Paz Garcia II (Planeta)	San Jorge	La Mora II	Centro America Oeste	TOTAL
1981						
October	250	133	31	66		480
November	250	133	31	66		480
December	250	134	31	66		481
1982						
January	283	333	61	66	86	829
February	283	333	62	30	87	795
March	284	334	62		87	767
April	303	133			130	566
May	303	133			130	566
June	303	134			130	567
July					130	130
August					130	130
September					130	130
October					130	130
November					130	130
December					130	130
1983						
January					130	130
February					130	130
March					150	150
TOTAL	2509	1800	278	294	1840	6721

b. S&L System Management

The S&L System has enjoyed steady growth in recent years and as of the end of 1980 was made up of the regulatory agency and secondary market resource, FINAVI and six associations with 29 offices located principally in Tegucigalpa and San Pedro Sula but also in 14 other secondary cities or towns. The system established itself as a major component of the nation's financial sector in the four years ending in 1980, lifting the amount of savings mobilized to $38.5 million. (The total is currently estimated to equal one quarter of national savings deposits.) The loan portfolio is $56.5 million. The system at year end 1980 was managing 63,000 savings accounts, possibly covering as much as 9% of the nation's families, and 5,400 mortgage loans. Annex D.1 provides a detailed analysis and description of the Honduran S&L System. There follows a sumary of that discussion:

i. Associations

The Constancia Association which opened its doors in 1977, has grown rapidly to be the largest single association in the system with assets of $31.1 million. Constancia has offices throughout the nation, and is handling the financing for the Satelite and Centro America projects (2,509 and 1,840 units respectively). Constancia is now completing conversion of its full savings and loan account portfolios to computer, has staff training and expansion plans in place; and is not expected to have any probelm with project management.

La Vivienda, S.A., the Tegucigalpa representative of the La Vivienda group (the other is La Vivienda de Sula) is the second largest S&L with $27.75 million. When combined with La Vivienda de Sula's assets (third individually) of $16.3 million the total forms the strongest S&L group in the system $44.05 million. This group is also computerizing its account activities, and has a training program underway to deal with the proposed Project (572 units and probably some of those of Paz Garcia II with 1,800).

The remaining associations, Futuro with assets of $11.5 million, Casa Propia with $3.95 million and Financiera Metropolitana, the newest, with $2.9 million are not expected to figure in a major way in the sales aspects of the Project though Metropolitana has requested a participation and is being given considerable logistical support (training, equipment, staff) by its shareholders including the Banco Continental and the Banco Sogerin.

ii. FINAVI

FINAVI, the system's regulatory agency and secondary market resource was established in 1976 and at year end 1980 had assets of $50.5 million and a staff of 86. FINAVI manages a portfolio of 1,100 loans and has negotiated with CABEI and BIAPE for resources in addition to applying its own capital, the seed capital provided by A.I.D. loan 522-W-023 and other resources. FINAVI is the insurance agency for the system, handling FHA and

mortgage life programs. FINAVI also has established standards for project planning and construction as part of its technical supervision activities.

Clearly FINAVI at this time is not a strong institution. There has been a large turnover in staff. Many of those currently employed lack experience and a working knowledge of the savings and loan business. Several steps have been taken in Project design to help overcome the potential problems posed by the weakness of the institution. First, as stated above, the Director of Planning, one of the most experienced staff members, has been named Project coordinator. He will be assisted by other experienced staff in the Finance and Operations Division. This arrangement has made the best of FINAVI's staff available for the Project. The second step has been to shift virtually all the operating responsibility to the associations. They will handle interim financing, sales and manage the loan portfolio for their own account. The associations expected to participate in the Project are all strong and well managed. They will be able to carry out the assigned functions, which in any case are functions normally performed by the associations in an S&L system. Finally, up to four (4) person-months of TA have been programmed to develop and refine FINAVI's regulatory functions (See Section II.B.4.). This TA will strengthen FINAVI's capability to monitor the performance of the associations. Together, it is felt that these measures will overcome any difficulties which might arise as a result of FINAVI's weakness.

D. Economic Considerations

1. Economic Trends

The overall economic situation of Honduras was discussed in detail in the Mission's CDSS for FY83 and in recent reporting cables. A summary of the current situation follows.

Real economic growth slowed to a 2.5% annual rate in 1980 as compared with an average of 7.8% in the prior four year period. A severe shortage of credit, disappointing export performance, soaring petroleum export costs and a lack of investor confidence are the principal reasons behind the decline. A wide range of informed observers predict that 1981 will show no growth at all, which is a negative per capita change of about -3.5%.

At current prices, overall GDP growth was 17.9%, reaching a total of $2,554 billion. Inflation continued to surge through the first three quarters of 1980, peaking in March at at monthly rate of 23.3%. Price increases moderated in the fourth quarter, and the C.P.I. on December 31, 1980 was 9.9% above the prior year.

Imports of goods and services grew 22.5%. Petroleum purchases rose 51% and food and edible oil imports increased 64% largely becuase of an expenditure for basic grains to cover a deficit in local production.

Exports increased 11% as the country's four major products, bananas, coffee, meat and lumber all recorded lower volumes than the year

before. Sugar exports did increase as the "other products" category which represents largely non-traditional exports including ornamental plants, melons, pineapples, cement and light manufacturing output.

The result was a current account deficit of $346 million, up from $192 million in 1979. Capital inflows were insufficient to offset this and the net international reserves fell to $110 million, a $70 million loss. More recent but preliminary data suggests a worsening of this situation.

Agriculture continues to be the mainstay of the economy, accounting for 27% of GDP. Early estimates of 1981 performance are not bullish as little growth is expected and a continued deficit in food production will have a negative impact on the balance of trade. Among the agreements reached with Venezuela recently is the stepped up investment in grain production in Honduras in order to alleviate the deficit condition in both countries.

Increased activity in the manufacturing sector has resulted mainly from increases in capacity and not the formation of new enterprises. Sector performance reflects the uncertainty of an election year and the lack of liquidity in the Banking system, as well as the turbulent political situation throughout Central America.

This combination of factors has depressed the construction industry. At present the major focus of activity has been two projects, the El Cajon dam ($600 million) and the Olancho Paper and Pulp Complex ($200 million). Both are supported by international agency loans at concessionary terms but delays, particularly in the Paper complex, where there have been contractor problems, have reduced the immediate impact on the sector.

Although the 5 year plan currently in effect (1979-83) calls for significant investment in infrastructure projects, the nation's economic performance, and most particularly the balance of payments situation has required establishment of a special agreement with the I.M.F. The Extended Fund Facility was negotiated in 1979 and by early 1980 the GOH had made full use of the allowable drawings for the first year.

The facility was suspended by the I.M.F. shortly thereafter because the Central Bank granted credits to the GOH at rates in excess of those agreed to. At the time current budgetary expenditures were also too high. By April 1981 the GOH moved to close the budgetary gap and imposed a 10% tariff on merchandise imports and a 5% tariff on raw materials. These revenue measures held out the prospect of closing the fiscal gap, and accordingly the IMF reinstated the EFF and permitted the GOH to draw the first credit tranche in early July.

2. Foreign Debt

a. Current Conditions

The investment in major infrastructure projects contributed importantly to a substantial increase in the level of external public sector

debt by year end 1980. The term structure and interest burden are favorable, however, as most of the borrowings have been from international development assistance programs and agencies. The CDSS observed that the GOH needs to continue borrowing at favorable terms in order to cover the deficit in current account in the balance of payments.

The debt service to export earnings ratio was 12.8% at year end 1980. It is expected to rise to the 16% range by 1985. Analyses of the external debt situation at year end 1979 indicated an average term of 20 years, an interest rate of 8.4%, and a grace period of approximately 6 years.

b. HG Loan Impact

The impact of the proposed HG loan of $25 million, which given present market conditions can be expected to carry a rate of 17.0% for at least the first five years of its 30 year term, will be overshadowed by the borrowings undertaken to complete the El Cajon and Olancho projects, the primary causes of the rapid increase in external debt totals. The HG loan may be considered somewhat concessional in that five years loans in the international market are currently carrying LIBOR derived rates of as much as 21.95%. Furthermore, the rapid negotiation of the HG loan will permit the GOH to apply the net positive foreign exchange inflow to present needs, applying a partially concessional borrowing instead of using private international resources now likely to command a premium due to the general concern for conditions in Central America. This contribution to the nation's foreign exchange position should be placed along side the employment impact discussed below as the most immediate positive economic impact of the Project. A subsequent impact will be the generation of additional savings as the target population comes to consider the S&L system as a viable source of better housing.

3. The Financial Sector

Since 1979 the financial sector has experienced a worsening of its capacity to expand credit and capture savings. This is in contrast to the 1972-78 period during which the sector grew rapidly. To some degree the situation has been the result of expanded deficit financing by the GOH and the slow reaction to the need to adjust interest rates to levels effective outside Honduras. On the other hand, the political uncertainty which now permeates Central America, has clearly caused loss of confidence and a capital flight that is taking its toll on banking sector activity.

In 1979, private sector deposits in financial institutions grew at a 13% annual rate, down from the 23% rate of the previous years. The trend appears to have continued through 1980 and to the present. On the savings side the change is more dramatic as, quasi money (time, saving, and other desposits) which had risen to almost 56% of total financial assets dropped to 9%.

Interest rates were finally adjusted somewhat in March 1980 to permit commercial lending rates of up to 19% with savings costing up to 14%. The housing finance sector, however, was not greatly helped as the institutions were required to pay competitive interest rates on savings while holding interest charged on long term housing loans to the 14% ceiling. This imbalance has caused the S&L System to hold back what resources are available and to limit the promotion of new projects. GOH financial authorities are caught between a recognition that market rates have changed rapidly in recent months and the desire to hold housing costs to a minimum. Indications are that the GOH officials will take a pragmatic position. For example, INVA has increased its relending rates from a previous maximum of 9% to 14% for its most expensive solutions. FINAVI's Board has adopted officially a rate of 17.0%, plus a spread to cover administration of the portfolio, for this Project. FINAVI's decision is important in that such rates will permit not only the use of the particular external resources considered for this Project, but also will enhance the ability of the S&L associations to compete for and use domestic resources as well.

The S&L system reported assets at year end 1980 of approximately $79 million, about 10% of those of the commercial banking system. The system has reflected a steady growth since its development in the mid seventies. Nevertheless, the economic and interest rate factors affecting the Honduran financial sector in general have led to a reduction in S&L participation in the time deposit market and reduced loan activity. Because the S&L system was conceived to deal with the nation's middle and lower middle class families and because it is likely that it has not yet begun to capture all the savings available from this target population and those interested in housing in general, and because the system's target group is not generally responsive to the changes in international money markets, the system should be able to continue to achieve overall growth in savings activity. The proposed Project will require a lending activity of roughly three times the present rate. As a result the 1981 and 1982 results for the S&L system will not suffer as much from the conditions that characterize the commerical banking sector during this period.

4. Employment and Income Effects

Employment generation is a matter of increasing concern. While up-to-date nationwide statistics on employment do not exist, it has been estimated that the drop in construction activity has resulted in a loss of 18,000 jobs out of 50,000 during the six month period ending July, 1981. The proposed Project has 2,000 persons currently employed in the construction process in the San Pedro Sula area and can be expected to produce work for up to 4,000 at the point of peak activity during the last quarter of 1981 (including the Tegucigalpa proyect). The Emergency Housing Plan calls for construction of 23,000 units. If the process developed for the first phase, including those adjustments and procedures made possible by the proposed HG Project, continues to receive steady GOH support, the employment impact over the next two years should be approximately 5,800 positions per year (assuming approximately seven positions for every $15,000 in investment and assuming an

annual investment on the order of $12,500,000). Even with GOH support at levels below those offered this year, the increase in activity, absorbed by the S&L system should serve to provide construction industry support well above prior year levels.

Of special interest will be the use of the CON-TECH construction system in two of the projects (Satelite and Centro America Oeste) covering a total of approximately 4,350 units. Careful analysis of the application of this system in Honduras has determined that productivity per man hour is increased, and that the same labor force can produce more units and will command greater income than would be the case with use of a traditional system. The CON-TECH system applies a reinforced concrete panel technique with all pouring done at the site. Data produced by the construction group for analysis by FINAVI indicates that for construction of a comparable unit the CON-TECH system will permit employment of 1.7 times the number of man hours over a one year period than the traditional process, and the payment of 2.63 times the salaries. The difference results from the larger number of units constructed (roughly three times as many).

The Project's construction activities will have direct backward linkages with a variety of domestic industries. Major among these are the manufacture of brick, cement, concrete pipe and block, lumber and plumbing fixtures. It is estimated that 95% of materials used in the Project will be manufactured locally. On the consumption side, because the labor involved in these projects will be relatively low-income, most of the increased purchasing power will be spent on domestically produced goods. Honduran University and Central Bank economists have estimated the multiplier effect on income to be 5.56 to 6.67 times the initial capital investment. These estimates were made in times of greater slack in the economy than at present. Using 1978 IMF national income data we derive an Incremental Capital-Output ratio of 3.12. This much more modest and plausible relationship implies a gross rate of return (including depreciation) of 32 percent. Although it is not possible to estimate an economic rate of return to the shelter sector improvements themselves, this gross rate of return, significantly higher than either the opportunity cost of capital or the interest rate the HG Loan will carry, suggests that the Project will have a beneficial impact on the economy.

In view of the fact that there are no basic negative economic arguments, and that there are strong positive economic benefits to be gained, we conclude that the Project is economically feasible.

E. Financial Analysis and Feasibility

1. Expected Financing Costs

a. Interim financing of construction costs is being provided from two sources at this time. The Central Bank has provided a $5 million line of credit to FINAVI at 9%. The associations have a spread of 0.25% to cover their costs in managing the interim financing. Materials suppliers have agreed to provide $8.5 million in construction materials to the developers (promotores) backed by notes which FINAVI has guaranteed. The notes are

BEST AVAILABLE COPY

interest-free for six months after which they bear commercial interest rates, or approximately 18-19%. The notes for the full $8.5 million come due on December 31, 1981. However, the material suppliers have agreed to roll over 50%, in value, of these notes for six more months. They have agreed also to increase their lines of credit to a total of about $10 million (including current lines) following this same procedure of notes guaranteed by FINAVI. Total construction financing from all sources, including the credit from suppliers, will not exceed 80% of the estimates of value of work in place. The remaining 20% will be held back and paid upon the sale of the units. This 20% retention will signify that the developers will be self-financing $5 million of Project construction costs. Thus total short-term resources provided by the private sector -materials suppliers and developers- will be about $15 million. The associations will hold a first mortgage on land and improvements of the projects until units are sold as colateral for the interim loan. The promotors will not receive their profit and repayment for overhead until the actual sale occurs. This will provide a stimulus to their participation in that process.

The cost at which the developers have contracted to deliver the completed housing units does not include interest on interim financing. This cost will be included in the sales price of the units. It is estimated that it will represent approximately $150/unit. To the extent that the units remain unsold for any length of time after they are completed this cost will increase. Computations in this Paper already include an average thirty-day delay in selling the completed housing units.

b. In addition to the cost of the housing units delivered by the developer and to the interim financing costs described above it will be necessary to charge additional costs at the time of the closing. The actual processing of the sale will cost about $165, including stamps and legal fees. Insurance premiums and sales taxes will represent 4.5% of the sales price, or roughly $175. The required downpayment will be 5% of the sales price. It is frequent and established practice in HG Projects to permit up to 95% financing of sales since the reduced up-front cash requirement favors the poorer buyers.

The following table sumarizes the expected sales price of the housing units in the various projects.

Project Name	Paz Garcia I	Paz Garcia II	San Jorge	La Mora II	Centro America Oeste
			(U S $)		
Developer's cost	3,589	3,545	3,498	3,528	3,918
Interim financing	150	150	150	150	150
Closing fees	163	163	163	163	163
Insurance	54	53	53	53	58
Sales tax	122	121	120	120	133
Sales price	4,078	4,032	3,984	4,014	4,422
Net financed (95%)	3,874	3,830	3,784	3,813	4,200

c. The mortgage financing will be provided at the cost of the resources, estimated to be 17% based on the expected sources of financing discussed in section 2., below. There will be a surcharge of $3.50 per account per month to cover portfolio management costs. The savings and loan association will receive 80% of this amount and FINAVI the remaining 20%. In addition, 1.25% will be charged to cover mortgage life insurance, hazard insurance and FHA. Based on these parameters the following is the expected monthly payment for each of the various housing units. Discussions in the Social Analysis (Section III.A.) on minimum income requirements are based on these computations.

Project Name	Paz Garcia I	Paz Garcia II	San Jorge	La Mora II	Centro America Oeste
Sales price	4,078.00	4,032.00	3,983.00	4,014.00	4,421.00
Net financed (95%)	3,874.00	3,830.00	3,784.00	3,813.00	4,200.00
Principal & interest	56.82	56.71	56.03	56.46	62.19
Administration fee	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
Insurance Fees	4.84	4.79	4.73	4.77	5.25
Monthly payment	65.16	65.00	64.26	64.73	70.94
Required income *	260.64	260.00	257.02	258.90	283.76

* Assumes that monthly payment represents 25% of family income.

2. Project Funding

Funding in this Project will have to be provided for the following:

- interim financing of construction costs
- long-term financing of sales
- technical assitance

Interim financing requirements have been estimated based on the construction schedule of each housing project. To date, 33% of the total expected funding has been disbursed by FINAVI or provided in lines of credit by suppliers. Long term requirements are based on 95% financing of the sales price of the various housing units, as discussed in Section III.E.1.c. above. Funding for TA is based on an estimated cost of $12,500 per person/month of consulting services.

BEST AVAILABLE COPY

FINANCIAL PLAN ($000)

	AID (HG)		GOH		Private Sector (Material Suppliers)		TOTAL	
	Amount	%	Amount	%	Amount	%	Amount	%
1. Construction financing (non-add)	(5,000)*	(20)	(7,000)***	(40)	(13,000)***	(40)	(25,000)	n/a
2. Mortgage financing	25,000	93	2,000	7	-	-	27,000	100
3. Technical Assistance	75**	100	-	-	-	-	75	71
TOTAL	25,075	93	2,000	7	-	-	27,075	100

* HG advances for construction financing. They will be converted to long-term mortgage financing and, as such, are included in the $25 million HG mortgage financing.

** HG fee-income funded.

*** Construction financing inputs by the Honduran private sector will be repaid as units are sold or sooner; hence, the inputs will not contribute to long-term mortgage financing.

HG advances for construction financing will be authorized up to 30% of the total loan, i.e. $7.5 million. This signifies that, if necessary, HG inputs for this purpose may exceed somewhat the amount shown in the financial plan. GOH and private sector sources of interim financing were described above in section III.E.1.

The $2 million for mortgage financing which the GOH must provide is expected to come from any of the following efforts currently underway by FINAVI and the GOH to obtain additional financing for the Emergency Housing Plan from BIAPE and CABEI under the following terms:

SOURCE	AMOUNT ($000)	INTEREST RATE	TERM (YEARS)
BIAPE	3,000	21.95	6
BIAPE	800	18.00	20
CABEI	3,500	13.00	20
	7,300	17.00 (Avg.)	

Since the HG is also expected to come in at 17% (16.5% from the U.S. lender plus 0.5% for the A.I.D. guaranty fee), the average cost of the long-term resources available for mortgage financing will be 17%.

BEST AVAILABLE COPY

The first of the BIAPE loans, which comes from that bank's own resources, has been approved thus assuring the required counterpart for the Project. A first disbursement should occur in October, 1981. The second BIAPE loan will come from funds obtained by the bank under HG project 598-HG-001. The loan is approved in principle by BIAPE and is awaiting the completion of paperwork required internally by the GOH. The CABEI loan is part of a $12 million package approved in principle by the bank in 1979. FINAVI has presented projects to account for $8 million of that amount. For the balance it has presented two projects included in the Emergency Housing Plan, Satelite and Centro America. Because of CABEI's requirements for processing a loan, however, this money may be a year or more away. These various sources of funds will complete the required mortgage financing.

BEST AVAILABLE COPY

IV. IMPLEMENTATION

A. Implementation Plan

1. Participating Entities

The borrower will be the GOH acting through the Ministry of Finance. The Ministry is fully familiar with HG loan contracting procedures, having just signed a $10.5 million HG loan corresponding to Projects 522-HG-005 and 006. The Ministry will convert the dollar proceeds from the HG loan to Lempiras for use by FINAVI. This signifies that the GOH, and not FINAVI, will bear the foreign exchange risk. FINAVI will have full responsiblity for Project implementation. FINAVI will contract with S&L associations to carry out administration of the unit production and sales process. FINAVI will refinance the resulting mortgages via a long term loan to the originating S&L associations or by discounting the mortgages.

2. Project Documentation

An Implementation Agreement to be signed by both the Ministry of Finance and the FINAVI will be negotiated shortly following Project authorization. The Agreement will outline the expected Project outputs and define the responsibilities of the participating agencies with respect to Project implementation. A Loan Agreement will follow. This Agreement will be signed by the GOH and the U.S. Investor and will set forth the terms of the HG loan. A Guaranty Agreement will be signed by A.I.D. assuring the U.S. investor against any loss. A Host Country Guaranty will be signed by the GOH providing a similar assurance to A.I.D.

The Implementation Agreement will be drawn up and signed in October, 1981, as soon as possible following Project authorization. This will permit the GOH to search for a U.S. investor and negotiate a loan as close to the end of October as is possible, barring any major difficulties in U.S. financial markets or other unforseen circumstances but certainly before year end 1981.

3. Disbursements - A.I.D. Component

a. HG Loan

HG loan disbursements will be made over a period of eighteen months. Disbursements will be allowed for interim financing pending completion of the units based on submission of construction cost estimates. No more than 30% of the HG funds will be used for this purpose. By the end of the fourth quarter of 1982 funds disbursed for interim financing will be covered by eligible mortgages resulting from unit sales, and the refinancing of such mortgages by FINAVI. Disbursement of long term funds will be made against presentation of certification of the existence of a pool of eligible mortgages by FINAVI. The initial disbursement date of the HG loan shall not be later than April 1, 1983, unless AID otherwise agrees. In the event there has been no initial disbursement as of such date, AID will have no further obligations to provide financing for this Project.

b. TA Funds

HG fee funded TA will be contracted directly by the Office of Housing from among its fixed or indefinite quantity contractors.

4. Counterpart Funds

As discussed in section III.E. the GOH will provide $2 million in long term mortgage financing as counterpart investment.

B. Project Start-up Sequence

A number of critical actions must be taken almost immediately upon Project authorization.

1. FINAVI, the associations and the promotors must sign new or amended contracts to formalize the operating procedures for the Project as outlined in FINAVI Resolution JD60/81 and as described in this Paper. The formalization of these contracts is a condition precedent to the signing of the HG Loan Agreement.

2. The associations and the promotors must complete the details of their arrangements for the sale of the units. This is a condition precedent to the first HG disbursement.

3. Parallel to the actions described above, the TA which will cover the streamlining of the sales procedures as well as the marketing strategy designed to attract Project beneficiaries and eliminate unnecessary obstacles to their participation, must begin. Tentative arrangements exist to begin this TA on October 25, 1981.

4. The Implementation Agreement will be signed in mid- October, 1981. Barring any unexpected difficulties in complying with the CP's to the signing of the Loan Agreement, it will be signed as early as late October, 1981, and no later than the end of that year.

These actions are all designed to support the early, successful completion of the first sales. These and subsequent actions leading to final Project implementation are described in the Project Planning and Tracking Network (PPTN) in Annex B.

C. Monitoring and Evaluation

RHUDO/ROCAP will be responsible to the Mission for implementing and monitoring the Project and carrying out evaluations on an annual basis or as required by special circumstances. As with other HG projects in Honduras, an updated Project Delivery Plan (See Annex B.) will serve as the basis for all Project monitoring and evaluation.

RHUDO/ROCAP has a staff of four professionals that includes personnel with experience in finance, engineering and urban planning, and has access to consultants in the event additional expertise is necessary. This staff will handle all T/A assignment and coordination of T/A inputs.

D. Covenants, Conditions Precedent and Negotiating Status

1. Conditions Precedent

a. The following actions need to have been completed prior to the signing of the Loan Agreement.

(i) Contracts

- FINAVI with associations: dealing with administration of construction financing and mortgage financing, and placing responsibility with the associations for inspection of work in progress (justification of construction advances), for sale of the units and for mortgage portfolio administration. As a part of these contracts arrangements must have been made with one or various associations in San Pedro Sula for the sale of the housing units for which construction financing is currently assigned to Financiera Metropolitana.

- Associations with developers: dealing with construction financing and delivery of the completed unit, including amortization of construction advances, inspection of work in progress, unit costs and the unit delivery process.

- Associations with developers: to deal with promotion and sale of units.

(ii) Independent Inspection of Work in Progress and Approval of Construction Advances

The associations must have contracted for independent inspection of work in progress and have applied the inspection to the process of justifying work-in-progress advances.

FINAVI will have incorporated justification of advances into its records and will have entered all advances into its books, particularly those relating to suppliers credits which form contingent liabilities.

(iii) FINAVI Staff

FINAVI will have drawn up a staffing plan indicating a program of staff training and assignment necessary to maintain accurate track of and coordinate all Project activities.

b. The following will become a condition precedent to the first disbursement of the loan:

(i) Addition of Capacity for Sales and Loan Processing

Following the signing of contracts with the developers, the Associations will have initiated actions to add sufficient staff and to acquire the necessary machinery to handle the volume of transactions identified in Section III.C. of this paper.

The associations will have provided the developers with written notification of the criteria to be used in selecting clients, assuring ready access to the target population.

In a like manner, the developers will have established project sales offices and will have begun a promotional campaign designed to inform the public in a reasonable degree of the existance of the opportunity and the general criteria to be applied to selection of Project beneficiaries.

(ii) Program for the construction of schools in Project sites

The developers, FINAVI and the Ministries of Finance and Education will have developed a specific program for the construction of primary schools in Project sites. The program will indicate the party responsible for carrying out the construction, how the schools will be financed and who will pay the cost.

2. Covenants

The Implementation Agreement will include the following covenants on the part of the GOH:

a. that the appropriate community services for the residents of Project sites will be provided and operated by the appropriate government authorities;

b. that all loan proceeds above amounts required for amortization of the HG Loan will be reinvested by the corresponding associations in projects of a like nature.

3. Negotiating Status

FINAVI's Board of Directors approved a resolution (JD60/81) dated September 7, 1981 which reflects fully and faithfully the arrangements for implementing the Project as described in this Paper. Further, authorized representatives of the promoters and associations have acknowledged and agreed to the content of the resolution in writing. Both of these documents, which were transmited to A.I.D. with the Borrower's request sent by the Ministry of Finance, are included in Annex A. The letter sent by the Ministry also accepts the covenant with regard to the provision of facilities for the projects. Based on this documentation no problems are expected in formalizing the various Project agreements.

A N N E X A

PROJECT AUTHORIZATION DOCUMENTS

A.1. PID DAEC Guidance Cable

A.2. HG Statutory Checklist

A.3. Draft HG Authorization

A.4. Borrower's Request (Ministry of Finance)

A.5. Sub-borrower's Request (FINAVI)

A.1.
2

6. INSTITUTIONAL CAPACITY. THE PP SHOULD ANALYZE THE CAPACITY OF FINAVI AND S&L SYSTEM TO HANDLE THE DOUBLED OR TRIPLED WORKLOAD REPRESENTED BY THIS PROJECT, AS WELL AS THE NEED TO TRAIN EXISTING S&L PERSONNEL TO DEAL WITH A CLIENTELE WHICH IS SUBSTANTIALLY DIFFERENT FROM CURRENT

MORTGAGE HOLDERS. IN ADDITION, THE MARKETING AND SALES PLAN CURRENTLY UNDER DEVELOPMENT SHOULD BE ANNEXED TO THE PP. THE PP SHOULD ALSO DESCRIBE THE CAPACITY OF THE PRIVATE SECTOR TO BUILD THE HOUSES AND TO SUPPLY THE NECESSARY MATERIALS FOR CONSTRUCTION IN THE SHORT TIME FRAME ENVISAGED FOR THE PROJECT. FINALLY, THE MISSION SHOULD CONSIDER ITS CAPACITY TO MANAGE AN ADDITIONAL HG LOAN, WITH A VIEW TO DETERMINING THE ADVISABILITY OF A FULL-TIME AID-CONTRACTED PROJECT MANAGER.

7. SOURCE OF FUNDING FOR TA. NO DA GRANT FUNDS HAVE BEEN BUDGETED OR APPEAR TO BE AVAILABLE FOR THE SHORT-TERM TA TO BE CONTRACTED FOR THE PROJECT AND ALL IIPUP FUNDING IS REPORTEDLY COMMITTED. IF MISSION EFFORTS TO OBTAIN FUNDS FROM THESE SOURCES ARE UNSUCCESSFUL, THE PP SHOULD PROVIDE THAT THE SHORT-TERM TA ENVISIONED IN THE PID WILL BE FUNDED FROM HG FEE INCOME. HAIG
BT
#3097

NNNN

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ACTION
AID
INFO
AMB 1
DCM 1
POL
ECON
AID
ICA
JAO
PER
GSO
B&F
CPO
MSG
CONS
DAO
MILGP
PC
IAGS
NURSE
CML
RF
CHRON

TELEGRAM

STATE 233097

AMERICAN EMBASSY TEGUCIGALPA

UNCLASSIFIED

P 010051Z SEP 81
FM SECSTATE WASHDC
TO AMEMBASSY TEGUCIGALPA PRIORITY 5003
BT
UNCLAS STATE 233097

AIDAC

E.O. 12065: N/A

TAGS:

BEST AVAILABLE DOCUMENT

SUBJECT: DAEC REVIEW OF PRIVATE SECTOR SHELTER PROGRAM PID

1. SUMMARY. SUBJECT PID WAS REVIEWED AND APPROVED ON AUGUST 24, 1981. THE PRINCIPAL ISSUES DISCUSSED WERE: (A) HG LOAN CONTRACTING; (B) MORTGAGE INTEREST RATES; (C) EFFECTIVE DEMAND; (D) PROVISION OF SERVICES; (E) INSTITUTIONAL CAPACITY; AND (F) SOURCE OF FINANCING FOR TA. THE FOLLOWING COMMENTS AND GUIDANCE ARE PROVIDED TO ASSIST MISSION IN FINAL PROJECT DEVELOPMENT AND PREPARATION OF THE PROJECT PAPER (PP).

2. HG LOAN CONTRACTING. GIVEN THE DELAYS IN CONTRACTING HG FUNDS UNDER EXISTING PROJECTS, THE MISSION AND PRE/H SHOULD EXPLORE THE ESTABLISHMENT OF A TIME LIMIT AFTER AUTHORIZATION WITHIN WHICH CONTRACTING OF THE HG LOAN MUST TAKE PLACE. THE PP SHOULD INCLUDE A DISCUSSION OF ASSURANCES WHICH CAN BE PROVIDED THAT THE LOAN WILL BE CONTRACTED EXPEDITIOUSLY.

3. MORTGAGE INTEREST RATES. GIVEN THE PURPOSE OF THE PROJECT, WHICH IS TO DEVELOP A SYSTEM FOR EXPANDED PRIVATE SECTOR INVOLVEMENT IN PROVIDING SHELTER AFFORDABLE BY THE URBAN POOR, THE MISSION SHOULD DEVELOP WITHIN THE PROGRAM MECHANISMS INTENDED TO MAXIMIZE PRIVATE SECTOR PARTICIPATION OVER THE LONG TERM. IN THIS CONTEXT, IT IS IMPORTANT TO DESIGN A PROGRAM WHICH, WHILE PROVIDING HOUSING SOLUTIONS AFFORDABLE BY AID'S TARGET GROUP, MAINTAINS A MORTGAGE INTEREST RATE THAT REFLECTS THE COST OF FUNDS NORMALLY AVAILABLE TO THE PRIVATE SECTOR FOR SIMILAR PURPOSES. THE PP SHOULD INCLUDE A COMPREHENSIVE DISCUSSION OF OTHER SOURCES OF FUNDS AVAILABLE TO THE S&L SYSTEM AND THE LONGER TERM SUPPLY OF MONEY FOR THIS TYPE OF PROGRAM.

4. EFFECTIVE DEMAND. WHILE THE PID DISCUSSES THE SIZE OF THE POTENTIAL TARGET GROUP, THE PP SHOULD INCLUDE A CAREFUL ANALYSIS OF EFFECTIVE DEMAND WHICH IDENTIFIES AS PRECISELY AS POSSIBLE THE NUMBERS OF FAMILIES IN THE TARGET GROUP WHO WILL QUALIFY UNDER S&L RULES AND WHO WILL BE ABLE TO AFFORD THE MORTGAGE PAYMENTS. THE PP SHOULD ALSO EXAMINE THE SUPPLY OF HOUSES FROM ALL SOURCES, INCLUDING THE EXISTING HG PROGRAM WITH INVA, TO CERTIFY THAT IT DOES NOT EXCEED EFFECTIVE DEMAND.

5. PROVISION OF SERVICES. HOUSING PROJECT DESIGNS SHOULD BE REVIEWED TO ENSURE ADEQUATE PROVISION OF INFRASTRUCTURE (INCLUDING WATER, SANITATION AND TRANSPORTATION) AND SOCIAL SERVICES AS A CONDITION TO APPROVAL UNDER THE PROJECT. PHYSICAL INFRASTRUCTURE AND TRANSPORTATION SHOULD BE AVAILABLE NO LATER THAN UPON COMPLETION OF THE HOUSES FINANCED. THE PP SHOULD INCLUDE A DISCUSSION OF THE ASSURANCES THAT THE GOH WILL PROVIDE REQUISITE EDUCATIONAL AND HEALTH SERVICES FOR THE COMMUNITIES TO BE CREATED BY THE PROJECT, AND INCLUDE AN EXAMINATION OF ALTERNATIVE SOURCES OF FUNDING FOR THESE FACILITIES. INASMUCH AS LAC BUREAU CONTINUES TO SUBSCRIBE TO VIEW THAT AID INVOLVEMENT IN URBAN DEVELOPMENT IN HONDURAS SHOULD BE POSTPONED, AID SHOULD NOT BE CONSIDERED AS A FUNDING SOURCE FOR THESE FACILITIES. THE DAEC WILL EXPECT, AS A MINIMUM, A COVENANT WITH THE GOH THAT SUCH SERVICES WILL BE PROVIDED WITHIN A REASONABLE TIME FRAME.

UNCLASSIFIED

AID ACTION
RHUDO
MD
DMD
RLA
PCR
OET
MGT
HRD
HRD-U
HRD-H
HRD-E
AG
ENG
CONT
C&R
DIC
RHUDO
CHRON
RF

54

THE HOUSING GUARANTY PROGRAM

STATUTORY CHECKLIST

HONDURAS

PROJECT NO. 522-HG-007

	ANSWER YES OR NO PUT PP PAGE REFERENCES AND/OR EXPLANATIONS WHERE APPROPRIATE
A. General Criteria Under HG Statutory Authority.	
Section 221(a) Will the proposed project further one or more of the following policy goals?	
(1) is intended to increase the availability of domestic financing by demonstrating to local entrepreneurs and institutions that providing low-cost housing is financially viable;	Yes
(2) is intended to assist in marshalling resources for low-cost housing;	Yes
(3) supports a pilot project for low-cost shelter, or is intended to have a maximum demonstration impact on local institutions and national; and/or;	Yes
(4) is intended to have a long run goal to develop domestic construction capabilities and stimulate local credit institutions to make available domestic capital and other management and technological resources required for low-cost shelter programs and policies?	Yes
Section 222(a) Will the issuance of this guaranty cause the total face amount of guaranties issued and outstanding at this time to be in excess of $1,555,000,000?	No
Will the guaranty be issued prior to September 30, 1982?	Yes
Section 222(b) Will the proposed guaranty result in activities which emphasize:	
(1) projects providing improved home sites to poor families on which to build shelter and related services; or	No

A.2, 2

(2) projects comprised of expandable core shelter units on serviced sites; or — Yes

(3) slum upgrading projects designed to conserve and improve existing shelter; or — No

(4) shelter projects for low-income people designed for demonstration or institution building; or — Yes

(5) community facilities and services in support of projects authorized under this section to improve the shelter occupied by the poor? — No

Section 222(c)
If the project requires the use or conservation of energy, was consideration given to the use of solar energy technologies, where economically or technically feasible? — Yes

Section 223(a)
Will the A.I.D. guaranty fee be in an amount authorized by A.I.D. in accordance with its delegated powers? — Yes

Section 223(f)
Is the maximum rate of interest allowable to the eligible U.S. Investor as prescribed by the Administrator not more than one percent (1%) above the current rate of interest applicable to housing mortgages insured by the Department of Housing and Urban Development? — Yes

Section 223(h)
Will the Guaranty Agreement provide that no payment may be made under any guaranty issued for any loss arising out of fraud or misrepresentation for which the party seeking payment is responsible? — Yes

Section 223(j)

(1) Will the proposed Housing Guaranty be coordinated with and complementary to other development assistance in the host country? — Yes

(2) Will the proposed Housing Guaranty demonstrate the feasibility of particular kinds of housing and other institutional arrangements? — Yes

(3) Is the project designed and planned by A.I.D. so that at least 90 percent of the face value of the proposed guaranty will be for housing suitable for families below the median income, or below the median urban income for housing in urban areas, in the host country? — Yes

(4) Will the issuance of this guaranty cause the face value of guaranties issued with respect to the host country to exceed $25 million in any fiscal year? — No

(5) Will the issuance of this guaranty cause the average face value of all housing guaranties issued in this fiscal year to exceed $15 million? — No

Section 238(c)

Will the guaranty agreement provide that it will cover only lenders who are "eligible investors" within the meaning of this section of the statute at the time the guaranty is issued? — Yes

B. Criteria Under General Foreign Assistance Act Authority.

Section 620/620A

1. Does the host country meet the general criteria for country eligibility under the Foreign Assistance Act as set forth in the country eligibility checklist prepared at the beginning of each year? — Yes

2. Is there any reason to believe that circumstances have changed in the host country so that it would now be ineligible under the country statutory checklist? — No

A.3.
2

4. Fee: The fee of the United States shall be payable in dollars and shall be one-half percent (1/2%) per annum of the outstanding guarantied amount of the loans plus a fixed amount equal to one percent (1%) of the amount of the loans authorized or any part thereof, to be paid as A.I.D. may determine upon disbursement of the loans.

5. Other Terms and Conditions: The guaranties shall be subject to such other terms and conditions as A.I.D. may deem necessary.

David Lazar
Acting Assistant Administrator
Bureau for Latin America and the Caribbean

Date

BEST AVAILABLE COPY

A.3.
1

DRAFT

GUARANTY AUTHORIZATION

PROJECT NO. 522-HG-007

PROVIDED FROM : Housing Guaranty Authority

FOR : The Republic of Honduras

Pursuant to the authority vested in the Acting Assistant Administrator, Bureau for Latin America and the Caribbean, by the Foreign Assistance Act of 1961, as amended (FAA), and the delegations of authority issued thereunder, I hereby authorize the issuance of guaranties pursuant to Section 222 of the FAA of not to exceed Fifteen Million Dollars ($15,000,000) in face amount, assuring against losses (of not to exceed one hundred percent (100%) of loan investment and interest) with respect to loans by eligible U.S. investors (Investor) acceptable to A.I.D. made to finance housing projects in the Republic of Honduras.

These guaranties shall be subject to the following terms and conditions:

1. Term of Guaranty: The loans shall extend for a period of up to thirty years (30) from the date of disbursement and may include a grace period of up to ten (10) years on repayment of principal. The guaranties of the loans shall extend for a period beginning with disbursement of the loans and shall continue until such time as the Investor has been paid in full pursuant to the terms of the loans.

2. Interest Rate: The rate of interest payable to the Investor pursuant to the loans shall not exceed the allowable rate of interest prescribed pursuant to Section 223(f) of the FAA and shall be consistent with rates of interest generally available for similar types of loans made in the long term U.S. capital markets.

3. The Republic of Honduras Guaranty: The Republic of Honduras shall provide for a full faith and credit guaranty to indemnify A.I.D. against all losses arising by virtue of A.I.D.'s guaranties to the Investor or from non-payment of the guaranty fee.

BEST AVAILABLE COPY

A.4,
2

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
REPUBLICA DE HONDURAS

Tegucigalpa, D. C., setiembre 11,1981 Pag. Nº.2=CP-1102..

Francisco Morazán a un precio de US$ 3,850, está en pleno desarrollo, habiéndose iniciado las obras el pasado mes de junio. Para la primera fase del proyecto se requiere un financiamiento a largo plazo de US$ 27,000.000.00; los objetivos del proyecto son los siguientes:

Resolver parcialmente el déficit habitacional de las familias de recursos económicos bajos, erradicando así también la proliferación de invasiones en las principales ciudades del país.

Generar empleo de mano de obra para absorber parte de los obreros de la construcción que han comenzado a quedar cesantes por el decrecimiento en la construcción en general.

Atraer el interés y la participación del sector privado promotores, constructores, suplidores de materiales y asociaciones de ahorro y préstamo en la producción masiva de vivienda de interés social.

A fin de permitirnos lograr estos objetivos, el Gobierno de Honduras, por este medio solicita asistencia de la AID por un total de US$ 20.000,000.00 bajo el Programa de Garantías Financieras para Vivienda (HG) recursos que serán utilizados para el financiamiento hipotecario a ser otorgado por las asociaciones de ahorro y préstamo para la compra de viviendas modestas de bajo costo para familias que carecen de una vivienda propia o adecuada. Además, deseamos que hasta un 30%, o sea US$ 6.000,000.00 de los fondos provenientes de la garantía, puedan proveerse en calidad de anticipo para el financiamiento interino de los costos de construcción de las viviendas. Esperamos contratar el préstamo en los meses restantes de este año, 1981, y en términos similares a los que obtuvimos en el caso del préstamo de US$ 10.25 Millones a que antes hacemos referencia. Por su parte, el Gobierno de Honduras ha aportado US$ 5.0 Millones, también para financiamiento interino, provenientes del Banco Central de Honduras, y se compromete a aportar, o de recursos propios o de recursos obtenidos por vía de endeudamiento con otras fuentes externas, US$ 7.000,000.00 para completar el financiamiento de largo plazo para la primera fase del proyecto habitacional.

El Gobierno de Honduras se compromete, además, a proveer oportuna-

BEST AVAILABLE COPY

A.4.
1

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
REPUBLICA DE HONDURAS

Tegucigalpa, D. C., setiembre 11,1981 **Nº.** CP-1102...

Señor
JOHN R. OLESON
Director Agencia para el
Desarrollo Internacional
Presente

Señor Director:

Como es de su conocimiento, el Gobierno de la República de Honduras está haciendo esfuerzos para mejorar las condiciones de vida de los hondureños con especial énfasis en ayudar a aquellas familias de más bajos ingresos. En programas de vivienda hemos recibido el apoyo de la AID para los esfuerzos que realiza el Instituto de la Vivienda (INVA) tanto en el área rural como urbana; igualmente se cuenta con su apoyo financiero para los programas de mejoramiento de barrios marginales que desarrollan el Concejo Metropolitano del Distrito Central y la Municipalidad de San Pedro Sula. Nos complace manifestar que estos programas entrarán en plena etapa de desarrollo con los fondos provenientes del préstamo por US$ 10.250,000.00 suscrito el 9 de setiembre de este año con inversionistas privados de los Estados Unidos y avalado por la AID.

No obstante que estos programas beneficiarán a más de 15,000 familias de bajos ingresos residentes en la zona rural y a otras 20,000 en las zonas urbanas del país, el Gobierno de la República de Honduras, consiente de la magnitud de los problemas habitacionales que aquejan a los hondureños y de la urgencia de buscarle una solución, ha iniciado un esfuerzo adicional para dotar de vivienda a las familias de bajos ingresos; para ello se está contando con la participación del sector privado, promotores, constructores y asociaciones de ahorro y préstamo a través de la Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI) en un proyecto masivo de construcción de 23,000 viviendas de interés social.

La primera fase de este proyecto, que comprende la construcción de 4,900 viviendas en el Departamento de Cortés a un precio por unidad de US$ 3,475 y la construcción de otras 1,800 en el Departamento de

61

A.4.
4

RECEIVED
USAID/HONDURAS
18 SEP 1981 15 08
C&R UNIT

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
REPUBLICA DE HONDURAS

Tegucigalpa, D. C., septiembre 17, 1981 Nº.CP-1134...

ACTION REQ
Nº
INFO
D ✓
AD ✓
Sr.Ad.
OFCR ✓
OET
HRD
HRD-E
HRD-U ✓
AGR
ENG
CONT ✓
MGT
RHUDO
JAO
RLA
CHRON ✓
READER ✓

Señor
JOHN R. OLESON
Director Agencia para el
Desarrollo Internacional
Presente

Señor Director:

En referencia a nuestro Oficio No. CP-1102 de fecha 11 de septiembre de 1981, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en nombre y representación del Gobierno de la República de Honduras, por este medio solicita que la asistencia de la Agencia para el Desarrollo Internacional, bajo el Programa de Garantías Financieras para Vivienda (HG), sea por un monto total de US$ 25.000,000.00 en vez del total de US$ 20.000,000.00 indicado en tal Oficio.

El Gobierno de la República de Honduras solicita este cambio de monto en virtud de que se desea construir un mayor número de unidades habitacionales a las consideradas originalmente y en base a que no se consideró el aumento por el escalamiento de precios que puede darse en la ejecución de los proyectos. - Pláceme informarle que dentro de los Perfiles de tales proyectos se incluye el aspecto de que en los lugares donde se desarrollen, se dotará de unidades para que funcionen escuelas y centros de salud.

Nos es grato suscribirnos del Señor Director con muestras de nuestra consideración y estima.

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO Honduras

VALENTIN J. MENDOZA A.
Ministro de Hacienda y Crédito Público

/lecd.

62

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
REPUBLICA DE HONDURAS

Tegucigalpa, D. C., setiembre 11,1981 Pag. Nº..3-CP-1102.

mente facilidades escolares y de salud adecuadas para servir a la población que residirá en los conjuntos habitacionales a financiarse en este proyecto. Finalmente, los suplidores de materiales en Honduras están facilitando líneas de crédito a seis meses plazo, para viabilizar la construcción de las viviendas. Adjunto acompañamos una Resolución de la Junta Directiva de FINAVI que fija los procedimientos y los parámetros que habrán de normar el desarrollo del proyecto.

De usted con toda consideración,

JORGE HERNAN GALEAS D.
Sub-Secretario de Hacienda y
Crédito Público

/ream.

BEST AVAILABLE COPY

A.5.
1

Financiera Nacional de la Vivienda

Apdo. Postal No. 1194 — Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A. — Dirección Cablegráfica: "FINAVI"

RESOLUCION JD Nª 60 /81

La Junta Directiva de la Financiera Nacional de la Vivienda;

RESULTA : Que la Financiera Nacional de la Vivienda es responsable del financiamiento y ejecución de un proyecto masivo de construcción de 23,000 viviendas de interés social; que la Presidencia de la República está implementando con carácter emergente y estratégico, por cuanto se ha planificado con el propósito específico de:

a) Resolver parcialmente el déficit habitacional de la población de recursos económicos bajos.

b) Atenuar la proliferación de "Villas Miseria" o "Invasiones" en predios circundantes de las principales ciudades del país.

c) Generar el empleo masivo de mano de obra y;

d) Mantener normalizado el ritmo de producción de las empresas productoras de materiales de construcción

RESULTA : Que actualmente dentro del mencionado programa de emergencia habitacional están en ejecución cinco (5) proyectos en las ciudades de San Pedro Sula y Tegucigalpa con un número total de 6,721 unidades habitacionales aproximadamente, con un costo total aproximado de L. 49,500,000.=, costo que deberá ser exactamente determinado por la Administración Superior dentro de los próximos cinco días.

RESULTA : Que para la ejecución de este programa se utilizarán recursos que se están negociando con la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID) por un monto de CUARENTA MILLONES DE LEMPIRAS (L. 40,000,000.=), y la contratación de estos recursos estará sujeto al cumpli---

64

.../3/...

SEGUNDO : Los préstamos para financiamiento interino que otorguen las Asociaciones de Ahorro y Préstamo deberán ser garantizados por las empresas promotoras de los mismos con - primera hipoteca sobre el terreno donde se desarrollará el proyecto, así como sobre las mejoras que en ellas se introduzcan, sin perjuicio de que en caso de que el gravamen hipotecario constituido no cubra la garantía para la seguridad del préstamo concedido, se requerirán del Promotor en forma adicional otras garantías, tales como fianzas bancarias, garantías hipotecarias o prendarias.

TERCERO : En los Contratos que se suscriban entre las Asociaciones y cada uno de los Promotores de los proyectos a ejecutarse dentro del mencionado programa deberá establecerse -- que la supervisión de las obras de urbanización y cons-- trucción de las viviendas deberá ser contratada por las Asociaciones y estar a cargo de Profesionales de Ingeniería y Arquitectura debidamente colegiados y serán escogidos de entre un grupo de profesionales previamente calificados por la Financiera Nacional de la Vivienda, los - cuales ejecutarán la supervisión de acuerdo con la Reglamentación que establezca FINAVI y los contratos respectivos. Los honorarios de dichos profesionales correrán a - cargo de los Promotores de los proyectos.

CUARTO : Que en los Contratos de Financiamiento Interino a cele-- brarse entre las Asociaciones y los Promotores de los -- proyectos habitacionales a desarrollarse dentro del programa de emergencia habitacional deberá establecerse que los materiales que son adquiridos con avales de la Financiera Nacional de la Vivienda deberán contabilizarse en cada proyecto separadamente de los que son adquiridos -- con otros recursos.

La finalidad de la medida anterior es para que la FINAVI pueda controlar y liquidar oportunamente a los proveedo-

res los materiales de construcción realmente utilizados en el proceso constructivo de las viviendas.

QUINTO : Los contratos celebrados con anterioridad a la fecha -- de esta Resolución deberán ser modificados a fin de --- ajustarse a lo indicado en los numerales anteriores, y los siguientes.

SEXTO : La responsabilidad de la venta de las viviendas recaerá en la Asociación de Ahorro y Préstamo, la cual podrá -- distribuir parte de la acción y trámites de venta entre sí misma y el Promotor, determinando las acciones y trámites que deberán ser efectuados por cada uno.
La suma establecida para cubrir los gastos de venta incluída en los gastos de cierre, deducida la parte que se haya asignado a FINAVI por su participación en dichas -- gestiones de cierre, deberá ser utilizada por la Asociación de Ahorro y Préstamo para cubrir los gastos en que ella incurra y además, para cancelar al Promotor el va-- lor en que se haya establecido su participación en la -- gestión.

En el caso que la Asociación de Ahorro y Préstamo com--- pruebe que el Promotor no cuenta con la capacidad operativa para realizar la gestión que le corresponda, o en - su defecto, no este dando cumplimiento con la producción de venta mensual planificada, la Asociación de Ahorro y Préstamo podrá dar término al contrato que tenga con este objeto con el promotor y hacerse cargo de la totali-- dad de la acción y trámites de venta, y en este caso, el monto establecido para estos gastos será de ingreso to-- tal para la Asociación de Ahorro y Préstamo, deducida -- aquella parte destinada a FINAVI, la cual será establecida por la Administración Superior, según lo autoriza en este acto la Junta Directiva.

.../5/...

La custodia de las viviendas terminadas que aún no se hayan vendido será de responsabilidad del Promotor, y la Asociación de Ahorro y Préstamo podrá supervisar la existencia y el estado de dichas unidades.

La Junta Directiva ordena a la Administración Superior para que en un plazo de treinta (30) días contados de esta fecha, le presente un análisis y estudio en el cual deberá proponerse la forma y en la proporción en que se asignará entre los partcipantes (FINAVI/Asociación de Ahorro y Préstamo/Promotor) el cargo proveniente por los costos financieros producidos en el período de terminación de las viviendas y el cierre de la venta hasta la constitución legal de la hipoteca.

SEPTIMO : Las condiciones en que se sujetarán los préstamos hipotecarios individuales que se otorguen a los compradores de las viviendas a construirse dentro del programa de emergencia habitacional serán las siguientes:

a) Monto máximo a financiar: 95% del precio de venta de las viviendas, incluído dentro del mismo los gastos de cierre más los costos financieros del financiamiento interino.

b) Tasa de interés : 17% anual (aproximado)

c) Manejo de cartera : Para estos efectos se adicionará L. 7.00 mensuales para cada préstamo hipotecario, o en su defecto el diferencial equivalente a la tasa de interés, según punto b. (aproximado).

.../6/...

d) Plazo de los préstamos: 20 años (estimado)

e) Amortización : Cuotas mensuales niveladas La cuota mensual nivelada - comprenderá amortización de capital pago de intereses, primas de seguro de Desgravamen Hipotecario, Seguro - de Daños y Seguro FHA.

OCTAVO : El procedimiento para el otorgamiento del financiamiento a largo plazo para la Cartera Hipotecaria de FINAVI a las Asociaciones, podrá consistir en una de las siguientes alternativas:

a) El sistema habitualmente utilizado por FINAVI, o sea, el descuento de hipotecas, caso en el cual el Contrato de administración respectivo deberá establecer un mecanismo adecuado para el caso de la morosidad proveniente de los beneficiarios, tomando en consideración que el presente programa representa aproximadamente duplicar la cartera hipotecaria existente actualmente en el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo

b) En reemplazo del descuento de hipotecas, FINAVI otorgará a la Asociación de Ahorro y Préstamo un préstamo al mismo plazo y valor de las hipotecas producidas en el programa y al mismo interés que se haya establecido en los préstamos hipotecarios respectivos. Este préstamo deberá ser cancelado por la Asociación de Ahorro y --- Préstamo a FINAVI en cuotas mensuales niveladas según se determine en el artículo correspondiente.

c) Del valor mencionado en el punto séptimo, literal c) - corresponderá a la Asociación de Ahorro y Préstamo el 80% y el 20% restante a FINAVI.

...//...

d) Cualquiera que sea la alternativa utilizada de las -- mencionadas en literales a) y b) anteriores, el pro-- ducto de los prepagos o amortizaciones anticipadas -- que realicen los préstamos hipotecarios, deberá ser - utilizado en su totalidad en el financiamiento de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas similares a las financiadas en este programa.

NOVENO : Esta Resolución surtirá efectos a partir de su aprobación.

Es conforme con su original, con el que fue debidamente cotejado.

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

Mario A. Rendón
Secretario de la
Junta Directiva

APROBADA SEGUN PUNTO Nª 5. ACTA Nª 196, DE LA SESION CELEBRADA POR LA JUNTA DIRECTIVA EL DIA 7 DE SEPTIEMBRE DE 1981.

A.S. 16
8

Financiera Nacional de la Vivienda

Apdo. Postal No. 1194

Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A.

Dirección Cablegráfica: "FINAVI"

" AÑO DE LOS MINUSVALIDOS "

OUP-1053/81

Tegucigalpa,D.C., 25 de junio de 1981

RECEIVED
USAID, TEGUCIGALPA
29 JUN. 1981
C & R

W/atl
ACTION CHUCK
N°
INFO /
D /
AD
ST.AD.
OPCR /
OLT
HPD
HRD-E
HRD-H
AGR
ENG
CONT /
MGT
RHUDO
JAO
RLA
CHRON /
READER /

Señor
JOHN R. OLESON
Director de la Agencia Internacional
para el Desarrollo en Honduras
Ciudad

Estimado Señor Director:

La Financiera Nacional de la Vivienda es responsable del financiamiento y ejecución bajo el Sistema "Llave en Mano", de un proyecto masivo de construcción de 23,000 viviendas de interés social; que la Presidencia de la República está implementando con carácter emergente y estratégico, por cuanto se ha planificado con el propósito específico de:

a) Resolver parcialmente el alarmante déficit habitacional de las familias de recursos económicos bajos.

b) Atenuar la proliferación de "Villas Miseria" o "Invasiones" en predios circundantes de las principales ciudades del país.

c) Generar el empleo masivo de mano de obra para absorber gran parte de más de 25,000 obreros de la construcción, que han comenzado a quedar cesantes de sus trabajos, por el decrecimiento de la construcción en general, y

d) Mantener normalizado el ritmo de producción de las empresas productoras de materiales de construcción.

El costo total del proyecto es de aproximadamente L.174,800.000.00 y será ejecutado en un plazo de 3 años, así:

Años	Meta Física Programada (Unidades)	Inversión Proyectada (En Miles de Lempiras)
1981	4,000	L. 30,400
1982	9,500	L. 72,200
1983	9,500	L. 72,200
Totales	23,000	L. 174,800

OFFICIAL
FILE COPY

70

A.S.
7

Financiera Nacional de la Vivienda

Apdo. Postal No.
1194

Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A.

Dirección Cablegráfica:
"FINAVI"

Nosotros los abajo firmantes damos por aceptado todo lo estipulado en la Resolución JD No.60/81, aprobada según Punto de Acta No.5, del Acta No.196, de la sesión de Junta Directiva celebrada con fecha 7 de septiembre de 1981, emitida por la Junta Directiva de la FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

NOMBRE	CARGO	FIRMA
EDMOND BOGRAN ACOSTA	Gerente General Financiera Metropolitana A.A.P.S.A.	
ROBERTO MARTINES ARIAS	Gerente General La Vivienda de Sula, A.A.P.S.A.	
ADAN LOPEZ R.	Presidente Promotora Nacional, S.A. de C.V.	
CARLOS ALBERTO URBIZO S.	Presidente Ejecutivo Corporación de Bienes S.A.de C.V. (CORBISA)	
CARLOS E. COLLIER	Gerente General La Constancia, A.A.P.S.A.	
ENRIQUE MORALES A.	Presidente del Consejo HONDUCAS, S.A.	
MARCO TULIO RUIZ A.	Presidente del Consejo Directivo de la Vivienda de Sula A.A.P.S.A.	

A.S.
10

BEST AVAILABLE DOCUMENT

JUL 10 1981

Mr. Mario A. Rendon
Executive President
Financiera Nacional de la Vivienda
Apdo Postal No. 1194
Tegucigalpa, D. C.

Dear Mr. Rendon:

Many thanks for your letter of June 25, 1981 advising us of FINAVI's progress in implementing a large scale, low income housing construction program which calls for an investment of Lps. 174.8 million over the next 3 years.

A.I.D. may indeed be able to help meet part of the need for long-term financing. As you may know, A.I.D. currently has an active Housing Guaranty Program through which some funding might be provided for units completed within the next few years. We have a request for additional guaranty authority of $10 million programmed for the U. S. Fiscal Year 1983, which begins in October 1982. In addition, depending on demand in other countries, the limits imposed by the U. S. Congress on AID's guaranty authority and the eligibility of the houses produced for A.I.D. guaranteed financing, there is a possibility of making additional guaranty authority available to Honduras within the 1981-83 period.

As these potential sources of long-term capital may be available for financing some of the units to be built under the program, we believe it would be in our mutual interest to discuss in greater depth the details of your program. Mr. William Mann of our Regional Housing Office will be in touch with you shortly to request the information we will need to give all due consideration to your financing request.

I wish to congratulate FINAVI and the members of the Housing Finance System of Honduras for your imaginative plan to address the country's deficit of decent housing. Rest assured that we will help you in any way possible within our resources constraints to realize your objectives.

Sincerely,

John R. Oleson
Mission Director

Drafted by: ADPCR/EZallman - ROCAP/WMann:dec (7/9/81)

Cleared by: DAD: LLRuelas:_____

12

La distribución geográfica de las viviendas a construirse será la siguiente:

Departamentos	Unidades
Francisco Morazán	8,500
Cortés	8,500
Atlántida	2,000
Yoro	1,500
Choluteca y Valle	2,000
Comayagua y La Paz	500
Total.....	23,000

El precio de venta máximo de las viviendas se estima en L.7,600.00

La Financiera Nacional de la Vivienda, para el desarrollo del Proyecto habitacional en referencia, solo cuenta actualmente con la cantidad de L.10.000.000.00 que le prestó el Banco Central a muy corto plazo, para otorgar financiamientos interinos à las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, para que éstas a su vez, otorguen préstamos puentes o de corto plazo a los promotores y constructores.

Es por ésta razón que la Financiera Nacional de la Vivienda está sumamente interesada en que la Agencia Internacional para el Desarrollo -- (A.I.D.) participe en el financiamiento de corto y largo plazo de éste proyecto; por lo que por éste medio le estamos presentando formal solicitud; concientes como estamos del interés que siempre ha privado en esa Agencia Internacional, para el desarrollo en nuestro país de proyectos que beneficien a las familias de escasos recursos económicos.

Le estamos enviando en anexo adjunto toda la información relacionada con el referido proyecto de las 23,000 viviendas.

Esperando contar con su valiosa colaboración a fin de que a éste asunto se le de la atención debida, me es grato suscribirme de usted a sus apreciables ordenes.

Atentamente,

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA
PRESIDENCIA EJECUTIVA
Tegucigalpa, D. C.

MARIO A. RENDON
Presidente Ejecutivo

CC: General de División
Don Policarpo Paz García
Presidente de la República

A.S.
11

BEST AVAILABLE DOCUMENT

JUL 10 1981

Sr. Mario A. Rendón
Presidente Ejecutivo
Financiera Nacional de la Vivienda
Apdo Postal No. 1124
Tegucigalpa, D. C.

Estimado Señor Rendón:

Agradecemos su carta del 25 de junio de 1981 comunicándonos acerca del progreso de FINAVI en la ejecución de un programa, a gran escala, de construcción de viviendas de bajo costo, el cual requiere una inversión de Lps. 174.8 millones para los próximos tres años.

Es posible que la A.I.D. pudiera ayudar a solventar parte de su necesidad de financiamiento a largo plazo. Como usted posiblemente sabe, la A.I.D. actualmente cuenta con un programa activo de Garantía de Inversiones para Vivienda por medio del cual podría proporcionarse financiamiento para algunas unidades habitacionales que se construyan dentro de los próximos años. Tenemos una solicitud para autoridad de garantías adicionales por la cantidad de $10 millones programados para el Año Fiscal 1983 del Gobierno de los Estados Unidos, el cual comienza en Octubre de 1982. Además, dependiendo de las demandas en otros países, los límites impuestos por el Congreso de los Estados Unidos en la autoridad de garantía de la A.I.D. y la elegibilidad de las viviendas producidas por el financiamiento con garantía de la A.I.D., existe la posibilidad de hacer disponible para Honduras una autoridad de garantía adicional dentro del período 1981-83.

Como estas fuentes potenciales de capital a largo plazo pueden hacerse disponible para financiamiento de algunas unidades a ser construidas bajo este programa, creemos que sería de interés mutuo discutir más a fondo los detalles de su programa. El Señor William Mann de nuestra oficina de Vivienda Regional se comunicará en breve con usted a fin de solicitar la información que nosotros necesitaremos para darle la debida consideración a sus solicitud de financiamiento.

Deseo aprovechar la oportunidad para felicitar a FINAVI y a los miembros del Sistema de Financiamiento de Vivienda de Honduras por su plan para solventar el déficit de viviendas adecuadas. Posea la seguridad de que nosotros le ayudaremos en lo que nos sea posible, dentro de los límites de nuestros recursos, a realizar sus objetivos.

Atentamente,

John R. Oleson
Director de la Misión

74

A N N E X B

PROJECT PLANNING & MONITORING DOCUMENTS

B.1. Log Frame

B.2. PPTN

B.3. Project Delivery Plan

PROJECT DESIGN SUMMARY
LOGICAL FRAMEWORK

LIFE OF PROJECT:
From FY 81 to FY 84
Total U.S. Funding: 20,000,000(HG)
Date Prepared: 9/14/81

PROJECT TITLE & NUMBER: PRIVATE SECTOR SHELTER PROGRAM 522-0194, 522-HG-007

NARRATIVE SUMMARY	OBJECTIVELY VERIFIABLE INDICATORS	MEANS OF VERIFICATION	IMPORTANT ASSUMPTIONS
PROGRAM OR SECTOR GOAL: The broader objective to which this Project contributes:	Measures of Goal Achievement:		Assumptions for achieving goal targets:
To provide access to new or improved shelter to the urban poor of Honduras	300% increase per year in number of new housing available for the urban poor.	Data from INVA, FINAVI, FEHCOVIL Comparison of production figures with estimates of need.	Continued acceptance by GOH of policies regarding the provision of affordable shelter to the urban poor
PROJECT PURPOSE:	Conditions that will indicate purpose has been achieved: End of project status.		Assumptions for achieving purpose:
Functional system for expanded private sector involvement in providing shelter affordable by the urban poor.	1. FINAVI and S&L's processing and completing housing projects from identification through construction, financing and mortgage repayment. 2. Private sector increase in minimal cost housing production from $-0- to $8.0 million by 1983 3. Private sector entitites turn profit adequate to continue their involvement without GOH support (Estimated to be 10% for builders and 5% for the S&L associations.)	FINAVI records. S&L records	Builders, promotors and saving and loan executives maintain an interest in participating in shelter projects for the urban poor.
OUTPUTS:	Magnitude of Outputs:		Assumptions for achieving outputs:
1. Completion of the first stage of the GOH emergency housing plan.	1. 6000-7000 units priced L.6000-8500 completed and sold by October 1983.	1. Mortgage portfolio and FHA records of FINAVI and S&L's.	1. Costs are held close to PID estimates.
2. Administrative and financial capability of FINAVI and S&Ls strengthened.	2.1. FINAVI and S&L's volume of sales increased from 1,300 to 3,300 by 1983 in number of housing units and from $15.5 million to 23.8 million in value of sales.	2.1 FINAVI and S&L's records.	2. No external delays which prevent construction completion as scheduled.
	2.2. 20 persons trained and utilizing new techniques at jobs by 1983.	2.2 Employee records.	
INPUTS			
1. Construction Financing (Non-add)	1.1 GOH $ 7,000,000 1.2 Private Sector 13,000,000	Project records	1. U.S. investor available at HG loan rate of 17%.
2. Mortgage Financing	2.1 GOH $ 7,000,000 2.2 AID 20,000,000		
3. Technical Assistance	3.1 AID 75,000 (six person/months)		3. Appropriate TA personnel can be provided within first six months.

BEST AVAILABLE COPY

76

76

ANNEX B.2.

522-HG-007

P P T N

EVENTS

1. - HG Program Guaranty authorized.

   - Negotiation of Implementation Agreement begins.

   - Selection of TA experts begins.

   - FINAVI begins final stage of contract revisions and projection of interim and long-term financing required in addition to HG funds.

   - FINAVI begins full check of accounting procedures tied to project (Emergency Plan Project).

2. - All required FINAVI contracts signed.

   - Financing plan for counterpart funds finalized.

   - 1st. HG loan disbursement $1,559,000.

   - Sign Implementation Agreement.

3. - Initiate marketing TA program.

   - Initiate Loan Processing simplification TA.

4. - Sale of 480 units.

5. - Sign Loan Agreement.

   - Disbursement of $10 million to escrow.

   - Disbursement of $6,134,500 to project (from escrow).

6. - Complete both marketing and loan processing TA.

   - Begin design of non-urgent TA program.

7. - Sale of 480 units.

   - Begin application of marketing and loan processing TA results.

8. - FINAVI disburses $3,873,000 for interim financing.

9. - Disburse another $5 million to escrow account.

   - Disburse $6,517,000 to project (from escrow account).

   - FINAVI disburses $153,000 in interim financing.

10. - Sale of 2,192 units.

11. - Complete non-urgent TA program.

12. - Disburse another $5 million to escrow account.

    - Disburse $5,618 to project (from escrow account).

13. - Sale of 1,942 units.

    - Shift personnel to design of 2nd. phase of Emergency Program.

14. - Begin design of 2nd. phase of Emergency Housing Plan (or other comparative housing activity. Implies Associations and Developers in coordination with FINAVI).

15. - Disburse final $171,500 of HG funds to project from escrow account.

    - FINAVI and other counterpart funds are shifted to long-term financing as necessary.

16. - Sale of 827 units.

    - Begin to assemble information for evaluation.

17. - Begin first annual evaluation.

18. - Complete evaluation and hold meeting to discuss results.

19. - Begin disbursement of financing second phase of Emergency Program.

    - FINAVI disburses $633,500 for long-term financing.

20. - Complete adjustment of project design based on evaluation results.

    - Begin construction, second phase of Emergency Program.

21. - Sale of 390 units.

    - Completion of construction first phase (6,721 units).

22. - FINAVI disburses $116,500 final disbursement for project financing.

23. - Sale of 410 units.

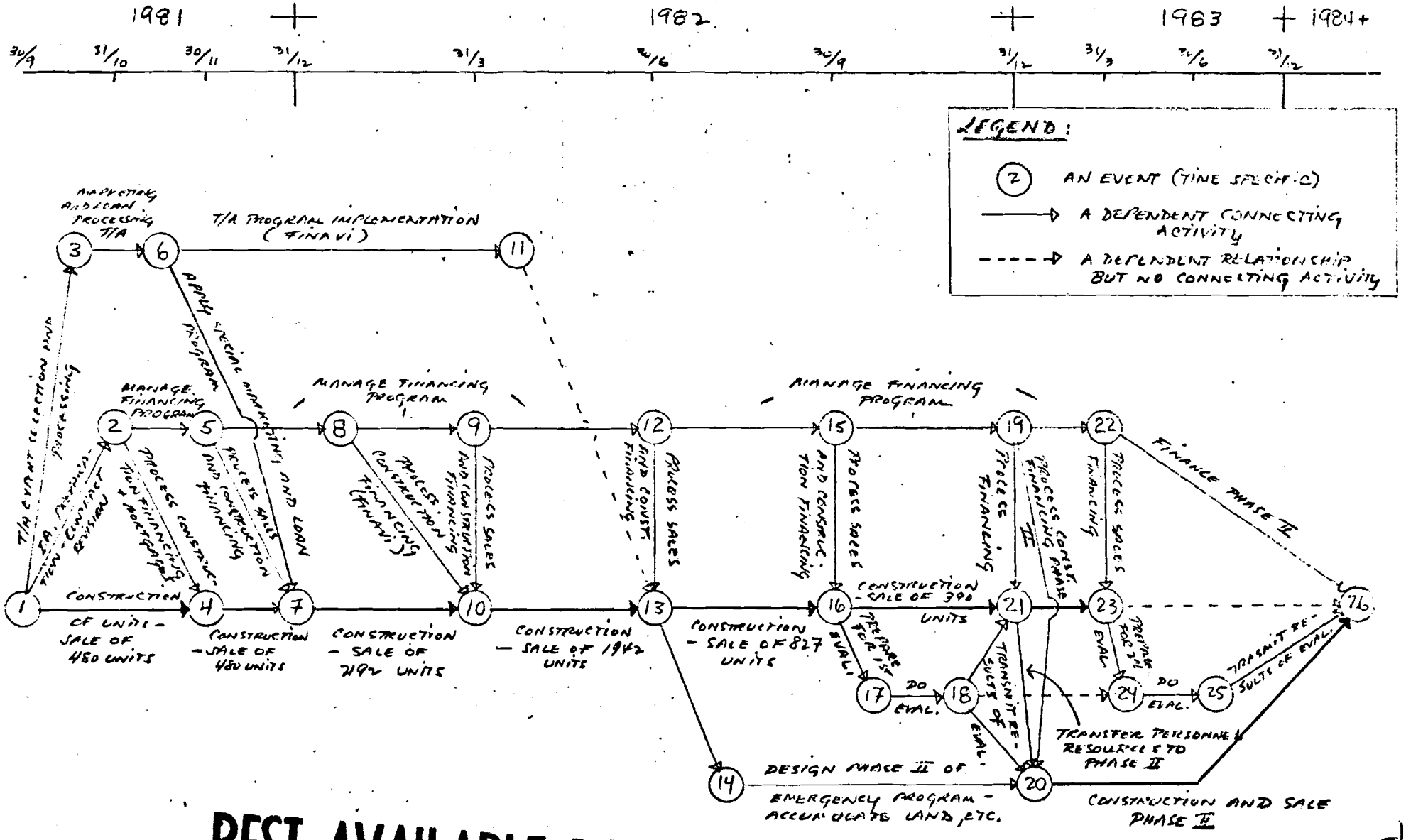
- Assembly information for second evaluation.

24. - Begin second annual evaluation.

25. - Complete second annual evaluation.

26. - Attainment of project objective via performance of second phase production and sales.

PPTN
522-HG-007



BEST AVAILABLE DOCUMENT

B.2.
A
80

80

PROYECTO FINAVI

Plan de Ejecucion - Flujo de Fondos

	Unidades				COSTOS (MILES LEMPIRAS)									
	Empezadas		Terminadas		Construccion		Otros		Sub-Total Neto		Inflacion #		TOTAL	
	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado	Periodo	Acumulado
Centro America Oeste: 1840					2420	2420	121	121	2541	2541				
Ciudad Satelite: 2509	1020	1020	200	200	4732	7152	89	210	4821	7362				
(Planeta) Paz Garcia Norte: 1800	445	1465	400	600	5587	12739	604	814	6191	13553				
San Jorge: 278	163	1628	93	693	1394	14133	71	885	1465	15018				
La Mora II: 294	198	1826	93	786	963	15096	154	1039	1117	16135				
3o. Trimestre 81-FINAVI (6721)	1826	1826	786	786	15096	15096	1039	1039	16135	16135	-	-	16135	16135
Centro America Oeste	260	1086	260	1046	1951	17047	222	1261	2173	18308				
Ciudad Satelite	1200	3286	1200	2246	6180	23227	116	1377	6296	24604				
(Planeta) Paz Garcia Norte	995	4241	1000	3246	4295	27522	263	1640	4558	29162				
San Jorge	115	4356	185	3431	424	27946	42	1682	466	29628				
La Mora II	96		201		733		115		848					
4o. Trimestre 81-FINAVI	2626	4452	2846	3632	13583	28679	758	1797	14341	30476	446	446	14787	30922
Centro America Oeste	390	4842	390	4022	1980	30659	360	2157	2340	32816				
Ciudad Satelite	289	5131	1109	5131	6180	36839	116	2273	6296	39112				
(Planeta) Paz Garcia Norte	400		400		1188		573	2846	1761	40873				
San Jorge	-		-		-		-		-					
La Mora II	-		-		15		63		78					
1o. Trimestre 82-FINAVI	1079	5531	1899	5531	9363	38042	1112	2909	10475	40951	664	1110	11139	42061
Centro America Oeste	390	-	390	-	1707	-	540	-	2247					
2o. Trimestre 82-FINAVI	390	5921	390	5921	1707	39749	540	3449	2247	43198	218	1328	2465	44526
Centro America Oeste	390		390		1207		540		1747					
3o. Trimestre 82-FINAVI	390	6311	390	6311	1207	40956	540	3989	1747	44945	230	1558	1977	46503
Centro America Oeste	390		390		1370		540		1910					
4o Trimestre 82-FINAVI	390	6701	390	6701	1370	42326	540	4529	1910	46855	320	1878	2230	48733
Centro America Oeste	20		20		483		540		1023					
1o. Trimestre 83-FINAVI	20	6721	20	6721	483	42809	540	5069	1023	47878	210	2088	1233	49966

#Vease tabla adjunta en Anexo C.8.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

	FINANCIAMIENTO INTERINO (MILES LEMPIRAS)					VENTAS (MILES LEMPIRAS)				(LEMPIRAS)	
	Periodo Previo		En el Periodo								
	Fondos Aportados	Saldo del Periodo Previo	Total Disponible Inicio Periodo	Fondos Costo en el Periodo	Saldo Final	Numero Unidades Periodo	Unidades Acumulado	Hipotecas Periodo	Hipotecas Acumulado	Diferencial entre Costo Ventas y Gastos de Venta Periodo	Diferencial entre Costo Ventas y Gastos de Venta Acumulado
3o. Trimestre 81-FINAVI	13714.75	7494.90	21209.65	16135.00	5074.65						
4o. Trimestre 81-FINAVI	12568.95	5074.65	17643.60	14787.00	2856.60	960	960	7387	7387	(547464)	(547464)
1o. Trimestre 82-FINAVI	9468.15	2856.60	12324.75	11139.00	1185.75	2192	3152	17034	24421	(1246493)	1793957)
2o. Trimestre 82-FINAVI	2095.25	1185.75	3281.00	2465.00	816.00	1942	5094	15236	39657	(1104162)	(2898119)
3o. Trimestre 82-FINAVI	1680.45	816.00	2496.45	1977.00	519.45	827	5921	6829	46486	(467967)	(3366086)
4o. Trimestre 82-FINAVI	1895.50	519.45	2414.95	2230.00	184.95	390	6311	3455	49941	(219180)	(3585266)
1o. Trimestre 83-FINAVI	1048.05	184.95	1233.00	1233.00	-	410	6721	3842	53783	(229600)	(3814866)
	42471.10	18132.30	60603.40	49966.00	10637.40						

BEST AVAILABLE COPY

SOURCEAND APPLICATIONTABLE

SHORT AND LONG TERM *

SOURCES	III Quarter 81	IV Quarter 81	I Quarter 82	II Quarter 82	III Quarter 82	IV Quarter 82	I Quarter 83	II Quarter 83
AID DISBURSEMENT **		3118	14015	13341	11236	4779	1267	233
CENTRAL BANK	10000							
SUPPLIERS	20000							
FINAVI	661		6000					
PREVIOUS BALANCE		7451	-	-	10000	8452	-	-
TOTAL RESOURCES	30661	12569	20015	13341	21236	8795	1267	233
APPLICATIONS								
INTERIM FINANCING	21210	12569	9468	2095	1680	1896	1043	
SUPPLIERS			10000		10000			
CLOSING COST (DIF)			547	1246	1104	468	219	233
FINAVI						6431		
TOTAL APPLIC.	21210	12569	20015	3341	12784	8795	1267	233
BALANCE	9451	-	-	10000	8452	-	-	-

* Prepared with FINAVI information and delivery plans from contractors.
** See AID disbursement schedule, attached.

HG DISBURSEMENT SCHEDULE

($000)

PERIOD	DISBURSEMENTS ADVANCES	REIMBURSEMENTS *	TOTAL PERIOD	TOTAL CUMULATIVE
October '81	1560	-	1560	1560
January '82	3310	3695	7005	8565
April '82	155	6515	6670	15235
July '82	-	5620	5620	20855
October '82	-	2390	2390	23245
January '83	-	635	635	23880
April '83	-	120	120	24000

* Disbursements based on evidence of existance of eligible mortgages.

ANNEX C

TECHNICAL DOCUMENTS

C.1. Project Description San Jorge

C.2. Project Description La Mora II

C.3. Project Description Paz Norte

C.4. Project Description Satelite

C.5. Project Description Centro America

C.6. Norms and Specifications: Infrastructures

C.7. Norms and Specifications: Houses

C.8. Cost Analysis

C.9. Public Facilities Agreements

C.10. I.E.E.

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

ANNEX C.1

PROYECTO SAN JORGE

A. UNIDADES DE VIVIENDAS TIPICAS

1. Descripción Genral:

- El proyecto habitacional Colonia San Jorge, está ubicado a los 23 Kms. de la ciudad de San Pedro Sula en la carretera que conduce a Santa Rosa de Copán. SEE FIG. 6.-
- El área de lotes a desarrollar en Colonia San Jorge es de 32.869.25 Mts.^{2}, siendo el área total del terreno de 124.859.92 Mts.^{2}, incluyendo los cerros inhabitables.
- El proyecto tendrá una densidad de 278 Viviendas y, aproximadamente una población de 1,835 habitantes. SEE FIG. 7.-
- HONDUCAS, S.A. DE C.V., una Sociedad Anónima, es la propietaria del terreno, quien lo adquirió por compra de la Municipalidad de San Pedro Sula; es también HONDUCAS, S.A. DE C.V. la dueña del proyecto.

2. Normas de Diseño y Especificaciones Utilizadas:

- Para los dos rubros (urbanización y viviendas) se han seguido estrictamente las normas de diseño y especificaciones de la "FINAVI", "Municipalidad" y "ENEE".

3. Análisis de Costo:

Costo por Vivienda Terminada: (Lps.)

- Terreno		107.91
- Urbanización		
- Costo Base	1,899.62	
- Inflación	142.47	
- Costo Entrega		2,042.09

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 51-18-77

- Vivienda		
- Costo Base	3,720.93	
- Inflación	279.07	
- Costo Entrega		4,000.00
- Otros Gastos		
- Financieros, Supervisión, Administración y Diseño		800.00
- COSTO DE VIVIENDA TERMINADA		6,950.00

B. CAPACIDAD TECNICA DE LAS INSTITUCIONES:

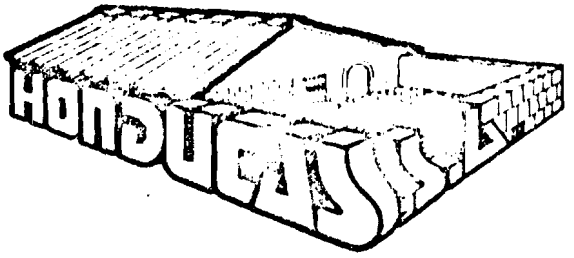
- Constructores:

La constructora "Construcciones Industriales Sica, S. de R.L.", fue contratada por el dueño del proyecto para efectuar los trabajos de urbanización.
Esta constructora tiene una experiencia acumulada de 200 o más proyectos en todas las ramas de la construcción en sus 20 años de vida. Actualmente tiene trabajando 80 personas directamente en este proyecto. La dirección está a cargo de un Arquitecto, 1 Terracero, 1 Jefe de topógrafos, 2 Supervisores de Obra y, adicionalmente la constructora cuenta con su personal de Ingeniería y Administración que le sirve de apoyo a la dirección del proyecto propiamente dicho.

- Viviendas:

La construcción de las viviendas fue adjudicada al señor Fernando Moreno Irala, una persona de más de 15 años de experiencia personal en la construcción de viviendas de todo tipo (Proyectos: Los Zorzales, Urvisa, etc) en San Pedro Sula.
Actualmente tiene en el sitio más de 100 trabajdores, entre maestros de obra, carpinteros, fontaneros, electricistas, albañiles y peones. La obra está a cargo de un Ingeniero Civil colegiado.

- Promotor:



Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

Honducas, S.A. DE C.V. es una empresa fundada y organizada para el desarrollo de proyectos habitacionales y, forma parte del Grupo Cementos de Honduras.

Aun cuando la empresa es de formación reciente cuenta con un Staff de Administración Técnica y Administrativa de muchos años de experiencia hecho en las empresas del grupo.

C. PROCESO DE CONSTRUCCION:

- Diseño:
  - Los planos de urbanización del Proyecto fueron preparados por la oficina de Ingeniería de la Municipalidad de San Pedro Sula.
  - Los planos de viviendas fueron preparados por el Departamento de Ingeniería de HODNUCAS, S.A. DE C.V.
  - Los análisis y mecánica de suelos fueron efectuados por la firma "Saybe y Asociados".
  - El diseño de aguas negras fue preparado por la Municipalidad de San Pedro Sula.
  - El diseño del sistema eléctrico fue preparado por la E.N.E.E.
  - El diseño del sistema de agua potable fue preparado por la Municipalidad de San Pedro Sula.
- Aprobaciones:
  - Todos los diseños y memorias fueron sometidos a aprobación por "FINAVI", "Municipalidad" y "ENEE" y aprobados en su caso.
- Contratación de la Construcción:

  Urbanización:
  - Las obras de urbanización fueron contratadas con "Construcciones Industriales Sica, S. de R.L."
  - El plazo estipulado de entrega fue de 4 meses a partir del 11 de Junio, 1981. La compañía constructora presentó de acuerdo a lo

Apartado Postal 1943 San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

convenido las siguientes fianzas:

1. Fianza por el 100% del Anticipo Recibido
2. Fianza del 15% sobre el valor del Contrato por cumplimiento del mismo.
3. La buena calidad de la obra será garantizada mediante una fianza equivalente al 5% del valor del Contrato y que tendrá un (1) año de vigencia.

Viviendas:

- Las obras para la construcción de 278 viviendas fueron contratadas con el señor Fernando Moreno Irala.
- El plazo estipulado de entrega fue de 5 meses a partir del 15 de Julio, 1981.
- El señor Moreno Irala, presentó de acuerdo a lo convenido, las fianzas siguientes:
  1. Fianza por el 100 % del Anticipo Recibido
  2. Fianza por el 15% sobre el valor del Contrato por cumplimiento del mismo.
  3. La buena calidad de la obra será garantizada con una fianza equivalente al 5% del valor del Contrato y tendrá una vigencia de un año.

Supervisión:

- El proyecto esta siendo supervisado por personal técnico de la "FINAVI" y por la firma "Prima Consultores, S.A.", de acuerdo a las guias e instrucciones de la "FINAVI".

Escalonamiento:

- Para los efectos de la clausula escalatoria de los contratos de construcciones, y suministro de otros bienes y servicios, se considera un costo de inflación del 15% anaual (7.5 % semestral).
- No se consideran ajustes durante los primeros seis (6) meses del

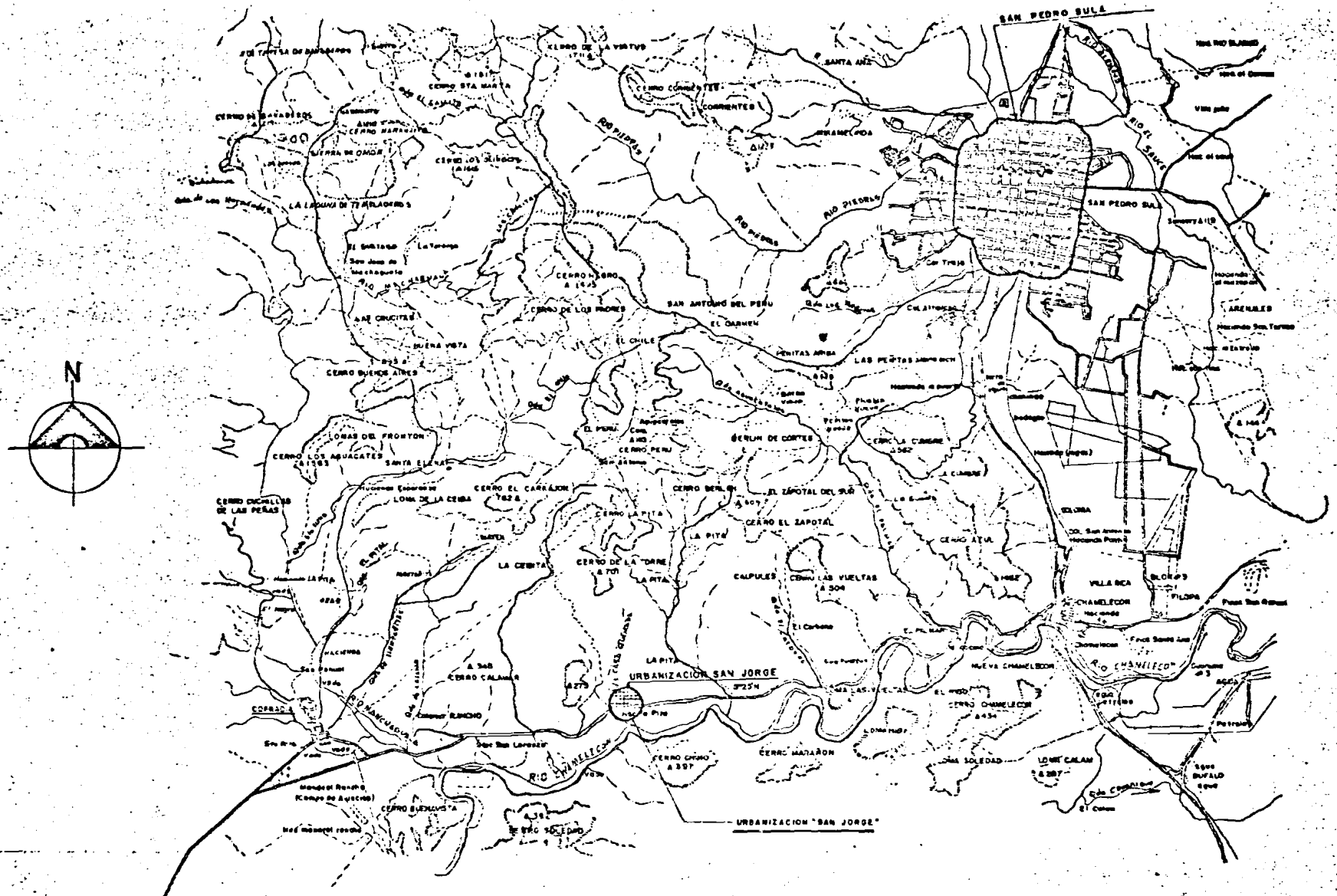
BEST AVAILABLE COPY

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 51-18-77

proyecto.

Ordenes de Cambio:

- Las órdenes de cambio solicitadas por el Constructor o el Promotor debidamente justificadas, deberán ser aprobadas por "FINAVI"



BEST AVAILABLE DOCUMENT

PLANO UBICACION DE URBANIZACION "SAN JORGE"

EON CASTELLANOS

SABILLON CRUZ

MUNICIPALIDAD SAN PEDRO SULA

OFICINA DE PLANIFICACION

C.1. (6)

91

91

BEST AVAILABLE DOCUMENT

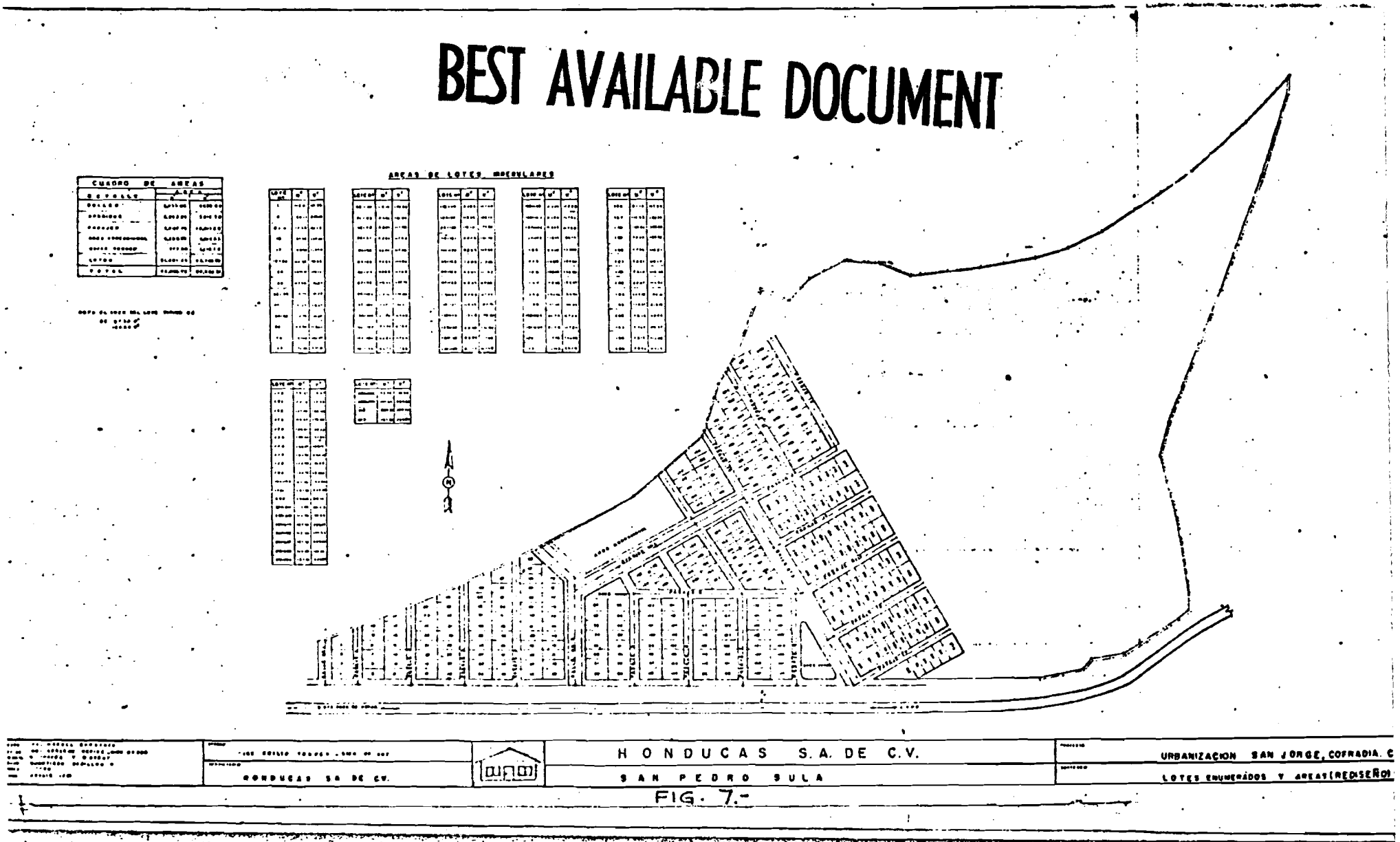


FIG. 7.-

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

ANNEX C.2

PROYECTO LA MORA II ETAPA

A. UNIDADES DE VIVIENDA TIPICA

1. Descripción General

- El proyecto está ubicado a los 15 Kms. al Norte del Municipio de San Pedro Sula, frente a la Aldea S.O.S. y en el Municipio de Choloma. SEE FIG. 8.-

- El area de lotes a desarrollar en La Mora II Etapa es de 30.150.70 Mts^2, siendo el area total del terreno de 65.977.76 Mts^2.

- El proyecto tendrá una densidad de 294 viviendas y, aproximadamente una población de 1,940 habitantes. SEE FIG. 9.-

- Honducas, S.A. de C.V., una Sociedad Anónima, es la propietaria del terreno, que lo adquirió por compra a los señores Adilia Guzmán de Andonie y Augusto C. Vargas y, del proyecto.

2. Normas de Diseño y Especificaciones Utilizadas:

- Para los dos rubros (Urbanización y Vivienda) se han seguido estrictamente las normas de diseño y especificaciones de la FINAVI, Municipalidad, ENEE.

3. Analisis de Costos:

Costo por Vivienda Terminada: (Lps.)

a)	Terreno		354.59
b)	Urbanización		
	b.1 Costo base	1,355.66	
	b.2 Inflación	109.25	

Apartado Postal 1915 San Pedro Sula, Honduras C.A.
Teléfono: 54-18-77

Costo Entrega		1,465.57
c) Vivienda:		
c.1 Costo base	3,720.93	
c.2 Inflación	279.07	
Costo Entrega		4,000.00
d) Otros Costos Financieros, supervisión, administración y diseño.		1,129.84
COSTO DE VIVIENDA TERMINADA		6,950.00

B. CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES

1. Constructores

- La constructora "Ingeniería Integral, S. de R. L." fué la firma que contrató el dueño del proyecto para efectuar los trabajos de urbanización.

  Esta compañia tiene una experiencia acumulada de 10/20 proyectos en la rama del diseño y construcción de viviendas.- El proyecto lo llevó a cabo con 100 personas más o menos, y el equipo necesario (2 tractores, 2 cargadoras, 8 volquetas, 1 camión cisterna, 3 compactadoras, etc)., todo el personal trabajó bajo la dirección de un Ingeniero colegiado, un Terracero, un Jefe de Topógrafos, 2 Supervisores de Obra, más el apoyo del staff de Ingeniería y Administración de la constructora.

- La construcción de viviendas fué adjudicada a la "Sociedad de Maestros de Obra y Construcción, S. de R. L." (SOMOCON), que agrupa un conjunto de 20 personas con una experiencia individual de más de 18 años en construcción de viviendas de todo tipo.

BEST AVAILABLE COPY

Apartado Postal 1943 San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

Actualmente se encuentran en el sitio más de 150 trabajadores, entre Maestros de Obra, Carpinteros, Fontaneros, Electricistas, Albañiles y peones. La dirección de la obra está a cargo de un Arquitecto colegiado.

2. Promotor

Honducas, S.A. de C.V. es una empresa fundada y organizada para el desarrollo de proyectos habitacionales y, forma parte del "Grupo Cementos de Honduras".

Aun cuando la empresa es de formación reciente, cuenta con un staff de Administración Técnica y Administrativa de muchos años de experiencia, formado en las diferentes empresas del grupo.

C. PROCESO DE CONSTRUCCION

1. Diseño

- Los planos de urbanización del proyecto fueron preparados por el Departamento de Ingeniería de Honducas, asímismo los planos de las viviendas fueron preparados por el mismo departamento.

- Los analisis y mecánica de suelos fueron efectuados por la firma "Saybe y Asociados".

- El diseño del sistema de aguas negras fué preparado por la firma "Hidro-Sistemas, S. A. de C. V."

- El diseño del sistema electrico fué preparado por la Empresa Nacional de Energía Electrica.

BEST AVAILABLE COPY

Apartado Postal 19[illegible] San Pedro Sula, Honduras C. A.
Telefono: 54-18-77

- El diseño del sistema de agua potable fué preparado por la firma Hidro-Sistemas, S. A. de C. V.

2. Aprobaciones

Todos los diseños y memorias fueron sometidos a aprobación por FINAVI, Municipalidad, ENEE, y aprobados en su caso.

3. Contratación de la Construcción:

Urbanización

Las obras de urbanización fueron contratadas con "Ingeniería Integral, S. de R. L.".

El plazo estipulado de entrega fué de cuatro (4) meses a partir del 1º de Julio de 1981.

La compañia constructora presentó de acuerdo a lo convenido las siguientes fianzas:

1. Fianza por el 100% del anticipo recibido.
2. Fianza por el 15% sobre valor contrato por cumplimiento del mismo.
3. La buena calidad de la obra será garantizada mediante una fianza equivalente al 5% del valor del contrato con vigencia de un año.

Viviendas

Las obras para la construcción de 294 viviendas fueron contratadas con la "Sociedad de Maestros de Obra y Construcción, S. de R. L. (SOMOCON).

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras C.A.
Telefono: 54-18-77

La compañia presentó de acuerdo a lo convenido las fianzas siguientes:

1. Fianza por el 100% del anticipo recibido.
2. Fianza por el 15% sobre valor contrato por cumplimiento del mismo.
3. La buena calidad de la obra será garantizada con una fianza equivalente al 5% del valor del contrato, y con vigencia de un año.

Supervisión

El proyecto está siendo supervisado por personal técnico de la "FINAVI" y por la firma supervisora "CONDISA" del "Grupo Continental" de acuerdo a las guias e instructivos de la "FINAVI".

Escalonamiento

Para los efectos de la cláusula escalatoria de los contratos de construcción y suministro de otros bienes y servicios, se consideró un costo de inflación del 15% anual (7.5% semestral).

No se consideran ajustes durante los primeros seis meses del proyecto.

Ordenes de Cambio

Solicitados por el constructor o el promotor debidamente justificados, deberán ser aprobados por "FINAVI".

BEST AVAILABLE COPY

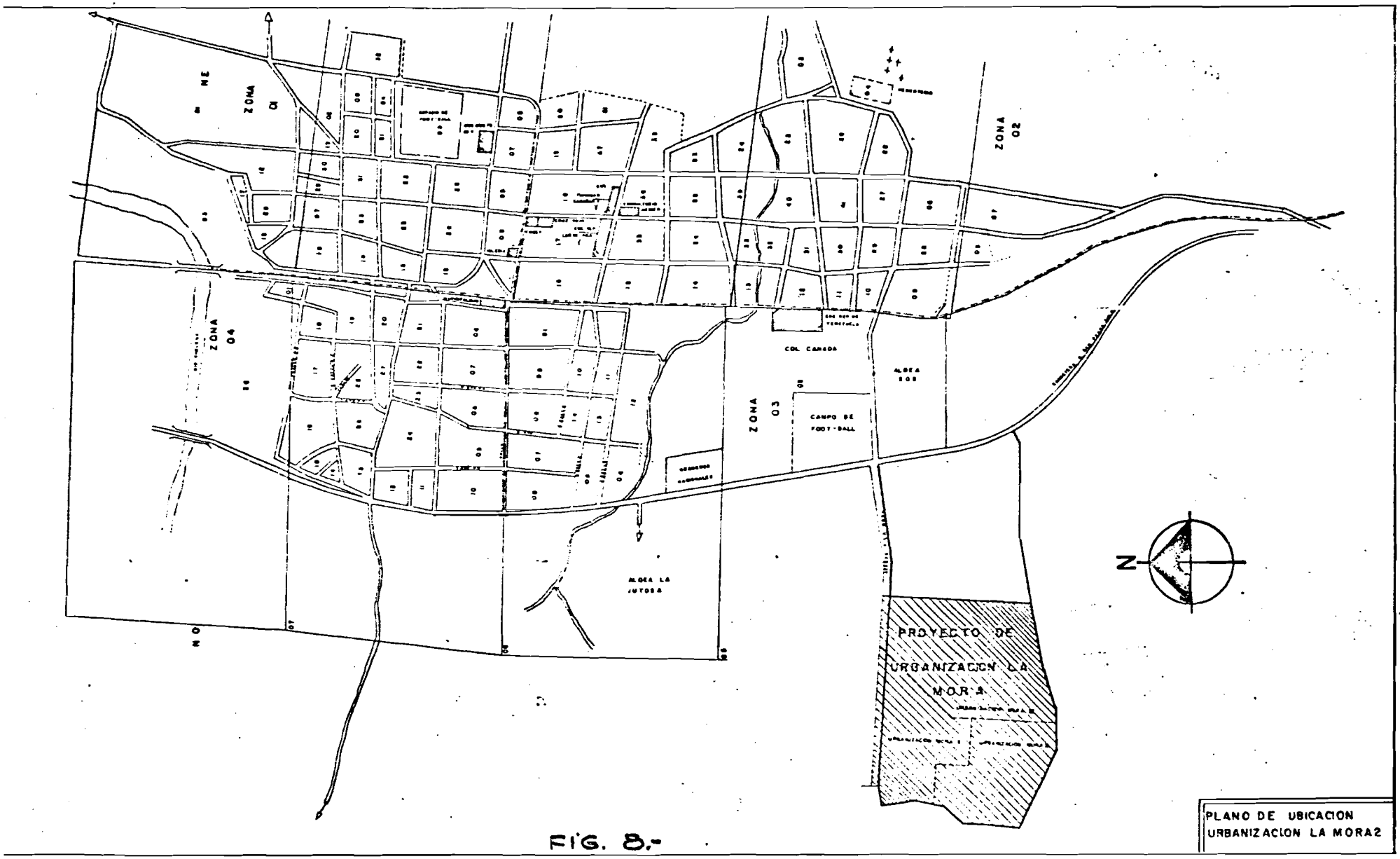


FIG. 8.-

	HONDUCAS S.A. DE C.V.	URBANIZACION LA MORA "2"	PLANO DE UBICACION CHOLOMA, CORTES	2/10

C.2.
6

BEST AVAILABLE DOCUMENT

98

98

BEST AVAILABLE DOCUMENT

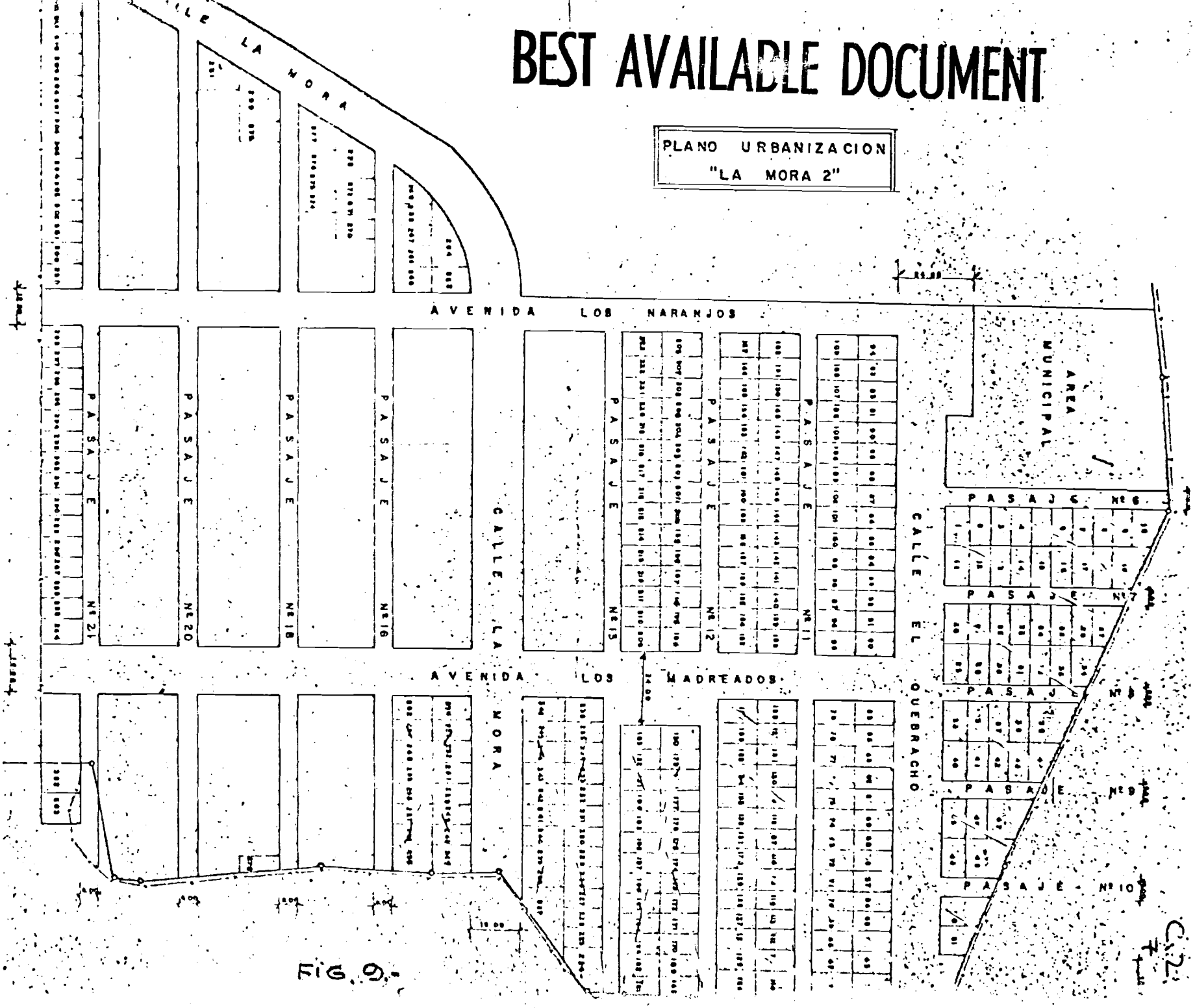


FIG. 9.-

Apartado Postal 1943 San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-1877

ANNEX C.3

PROYECTO PAZ GARCIA NORTE

A. UNIDADES DE VIVIENDA TIPICA

1. Descripción General:

- El proyecto está ubicado a los 15 Kms. al N.E. del Municipio de San Pedro Sula, sobre la carretera que va al Aeropuerto Internacional "Ramón Villeda Morales". SEE FIG 1.-

- El area de lotes a desarrollar en "Paz Garcia Norte" es de 191.107.44 Mts^2, siendo el area total de terreno de 209.297.94 Mts^2.

- El proyecto tendrá una densidad de 1,800 viviendas y aproximadamente una población de 11.880 habitantes. SEE FIG. 2.-

- Honducas, S.A. de C.V., una Sociedad Anónima, es la propietaria del terreno que lo adquirió por compra a la compañia "Construcciones Industriales Sica, S.de R.L.".

2. Normas de Diseño y Especificaciones Utilizadas:

- Para los dos rubros (urbanización y viviendas) se han seguido estrictamente las normas de diseño y especificaciones de la "FINAVI", "Municipalidad" y "ENEE".

3. Analisis de Costos:

Costo por Vivienda Terminada: (Lps.) SEE FIGS 3 Y 4.-

Terreno		354.59
- Urbanización		
Costo base	1,670.15	
Inflación	125.26	
Costo Entrega		1,795.41

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-1877

- Vivienda		
Costo base	3,720.93	
Inflación	279.07	
Costo Entrega		4,000.00
Otros costos		
- Financieros, supervisión, administración y diseño.		800.00
COSTO POR VIVIENDA TERMINADA		6,950.00

B. CAPACIDAD DE LAS INSTITUCIONES

1. Constructores

- La Constructora "Construcciones Industriales Sica, S. de R. L." fué la firma que contrató el dueño del proyecto para efectuar los trabajos de urbanización.

  Esta constructora tiene una experiencia acumulada de 200 a más proyectos en todas las ramas de la construcción en sus 20 años de vida.

  Actualmente tiene trabajando 160 personas en el proyecto. La dirección está a cargo de un Ingeniero Civil Colegiado, un Terracero, un Jefe de Topografos, dos Supervisores de Obra y, adicionalmente la constructora cuenta con su personal administrativo que le sirven de apoyo a la dirección del proyecto propiamente dicho.

- La construcción de las viviendas fué adjudicada a la "Sociedad de Maestros de Obra y Construcción, S.de R.L." (SOMOCON), que agrupa un conjunto de 20 personas con una experiencia individual de 18 años en construcción de viviendas de todo tipo.

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-1877

- Actualmente se encuentran en el sitio más de 500 trabajadores, entre Maestros de Obra (20), carpinteros, fontaneros, electricistas, albañiles y peones. La dirección de la obra está a cargo de un Ingeniero Civil Colegiado.

2. Promotor

Honducas, S. A. es una empresa fundada y organizada para el desarrollo de proyectos habitacionales y, forma parte del "Grupo Cementos de Honduras".

Aun cuando la empresa es de formación reciente, cuenta con su staff de administración técnica y administrativa de muchos años de experiencia formada en las diferentes empresas del grupo.

C. PROCESO DE CONSTRUCCION

1. Diseño

- Los planos de urbanización del proyecto fueron preparados por el "Departamento de Ingeniería de Honducas", como asímismo los diseños de la vivienda.

- Los analisis y mecánica de suelo fueron efectuados por la firma "Saybe y Asociados".

- El diseño del sistema de aguas negras fué preparado por la firma "Hidro-Sistemas, S.A. de C.V.".

- El diseño del sistema electrico fué preparado por la "Empresa Nacional de Energía Electrica".

Apartado Postal 1943- San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54-18-77

- El diseño del sistema de agua potable fué preparado por la firma "Hidro-Sistemas, S.A. de C. V."

2. Aprobaciones

Todos los diseños y memorias fueron sometidos a aprobación por "FINAVI", Municipalidad, ENEE y, aprobados en su caso.

3. Contratación de la Construcción

Urbanización

Las obras de urbanización fueron contratadas con "Construcciones Industriales Sica, S. de R. L.".

El plazo estipulado de entrega fué de cinco (5) meses a partir del primero de Julio de 1981.

La compañia constructora presentó de acuerdo a lo convenido, las siguientes fianzas:

1. Fianza por el 100% del anticipo recibido.
2. Fianza por el 15% sobre valor contrato por cumplimiento del mismo.
3. La buena calidad de la obra será garantizada mediante una fianza equivalente al 5% del valor del contrato, con vigencia de un año.

Viviendas

Las obras para la construcción de 1,800 viviendas (en paquetes de 100 por vez) fueron contratadas con la firma "Sociedad de Maestros de Obra y Construcción,S.de R.L. (SOMOCON).

El plazo estipulado de entrega fué de 6 meses a partir del 1º. de Julio de 1981.

Apartado Postal 1963 San Pedro Sula, Honduras, C.A.
Teléfono: 54 18-77

El plazo estipulado de entrega fué de seis (6) meses a partir del 1º de Julio de 1981.

La compañia constructora presentó de acuerdo a lo convenido, las fianzas siguientes:

1. Fianza por el 100% del anticipo recibido.
2. Fianza por el 15% sobre valor contrato por cumplimiento del mismo.
3. La buena claidad de la obra será garantizada con una fianza equivalente al 5% del valor del contrato, y tendrá una vigencia de un (1) año.

Supervisión

El proyecto está siendo supervisado por personal técnico de la "FINAVI" y por un Ingeniero Civil colegiado, aprobado de acuerdo a las guias e instructivos de la "FINAVI"

Escalonamiento

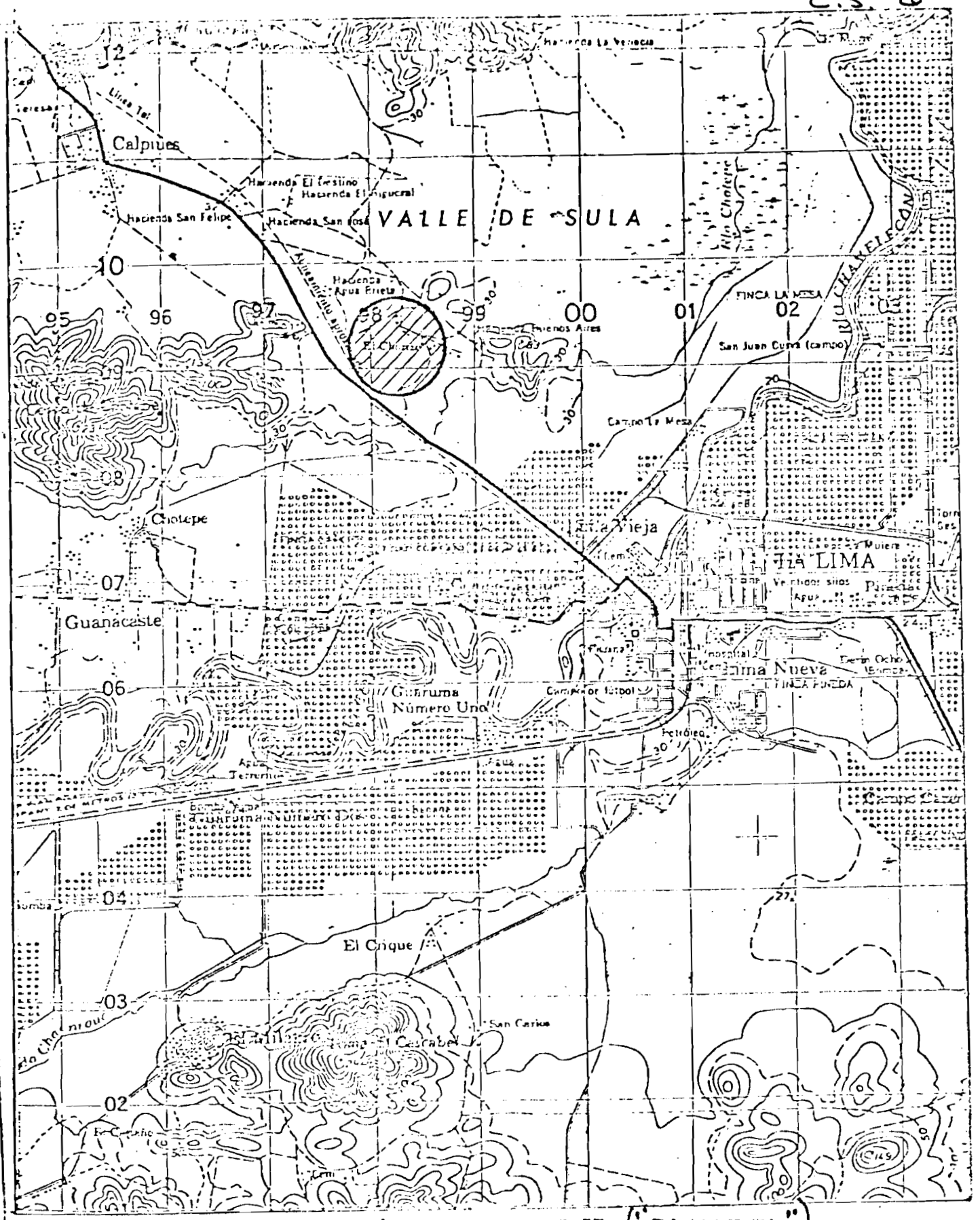
Para los efectos de la clausula escalatoria de los contratos de construcción y suministro de otros bienes y servicios se consideró un costo de inflación del 15% anual (7.5% semestral).

No se consideran ajustes durante los primeros seis (6) meses del proyecto.

Ordenes de Cambio

Las ordenes de cambio solicitadas por el Constructor o el Promotor debidamente justificados, deberán ser aprobados por "FINAVI".

C3 6

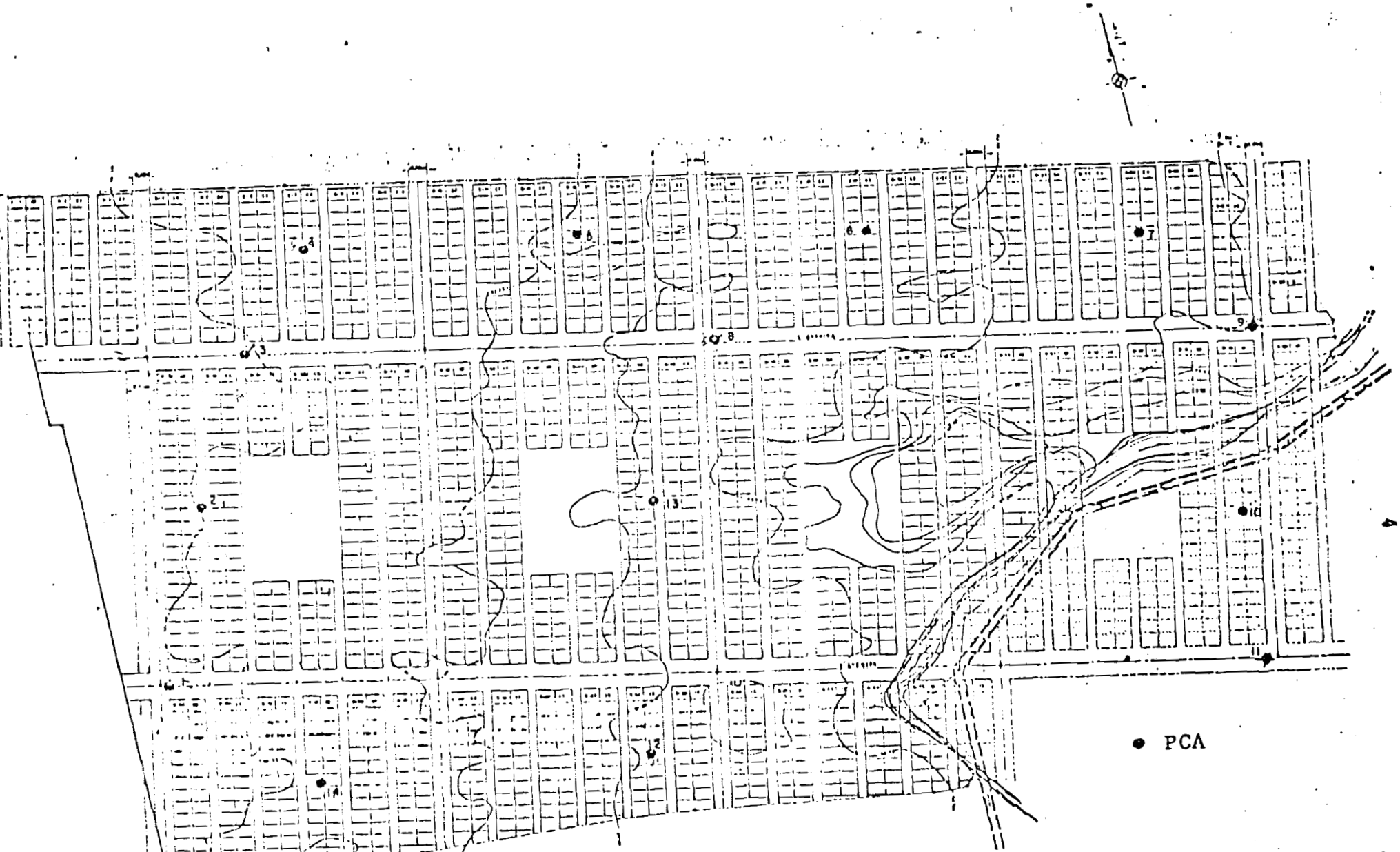


URB. POLICARPO PAZ Nº II - ("PLANETA")

FIG. 1 LOCALIZACION APROXIMADA DEL PROYECTO

FIG. 1.-

BEST AVAILABLE DOCUMENT

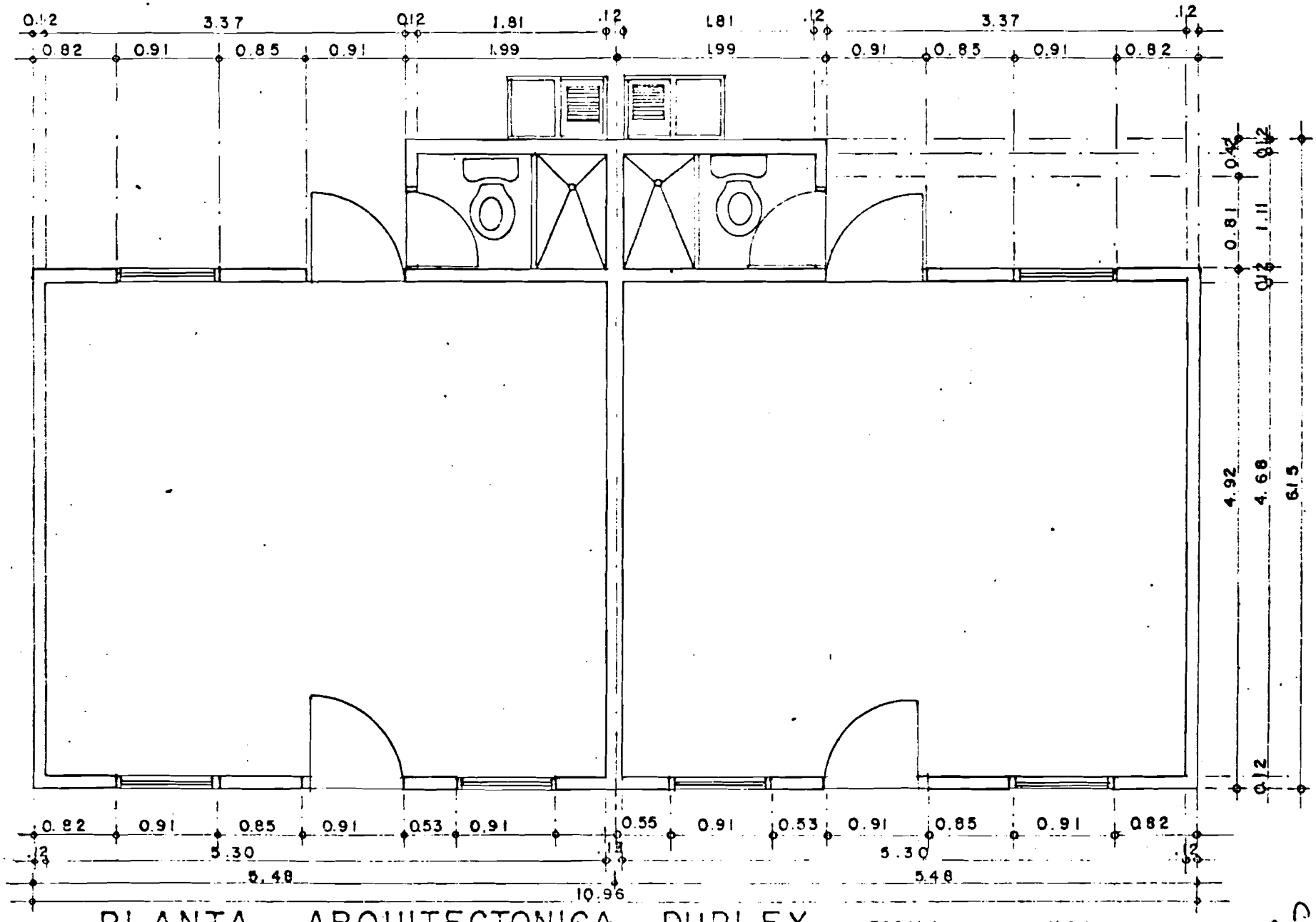


ORD. POLICARPO PAZ Nº II - (PLANETA)
FIG. 2.-

BEST AVAILABLE DOCUMENT

SAVIE Y ASOCIADOS

HONDUCAS S.A de C.V

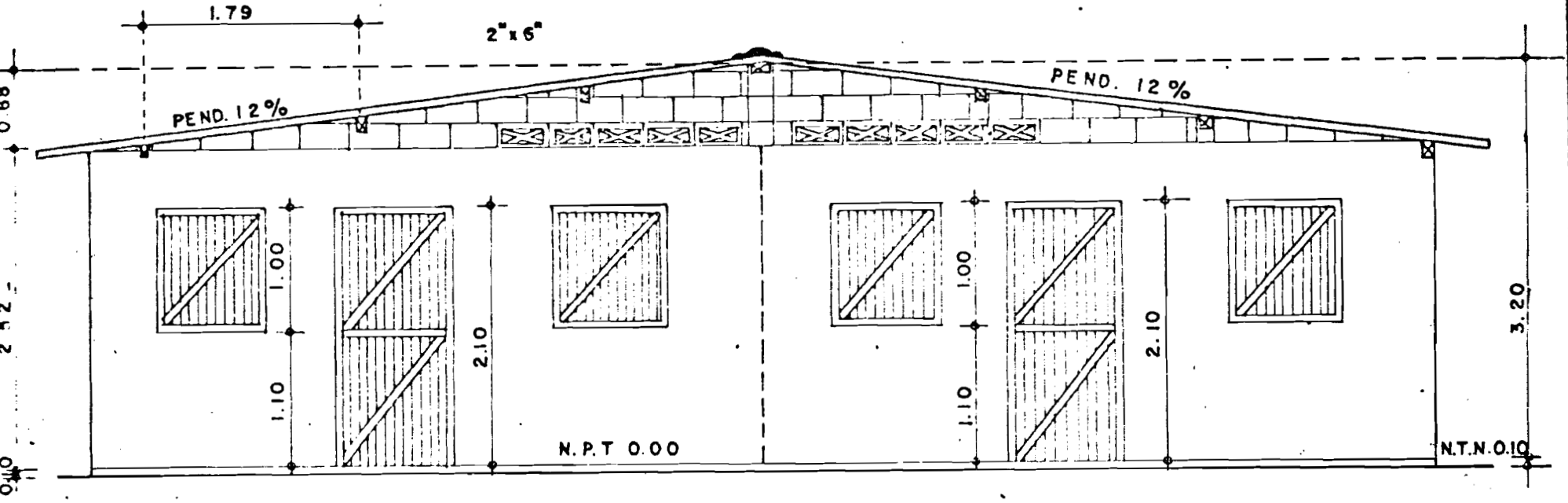


PLANTA ARQUITECTONICA DUPLEX ESCALA 1:50

POLICARPO PAZ Nº 2 FIG.-3.-
APLICABLE A: LA MORA 2 Y SAN JORGE

BEST AVAILABLE DOCUMENT

BEST AVAILABLE DOCUMENT



VISTA PRINCIPAL DUPLEX

ESCALA ——— 1:50

POLICARPO PAZ No 2- FIG. 4.-
APLICABLE A: LA MORA 2 Y SAN JORGE

HONDUCAS S.A de C.V

C.3.-9-

108

C.3.
10

BEST AVAILABLE DOCUMENT

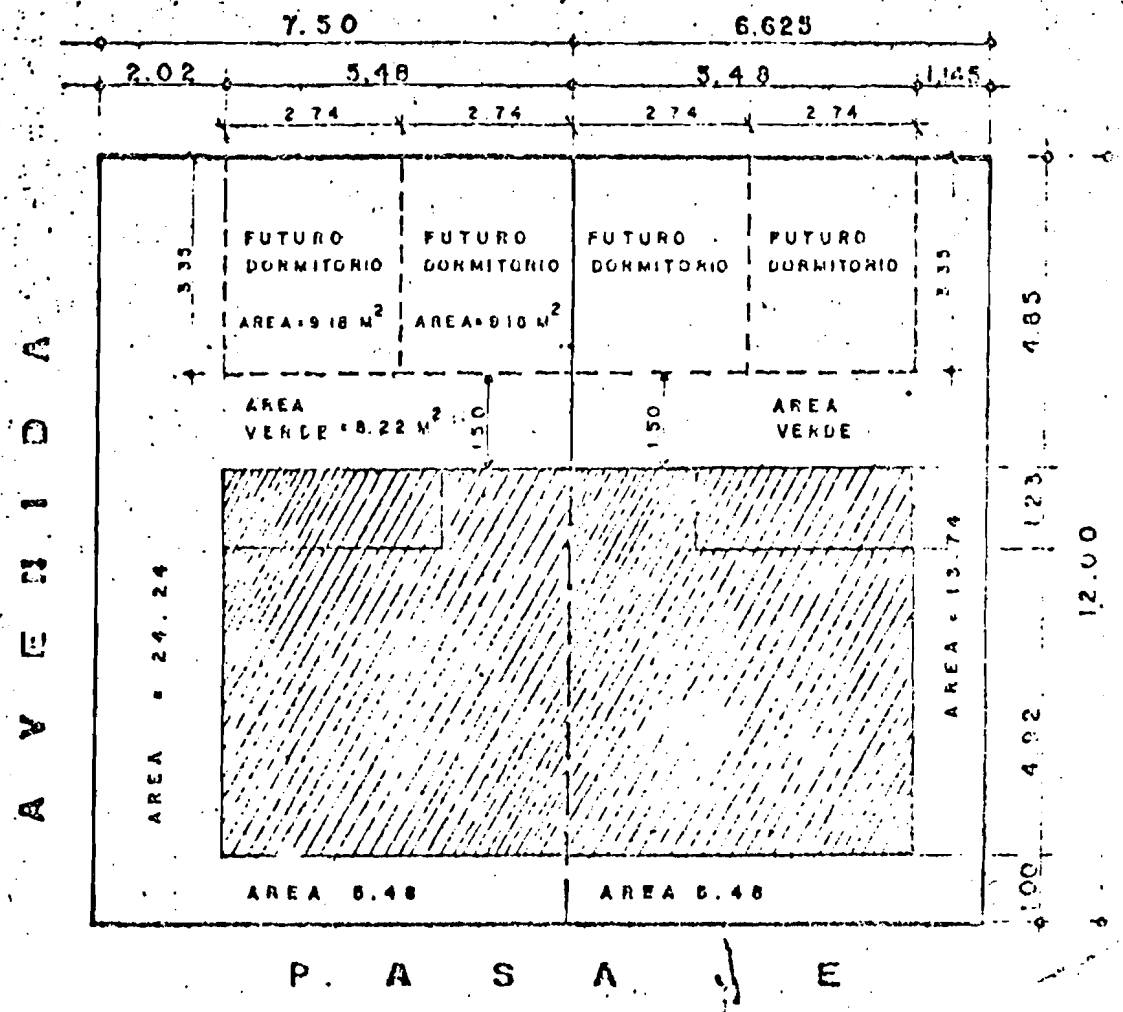


FIG. 5.-

P L A N E T A - POLO NORTE ANEXO - 1

Constructores

1) Sica S. de R.L. de C.V.

1.-Ingeniero Residente

2.-2 cuadrillas de topógrafos

3.-2 Maestros de obra Clase A.

4.-Otros Maestros de obra Clase B - #4

5.-4 Bodegueros

6.-Secretario

7.-1 Asistente de Ingeniero

8.-Vigilante - 4/24 horas

9.-Equipo

5 tractores

14 volquetas Varias

4 Motoniveladoras

4 Cargadoras

Otros equipos auxiliares

2) S O M O C O N
Sociedad de Maestros de Obra y Constructoras
la forman 20 Maestros de obra

personal bajo su dirección

350 hombres
160 albañiles
160 ayudantes de albañil
4 oficinas
16 ayudantes
10

CORBISA

CORPORACION DE BIENES, S. A.

ANNEX C.4.(1)

INFORMACION SOBRE EL PROYECTO "CIUDAD SATELITE"

A. Unidades de viviendas típicas

1. Descripción general -

El proyecto "Ciudad Satélite" está ubicado a cinco kilómetros del centro de San Pedro Sula sobre la carretera que conduce de ésta ciudad hacia el este, o sea hacia el Aeropuerto internacional "Villeda Morales". SEE FIG. 17.-

La propiedad por desarrollarse abarca 654,340 metros cuadrados de los cuales 420,000 se han destinado al proyecto de emergencia de viviendas del Gobierno Central. SEE FIG. 18.-

La Corporación de Bienes, S. A. de C. V., una sociedad anónima dedicada exclusivamente al desarrollo de éste proyecto, es la propietaria del terreno y de el proyecto.

2. Normas de diseño y especificaciones utilizadas -

Tanto para urbanización como para vivienda se han seguido estrictamente las normas de diseño y especificaciones de el Banco Centroamericano de Integración Económica, la FINAVI y de la Municipalidad Sampedrana.

3. Análisis de costo -

a) Costo por vivienda terminada - SEE FIGS 19 y 20.-

Terreno	L 802.74
Urbanización (costo entrega)	1,409.57
Costo del lote urbanizado terminado	2,212.31
Vivienda (costo entrega)	4,600.00
Otros costos	127.69
Costo total vivienda terminada	L6,940.00

B. Capacidad técnica de las instituciones

3. Constructores -

La Constructora El Aguila, S. A. de C. V. ha sido contratada por el dueño del proyecto para efectuar los trabajos de urbanización y viviendas.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

AVE. N. O. No. 5 — Segundo Piso. TELS. 54-2754, 54-2198. APDO. POSTAL 295. San Pedro Sula, Honduras

Esta Constructora ha construido más de 2,500 viviendas de medio y bajo costo en los últimos tres años en los proyectos "La Aurora", "Montefresco", "Las Brisas" y "Villas del Río" en San Pedro Sula y "Residencial El Progreso" en El Progreso, por lo cual se considera la empresa líder en el campo nacional de la construcción de viviendas.

Actualmente hay más de 500 personas trabajando directamente con el contratista en el proyecto. La dirección de éste personal está a cargo de dos ingenieros civiles, ocho maestros de obra y quince fiscales dedicados todos exclusivamente a el proyecto.

Adicionalmente, la Constructora El Aguila cuenta con tres ingenieros civiles y un staff completo de administración. De parte de los sub-contratistas hay cinco ingenieros civiles incorporados a tiempo parcial y el personal calificado dedicado a tiempo completo al proyecto.

4. Promotor -

La Corporación de Bienes, S. A. de C. V. es una empresa fundada para el desarrollo de éste proyecto, sin embargo, forma parte del grupo de compañías de la Promotora de Vivienda Schmid, S. A. de C. V., Las Brisas, S. A., Inversiones Progreseñas, S. A. y Desarrollos Metropolitanos, S. A., los cuales en conjunto han promovido proyectos habitacionales con un total de cerca de 3,000 viviendas en todo el país en los últimos cuatro años. El personal administrador de CORBISA es el mismo de las otras empresas mencionadas.

C. Proceso de construcción

1. Diseño -

Saybe y Asociados, S. de R. L., una de las firmas de más prestigio profesional en el país fue contratado para el diseño del proyecto. La experiencia de ésta empresa cubre urbanizaciones de medio y bajo costo así como sistemas viales.

El ante-proyecto preparado por Saybe y Asociados ha sido aprobado por la Municipalidad local, la FINAVI y el BCIE quien a la vez declaró el proyecto elegible para financiamiento interino y a largo plazo. El estudio final del proyecto ha sido aprobado por la FINAVI y la Municipalidad, estando en trámite su aprobación en el BCIE.

2. Contratación de la construcción -

Las obras de urbanización y la construcción de las 2,509 ien- das fueron contratadas por CORBISA con la Constructora E ii- la, S. A. a un precio total de L6,009.00 por casa termin . El plazo estipulado fue doce meses a partir del 18 de ma e 1981.

De acuerdo a lo convenido, la Constructora ha rendido una fian- za de cumplimiento por un 10% del valor total del contrato como garantía de cumplimiento del mismo. Adicionalmente la Construc- tora dió una fianza por el 100% del anticipo recibio, La cali- dad de las obras será garantizada mediante una fianza equiva- lente al 5% del valor del contrato que la Constructora presen- tara al momento de la entrega de las casas y que tendrá un año de vigencia.

3. Supervisión -

El proyecto está siendo supervisado por personal técnico de la FINAVI y por la empresa, Consultores en Arquitectura e Ingenie- ría, S. A. (CAISA), de acuerdo a las guías emitidas por la Fi- nanciera Nacional de la Vivienda (FINAVI) misma.

Se adjunta copia del último informe de supervisión del proyec- to de CAISA.

4. Escalonamiento -

El contrato firmado entre las partes contempla ajustes por in- cremento en los costos de las obras durante el período de eje- cución. Los ajustes deben ser solicitados por el Constructor debidamente justificados y para ser efectivos deberán ser apro- bados por la FINAVI.

A esta fecha no ha habido solicitud alguna por escalonamiento de costos.

BEST AVAILABLE COPY

C.4.
(4)

DIRECTRICES REQUERIDAS PARA EL DISEÑO DE LA URBANIZACION PARA VIVIENDA TIPO MINIMA A BAJO COSTO DEL PROYECTO PROPIEDAD DE LOS SRES. "CORBISA"

AGUA POTABLE:

1. Dotación a usar: 40 GPPD (Galones por Persona Diario).

2. Variación diaria (Máximo Día): 1.5 del consumo medio diario CMD.

3. Variación horaria (Máximo Hora): 2.00 del consumo medio diario CMD.

4. Es entendido que las pérdidas en la red, la dotación para zonas comerciales y para los servicios institucionales están incluídos en la dotación detallada en el Item #1.

5. Dependiendo del tipo de red hidráulica a diseñar se deberán presentar como análisis mediante el proceso iterativo de Hardy Cross o por computación electrónica, dos condiciones:

   a) Consumo máximo hora en la red de urbanización.

   b) Consumo máximo día coincidente con un incendio en el punto más crítico de la red.

6. Si es necesario abastecer de agua a la urbanización mediante estaciones de bombeo, deberán presentarse los cálculos que determinen la capacidad y la carga total dinámica del equipo de bombeo. Cuando se presente evidencia satisfactoria basada en la información de pozos vecinos con su acuífero que tienen capacidad para el adecuado suministro de agua potable a la urbanización, no será necesaria la construcción de pozos de prueba.

7. Podrán usarse tuberías de diferente material cumpliendo con el valor del coeficiente de flujo de Hazen - Williams "C" aplicable a los análisis hidráulicos de la red los cuales son:

   a) Para tubería de cloruro de Polivinilo (PVC) "C" igual a 150.
   b) Para tubería de asbesto cemento (A.C.) "C" igual a 140.
   c) Para tubería de hierro galvanizado (H.G.) "C" igual a 120.

8. Se permitirá velocidad de flujo en las tuberías entre los 3.0 mts/seg. (máximo), y 0.60 mts/seg. (mínimo).

9. La presión mínima residual será de 10 p.s.i., y la presión máxima permisible será de 60 p.s.i.

   Para cada análisis efectuado, deberá presentarse un cuadro de presiones residuales para cada punto principal de la red.

BEST AVAILABLE COPY

C.A.
(5)

10. Queda a criterio del diseñador de la urbanización la ubicación de la línea matriz, la cual podrá recibir las conexiones domiciliares previstas en el diseño.

11. En el diseño se deberá mantener una cobertura de 1.20 mts. sobre la corona de la tubería principal cuando esté sometida a cargas vehiculares. En áreas verdes la profundidad puede reducirse a 0.6 mts. de cobertura.

12. La demanda de incendio deberá calcularse con una dotación de 150 GPM.

13. Para el caso de hidrantes en zonas residenciales unifamiliares deberán ser colocados de tal manera que tengan un radio de acción máximo de 100 mts; siendo la presión requerida en el hidrante de 5 p.s.i. - Para zonas comerciales o industriales los hidrantes se colocarán con un radio de acción máximo de 50 mts.

Gerencia

14. Las válvulas de ventosa o aire de purga y limpieza se ubicarán en los picos más altos del sistema, siendo estos los de aire; y en las partes más bajas los de purga y limpieza. Este requerimiento se aplicará solamente en redes ubicadas en zonas con topografía accidentada.

15. Si se dispone de dos pozos para el suministro, el diseño de almacenaje se regirá para un volumen equivalente al 30% del consumo medio diario. En caso de que suministro sea a base de un sólo pozo éste porcentaje sería de 40% del consumo medio diario.

16. Se deberán presentar los cálculos para el tanque de almacenamiento - (la estructura) y su fundación.

17. Se podrán ubicar solamente: los pozos, las estaciones de bombeo y los tanques de almacenamiento en Lotes Municipales.

18. Quedará a criterio del diseñador el establecimiento de una operación - automática o manual del sistema de bombeo de pozos.

19. Se requerirá tener a la vista resultados del Laboratorio de análisis del agua para determinar la cloración del sistema u otros sistemas de potabilización de aguas subterráneas .

20. Presentar memoria de cálculo completa y especificaciones.

BEST AVAILABLE COPY

AGUAS NEGRAS:

1. La dotación para aguas negras será de 80% del consumo promedio diario (CPD).

2. La absorción y la infiltración se deberá tomar como 4 veces el gasto promedio.

3. El cálculo hidráulico de las alcantarillas se hará en base a la fórmula de MANNING, para el flujo en canales abiertos, usando el coeficiente de rugosidad "N" igual a 0.013 para todos los tamaños de tuberías de concreto y "N" igual a 0.010 para tuberías de cloruro de polivinilo (PVC).

4. El diámetro mínimo de alcantarillas será de 6" en la red. El diámetro mínimo de las alcantarillas será de 4" en conexiones domiciliares para viviendas "Duplex", cuando el tubo sea de cloruro de polivinilo (PVC); y de 6", cuando el tubo sea de concreto o de asbesto cemento.

5. La pendiente mínima será la necesaria para producir una velocidad media de 0.60 mts/seg.

6. La distancia máxima entre pozos de inspección será de 120 mts.

7. Los pozos de inspección deberán ser repellados internamente.

8. Se podrá descargar a través de colectores las aguas negras directamente al río Sauce.

9. Presentar memoria de cálculo completa y especificaciones.

AGUAS PLUVIALES:

1. El diseño deberá realizarse por el método de la fórmula racional: Q igual CIA.

2. Los factores para la fórmula racional deben ser parámetros acordes al lugar y condición topográfica en que se diseña.

3. El diámetro mínimo de la tubería será de 15".

4. Los tragantes serán del tipo rejilla metálica con tubería de interconexiones de 12" como mínimo.

5. Presentar memoria de cálculo completa y especificaciones.

MUNICIPAL
Gerencia

BEST AVAILABLE COPY

6. Los elementos hidráulicos para diseño deberán tomarse del monograma de HAZEN - WILLIAMS.

7. La pendiente máxima será aquella que permita una velocidad tolerable - no mayor de 3 M/seg.

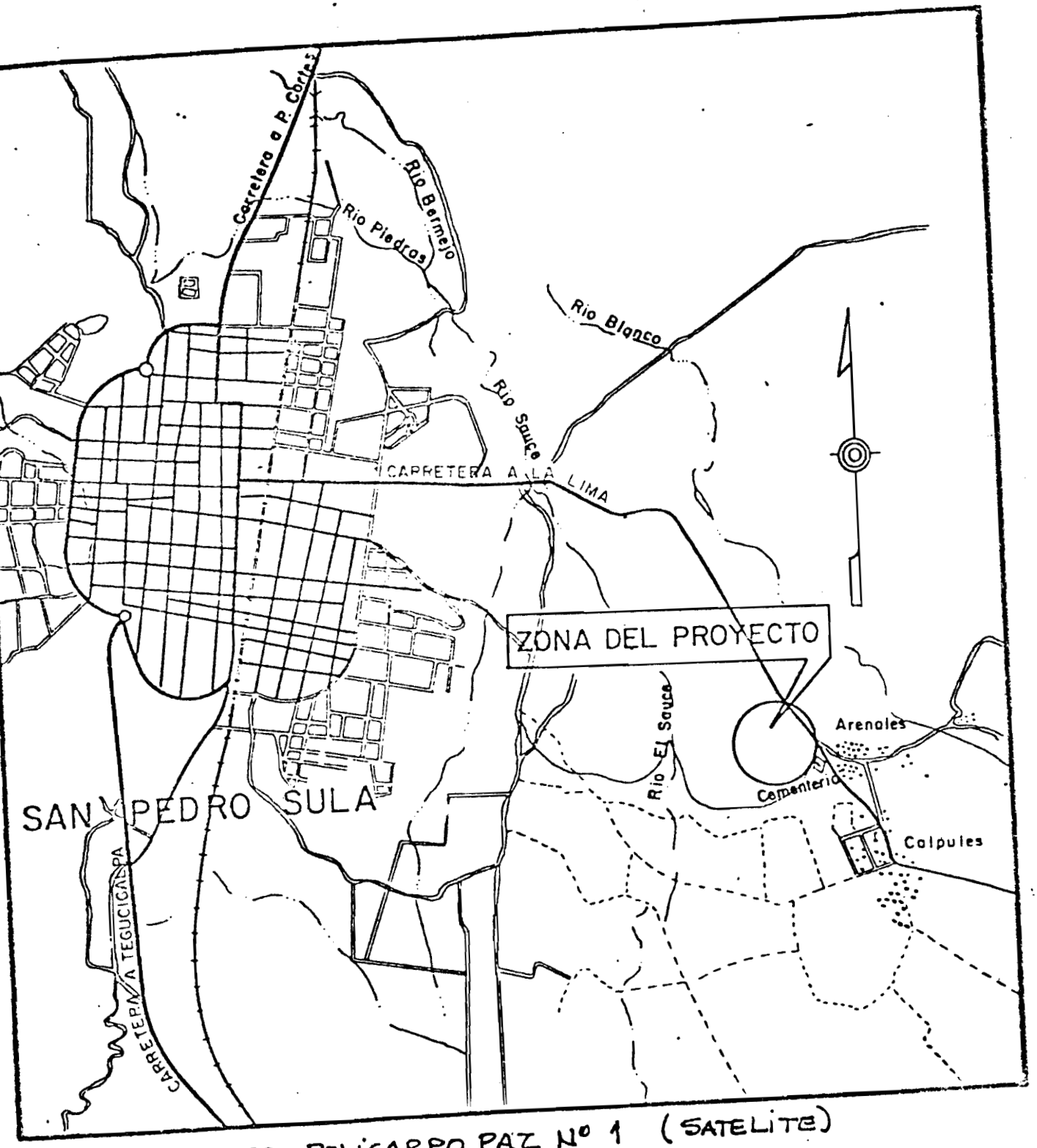
8. Las caídas en los pozos de visita no será mayor de 60 cms.

9. Se podrá usar colector en combinación con las aguas negras.

10. Se admite el drenaje superficial siempre que sea posible escurrir las aguas provenientes de tormentas adecuadamente.

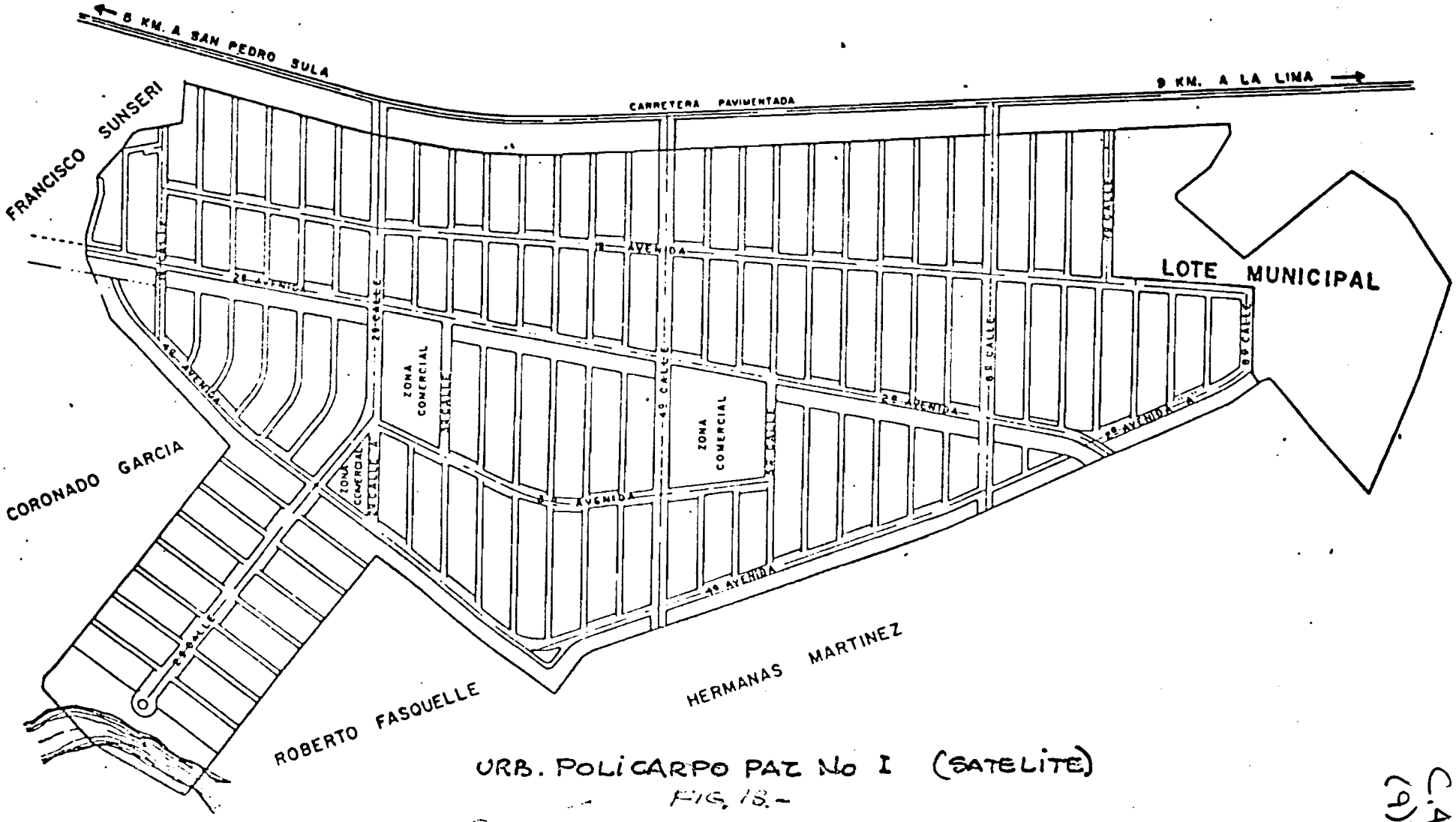
C.A.
(8)

BEST AVAILABLE DOCUMENT



URB. POLICARPO PAZ Nº 1 (SATELITE)
FIG. 17.-

BEST AVAILABLE DOCUMENT



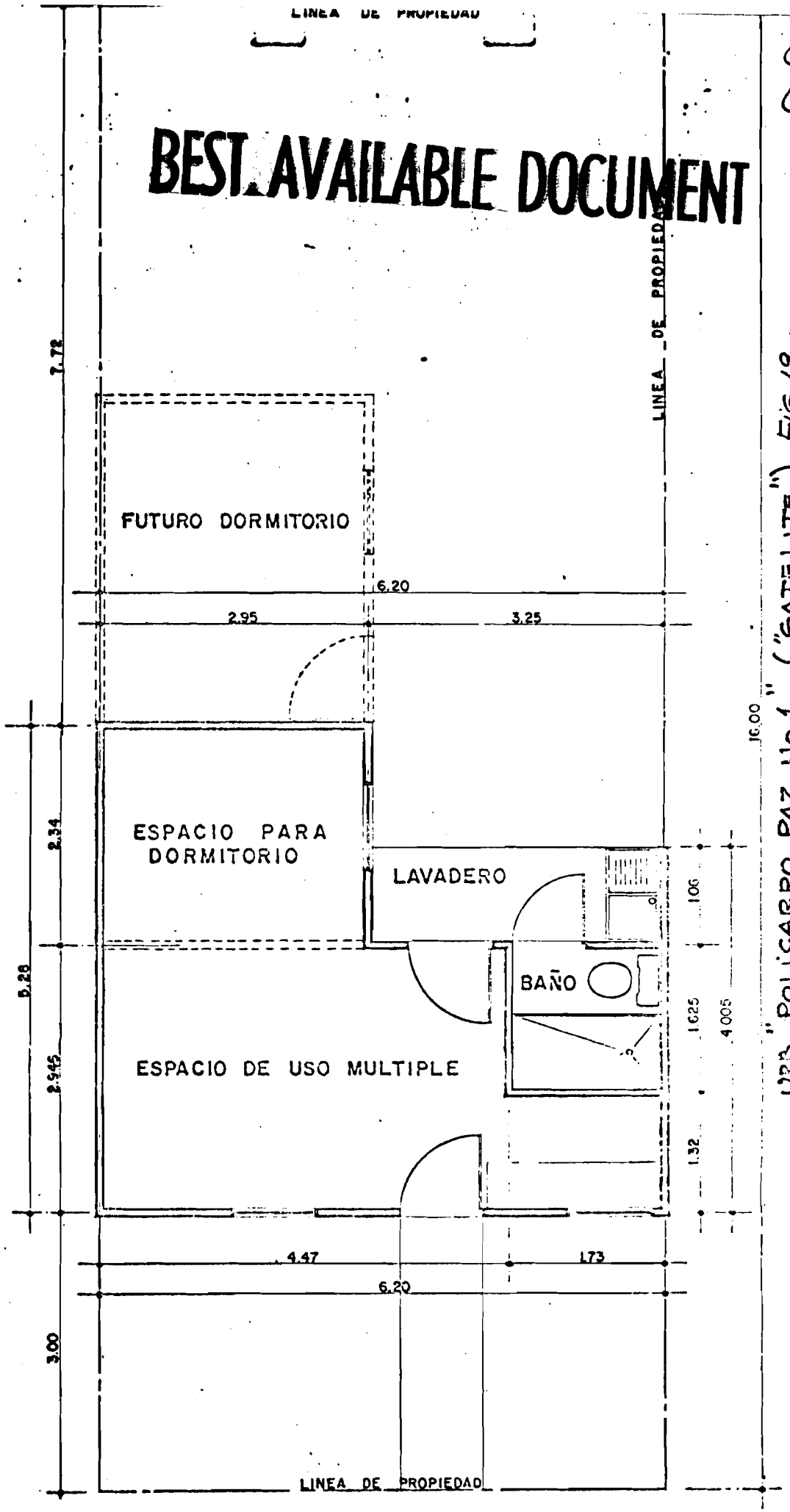
URB. POLICARPO PAZ No I (SATELITE)

FIG. 18.-

C.4.
(9)

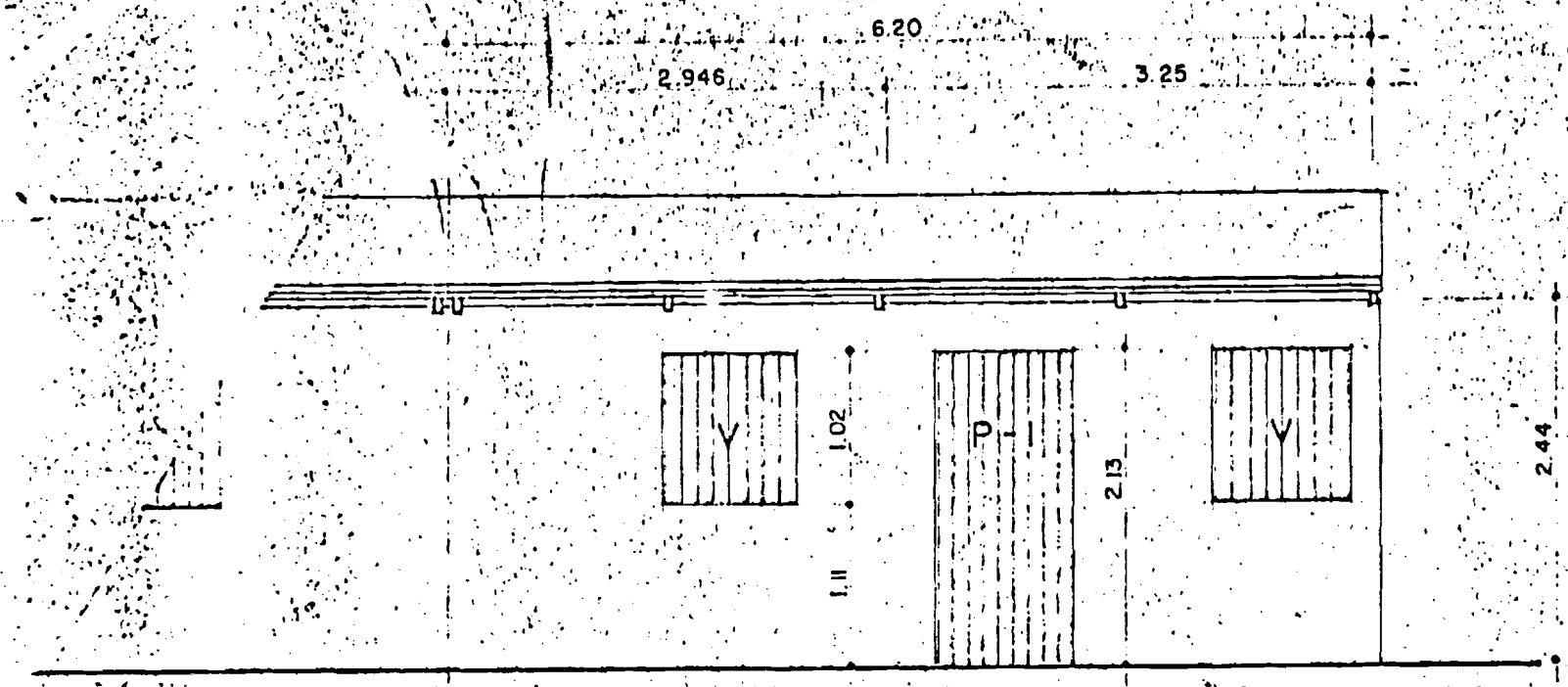
BEST AVAILABLE DOCUMENT

C.4.
(10)



URB. "POLICARPO PAZ No 1" ("SATELITE") FIG. 19.-
PLANO DE LA VIVIENDA
APLICADO A: URB. "CENTRO AMERICA"

BEST AVAILABLE DOCUMENT



FACHADA PRINCIPAL

URB. POLICARPO PAZ No I "SATELITE"
APLICABLE A: "CENTRO AMERICA OESTE"
FIG. 20.-

C.4.
(1)

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

ANNEX C.5 (1)

-PROYECTO: "COLONIA CENTRO AMERICA OESTE"

I DESCRICION GENERAL

I.1 Localización:

La Colonia CENTRO AMERICA OESTE está localizada en el lugar conocido ocmo "El Tablón" en la ciudad de Comayaguela, D.C., a inmediaciones del Cementerio Santa - Anita y la Colonia La Fuente, también el terreno se - puede ubicar aproximadamente en la Est. 7+200 del Boulevard Fuerzas Armadas (salida a la Carretera del Norte). SEE FIG. 10.-

I.2 Antecedentes del Proyecto:

El proyecto originalmente fue concebido como la V y VI Etapa de la "Colonia Centro América" que constaba de aproximadamente 1,000 viviendas con precio de venta de L 24,000.00 (viviendas de 2 dormitorios) y L 38,000.00 (viviendas de 3 dormitorios). Siendo el objetivo de "PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V." el producir viviendas para los sectores de bajos ingresos, al ser emitido el "Plan de Emergencia" de 23,000 viviendas para el país.

Calle Peatonal altos de la Constancia No. 106, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-5622

BEST AVAILABLE COPY

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

I.3 Descripción del Proyecto:

La colonia CENTRO AMERICA OESTE constará de 1,840 viviendas que estarán en lotes de 65.00 M2 y cuya área de construcción será de 25.05 M2, siendo el precio de venta estimado en L 9,500.00 por unidad; los demás elementos del proyecto pueden ser consultados en el documento "Memoria Descriptiva y Especificaciones Particulares Sector Oeste, Colonia Centro América" que adjuntamos. Ver Figs 11 y 12.-

El diseño ha tratado de cumplir con las normas fijadas por el SANAA, CMDC, ENEE, FINAVI, BCIE, sin embargo en algunos casos se ha tenido que resolver ciertas dificultades, apartándose un poco de las mismas pero sin menoscabo de la funcionalidad y calidad del proyecto, ya que cierta flexibilidad en las normas será una de las maneras de mantener el costo bajo del desarrollo.

En los casos de incompatibilidad entre las normas de los diferentes organismos se ha elegido la norma más conveniente al carácter especial del proyecto.

I.4 Asignación de Costos:

El desglose de costos es conforme a lo siguiente:

Calle Peatonal, altos de la Constancia No. 406, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-5622

BEST AVAILABLE COPY

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

CONSTRUCCION

1.	Terreno	L 815.22
2.	Urbanizacion	" 2,282.61
3.	Construcción Viviendas	" 4,030.98
4.	Diseño	" 141.00 +
5.	Administración y Margen del Promotor.	" 390.19 +
	COSTO DE VIVIENDA:	L 7,660.00

OTROS:	(Después de 6 meses)	(Durante los primeros 6 meses)
Supervisión	L 140.00	L 140.00
Costo Financiero	" 325.55	325.55
Costo de Venta	" 260.00	260.00
Inflación	" 947.04	0.00
		L 725.55
PRECIO DE VENTA...	L 9,350.00	L 8,390.00

I.5 Empresas Participando en el Desarrollo:

1. PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

Empresa constituida permanentemente y cuya razón de ser es promover, gestionar, administrar y realizar proyectos de vivienda adjudicándolas al mayor número de familias, en el menor tiempo y al más bajo - precio posible.

Calle Peatonal, altos de la Constancia No. 406, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-5622

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

El personal de PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V. tiene vasta experiencia en "ventas" de viviendas, ya que ha trabajado en los siguientes proyectos:

1.1	Residencial Granada	300	viviendas
1.2	Lomas de Tiloarque I Etapa	130	"
1.3	Residencial La Alhambra	16	"
1.4	Residencial Riviera	1000	"
1.5	Urbanización Las Lomas del Guijarro.	1500	lotes

2. CONSULTORES Y PLANIFICADORES, S.A.

Es la primera empresa Consultora Nacional que se ha especializado en la rama de vivienda. Esta empresa fue fundada en el año de 1974.

CONPLAN, S.A. se encarga de las siguientes actividades:

2.1 Selección del Terreno:

Consultores y Planificadores, S.A. realiza las inspecciones al terreno propuesto, estudiando las posibilidades y dificultades que brinda el mismo, haciendo énfasis en: localización, acceso, transporte, topografía, posibilidades de dotación de agua potable, aguas negras, lluvias, etc.

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

2.2 Estudio de Prefactibilidad Técnico, de Mercado y Financiero:

Con la información de la Fase 1 se procede a la elaboración del esquema preliminar de desarrollo del proyecto, orientado siempre a vivienda de bajo costo. Los resultados de éste estudio preliminar determinarán si se sigue adelante.

2.3 Determinación del Precio del Terreno en Bruto:

CONPLAN, S.A. basado en el estudio preliminar asesora al promotor para que se fije el precio del terreno de acuerdo a las condiciones particulares del mismo.

2.4 Estudio de Factibilidad Técnico:

El estudio incluye: diseño preliminar y final de la urbanización y las viviendas, planeación y programación de las obras (que luego es discutido y ajustado con los constructores) y también CONPLAN, S.A. emite sus observaciones y recomendaciones de cuáles serán las dificultades mayores en la realización del proyecto.

2.5 Estudio de Mercado:

El estudio de mercado incluye:

2.5.1 Estimado de Mercado Potencial (demanda de viviendas debido al crecimiento vegetativo de la población, demanda debido a alquiler, demanda debido a hacinamiento, demanda debido a obsolecencia).

2.5.2 Mercado Potencial

2.5.3 Mercado Específico

2.6 Estudio de Factibilidad Financiero:

Se cubren pero no se limita a los siguiente temas:

2.6.1 Cálculo de Costos Totales

2.6.2 Cálculo de Utilidad del Proyecto

2.6.3 Programa de Ejecución, Ingresos y Egresos Financieros.

2.6.4 Determinación del Punto de Equilibrio

2.6.5 Fuentes de Financiamiento y Condiciones.

2.7 Gestiones para la Realización del Proyecto:

Consultores y Planificadores es el encargado de gestionar directamente ante el CMDC, SANAA, FINAVI, BCIE, etc. la viabilidad técnica del proyecto y acompaña al promotor en sus gestiones de financiamiento.

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

2.8 Supervisión del Proyecto:

Consultores y planificadores luego de la obtención del financiamiento se dedica a velar por el éxito final del proyecto, cuidando principalmente la calidad del proyecto, el costo de las obras y el tiempo de ejecución (mediante la - programación dinámica.

2.9 Experiencia de la Firma:

Consultores y Planificadores, S.A. ha realizado proyectos desde el año de 1975 conforme al cuadro siguiente:

PROYECTO	DESCRIPCION	ACTIVIDADES REALIZADAS (numerales de acuerdo a la descripción anterior
1. Colonia Loma Linda Sur (Ejecutado)	350 viviendas, con precio de venta = L 60,000.00 Monto del Proyecto: L 2,100,000.00	De la 2.1 hasta la 2.6
2. Urbanización Loma Linda Norte (Ejecutado)	450 lotes de 650 Vrs^2 Monto del Proyecto: L 2.250,000.00	De la 2.1 hasta la 2.6
3. Residencial Granada (Ejecutado)	285 viviendas con precio de venta = L 23,500.00 Monto del Proyecto: L 6.700,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8
4. Residencial Lomas de Tiloarque I Etapa (Ejecutado)	85 viviendas con precio de venta L 42,000.00 y 25 V con P.V. = L 80,000.00 Monto del Proyecto: L 5.570,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8

Calle Peatonal, altos de la Constancia No. 406, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-5622

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

PROYECTO	DESCRIPCION	ACTIVIDADES REALIZADAS (Numerales de acuerdo a la descripción anter
5. Residencial Lomas de Tiloarque II Etapa (En Ejecución)	300 viviendas con P.V. = L 23,500.00 125 viviendas con P.V. = L 38,000.00 Monto del Proyecto = L 11,800,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8
6. Colonia Centro América (En Ejecución)	1500 viviendas con P.V.= L 24,000.00 500 viviendas con P.V. L 39,000.00 Monto del Proyecto + L 51,750,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8
7. Urbanización Lomas del Guijarro II Etapa (En Ejecución)	1500 lotes urbanizados Monto del Proyecto: L 13,000,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8
8. Residencial La Alhambra (En Ejecución)	16 viviendas con P.V. = L 110,000.00 Monto del Proyecto: = L 1,760,000.00	De la 2.1 hasta la 2.8

3. NACIONAL DE INGENIEROS, S.A. de C.V.

Esta es la constructora encargada de las obras de urbanización, en cuya rama está especializada, contando con el equipo adecuado y el personal capacitado (adjuntamos documento de presentación de la firma).

4. EDIFICACIONES INDUSTRIALES, S.A.

Empresa que construirá las viviendas, poseyendo una tecnología capaz de cumplir con el programa presentado (adjuntamos documento de presentación de la firma).

Esperamos haber brindado un panorama general del proyecto "COLONIA CENTRO AMERICA OESTE".

LIC. RAMON EUCEDA
Gerente General

/mcpm

Calle Peatonal, altos de la Constancia No. 406, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-562

C.5. (9)

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

COLONIA CENTRO AMERICA OESTE

ORGANIZACION Y ASIGNACION DEL PERSONAL.

PROMOTORA NACIONAL, S.A. de C.V.

1.	Gerente General	Lic. en Econ. Ramón Euceda
2.	Gerente de Ventas y Créditos.	P.M. y C.P., Lic. Luis F. Lozano Lic. en Auditoria y Contaduría Pública.
3.	Gerente Administrativo	Lic. en Admón. Rosamaría Sierra de Rodezno.
4.	Asesor Legal	Lic. Rolando Mejía

PERSONAL DE APOYO

3 Analistas de Crédito

4 Vendedores

? Secretarias

2 Conserjes

1 Contador

2 Auxiliares de Contador

Servicio de Computadora TRS-80, 64 K

Nota: Se espera poder analizar 4/día

Calle Peatonal, altos de la Constancia No. 406, Tegucigalpa, D. C., Tel. 22-5356 - 22-1421 - 22-5622

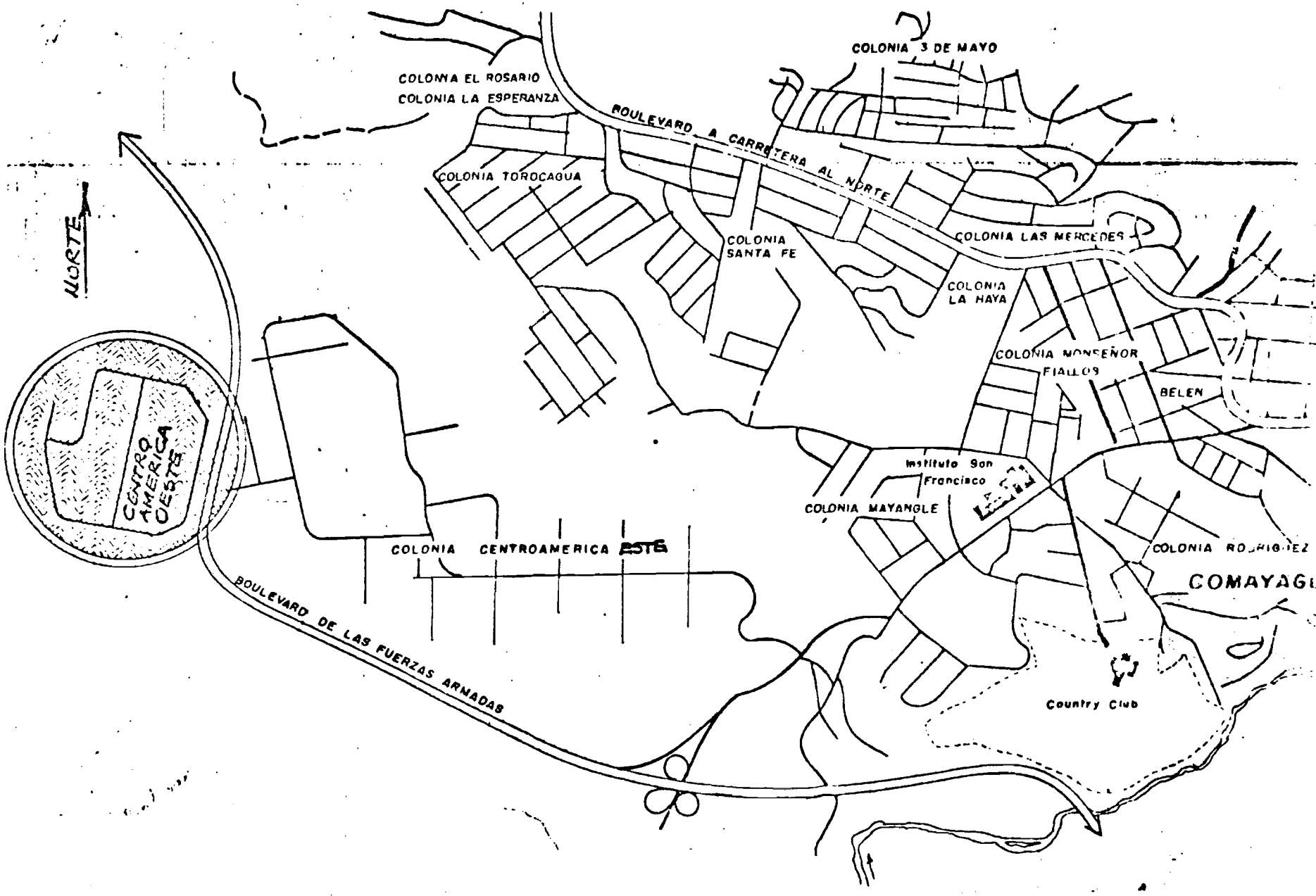


FIG 10

CENTRO AMERICA OESTE

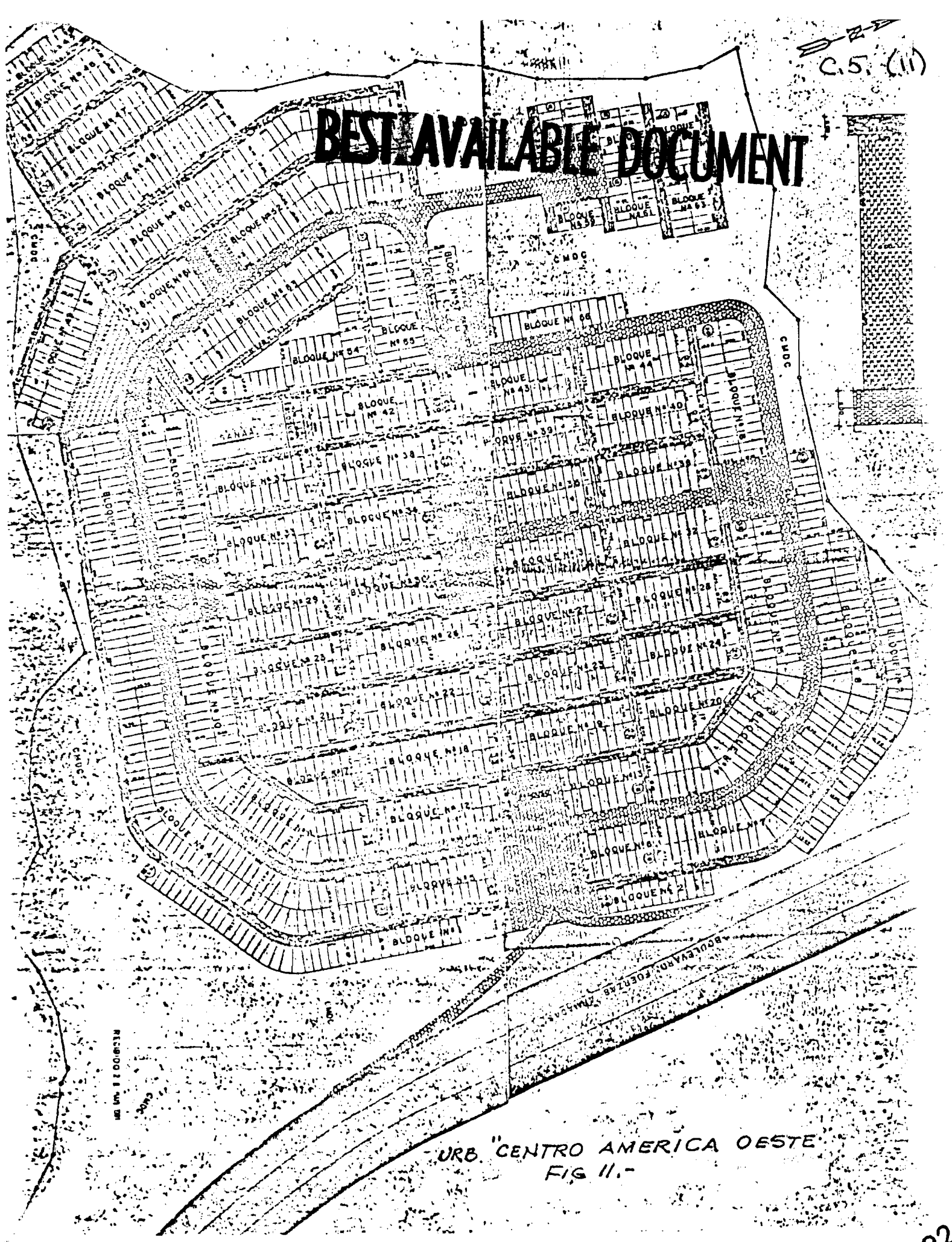
UBICACION DE PROYECTO EN CIUDAD

BEST AVAILABLE DOCUMENT

(5) (10)

C.5. (11)

BEST AVAILABLE DOCUMENT



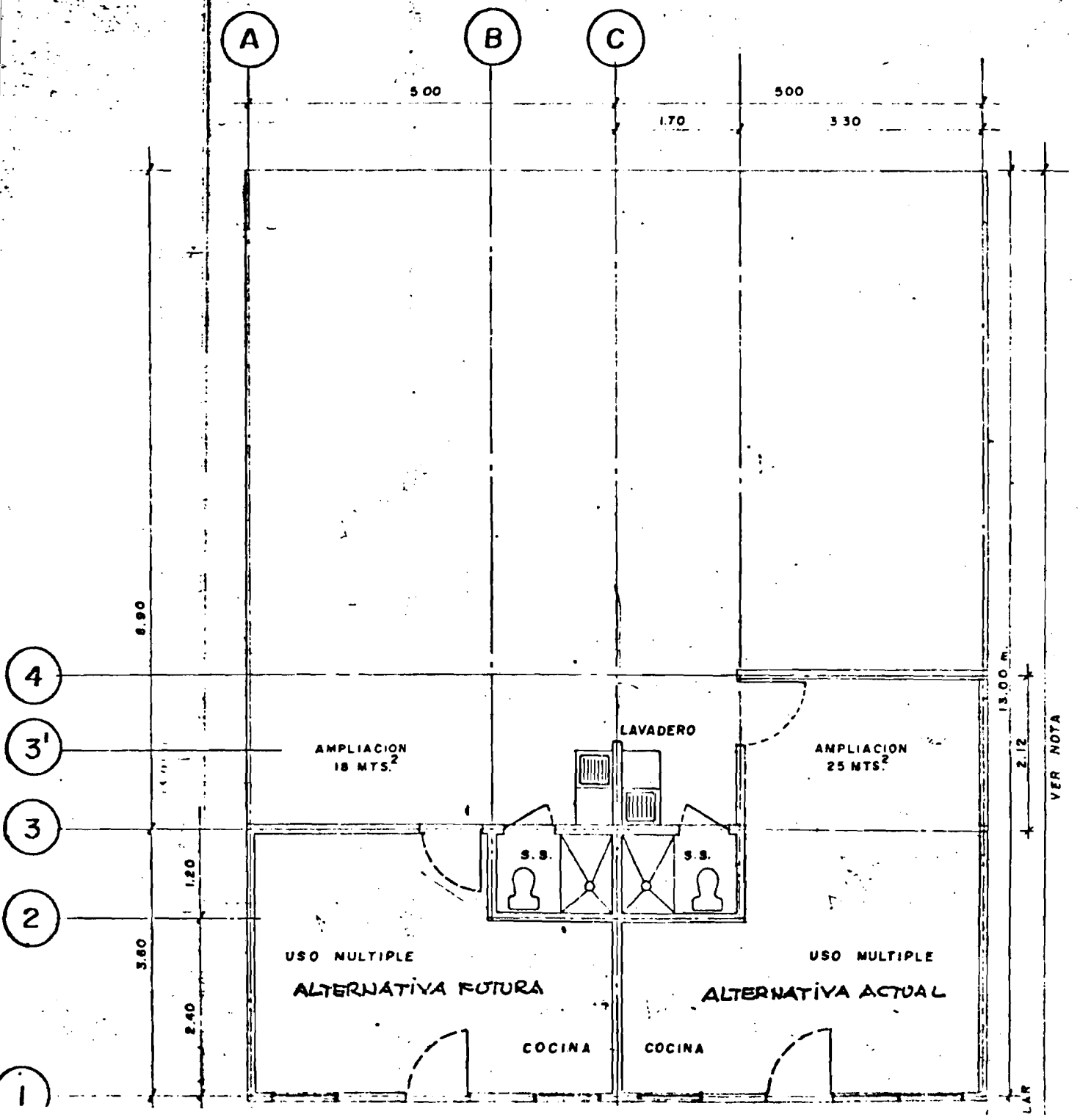
URB. "CENTRO AMERICA OESTE"
FIG 11.-

C.5. (12)

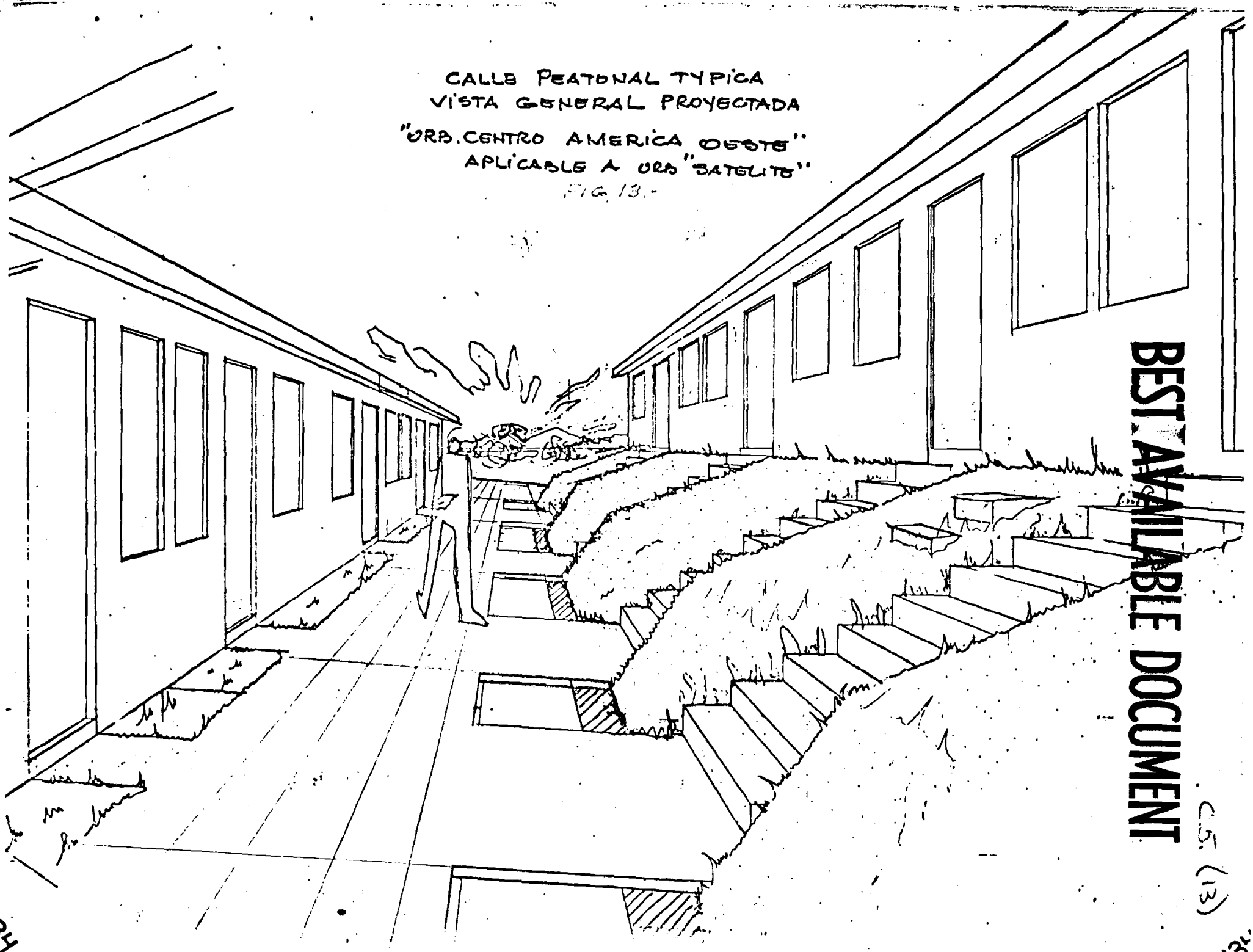
BEST AVAILABLE DOCUMENT

NOTA: LOTE EN CALLE VEHICULAR 5.00 x 15.00.
LOTE EN CALLE PEATONAL 5.00 x 12.50.
ESTE TIPO DE VIVIENDA ES APLICABLE EN "CIUDAD SATELITE Y CENTRO AMERICA OESTE"

FIG 12.-



CALLE PEATONAL TYPICA
VISTA GENERAL PROYECTADA
"URB. CENTRO AMERICA OESTE"
APLICABLE A URB "SATELITE"
FIG. 13.-



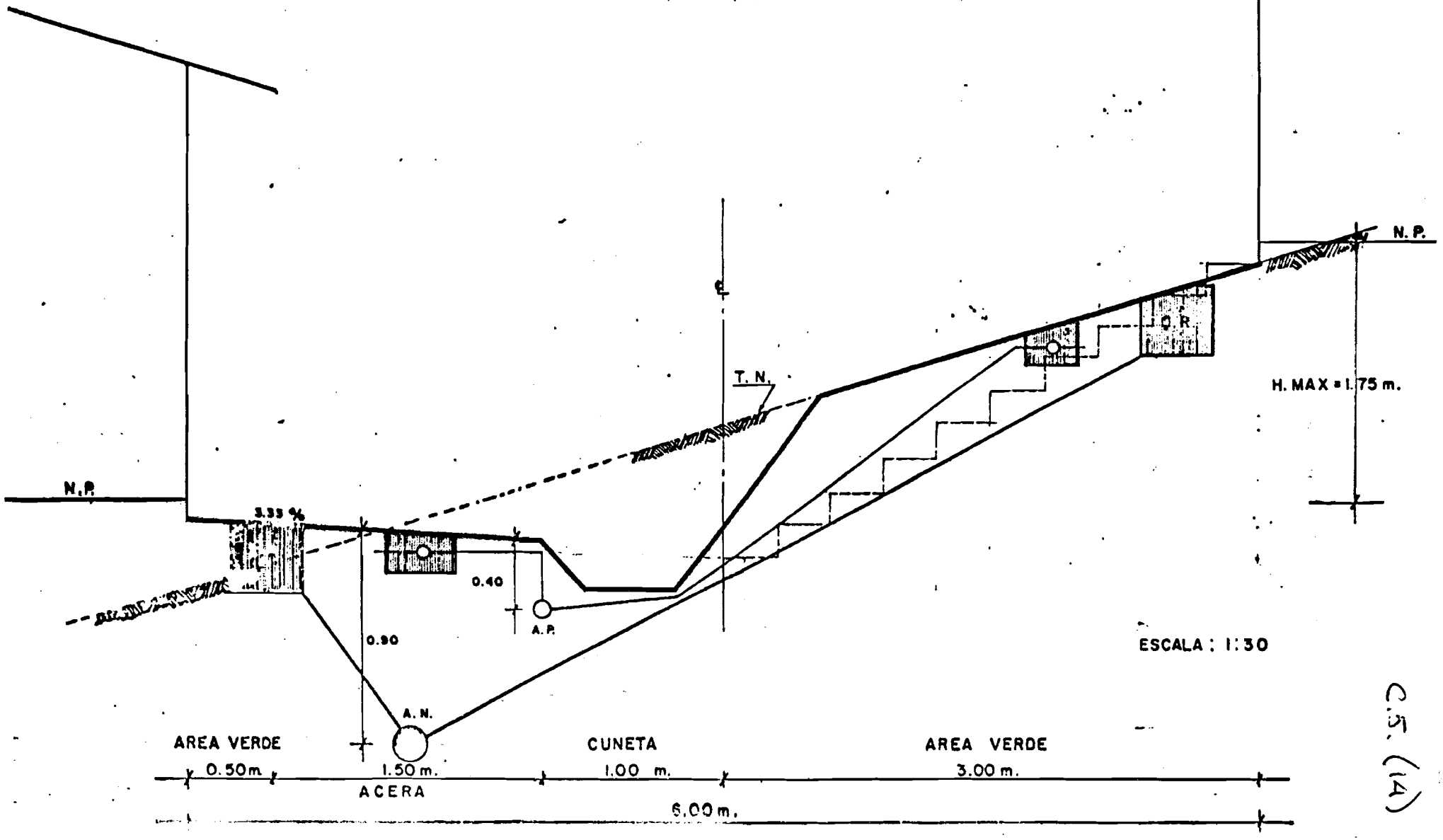
BEST AVAILABLE DOCUMENT

C.5. (13)

CONPLAN, S.A.

PROYECTO:
COLONIA CENTROAMERICA OESTE

CALLE PEATONAL
SECCION TIPICA EN TALUD
PARALELA A LAS CURVAS DE NIVEL



C.5. (14)

PROYECTO:

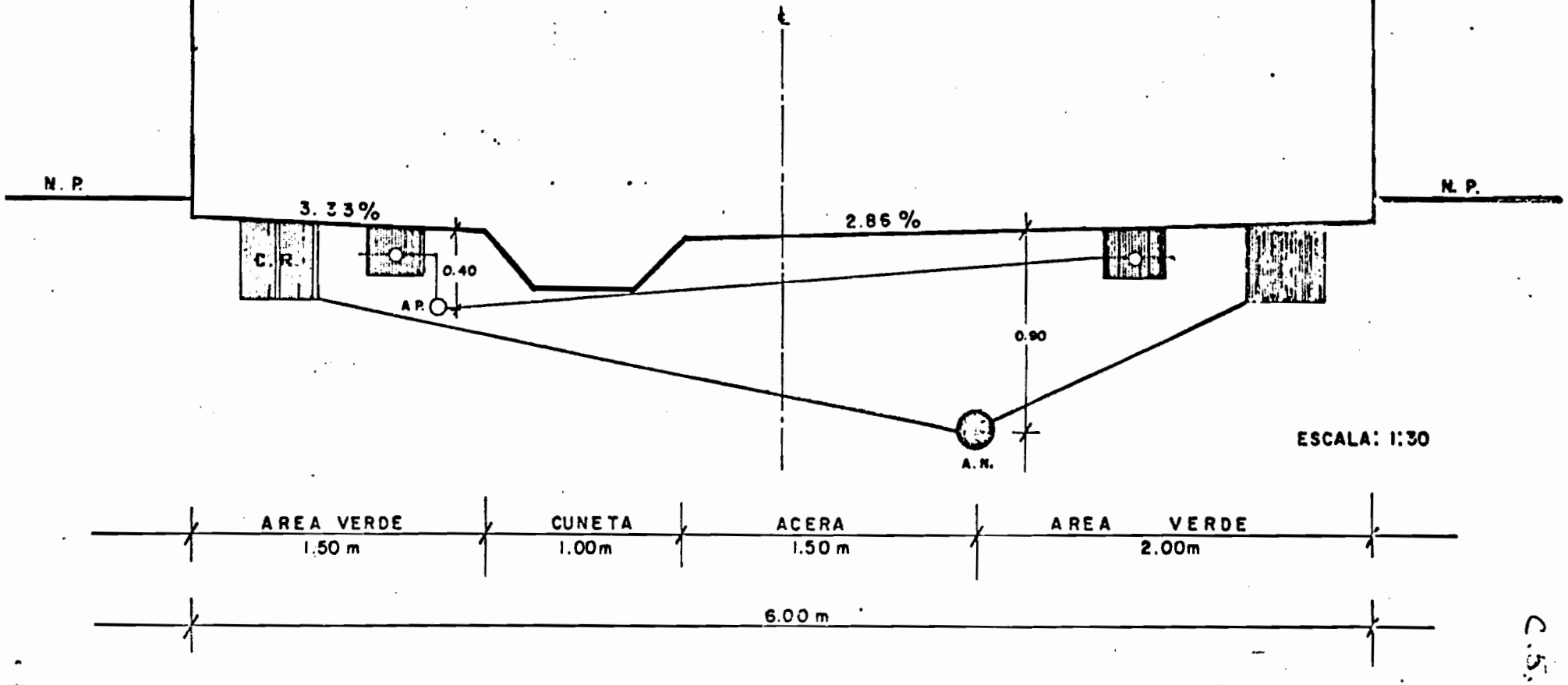
COMPLAN, S.A. COLONIA CENTROAMERICA OESTE

CALLE PEATONAL

SECCION TIPICA NORMAL

CONTRA LAS CURVAS DE NIVEL

FIG 1.5

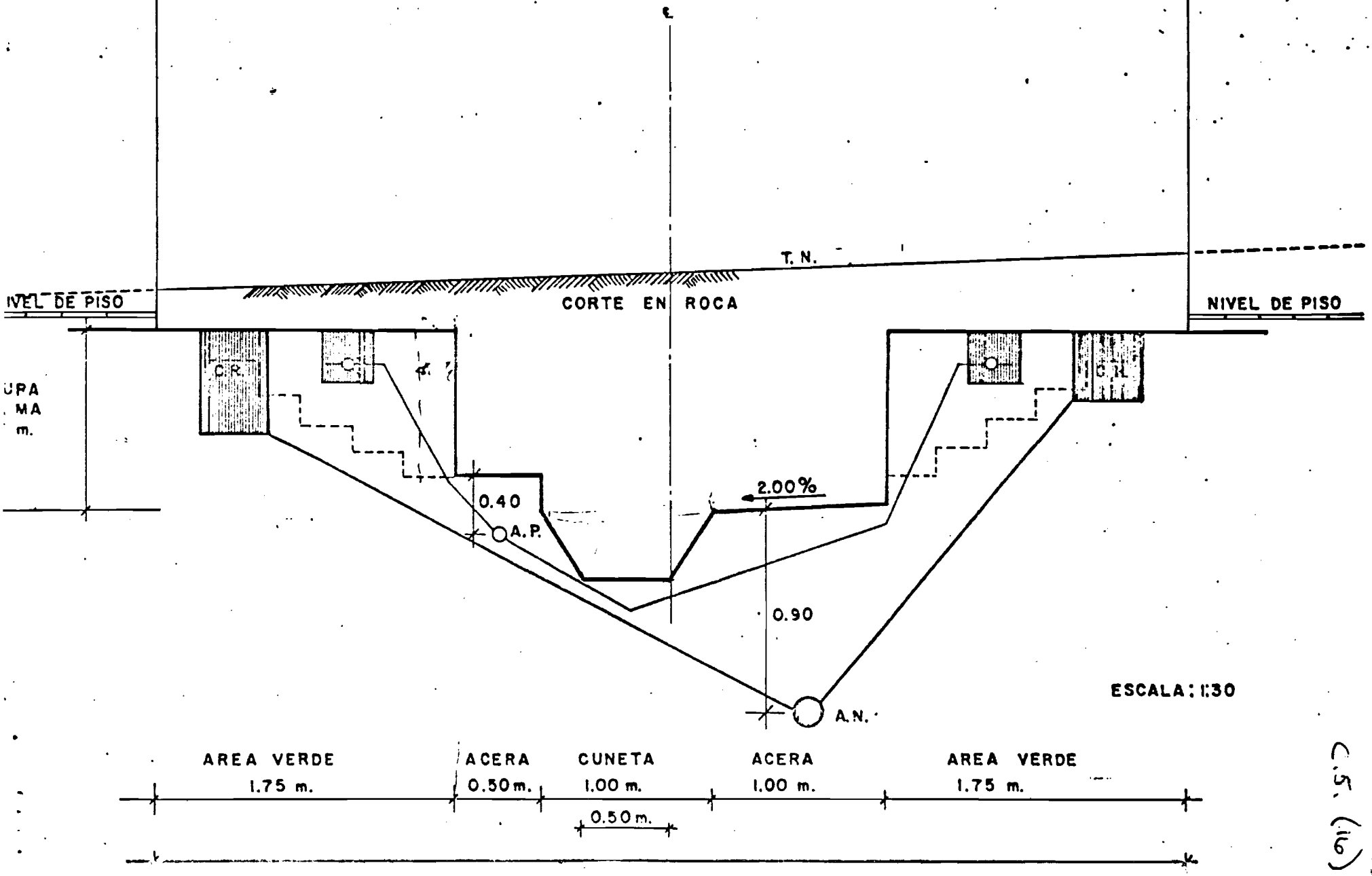


C.5. (15)

CONPLAN, S.A. COLONIA CENTROAMERICA OESTE

CALLE PEATONAL
SECCION TIPICA EN TRINCHERA

FIG. 16



C.5. (16)

BEST AVAILABLE COPY

C.6. Descripción de Normas y su Aplicación Para Obras de Infraestructura

C.6.1. Movimiento de Tierras.

En el área de San Pedro Sula, no han habido grandes desplazamientos de tierra, debido al terreno plano y blando (arcilla arenosa).

En Tegucigalpa las condiciones son diferentes ya que el terreno es accidentado y el material arcilloso y plástico en ciertas áreas y duro, con afloraciones rocosas en otros. Sin embargo, desde que los contratos firmados para todos los proyectos, son a "suma alzada" no se contemplan problemas de reclamos en éste rubro, que son tan comunes en este tipo de proyectos.

C.6.2. Calles y Pasajes.

Todos los proyectos muestran la tendencia de enfatizar la necesidad de eliminar el tráfico carrosable en el sitio y con este objeto se han creado calles principales de acceso a los pasajes y áreas comerciales y perpendicularmente, pasajes peatonales de acceso a las viviendas. De ésta manera: a) se ha minimizado el uso de vehículos dentro del sitio; y b) se ha reducido los costos de urbanización.

En ningún caso se usa carpeta asfáltica o de concreto en las áreas de tráfico, para reducir aún más el costo de urbanización.

C.6.3. Pluvial

Todos éstos proyectos con excepción del último (C.5.) están diseñados en terrenos planos, en donde el mayor problema es el drenaje pluvial, debido a las muy bajas pendientes. Dos factores tienden a mitigar el problema: a) los sistemas de descarga son abiertos, es decir canaletas y cunetas; y b) la gran permeabilidad del suelo que es arenoso. Sin embargo, mucho énfasis se deberá dar a los trabajos de nivelación y construcción para obtener las gradientes deseadas. En cuanto a Centro América Oeste, no habrá problema de éste tipo.

C.6.4. Agua

Los diseños de agua en términos generales, han sido elaborados por firmas responsables y los sistemas no presentan discrepancias notables que pudieran entorpecer la marcha del proyecto o errores que pudieran causar problemas en el abastecimiento de agua para la población. Se han contemplado, en cada proyecto tanques de almacenamiento de agua, que al mismo tiempo que garantizan el flujo constante de agua potable en momentos de máxima, mantienen un remanente que podrá ser usado en casos de emergencia o incendio. En el área de San Pedro Sula la fuente de agua es subterranea (pozos) lo cual requerirá un mantenimiento, constante relativamente bajo, pero mantendrá un flujo garantizado. Análisis de agua han sido hechos y los resultados indican que están dentro de los límites de potabilidad.

En el área de Tegucigalpa el problema es diferente. La urbanización Centro América Oeste aunque contando con una línea directa del tanque primario

BEST AVAILABLE COPY

del SANAA (Empresa de Agua) que sirve exclusivamente al proyecto, dependerá de la cantidad de agua disponible para llenar ese tanque, lo que a su vez será consecuencia de los programas de Emergencia que el SANAA piensa poner en ejecución, pero que no están financiados todavía.

C.6.5. Desague Sanitario

Las mismas firmas que han diseñado los sistemas de agua potable, son las que han diseñado los sistemas de aguas negras y conforman los requerimientos hidráulicos de los proyectos. Aún cuando algunos ajustes en cuanto al diámetro de las tuberías podría hacerse durante el proceso constructivo del proyecto, éstos no afectarán de manera el tiempo de construcción.

C.6.6. Sistema Eléctrico

Los sistemas de alumbrado público han sido diseñados y son construídos por la ENEE, tanto en San Pedro Sula, como en Tegucigalpa, por consiguiente el fluido eléctrico estará garantizado.

C.6.7. Especificaciones

Todos los diseños de urbanización se han elaborado, cumpliendo las especificaciones de las agencias encargadas de aprobar los planos y aceptar las obras.

Durante el proceso de diseño algunos cambios se han ejecutado en los planos, con el objeto de reducir costos o mejorar los sistemas, sin menoscabar la funcionalidad y calidad del proyecto. Esta flexibilidad en las normas para este tipo de proyectos de bajo costo es conveniente y de acuerdo con la experiencia con las Agencias DIMA y SANAA encargadas de la infraestructura, han sido aceptadas por esta, previa demostración de sus características hidráulicas.

En cuanto a las especificaciones de construcción de calles y pasajes peatonales, éstas cumplen con los espesores aceptados por las instituciones ediles, basadas a su vez en las espcificaciones del Departamento de Carreteras.

Desde que no existen superficies de asfalto o de concreto y los drenajes son superficiales, algunos inconvenientes erosivos surgirán, que serán subsanados hasta que las superficies de tráfico (vehicular y peatonal) adquieran estabilidad y buen estado de compactación natural.

C.7. Descripción de Planes, Dimensiones y Construcción de Viviendas

C.7.1. Viviendas

Todas las viviendas constan de una habitación de uso multiple con baño completo y lavandero. Existen dos tipos de vivienda, una de 27.2m^2 y otra de 25m^2. (Ver Figs. 3 y 4 y Figs. 19 y 20, respectivamente). La primera es proporcionada por HONDUCAS, S.A. de C.V. y la segunda por las Promotoras CORBISA y Nacional, S.A. de C.V. El tipo de construcción es también diferente: la primera usa el sistema convencional de paredes bloques

de concreto de 6" (o aligeradas de cerámica) y la segunda usa paneles de concreto de 3" reforzada con malla de acero de alta dureza.

Los pisos son todos de concreto. Los techos son estructuras de soporte de madera y acero respectivamente con covertura de láminas corrugadas de asbesto-cemento.

Los baños constan de un toilet de cerámica blanca y una ducha. Exteriormente cuentan con un lavandero de concreto prefabricado. El sistema de agua y el de aguas negras es de PVC, de 1/2" y 4" respectivamente.

La unidad cuenta, además, con un sistema eléctrico de dos puntos de luz.

Las ventanas y puertas son de madera machimbrada.

C.7.2. Especificaciones

Se cumplen con las especificaciones de FINAVI para este tipo de vivienda y también con las de las oficinas ediles respectivas. Otra vez, ciertas licencias, aceptadas en otros proyectos han sido aplicadas a estos proyectos con el objeto de reducir costos, que no afectan la bondad, calidad y funcionalidad de la obra.

Sin embargo, se recomienda agotar todos los procedimientos legales para que todos los cambios que modifiquen las especificaciones sean oficialmente aceptados y generalizados para otros proyectos de esta misma índole. Existen positivos indicios de qué estas conversaciones se están llevando a cabo y que se llegará a una solución real y equitativa.

C.7.3. Costos

Podemos decir que esencialmente hay tres tipos de vivienda, cuyos costos en términos generales podemos desglozar de la siguiente manera:

A. Unidades producidas por "HONDUCAS" en San Pedro Sula

1. Unidad Honducas

* Costo Terreno	354.59	5.1%
** Costo Urbanización (en el sitio)	1,795.41	25.0%
Costo de Vivienda	4,000.00	57.6%
Otros gastos (admo. supervisión, escalamiento, interino	800.00	11.5%
	Lp.6,950.00	

B. Unidades producidas por CORBISA en San Pedro Sula.

1. Unidad por "CORBISA"

*	Costo terreno	802.74	11.6%
**	Costo urbanización (en el sitio)	1,311.23	18.9%
	Costo Vivienda	4,279.07	61.7%
	Otros gastos (Fin, super.)	546.96	7.9%
	Costo Vivienda Terminada	Lp.6,940.00	

C. Unidades producidas por "La Promotora Nacional" en Tegucigalpa.

1. Vivienda "Promotora Nacional"

	Costo Terreno	815.22	10.6%
***	Costo Urbanización (en el sitio)	2,282.61	29.8%
	Costo Vivienda	4,030.98	52.6%
	Otros Costos	531.19	7.0%
	Costo Vivienda Terminada	Lp.7,660.00	

* Costo variable
** No existen gastos fuera del sitio
*** Costo elevado debido al considerable movimiento de tierras y la dureza del terreno.

DESGLOSE DEL COSTO TOTAL DE LA VIVIENDA EN SAN PEDRO SULA (HONDUCAS)

1.	Costo Terreno	Lps.	354.59	
2.	Costo Urbanización		1,795.41	*1,795.41
3.	Costo Vivienda Prop. Dicha		4,000.00	*4,000.00
4.	Otros Gastos (Indirectos)		800.00	
	Costo Total Unidad =	Lps.	6,950.00	

*Costo de la vivienda afectada por inflación = Lps. 5,795.41

Indice de inflación 15%
Promotor mantiene el precio de Lps. 6,950.00 durante seis meses.
Se asume Octubre 31, 1980, como fecha inicial para aplicar este indice, a 0.0375/trimestre.

Factores

Final	4° trim. 81	$(1 + 0.0375)^1$	=	1.03750
"	1° trim. 82	$(1 + 0.0375)^2$	=	1.07641
"	2° trim. 82	$(1 + 0.0375)^3$	=	1.11677
"	3° trim. 82	$(1 + 0.0375)^4$	=	1.15865
"	4° trim. 82	$(1 + 0.0375)^5$	=	1.20210
"	1° trim. 83	$(1 + 0.0375)^6$	=	1.24718

Costos afectados por inflación

Variacion costo final	4° trim. 81	=	5,795.41	x 1.03750	=	6,012.73
" " "	1° trim. 82	=	5,795.41	x 1.07641	=	6,238.24
" " "	2° trim. 82	=	5,795.41	x 1.11677	=	6,472.14
" " "	3° trim. 82	=	5,795.41	x 1.15865	=	6,714.85
" " "	4° trim. 82	=	5,795.41	x 1.20210	=	6,966.66

Costo total de la vivienda al:

Final	4° trim. 81	=	1,154.59	+	6,012.73	=	7,167.32
"	1° trim. 82	=	1,154.59	+	6,238.24	=	7,392.83
"	2° trim. 82	=	1,154.59	+	6,472.14	=	7,626.73
"	3° trim. 82	=	1,154.59	+	6,714.85	=	7,869.44
"	4° trim. 82	=	1,154.59	+	6,966.66	=	8,043.64

Analysis of Inflation Impact

Assumption: 15% Annual inflation of unit construction and infrastructure costs, applied from 4th quarter 1981.
Factors:

4th qtr. 81	1.03750
1st qtr. 82	1.07641
2nd qtr. 82	1.11677
3rd qtr. 82	1.15865
4th qtr. 82	1.20210

Key to Projects

1. San Jorge
2. La Mora II
3. Paz Garcia II (Planeta)
4. Paz Garcia I (Satelite)
5. Centro America

Qtr.	Units Completed		Unit Cost		Total Cost (L.000)	(non-inflated costs	+	inflated) costs
3rd 81								
(1)	93	x	6,950.00	=	646.35	(1,154.59	+	5,795.41)
(2)	93	x	6,950.00	=	646.35	(1,154.59	+	5,795.41)
(3)	400	x	6,950.00	=	2,780.00	(1,154.59	+	5,795.41)
(4)	200	x	6,950.00	=	1,390.00	(1,154.59	+	5,795.41)
(5)								
Total					5,462.70			
4th 81								
(1)	185	x	7,167.32	=	1,325.95	(1,154.59	+	6,012.73)
(2)	201	x	7,167.32	=	1,440.63	(1,154.59	+	6,012.73)
(3)	1000	x	7,167.32	=	7,167.32	(1,154.59	+	6,012.73)
(4)	1200	x	7,167.32	=	8,600.78	(1,154.59	+	6,012.73)
(5)	260	x	7,896.76	=	2,053.16	(1,346.41	+	6,550.35)
Total					20,587.84			

C.S.
(3)

Analysis of Inflation Impact

Qtr.	Units Completed		Unit Cost		Total Cost (L.000)	(non-inflated costs	+	inflated) costs
1st 82								
(1)								
(2)								
(3)	400	x	7,392.83	=	2,957.13	(1,154.59	+	6,238.24)
(4)	1109	x	7,392.83	=	8,198.65	(1,154.59	+	6,238.24)
(5)	390	x	8,142.42	=	3,175.54	(1,346.41	+	6,796.01)
Total					14,331.32			
2nd 82								
(1)								
(2)								
(3)								
(4)								
(5)	390	x	8,397.23	=	3,274.92	(1,346.41	+	7,050.82)
Total					3,274.92			
3rd 82								
(1)								
(2)								
(3)								
(4)								
(5)	390	x	8,661.65	=	3,378.04	(1,346.41	+	7,315.24)
Total					3,378.04			
4th 82								
(1)								
(2)								
(3)								
(4)								
(5)	390	x	8,935.98	=	3,485.03	(1,346.41	+	7,589.57)
Total					3,485.03			
1st 83								
(1)								
(2)								
(3)								
(4)								
(5)	20	x	9,220.59	=	184.41	(1,346.41	+	7,874.18)
Total					184.41			

Total number of units: 50,704.26

AUG 21 1981

ANNEX C-9 (1)

Acta de sesión de trabajo en el salón de conferencias de la Municipalidad Sampedrana la mañana del 18 de agosto de 1981.

ASISTENTES: Arq. Gloria M. Fajardo de Villanueva
Lic. Jeff Boyer
Ing. Napoleón Castellanos
Ing. Rolando Molina Hosh
Arq. Emilio Paredes
Ing. Cristobal Servellón
Ing. Ariel Madriz M.
Arq. Ernesto A. Soto
Lic. Arturo Alemán B.

Según lo acordado el 11 de agosto pasado entre el señor Alcalde Municipal, el señor Presidente Ejecutivo de la FINAVI y los señores Promotores de los proyectos "CIUDAD PAZ GARCIA I y II", "LA MORA" y "SAN JORGE", se llevó a cabo una reunión del personal técnico de las instituciones mencionadas para discutir aspectos del proyecto "CIUDAD PAZ GARCIA I" (Ciudad Satélite) en la cual se llegó a las siguientes conclusiones sobre el planteamiento hecho por el Promotor:

A. Aspectos de transporte -

1. El Promotor deberá prever zonas de paradas de buses de rutas interurbanas sobre la carretera San Pedro Sula y La Lima.

2. Deberá de proveerse de carriles de desaceleración y aceleración en las principales entradas del proyecto.

B. Areas comerciales -

1. El Promotor hará los estudios necesarios para la relocalización de las dos zonas comerciales de la 2ª calle a la zona frente a la carretera San Pedro Sula-La Lima.

C. Areas Municipales -

1. La Municipalidad acepta que sean consideradas áreas municipales según el plano presentado:

BEST AVAILABLE COPY

a) Las áreas dejadas para la preservación de los árboles más grandes, 6930.49 metros cuadrados;

b) Las áreas de las plazas pequeñas, 3202.17 metros cuadrados;

c) El área del centro de producción y almacenamiento de agua potable, 3332.00 metros cuadrados;

d) Las áreas de equipamiento institucional municipales y de reserva forestal (marcadas 1, 2 y 3) 59,522.44 metros cuadrados, según las recomendaciones del Promotor el área UNO tendría edificios para un kindergarden, escuela primaria, centro de salud y habrían áreas verdes y canchas deportivas. El área DOS tendría edificios para un kindergarden, escuela primaria, instituto de secundaria, centro de salud y tendría también áreas verdes y canchas deportivas. El área TRES estaría destinada para áreas verdes y canchas deportivas.

f) Gran total 72,987 metros cuadrados, el cual representa el 11.15% del área total del proyecto.

2. El Promotor se compromete a habilitar por su cuenta por lo menos un parque infantil en las áreas de preservación de los árboles y dos canchas de "Micro-futboll" en el área verde en el derecho de vía de las torres de la ENEE que cruzan el proyecto.

D. <u>Drenaje de aguas negras</u> -

1. En vista de la alta contaminación existente en el Río El Sauce y de acuerdo a las directrices de la División Municipal de aguas (DIMA), no está contemplado tratamiento alguno para las aguas residuales provenientes del proyecto.

BEST AVAILABLE COPY

En fe de lo cual firmamos esta acta.

Ing. Napoleón Castellanos
Director Oficina Municipal
de Planificación

Ing. Cristobal Servellón
Gerente de Operaciones FINAVI

Lic. Arturo Alemán B.
Representante Promotor

V° B°

Ing. Rolando Valenzuela
Alcalde Munciipal

San Pedro Sula, Honduras 18 de agosto de 1981

A C T A

Sesión de trabajo, realizada en el Salón de Conferencias de la Municipalidad de San Pedro Sula a la una y media de la tarde del día diez y ocho de Agosto de Mil Novecientos Ochenta y Uno.

Se inicia la sesión con la asistencia de las siguientes personas:

ARQ. GLORIA MA. FAJARDO DE VILLANUEVA
ING. JEFF BOYER
ING. NAPOLEON CASTELLANOS
ING. ROLANDO MOLINA HOSH
ARQ. EMILIO PAREDES
ING. CRISTOBAL SERVELLON
ARQ. JAZMIN BENDECK DE CAZANAVE
ING. EDCARDO CUBIAS

Según lo acordado el 11 de Agosto entre el señor Presidente Ejecutivo de la Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI) Lic. Mario A. Rendón y los señores promotores de los proyectos "Ciudad Paz García Norte y Sur", "La Mora" y "Ciudad Paz García Norte", en la cual se llegó a las siguientes conclusiones:

PROYECTO SAN JORGE:

1.- HONDUCAS, S.A. DE C.V., tratará de conseguir un terreno adicional para la ubicación de la Fosa Séptica y hará un resumidero del tratamiento primario.

2.- HONDUCAS, S.A. DE C.V., pondrá una caseta de estacionamiento para transporte inter-urbano frente al bloque No. 7.

3.- Se recomienda un cambio en el diseño de aguas lluvias en los pasajes peatonales cambiando el sistema de los canales laterales a uno en el centro revestido de concreto de 2" de espesor.

PROYECTO LA MORA II:

1.- Se diseñará una hoja adicional con los futuros crecimientos de las casas (general para todos los proyectos).

2.- Se buscará una solución para separar las áreas entre la Fosa Séptica y la vivienda más cercana, buscando una distancia mínima de 50 metros.

3.- Debe de proveerse de un 10 a un 15% de desarrollo comunal cercano a la calle de acceso.

4.- Bajo la servidumbre de la E.N.E.E. se desarrollarán áreas de recreación.

PROYECTO CIUDAD PAZ GARCIA NORTE:

1.- Se dará un área de 10% para actividades comunales de acuerdo a los lineamientos de la Municipalidad, condicionada la negociación del área al avance de la obra en la actualidad.

2.- Se le entregará a la Municipalidad copia de la carta de la E.N.E.E. donde indique el cambio de la línea de transmisión que en la actualidad atraviesa parte del terreno del proyecto.

3.- Las aguas lluvias en los pasajes serán conducidos por canales revestidos de concreto, un sólo canal.

NAPOLEON CASTELLANOS
Director Oficina Municipal
de Planificación

CRISTOBAL SERVELLON
Gerente de Operaciones de
FINAVI

Vo.Bo. ROLANDO VALENZUELA
Alcalde Municipal

EDGARDO CUBIAS
Representante del Promotor

BEST AVAILABLE COPY

A N N E X D

DETAILED ADMINISTRATIVE ANALYSES

D.1. Administrative and Financial Analysis of the Savings and Loan System

D.2. Detailed Description of the Sales Process

D.1. Análisis Económico, Financiero del Sistema

A. Estructura del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo de Honduras (S.N.A.P.)

El SNAP está constituido por:

- Un organimso rector, denominado Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI), que es un organismo autónomo de servicio público, y

- Seis Asociaciones de Ahorro y Préstamo, constituidas de acuerdo a la ley como instituciones financieras de capital fijo, si bien la ley prevee la existencia de asociaciones mutualistas, hasta la fecha, no se ha constituido ninguna de tal caracter.

De estas seis instituciones, cuatro tienen su sede principal en Tegucigalpa, D.C., y dos en San Pedro Sula, no obstante todas están facultadas para operar en cualquier parte del territorio nacional.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, son las siguientes:

1.	La Vivienda, S.A.	Tegucigalpa, D.C.
2.	Casa Propia, S.A.	Tegucigalpa, D.C.
3.	Futuro, S.A.	Tegucigalpa, D.C.
4.	Financiera Metropolitana, S.A.	Tegucigalpa, D.C.
5.	La Vivienda de Sula, S.A.	San Pedro Sula
6.	La Constancia, S.A.	San Pedro Sula

Al 31 de diciembre de 1980, el sistema, contaba con 29 agencias y sucursales que cubrían Tegucigalpa, D.C., San Pedro Sula, La Ceiba, Puerto Cortés, El Progreso, La Lima, Choluteca, Siguatepeque, Villanueva, Danlí, Comayagua, Sabanagrande, Santa Lucia, Talanga, La Entrada y Lago de Yojoa.

B. Comportamiento del S.N.A.P.

La evolución del sistema ha sido notablemente positiva, en especial en el cuatrenio 77-80, período en que nació la FINAVI, y el BID, otorgó un préstamo de capital semilla, a dicha institución.

A modo de ejemplo resumiremos los datos más reveladores en cuanto a ahorros y préstamos se refiere.

BEST AVAILABLE COPY

1. Ahorros (Lempiras)

TABLA 1

AHORROS CONSOLIDADOS
(000)

Período	Ahorros	%	Ahorrantes	%
1970-76	10,104	13%	6,016	10%
1977-80	67,053	87%	58,878	90%
TOTAL	77,157	100%	62,894	100%

TABLA 2

PERIODO 1977-1989

AHORROS AÑO	AUMENTO (000)	ACUMULADO (000)	VARIACION %
1977	10,142	20,246	104%
1978	15,970	36,216	79%
1979	15,841	52,057	44%
1980	25,100	77,157	48%
AHORRANTES AÑO	**AUMENTO**	**ACUMULADO**	**VARIACION %**
1977	6,600	12,616	110%
1978	9,690	22,306	77%
1979	17,515	39,821	79%
1980	23,073	62,894	58%

La evolución es sin duda notable, y es preciso destacar, que la relación de aumento comparativa entre ahorros y ahorrantes, indica una clara penetración hacia cuentas de menores saldos promedios correspondientes a estratos de más bajos ingresos.

El otro aspecto a destacar, es la penetración lograda en cuanto a las familias del país.

La población estimada en 1980, fué de 3,200,000 personas, y el tamaño medio del hogares de 5.7 personas, eso nos da un total de 561,400 familias aproximadamente.

Si consideramos que del total de 62,894 cuentas al 31 de diciembre de 1980, un 80% correspondió a familias, el sistema había incorporado a la fecha, un total de 50,300 familias es decir un 9% del total, lo que es un excelente logro atendidas las circunstancias, y la juventud del sistema.

2. Préstamos Hipotecarios (Lempiras)

TABLA 3

PRESTAMOS CONSOLIDADOS

PERIODO	No. Ptmos. Hip.	%	Monto Ptmos. Hip.	%
1970-76	1,050	19%	18,999	16%
1977-80	4,341	81%	95,490	84%
TOTAL	5,391	100%	113,490	100%

TABLA 4

PERIODO 1977-1980

No. de Préstamos

AÑO	AUMENTO	ACUMULADO	VARIACION %
1977	714	2,764	68%
1978	716	2,480	41%
1979	1,610	4,090	65%
1980	1,301	5,391	32%

Monto de los Préstamos (000)

AÑO	AUMENTO	ACUMULADO	VARIACION %
1977	19,635	37,635	109%
1978	16,012	53,647	43%
1979	28,425	82,072	53%
1980	31,418	113,490	38%

En correspondencia al crecimiento de ahorros, la evolución hipotecaria fué muy positiva.

El presente ejercicio de 1981, debido a la recesión interna del país y a los problemas de tasas de interés, la actividad hipotecaria en las asociaciones, se ha restringido por lo cual un programa como el actual del AID, sería altamente beneficioso, y permitiría mantener altos niveles de actividad.

3. Situación Económico/Financiero Actual del S.N.A.P.

Asociaciones de Ahorro y Préstamo:

Al 30 de junio de 1981, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, presentaban una estructura de balance sólida, y una operación global bien manejada.

Con el fín de obtener una idea más precisa se ha elaborado una serie de cuadros significativos.

TABLA 5

Balance Resumido al 30/6/81

	Financiera Metropolitana	Casa Propia	Futuro	La Vivienda de Sula	La Vivienda S.A.	La Constancia	TOTAL
Activo	5,816,934	7,957,072	23,262,027	32,604,377	55,529,077	62,191,024	187,360,511
Disponible	732,040	895,210	1,543,350	1,916,670	4,428,328	6,331,443	15,850,081
Préstamos	3,990,016	5,770,464	18,788,077	12,825,695	33,105,046	32,764,422	107,243,720
Otros Activos	1,094,878	1,291,398	2,930,600	17,859,012	17,995,703	23,095,159	64,266,750
Pasivo	5,916,934	7,957,072	23,262,027	32,604,377	55,529,077	62,191,024	187,360,511
Ahorro Corriente	1,094,908	4,026,484	9,715,272	5,018,358	12,675,926	15,085,435	49,326,383
Ahorro Plazo	407,488	660,077	6,730,225	3,569,009	9,533,100	19,557,831	40,457,730
Otros Pasivos	2,504,538	1,289,335	4,647,296	21,754,728	29,913,983	25,260,191	85,270,071
Capital	1,000,000	81,176	2,000,000	1,500,000	2,000,000	2,000,000	9,500,000
Reservas	-	-	169,234	762,282	1,806,068	287,567	3,106,327

TABLA 6

Indices Significativos

	Financiera Metropolitana	Casa Propia	Futuro	La Vivienda de Sula	La Vivienda S.A.	La Constancia
1. Relación Fondos Propios	43 cent.	19 cent.	13 cent.	26 cent.	17 cent.	7 cent.
Ahorros	2.3 x 1	5.2 x 1	7.7 x 1	3.8 x 1	5.9 x 1	14.2
2. Margen de utilidad	(-7.2%)	4.2%	4.3%	4.7%	9.7%	5.5%
3. Utilización de Activos	8.6%	10.15%	12.2%	10.9%	11.4%	13.4%
4. Retorno sobre Activos (RDA):	(-0.6%)	0.42%	0.5%	0.5%	1.1%	0.7%

Del análisis precedente resaltan, las especialidades de cada asociación, en general hay cierta deficiencia de capitalización en las más jóvenes, pero salvo la Metropolitana mantienen un adecuado nivel de rentabilidad, en relación al medio.

Se destacan claramente La Vivienda y La Constancia, esta última, por su agresividad en la utilización de los activos.

TABLA 7

Participación Porcentual

	En Los Activos	Ahorrantes	Ahorros	Ptmos.	Cartera	Promedio	Posición
Financiera Metropolitana	3.2%	4.7%	3.0%	2.9%	1.8%	3.12%	6-
Casa Propia	4.3%	12.0%	6.5%	5.8%	8.3%	7.88%	5-
Futuro	12.6%	17.1%	19.0%	7.4%	13.3%	13.88%	4-
La Vivienda de Sula	17.5%	10.4%	10.0%	21.2%	19.4%	15.7%	3-
La Vivienda	30.0%	25.3%	25.0%	30.0%	33.6%	28.78%	2-
La Constancia	32.3%	30.5%	36.5%	32.7%	23.6%	32.12%	1

Todos estos datos nos permiten ver un sistema en pujanza, aunque con sustanciales diferencias de penetración.

Al evaluar las asociaciones que esta primera etapa van a participar de la administración de proyectos, ellas son La Constancia y La Vivienda de San Pedro Sula, es decir la primera y tercera en el ranque de las asociaciones y con excelentes promedios en el área hipotecaria.

C. Capacidad Institucional de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo

La aptitud general del sistema, para procesar y administrar préstamos y carteras hipotecarias, se supone ya que dicha actividad conforma su gestión diaria.

En este caso concreto lo que se trata de evaluar es la aptitud específica de las asociaciones involucradas en el financiamiento interino para convertirse en las encargadas del manejo de la cartera en el largo plazo.

En primer lugar, consideremos la evaluación de la asociación en sí, en segundo lugar los procedimientos a implementar, y en tercer lugar los aspectos de costo involucrados.

1. Evaluación de las Asociaciones en el Proyecto

a. Financiera Metropolitana

Esta asociación está, operando, el financiamiento interino del proyecto Ciudad Planeta, en San Pedro Sula.

Carece en este momento de estructura para poder absorver el manejo de una cartera de tal magnitud, en el corto plazo.

Es la asociación más pequeña, operando actualmente en rojo, y su estructura en San Pedro Sula, lugar del proyecto, consiste en una oficina con dos empleados, encargados de captar, recursos.

Han solicitado de la FINAVI autorización para trasladar su oficina principal a San Pedro Sula, en cuyo caso es posible que en el segundo semestre de 1982, estén en condiciones, de incorporarse al manejo de carteras de cierto volumen.

La necesidad de asignar rápidamente un administrador a éste proyecto, se convierte en crítica, por el hecho de que dado el avance del proyecto, las primeras 100 casas estarán disponibles en los primeros dias de septiembre, y el resto se entregará en un plazo máximo de ocho meses, a un ritmo promedio de 200 viviendas mensuales hasta mayo de 1982.

Consultadas las asociaciones del área, a saber, La Constancia, y la Vivienda de Sula, ambas están dispuestas a participar en la administración del proyecto.

b. La Vivienda de Sula

Ha correspondido a la Vivienda de Sula, el manejo del financiamiento interino de los proyectos San Jorge con 280 viviendas, y La Mora con 367 viviendas. El desarrollo de ambos proyectos es acelerado, estimándose cumplir el calendario de entregas, sin problema alguno, a saber.

San Jorge se entregará entre septiembre y diciembre a un ritmo de 70 viviendas por mes, y La Mora II, será totalmente entregado en enero, partiendo en septiembre y a un ritmo de 74 viviendas por mes.

La asociación está interesada en administrar la cartera a largo plazo resultante siempre que se solucionen los aspectos de procedimiento y rentabilidad, que posteriormente examinaremos.

En cuanto a la aptitud de la institución para esta labor la situación parece positiva por las siguientes razones:

La asociación cuenta con una oficina principal y cinco agencias de ellas dos en San Pedro Sula.

El total del personal empleado es de 35 personas, de las que nueve, sin contar cajeros, están destinados al área de tramitación y manejo de cartera hipotecaria.

El promedio más alto de tramitación mensual ha estado en cincuenta casos, y de absorver los proyectos de referencia mas que se triplicaría la actividad en los próximos cinco meses.

Las medidas proyectadas para enfrentar esta situación son:

- Entrenar al personal de los promotores, de modo de descargar lo más posible la tramitación física en la oficina. Reforzar este departamento con el personal que actualmente labora en el manejo de la cartera, y contratar nuevas unidades, si fuera necesario.

- Adquirir un minicomputador N.C.R. 299, con capacidad para manejar una cartera de hasta 7000 préstamos. Lo que permitiría transferir personal al área de tramitación. El equipo está en Honduras y la firma N.C.R. se ha obligado por contrato a instalarlo en un plazo máximo de treinta dias, entrenar al personal y darles todo el Software.

Esta asociación como se vió más arriba, aparece en tercer lugar, por tamaño y participación en los diferentes índices dentro del total del sistema. Sin embargo, es preciso apuntar que forma parte del mismo grupo dueño de La Vivienda, S.A., y entre ambos representan, casi el 47% de los activos de todo el sistema nacional.

Los índices correspondientes nos muestran una asociación sólida, sin ningún punto débil aparente, así es una de las mejores en capitalización, 26 centavos propios por cada dólar de ahorros, un margen de utilidad consistente en 4.7%, y en especial una buena utilización de los activos 10.9%.

De la participación en los índices de cartera se desprende su tendencia a manejar hipotecas con valor bajo el promedio, ya que siendo su % del total de préstamos el 21.2%, ellos solo correponden al 19.4% de la cartera.

Hasta el presente ha sido la primera y única institución en transformar el contrato de intermediación financiera privado, en una escritura hipotecaria a largo plazo, y su inspección se rige por las normas precisas del reglamento del sistema para financiamiento interino.

c. La Constancia

A esta asociación le ha correspondido la administración del financiamiento interino de los proyectos "Ciudad Satélite" en San Pedro Sula con 2,509 viviendas, y Centro América Oeste en Tegucigalpa con 1,840 viviendas, haciendo un total de 4,349 viviendas.

El desarrollo de ambos proyectos es normal estimándose un plan de entrega en ciudad Satélite que iniciándose en septiembre quedaría cerrado en lo referente a ventas en marzo, es decir un promedio de 360 casas mensuales. Para el caso de Centro América Oeste, el plan son 100 casas mensuales a partir de noviembre del presente año y hasta enero de 1983, con exepción de los meses de abril, junio y septiembre de 1982, en que se entregarían 200 casas, y enero de 1983 con 140 unidades.

La aptitud para el manejo de este paquete parece viable, y es de interés de la Asociación:

Si bien la sede jurídica es San Pedro Sula, puede considerarse, como dos instituciones completas, tanto la de San Pedro Sula como la de Tegucigalpa.

En ambos casos se cuenta con una oficina principal y tres agencias en cada una de las ciudades, asi como una estructura completa de personal y departamentos. El total de personas empleadas, esta al rededor de las 80.

Tiene un ágil departamento de tramitación de modo que ha sido la primera asociación en ser autorizada a implantar una sección F.H.A. interno, que evita el retraso de análisis en la FINAVI, al no requerir ésta otra actividades que una revisión genérica, y la forma del resguardo.

El manejo de éstos proyectos supondría más que triplicar sus casos actuales, y existe clara conciencia de las implicaciones administrativas.

Las medidas adoptadas, son muy similares a las de La Vivienda, a saber han contratado un equipo de computación Wang, estando en condiciones de incorporar de inmediato el

programa de hipotecas. Han comenzado a buscar candidatos para reforzar los distintos departamentos, y existe una directa relación con los promotores para lograr la total fluidez del proceso.

La Constancia, pese a ser una de las últimas asociaciones en nacer, 1977, ha logrado hoy convertirse en la primera asociación del país participando con el 32.3% de los activos totales, y el 36.5% de los ahorros.

En cuanto a los índices arriba expuestos nos encontramos con una situación que refleja claramente la juventud de la asociación a saber, que su relación de recursos propios frente a ahorros es baja, siete centavos propios por lempira de ahorros. Esto es debido a la rapidez en la captación que les ha llevado anualmente a doblar lo realizado el año anterior, el superar esta situación sin problemas nos lo muestran, los demás índices, a saber, el margen de utilidad 5.5% que es el segundo más alto del sistema, la eficacia en la utilización de los activos que es la mejor de todas las asociaciones, 13.4% y en consecuencia, un alto retorno sobre activos, equivalente al 0.7%.

Es preciso destacar que en el comportamiento en el área hipotecaria es la asociación que más marcadamente, destaca la tendencia a atender a sectores abajo de la media del sistema, ya que participando en el total con el 32.7% de los préstamos, el monto de la cartera solo alcanza al 23.6% del total.

Es la asociación con personal mejor entrenado en especial a nivel medio y alto, habiendo integrado un equipo con previa experiencia del sistema, atrayéndolo de otras instituciones.

Al margen de los controles internos y de la supervisión de la FINAVI, cuenta con una completa auditoría externa, a cargo de la firma Peat, Marwick, Mitchell & Co.

2. Capacidad Institucional de la FINAVI

La Financiera Nacional de la Vivienda, organismo autónomo de servicio público, es el rector del sistema, y el encargado de promover, asegurar y supervisar, a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Ha sido el encargado por mandato del ejecutivo de llevar a feliz término el plan de las 23,000 viviendas.

Los activos de la FINAVI, alcanzan al 30/6/81 a L.100,622,885, teniendo una cartera de préstamos equivalente a L.45,118,766.75, ha procesado para el sistema, entre el año 1977 y 80 cerca de cinco mil préstamos, y su actual cartera descontada supera a las 1,100.

La FINAVI ha soportado un rápido crecimiento, paralelo al de las asociaciones, y ha tenido entre 1977-1980, tres presidencias ejecutivas diferentes con cambios en las estructuras gerenciales.

Los programas correspondientes a la primera etapa, ya están en marcha, lo cual hace preveer que entre septiembre de 1981 y abril de 1982, debe de manejar 5,657 casas es decir doblar el total histórico.

a. Estructura de Personal:

Actualmente la FINAVI ocupa a 88 personas, de las que 12 están asignadas al área de los proyectos, prescidiendo la responsabilidad de la alta dirección. Estas se distribuyen en:

- Departamento Técnico
- Director Técnico (1)
- Asistente a la Dirección (1)
- Evaluador (1)
- Ayudantes (2)
- Asistente Administrativo (1)

- Departamento de Análisis
- Jefe de Departamento (1)
- Analistas (3)
- Secretarias (2)

Con esta conformación de personal, no parece verosímil, se puedan procesar los casos mencionados, y la actual demora de 20 días en la tramitación pudiera subir considerablemente convirtiéndose ello en un grave cuello de botella.

Por otra parte existe personal nuevo en ambas secciones, lo que haría urgente una óptima preparación de los mismos para que puedan servir de monitores a nuevas unidades.

Hasta el momento el único plan previsto para hacer frente a esta expansión es abrir una oficina técnica de FINAVI en San Pedro Sula, y de este modo controlar la evolución de los Proyectos.

Al margen de lo anterior se require un pronto reforzamiento de personal idóneo.

b. Estructura Operativa:

La FINAVI, no cuenta en éste momento, con ningún sistema propio de procesamiento de datos, por lo que no está en condiciones de hacer frente o apoyar la administración de tan considerable cartera.

Deben potenciarse los mecanismos, simplificadores como son los departamentos F.H.A., en las asociaciones, y medidas tales como las transformación del seguro individual de desgravamen en colectivo, como se hace en otros sistemas.

Si bien en un aspecto institucional, la FINAVI es totalmente apta para recibir y traspasar el crédito, si no se preveen adecuadamente, lòs aspectos operativos, ello puede resultar en un retraso distorsionante y altamente costoso.

A N N E X D.2

Financiera Nacional de la Vivienda

MEMORANDUM INTERNO

Annex D.2 (1)

No. MCR - 2274/81

PARA: Lic. Carlos H. Mondragón
Jefe Unidad de Planificación, Análisis y Supervisión Técnica

DE: Lics. Marcial Flores Sosa
Jefe Depto. Captación de Recursos
María Cecilia Bográn Rivera
Analista de Créditos

ASUNTO: INFORME SOBRE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LAS ASOCIACIONES Y PROMOTORAS DE SAN PEDRO SULA, EN RELACION A LA VENTA Y ADJUDICACION DE UNA VIVIENDA

FECHA: 25 de agosto de 1981

I. INTRODUCCION

Con el propósito de hacer un seguimiento de las actividades que realizan los Departamentos FHA de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que operan en la ciudad de San Pedro Sula, así como también del trámite que siguen las Promotoras, para la venta de una vivienda, utilizamos para tal fin el método de diagramación a través de la realización de flujograma, que adjuntamos al presente, mismos que reflejan toda la operativa desarrollada, así como también el tiempo en que se tarda la persona responsable, en cada una de las actividades diagramadas.

II. SITUACION ACTUAL

a) La Constancia, S. A.

El Departamento de ésta Asociación, está comprendido dentro del Depto. de Créditos, el cual está integrado de la siguiente manera:

- Un Jefe del Departamento
- Un Oficial de Créditos
- Dos Secretarias

Actividades Desarrolladas

- El Jefe del Depto., revisa todo análisis que efectúa el Oficial de Créditos, así como también verifica que todo Resguardo de Asegurabilidad este correctamente elaborado (5 minutos de tiempo)

Es importante mencionar que a veces el Jefe también efectúa análisis de crédito directamente.

BEST AVAILABLE COPY

- El Oficial de Crédito recibe directamente de los Promotores los expedientes para efectuar el análisis correspondiente -- (9 minutos con 30 segundos).

- Las Secretarias preparan los Resguardos de Asegurabilidad Vale aclarar que este personal, también realiza otras acti-- vidades (Jefe y Oficial de Crédito), como por ejemplo: Atención al público sobre proyectos habitacionales y su financiamiento, atención de solicitudes de préstamos fiduciarios y - prendarios.

PREPARACION Y EXPERIENCIA PERSONAL

La Constancia, S. A.

En cuanto a la preparación del personal y experiencia de cada -- uno hacemos un breve comentario.

a) Jefe de Créditos y Recuperación: Tiene de laborar en La --- Constancia, S. A., dos --- años consecutivos.

Profesión : Lic. en Derecho y Técnico - en Administración de Empresas.

Experiencia : Gerente Centroamericana de Ahorro y Préstamo, S. A., Sucursal León por un período de 5 años y medio.

b) Oficial de Créditos : Egresado de la Facultad de Administración de Empre--- sas.

Experiencia : Labora en La Constancia -- desde el año de 1978 ini-- ciándose como Asistente -- del Gerente General y posteriormente, Encargado de la Agencia Medina-Concep-- ción.

Secretaria I : Secretaria Comercial
Se inició en La Constancia desempeñándose como:
1ª Secretaria del Depto. de Contabilidad.
2ª Secretaria de la Agencia Medina - Concepción, y
3ª Actualmente Secretaria - Depto. de Créditos.

Secretaria II : Se inició como Secretaria del Depto. de Créditos y actualmente como Encargada de Información de los proyectos.

b) La Vivienda de Sula, S. A.

El Departamento FHA de ésta Asociación funciona, con dos personas:

- Un Supervisor
- Un Analista de Créditos

Actividades Desarrolladas:

- Corresponde al Supervisor,que también desempeña el cargo de - Secretaria de la Gerencia, revisar los análisis y Resguardos, preparados por la Analista de Créditos.

- La Analista de Créditos es la que recibe los expedientes de - la Promotora, efectúa los análisis de crédito y elabora los - Resguardos de Asegurabilidad para luego remitirlos a FINAVI.

De lo anterior se concluye que no existe un Departamento FHA bien organizado, ya que toda la operativa del mismo recae en dos personas, (Supervisor y Analista), los que a su vez tienen que realizar otras actividades que se les asignan, según las circunstancias.

PREPARACION Y EXPERIENCIA

.../4/...

PERSONAL DE LA VIVIENDA DE SULA, S. A.

Supervisor	:	Secretaria Comercial
Experiencia	:	Cajera, Asistente de Préstamos, Asistente de Ahorros, Supervisora de Préstamos.
Analista de Créditos	:	
Secretaria Ejecutiva	:	10 años de experiencia Bachiller en Ciencias y Letras. 3 años en la carrera de Derecho. Se inició como Secretaria de la Gerencia .

c) Financiera Metropolitana, S. A. (SUCURSAL)

Sobre ésta Asociación los resultados fueron negativos por cuanto - en la Sucursal nos encontramos con una sola persona que es la Encargada de la misma, manifestándonos que no sabe nada del proyecto de Emergencia.

Vale mencionar que ésta Sucursal opera desde el 23 de mayo de 1980 (aproximadamente, un año con tres meses), siendo su productividad a la fecha la siguiente:

- 1 Préstamo hipotecario
- 8 préstamos fiduciarios
- 6 préstamos prendarios

De lo anterior se deduce que particularmente ésta Sucursal no tiene la capacidad operativa, para hacerle frente al proyecto de Emergencia, por lo tanto es preciso, recomendar la contratación inmediata del personal calificado y con experiencia.

.../5/...

d) Promotora de Viviendas Schmid

Le corresponde a la Gerencia de Ventas, revisar y autorizar la - documentación necesaria al efectuar la venta de una vivienda. Dicha Gerencia está conformada así:

- Gerente de Ventas (1) 1 Jefe Créditos 1 Analista Créditos
- Jefe Proyectos (4) (Incluye un Jefe de Ciudad Satélite)
- Vendedores (4) (2 Ciudad Satélite)
- Secretarias (5) (2 Ciudad satélite)

Actividades Desarrolladas

- El Gerente de Ventas : Analiza, revisa y presenta el expediente, para la autorización de la venta y lo - remite al Depto. de Créditos.

- El Jefe de Créditos : Recibe el Resguardo de Asegurabilidad de FINAVI, revisa la situación de pago de - la prima y emite la orden de escrituración.

- El Analista de Créditos : Recibe del Gerente de Ventas la autorización de la venta y luego efectúa el análisis - del crédito.

- Los Vendedores : Son las personas encargadas de la promoción de viviendas, --- analizan la situación económica del cliente y presentan todos los requisitos necesarios para la obtención del préstamo.
  Luego pasan toda la información al Gerente de Ventas para la autorización respectiva.

.../6/....

- Las Secretarias : Preparan los formatos para ser enviados a la Asociación.

PREPARACION Y EXPERIENCIA

(Personal de la Promotora de Viviendas Schmid)

- Gerente de Ventas : Tiene de trabajar con la Urbanizadora dos meses.
  Lic. en Admón de Empresas

- Jefe del Depto. de Créditos
  Experiencia : 4 años
  Inició desempeñando el cargo de Contador.

- Analista de Créditos
  Experiencia : 4 años
  Encargado del Proyecto
  Tiempo de labores : 2 años y medio
  Se inició como Jefe del Departamento de Créditos.

e) Promotora de Viviendas HONDUCAS

Situación Actual:

Actualmente la Gerencia de Ventas está integrada por:

- Gerente de Promoción
- Promotores de Ventas
- 1 Secretaria

Todo el trámite para la venta de viviendas se canaliza a través del Gerente de Promoción, que le corresponde revisar y autorizar la venta.

Actividades Desarrolladas

Los promotores de venta son las personas encargadas de informar sobre los proyectos, presentan al cliente todos los requisitos para la adquisición de vivienda.

La Secretaria prepara la información para ser enviada a la Asociación.

...//...

PREPARACION Y EXPERIENCIA DE HONDUCAS

-	Gerente de Promoción	: Lic. en Administración de Empresas.
	Experiencia	: 1 año
-	Promotor de Ventas	: Lic. en Ciencias Políticas
	Experiencia	: 20 años

III. MEDIDAS A TOMAR POR LOS PROMOTORES PARA HACERLE FRENTE AL PROYECTO DE EMERGENCIA.

a) Promotora de Viviendas Schmid

Esta Promotora tiene proyectado instalar oficinas en el proyecto, con autoridad para operar directamente con la Asociación, la cual a su vez estará integrada por:

1) Jefe Proyecto
2) Dos Vendedores
3) Dos Secretarias

b) Promotora de Viviendas HONDUCAS

Esta Gerencia tiene programado para poder atender las solicitudes que se presentarán con el proyecto de viviendas de bajo costo, el siguiente personal:

- Jefe del Departamento
- 2 Promotores de Ventas (con experiencia)
- 1 Secretaria Ejecutiva
- 2 Mecanógrafas
- 2 Analistas de Crédito
- 1 Conserje
- 1 Vigilante

Con la idea también de la contratación de una Trabajadora Social

c) Asociaciones de Ahorro y Préstamo

Ninguna de las Asociaciones visitadas manifestó tener proyectado reforzar el personal para afrentar el proyecto habitacional de - Emergencia.

.../8/...

IV. CONCLUSION Y RECOMENDACION

De lo antes expuesto concluimos que particularmente las Compañías Promotoras se están preparando para hacerle frente al Proyecto de Emergencia, por una parte, por la otra, la situación de Financiera Metropolitana, es crítica, por lo tanto hay que tomar las medidas pertinentes. En lo que respecta a La Constancia y La Vivienda de Sula no tienen --- previsto el reforzamiento del elemento humano, que tiene relación con la operativa del otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Tal como se refleja en los flujogramas existe duplicidad en ciertas actividades, tanto en las Promotoras como en las Asociaciones, que incrementan el tiempo, para la generación de un Crédito Hipotecario.

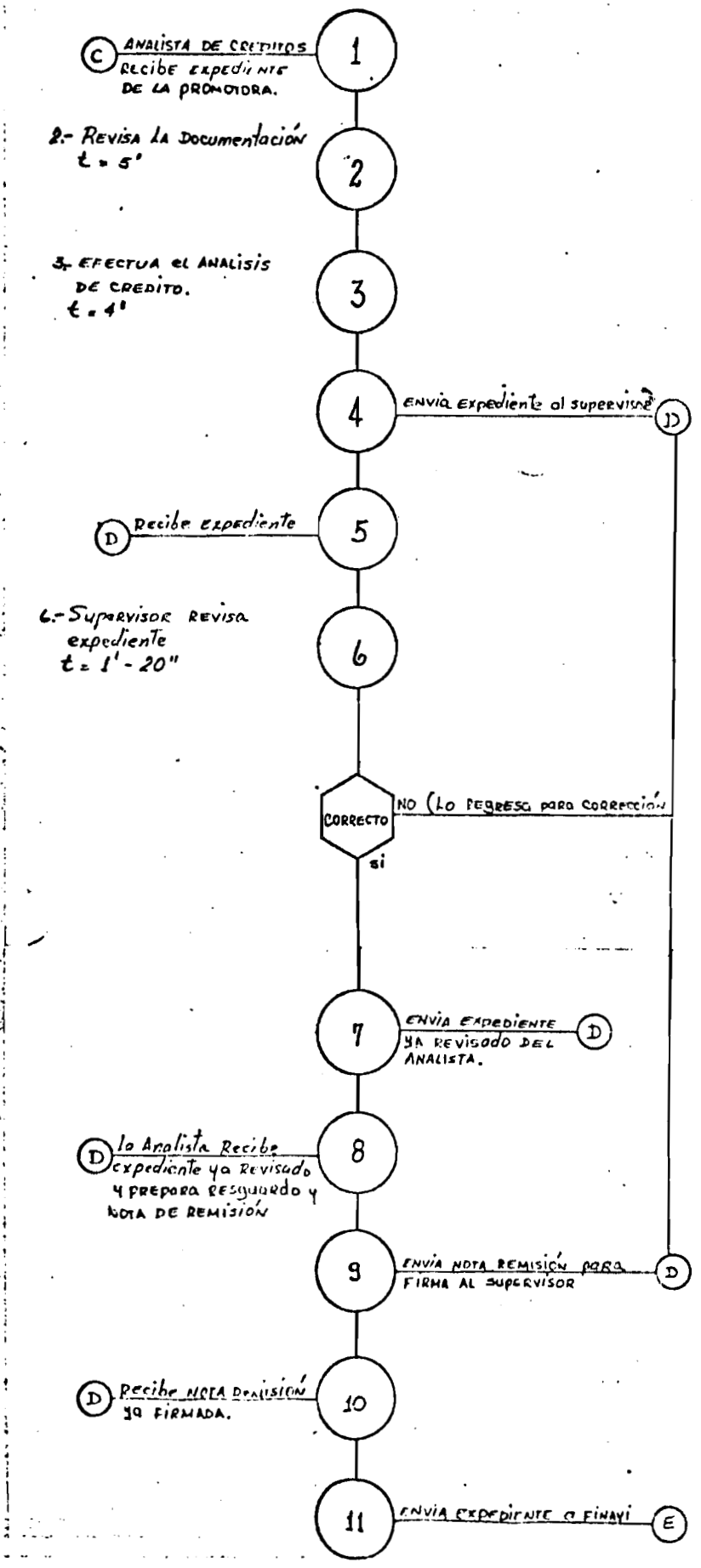
Por lo antes expuesto creemos conveniente, hacer conciencia, especialmente en las Asociaciones de la necesidad de organizar un Departamento FHA, propiamente dicho, así como también que ésta Financiera brinde toda la asesoría y apoyo técnico a las Entidades involucradas en la ejecución del programa habitacional de Emergencia; especialmente a Financiera Metropolitana, S. A.

Atentamente,

MFS/CBR/alp

La Vivienda de Sula A.A.p.S.A. D.2. (9)

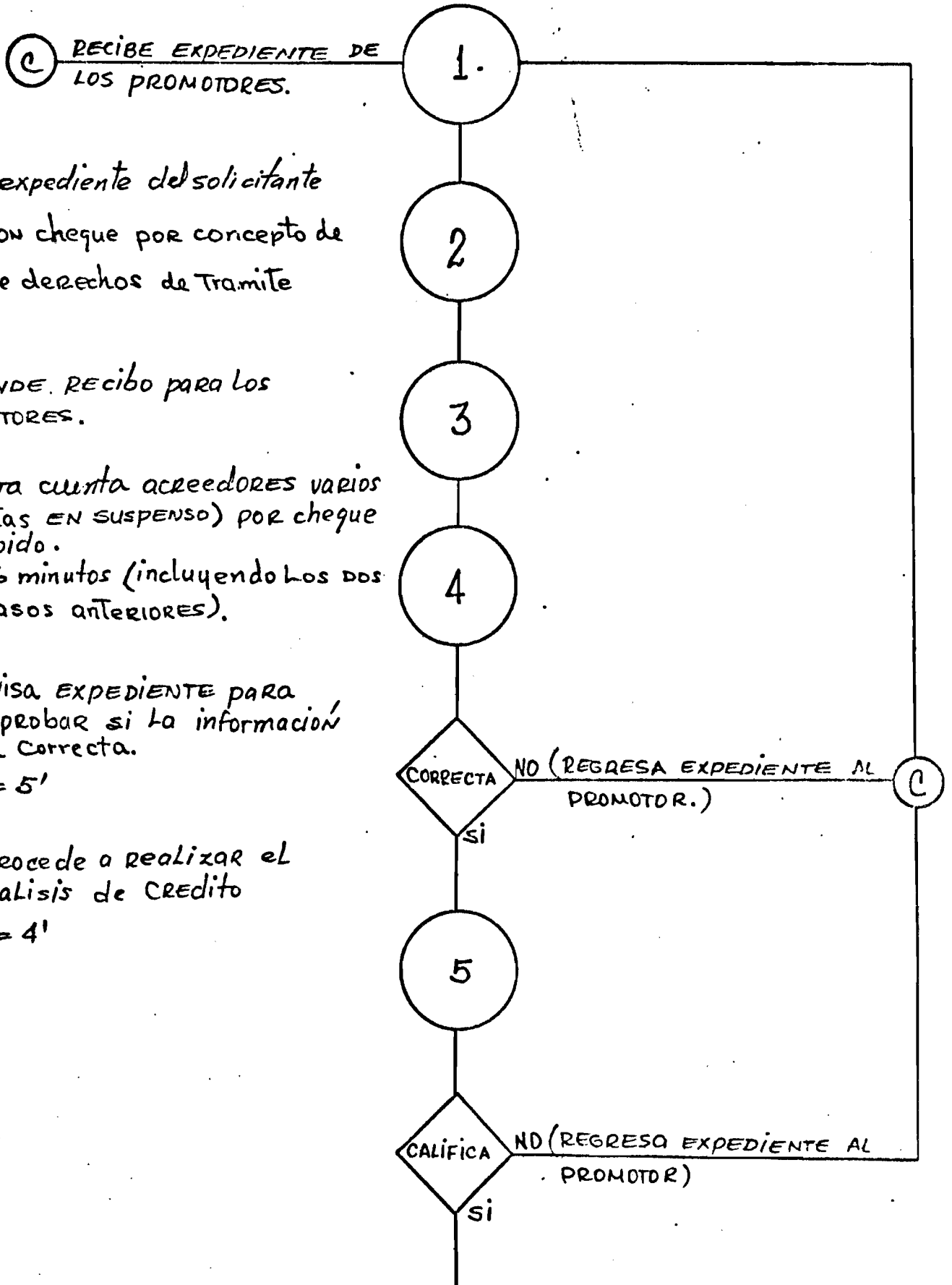
FLUJOGRAMA GENERAL



BEST AVAILABLE COPY

FLUJOGRAMA (LA VIVIENDA DE SULA)

ANALISTA DE CREDITO



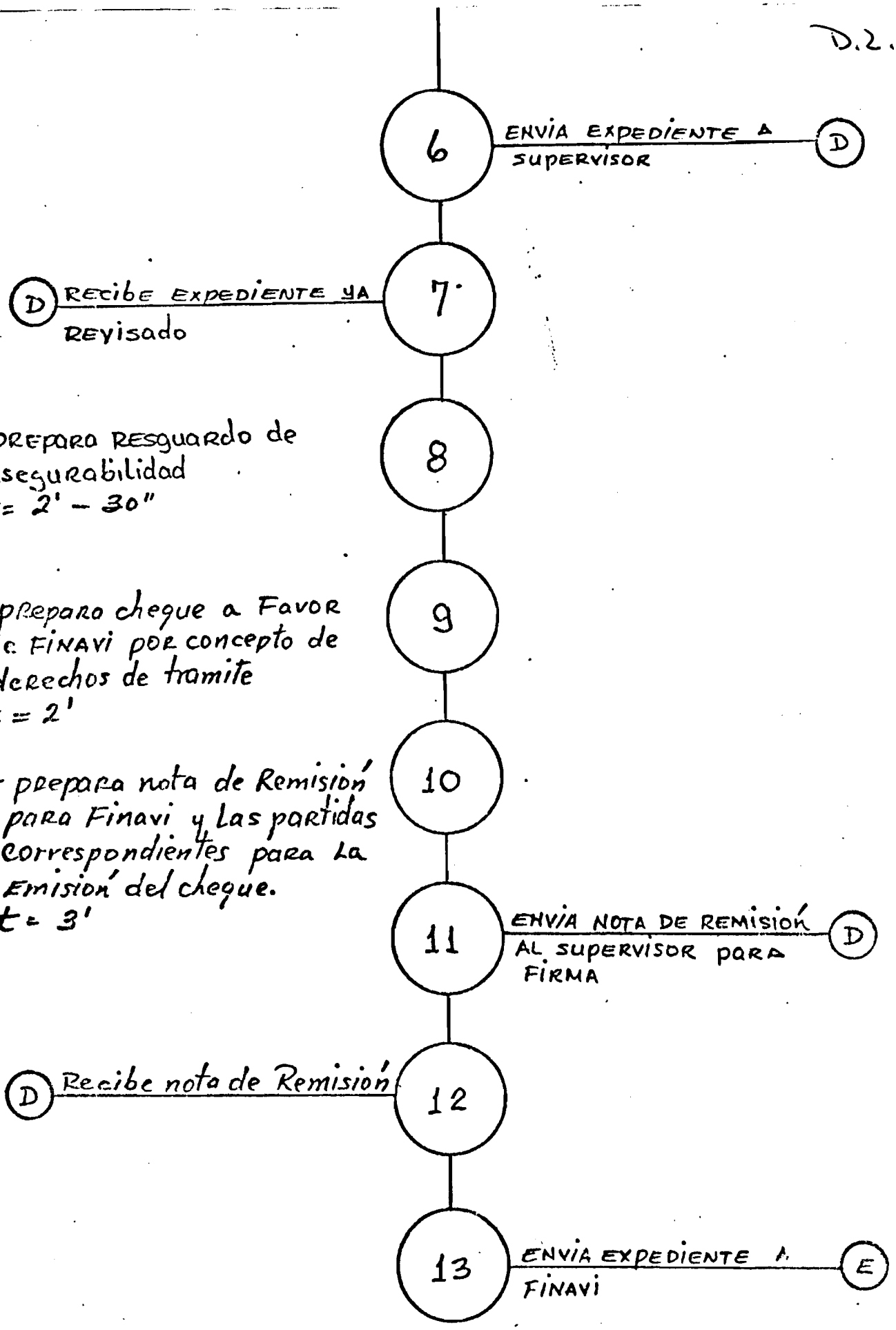
1. Recibe expediente del solicitante junto con cheque por concepto de pago de derechos de Tramite

2. EXTIENDE RECIBO para los PROMOTORES.

3. AFECTA cuenta acreedores varios (cuentas EN SUSPENSO) por cheque RECIBIDO.
   t = 6 minutos (incluyendo los dos pasos anteriores).

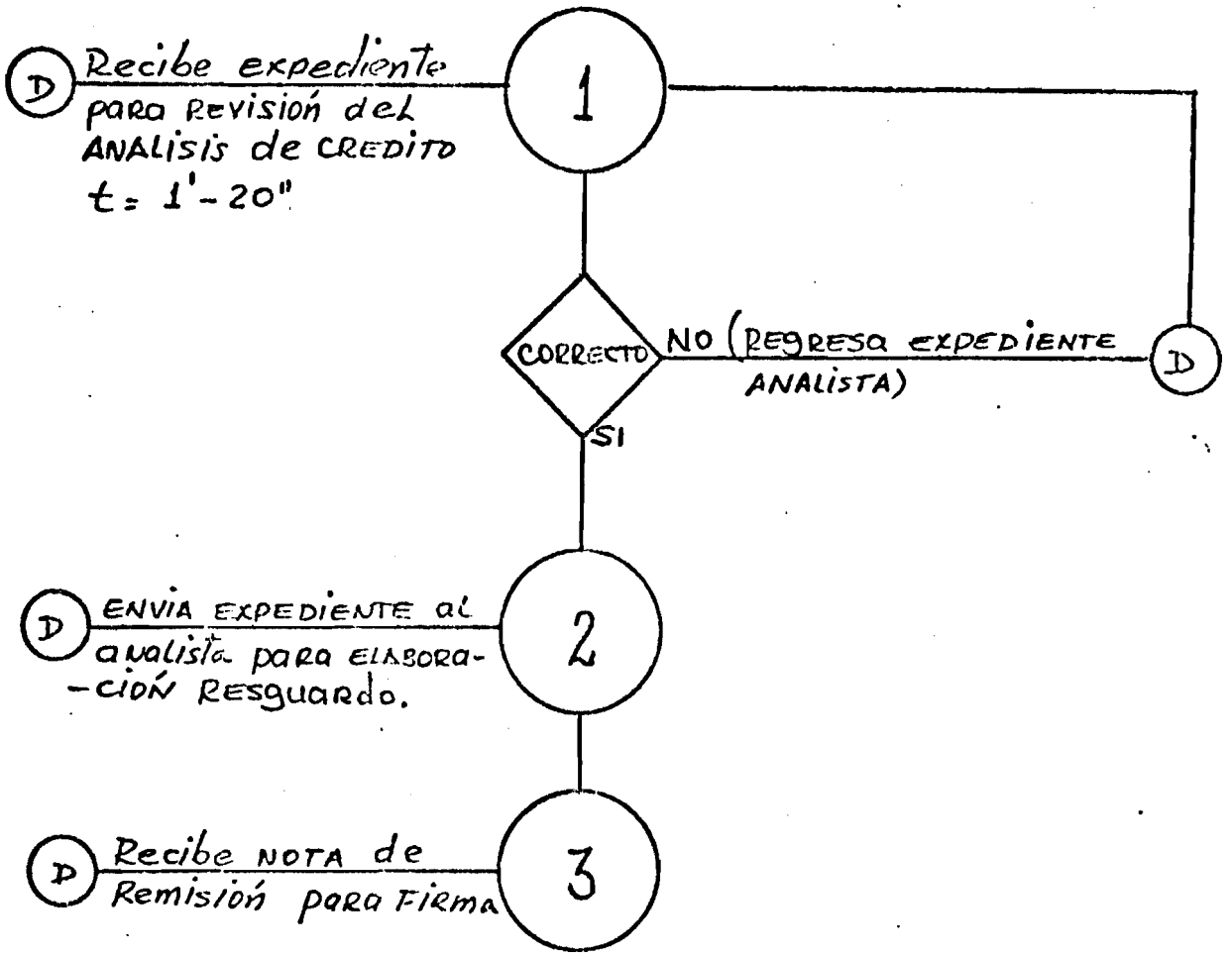
4. Revisa EXPEDIENTE para comprobar si la información esta correcta.
   t = 5'

5. Procede a realizar el analisis de Credito
   t = 4'


6
ENVIA EXPEDIENTE A SUPERVISOR
D
D
RECIBE EXPEDIENTE YA REVISADO
7
8.- PREPARA RESGUARDO de asegurabilidad
t= 2' - 30"
8
9.- prepara cheque a Favor de FINAVI por concepto de derechos de tramite
t = 2'
9
10.- prepara nota de Remisión para Finavi y Las partidas correspondientes para La Emisión del cheque.
t = 3'
10
11
ENVIA NOTA DE REMISIÓN AL SUPERVISOR PARA FIRMA
D
D
Recibe nota de Remisión
12
13
ENVIA EXPEDIENTE A FINAVI
E

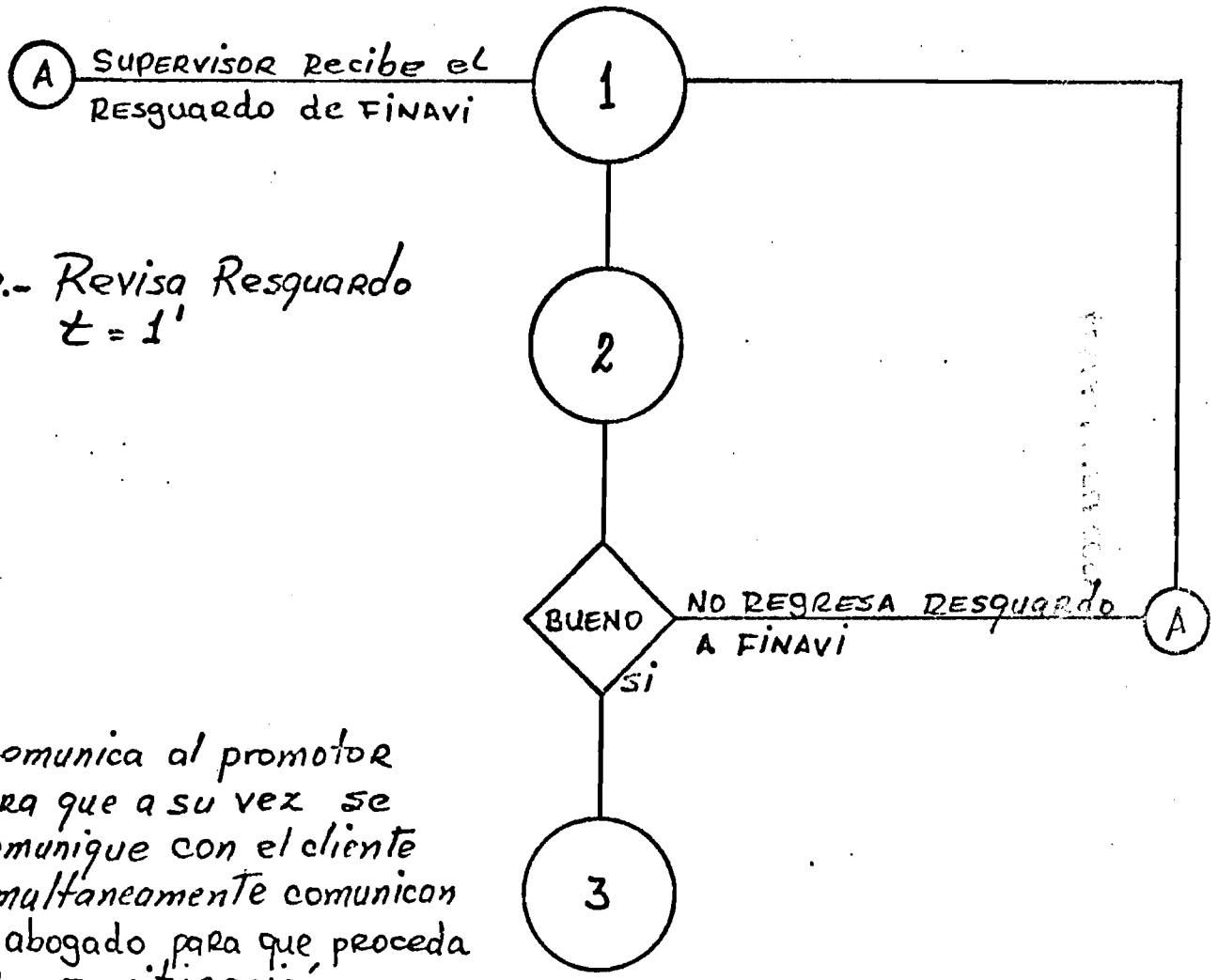
La Vivienda de Sula A.A.P.S.A

ACTIVIDAD Nº 1 – SUPERVISOR



FLUJOGRAMA - La VIVIENDA DE SULA.
ACTIVIDAD N: 2 del Supervisor

NOTA: EL SUPERVISOR RECIBE el Resguardo de FINAVI



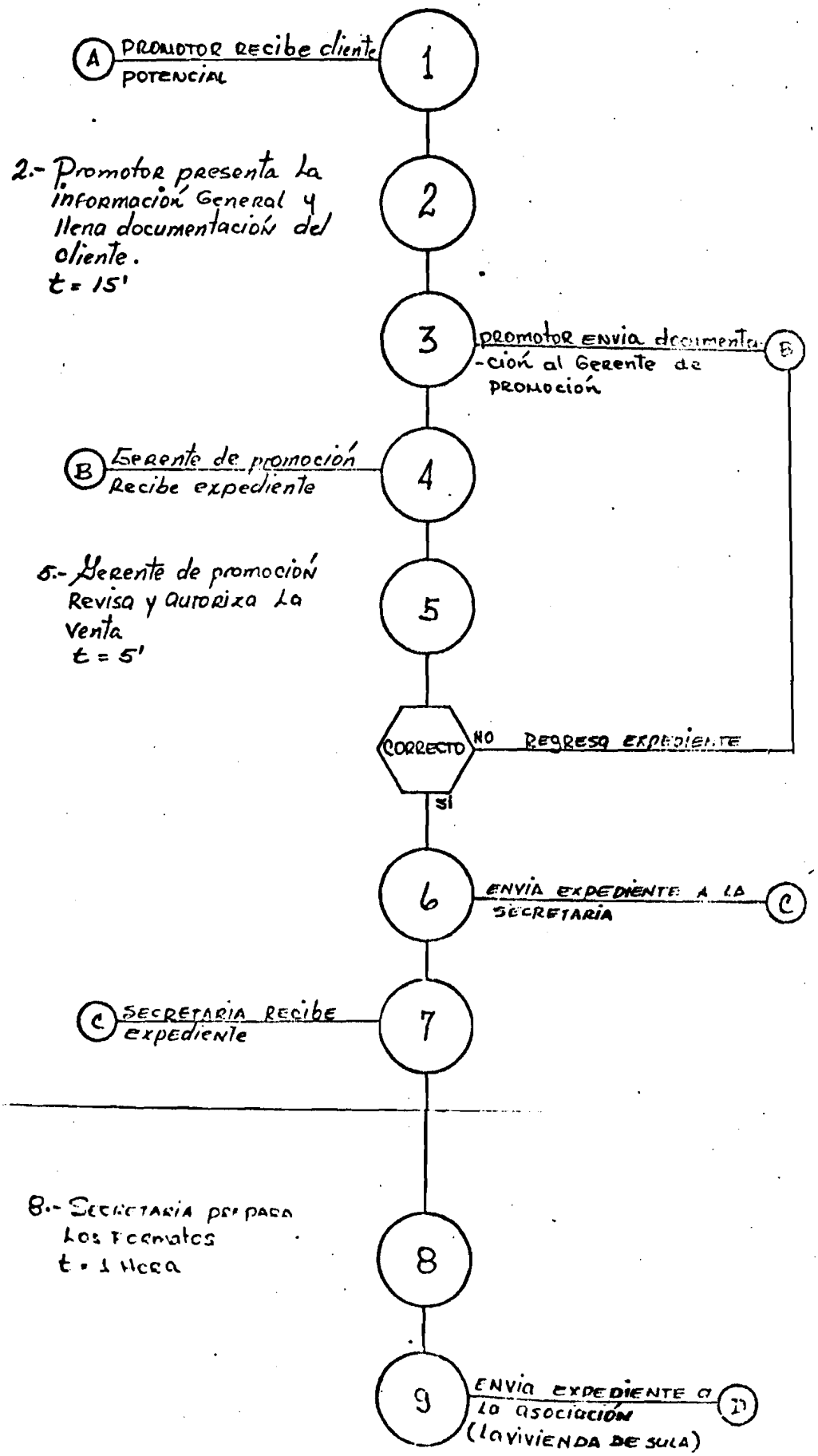
2.- Revisa Resguardo
$t = 1'$

3.- Comunica al promotor para que a su vez se Comunique con el cliente simultaneamente comunican al abogado para que proceda a la escrituración

NOTA: Hay un promedio de 15 DIAS para la es--critura, este registro da en registro Correspondiente

D.2. (14)

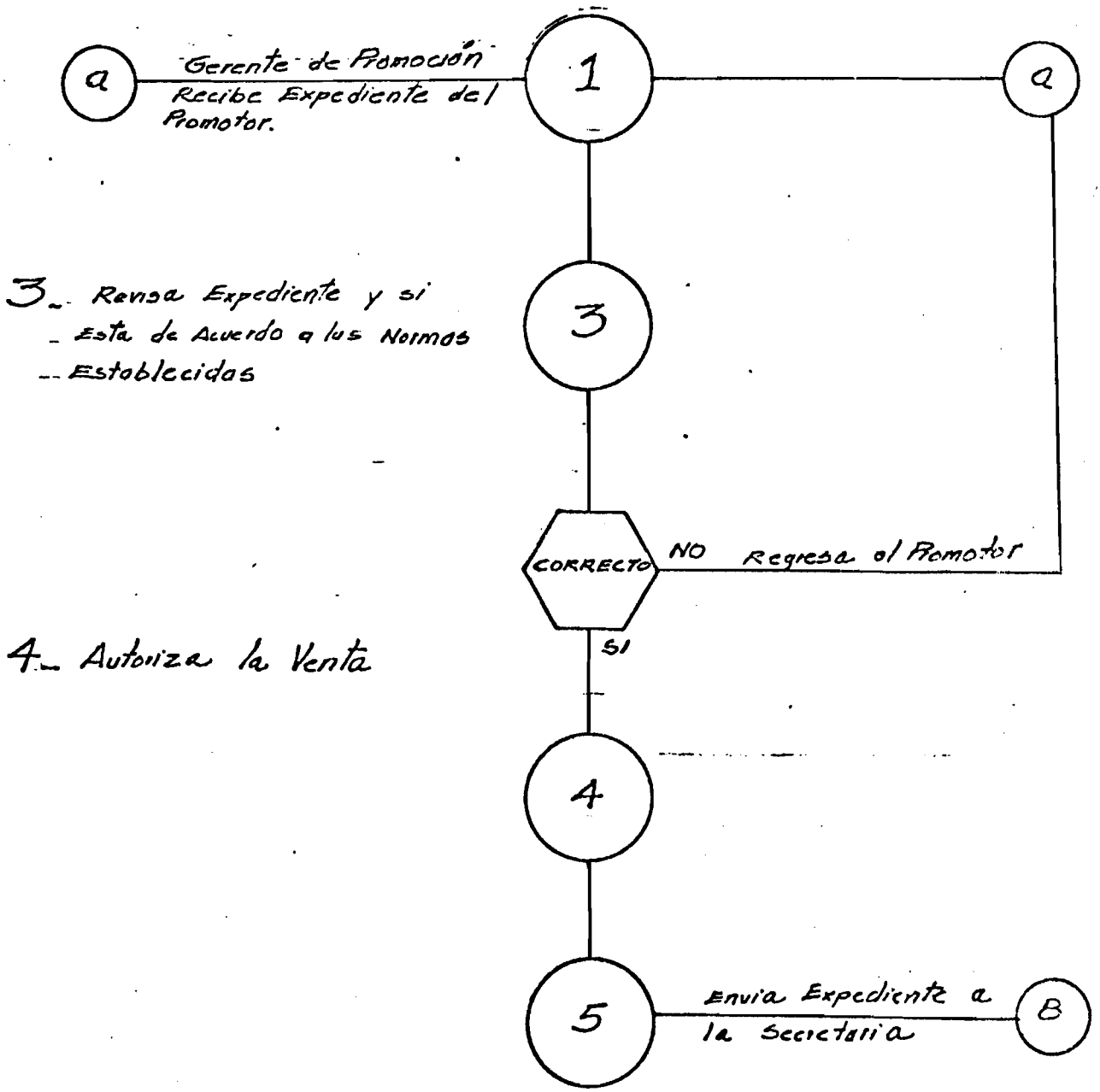
FLUJOGRAMA GENERAL
PROMOTORA DE VIVIENDA HONDUCAS



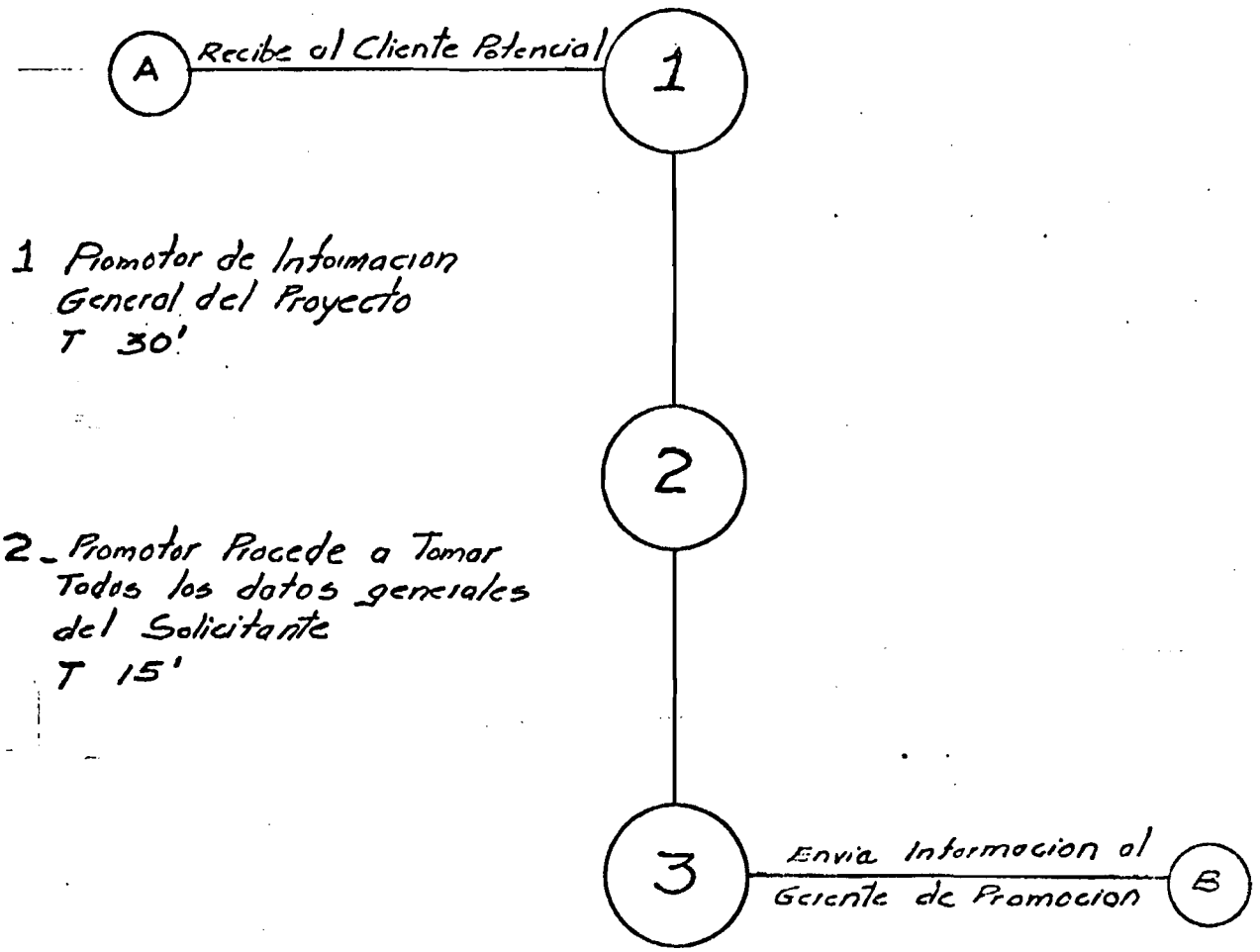
BEST AVAILABLE COPY

PROGRAHA DE VIVIENDA HONDUCAS

(Flujograma Gerente de Promocion)

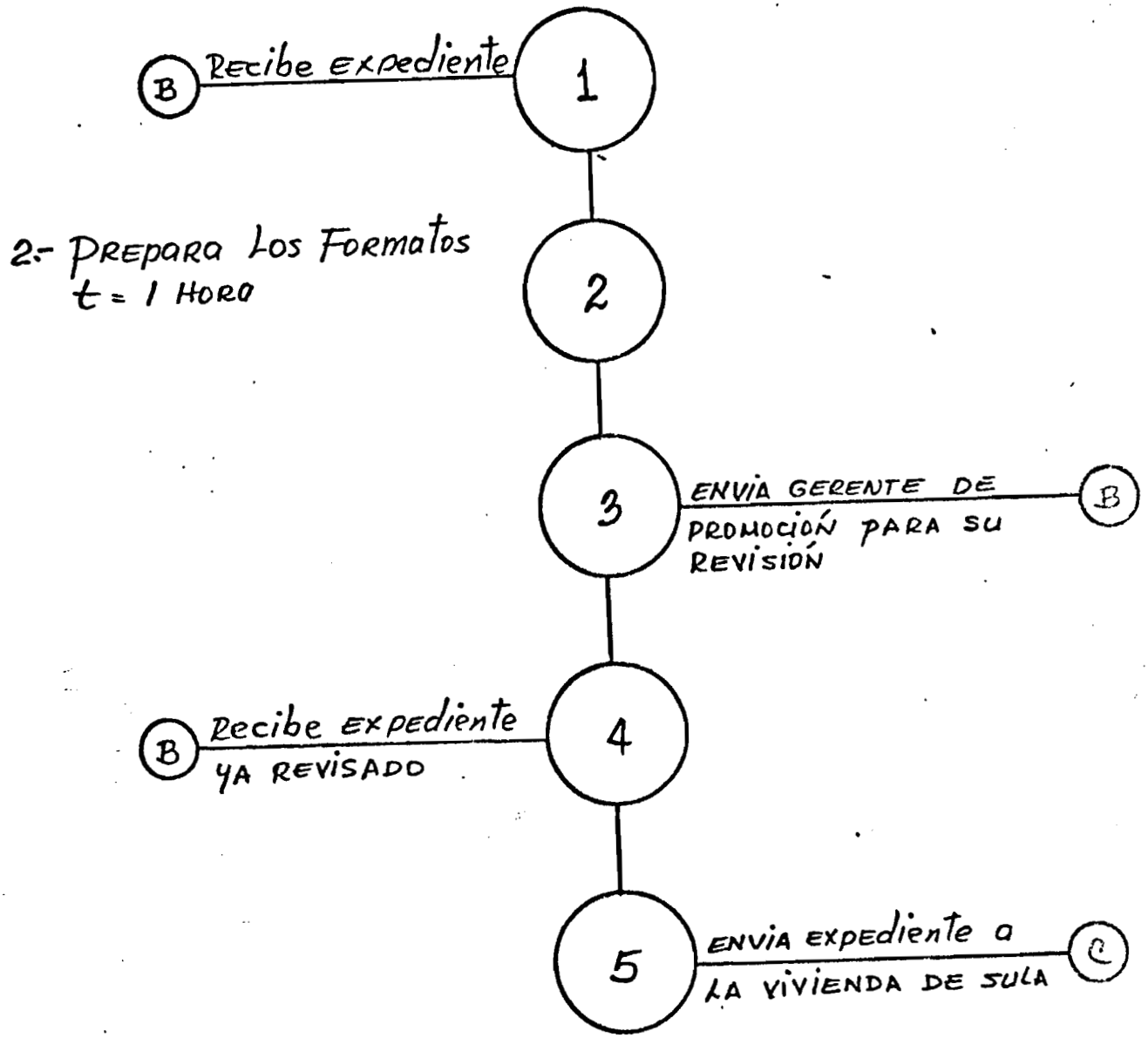


FLUJOGRAMA HONDUCAS
PROMOTOR DE VENTAS



PROMOTORA DE VIVIENDA HONDUCAS

SECRETARIA



GERENTE DE VENTAS

1.- El gerente de ventas recibe del vendedor el expediente del potencial cliente

A

Recibe del vendedor exped. de cliente.

1

B

2.- Revisa la información contenida en el expediente (si todo esta correcto lo remito al dpto de credito y si no lo regresa al vendedor.

t = 4'

2

NOTA: si el cliente es comer-ciante tiene que presentar estados financieros lo que prolonga la revisión a 8'

NO

SI

Regresa expediente al vendedor.

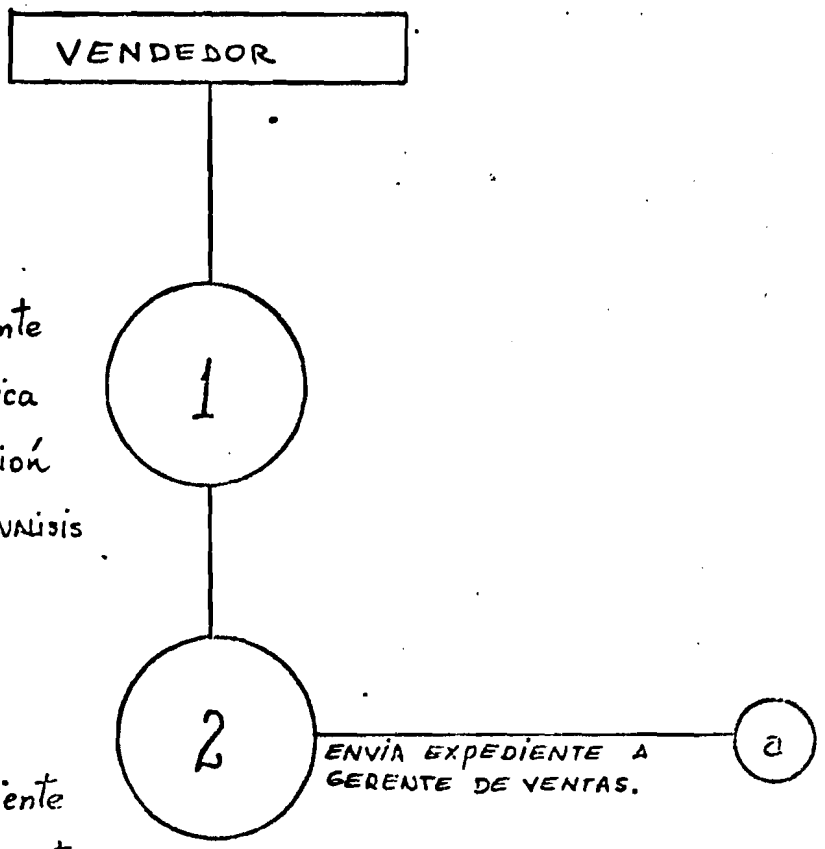
3.- Si todo esta correcto, el Gerente de ventas, autoriza automaticamente la venta y remite el expediente al dpto de creditos

t = 3"

3

Envia al dpto de Credito

C



1.- Vendedor selecciona cliente de Conformidad a la politica establecida por La asociación y Finavi efectua un preanalisis t = 30'

2.- Vendedor remite expediente de cliente potencial al Gerente Ventas.

EL EXPEDIENTE CONTIENE :

- DATOS GENERALES del cliente
- Factura proforma de VTA.
- Confirmación de empleo

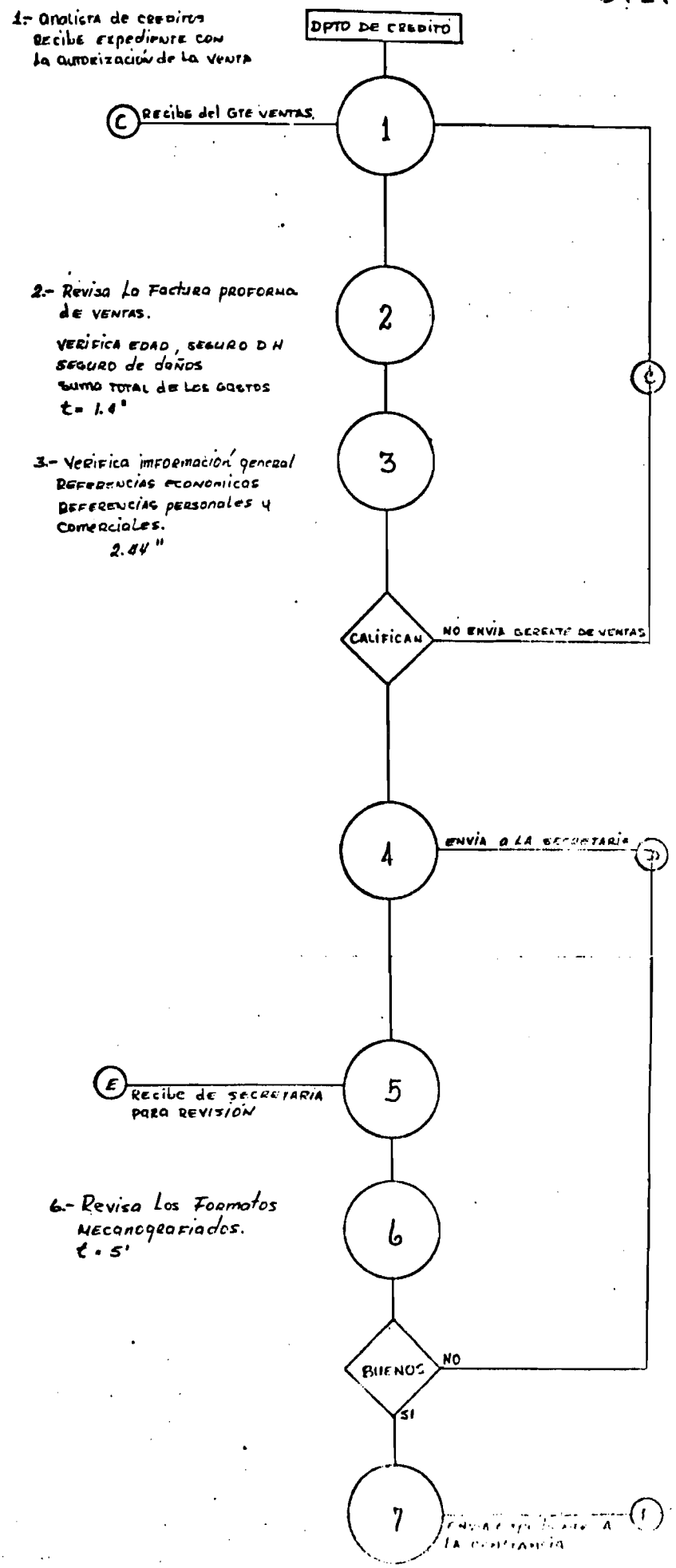
EN BLANCO, SOLO Firmada por el cliente.

- Formas FHA 1, 3, 4, 14
- solicitud S.D.H.
- solicitud prestamo de La asociación

NOTA : EXISTE UN LAPSO DE TIEMPO ENTRE EL PASO # 2 Y EL # 1, de 1½ dias, por La Recuperación de La confirmación de empleo.

ANALISTA DE CREDITO

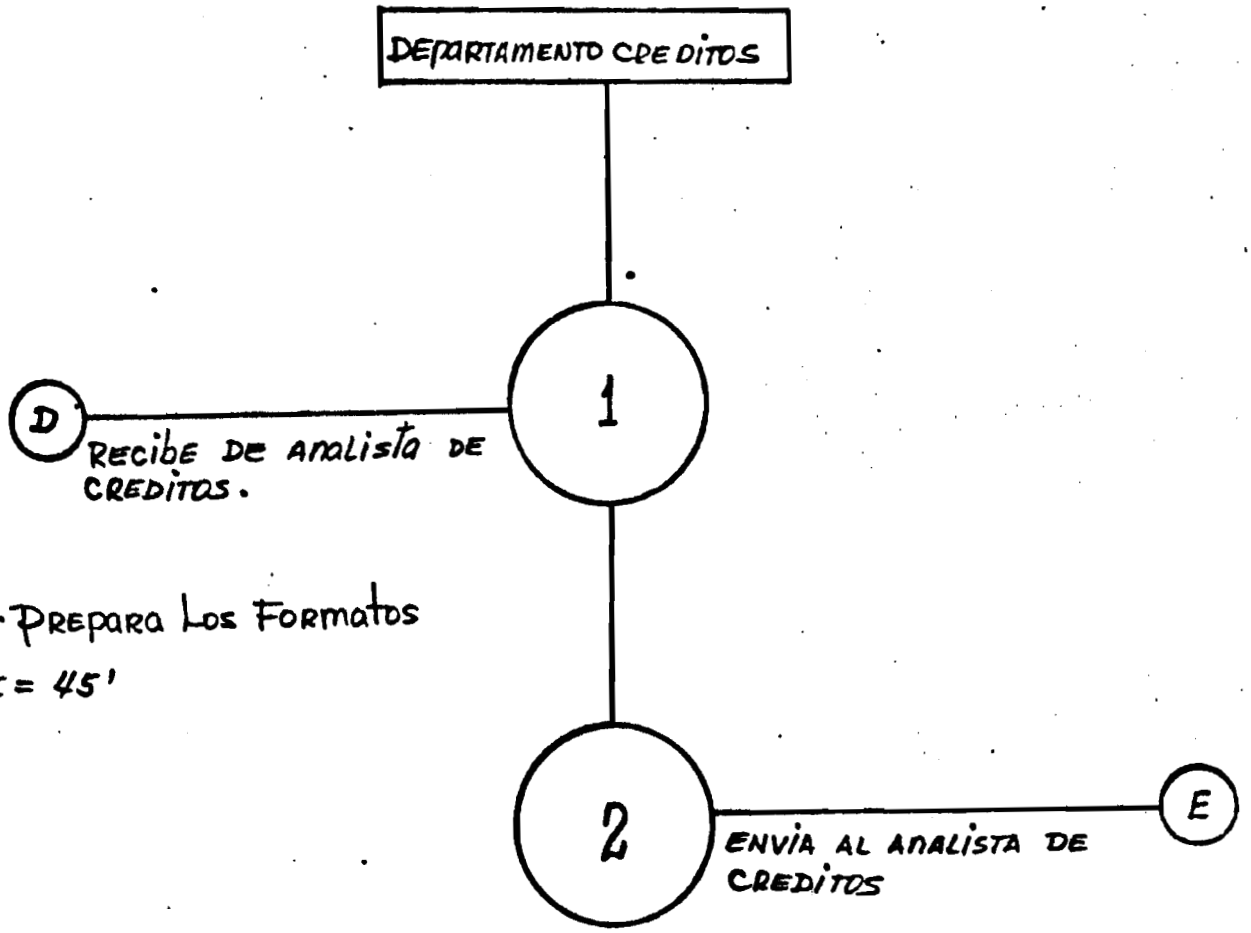
D.2.(20)



BEST AVAILABLE COPY

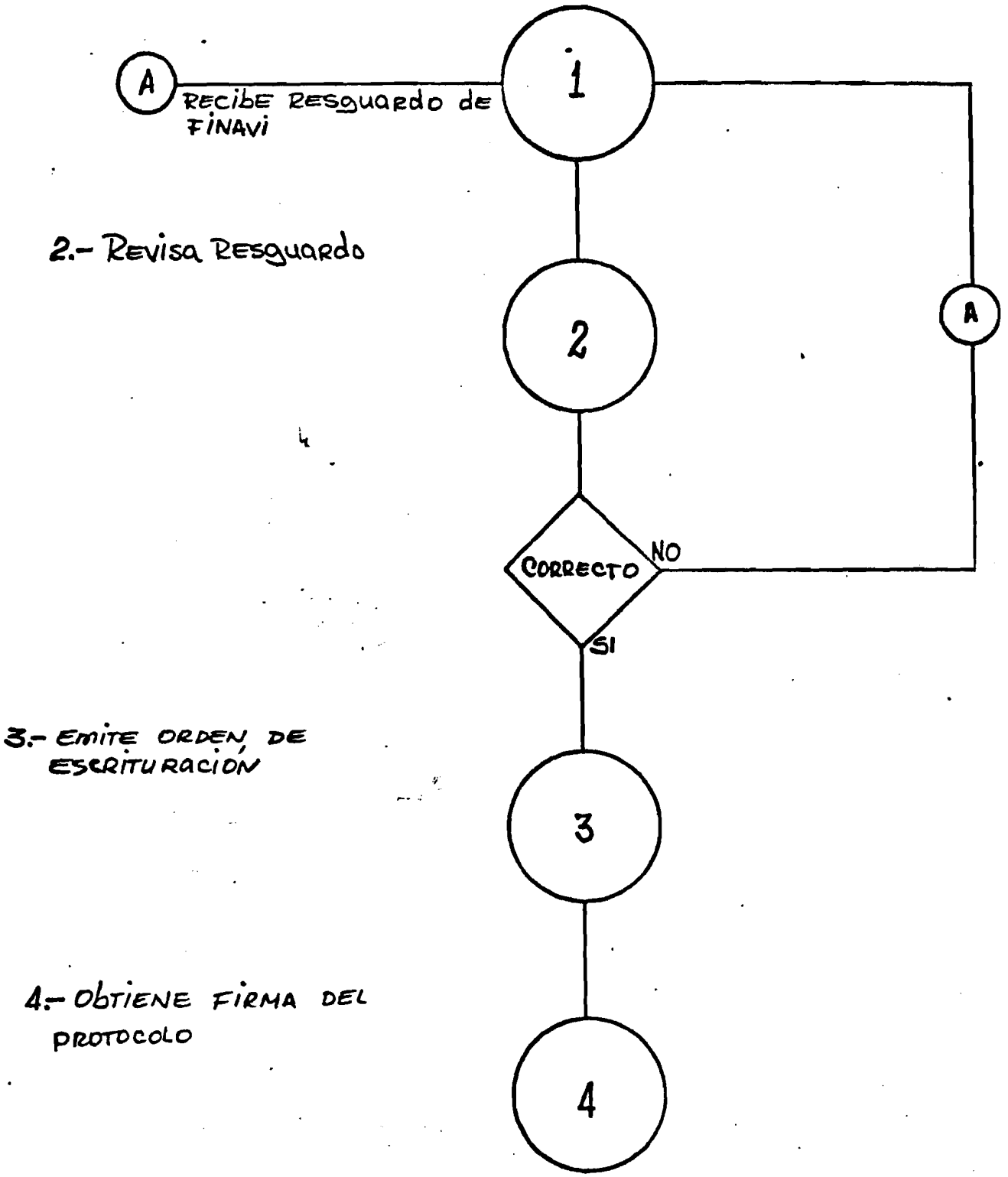
Flujograma SECRETARIA

D.2. (21)



1.- Prepara Los Formatos
$t = 45'$

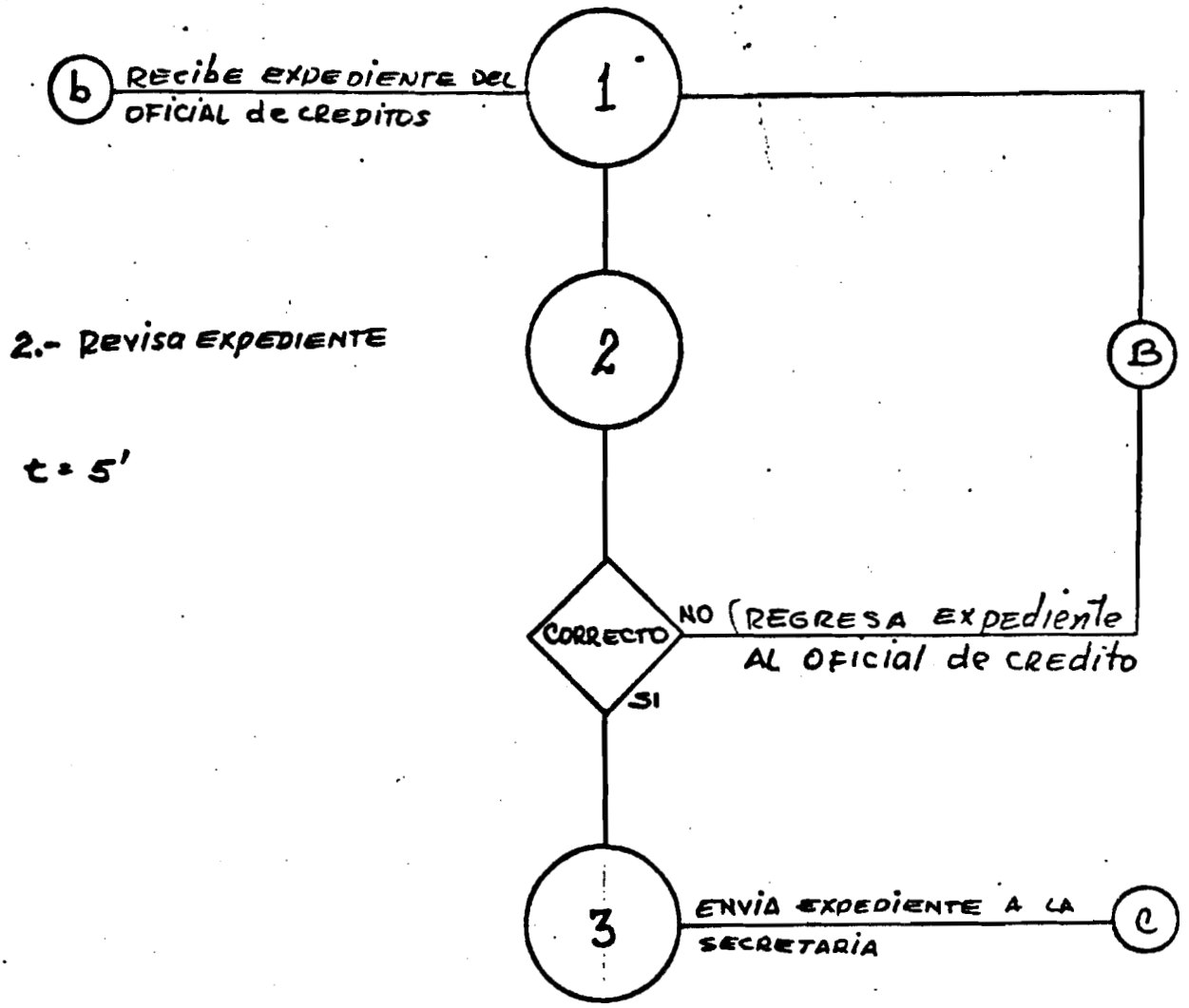
FLUJOGRAMA PROMOTORA DE VIVIENDA SCHMID
JEFE DE CREDITOS



NOTA: TIEMPO POR LA REVISIÓN Y EMISIÓN.
t = 5'

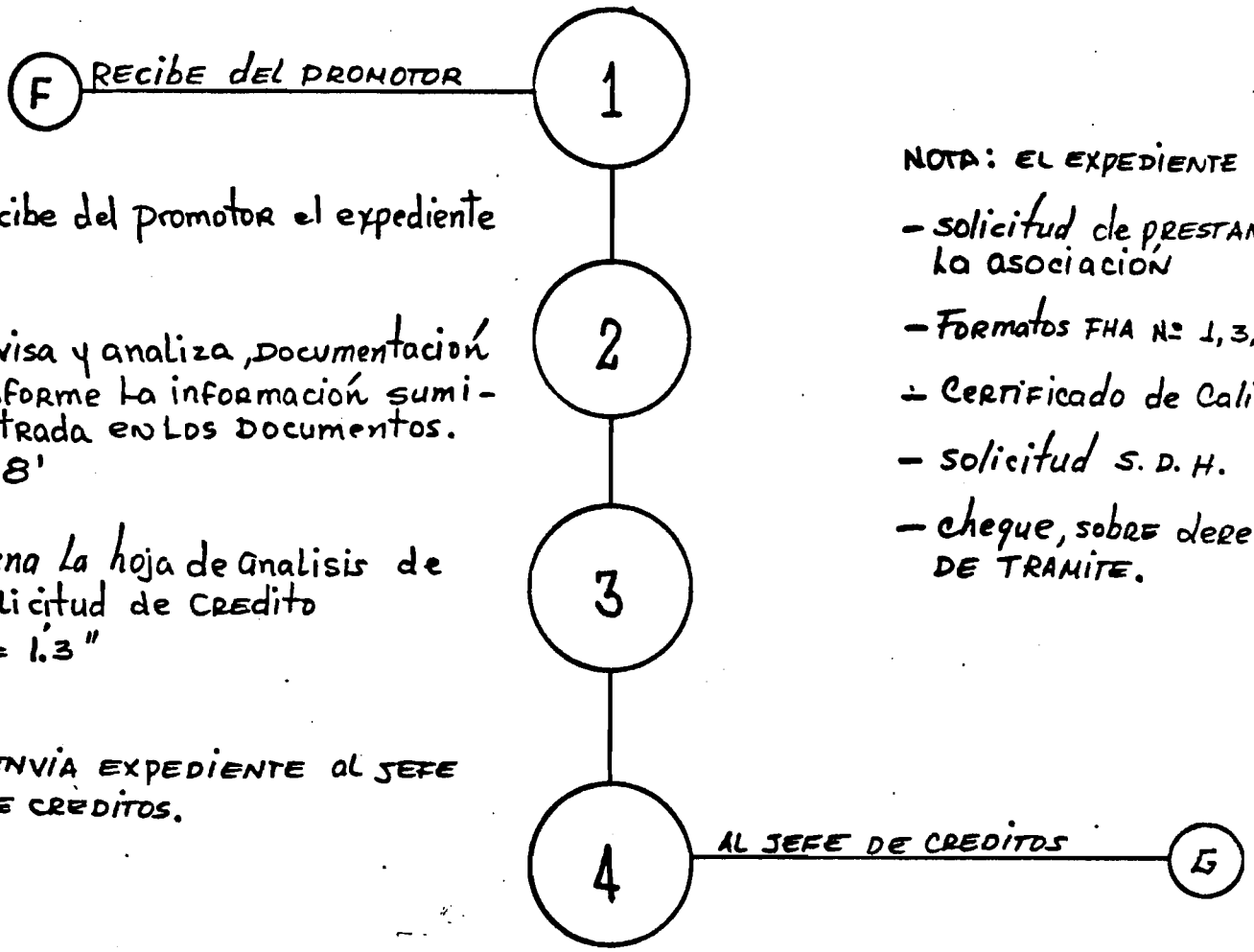
La Constancia A.A.D.S.A.

JEFE DE CREDITOS



La Constancia A.A.P.S.A. D.2. (24)

OFICIAL DE CREDITOS



1.- Recibe del promotor el expediente

2.- Revisa y analiza, Documentación conforme la información suministrada en los Documentos.
t = 8'

3.- llena la hoja de analisis de solicitud de Credito
t = 1.3"

4.- ENVIA EXPEDIENTE AL JEFE DE CREDITOS.

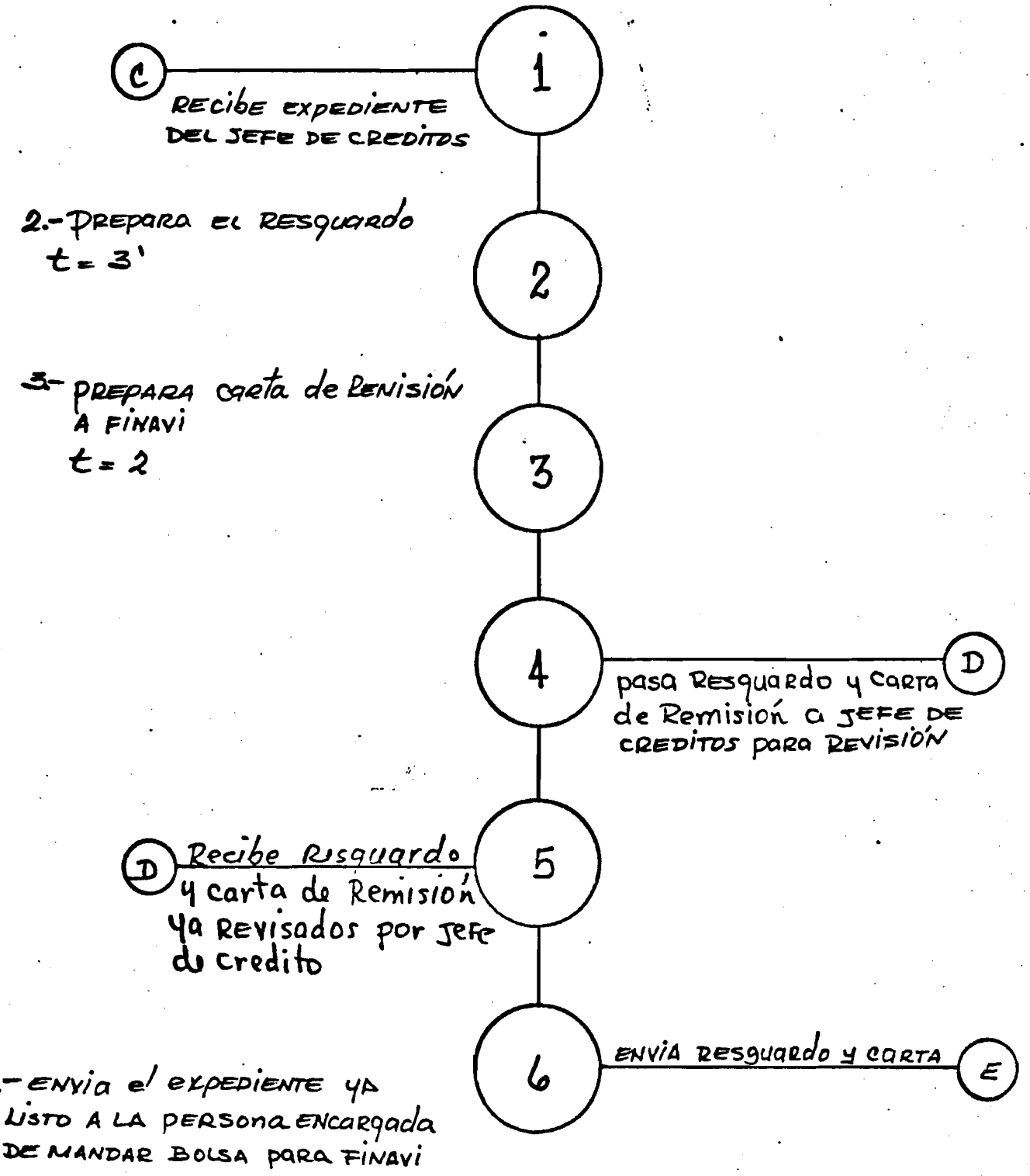
NOTA: EL EXPEDIENTE CONTIE

- solicitud de PRESTAMO de la asociación
- Formatos FHA Nº 1, 3, 4, 6.
- Certificado de Calidad
- solicitud S. D. H.
- cheque, sobre derechos DE TRAMITE.

La Constancia A.A.P.S.A.

D.2. (25)

SECRETARIA



D.2.(26)

Financiera Nacional de la Vivienda

MEMORANDUM INTERNO

No._____

PARA: Lic. Carlos Humberto Mondragón
Jefe Unidad de Planificación y Supervisión Técnica

DE: Lic. María Cecilia Bográn
Analista de Crédito

ASUNTO: FLUJOGRAMAS DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS

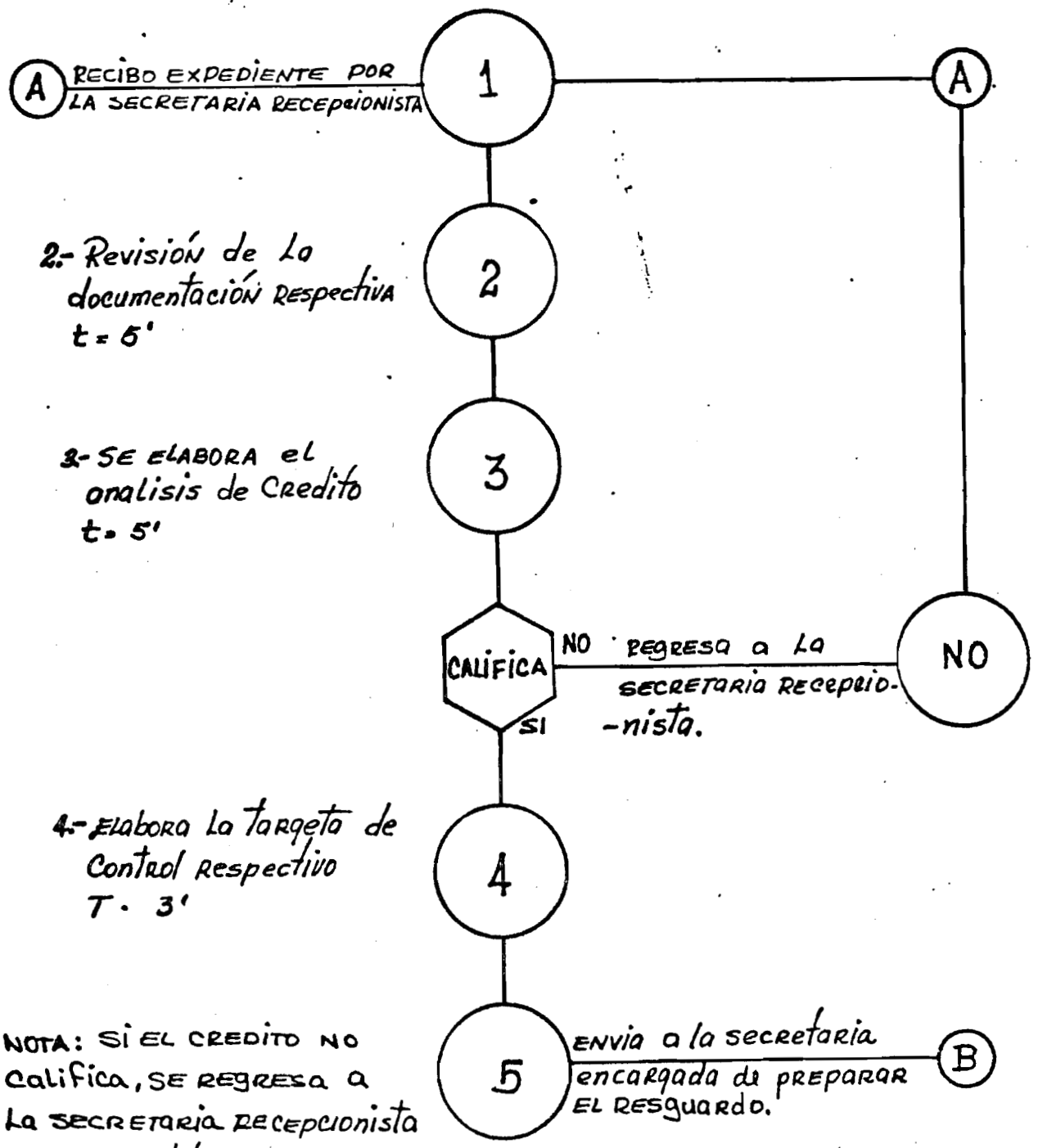
FECHA: 31 de agosto de 1981

Adjunto al presente sírvase encontrar los flujogramas que representan el seguimiento de actividades del Departamento de Operaciones y Seguros, así como un general que se refiere al procedimiento que se sigue en relación a la venta y aprobación de una vivienda.

Atentamente,

MCB/lpd

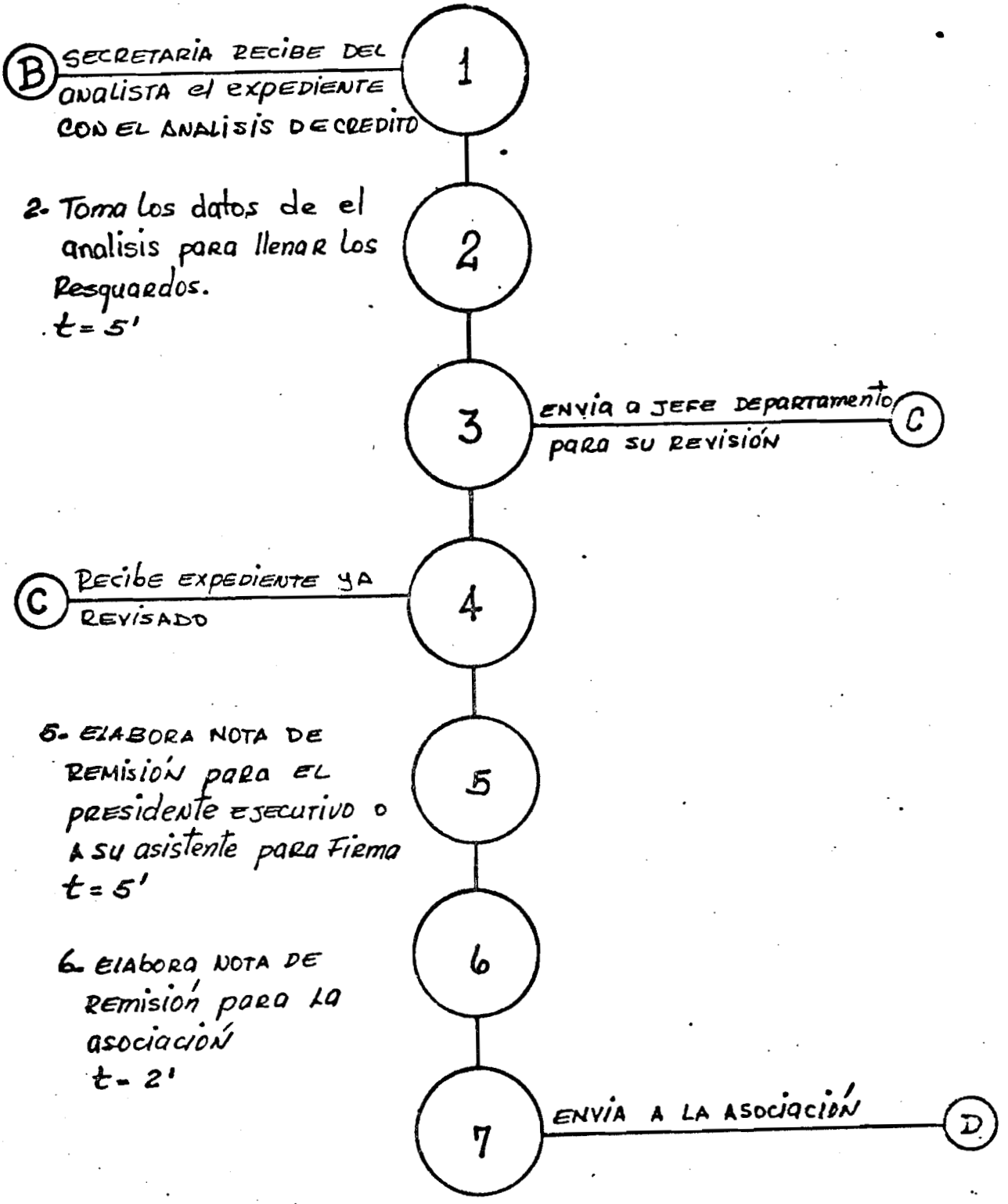
FLUJOGRAMA FINAVI
ANALISTA DE CREDITOS



NOTA: SI EL CREDITO NO Califica, SE REGRESA a LA SECRETARIA RECEPCIONISTA para que elabore LA NOTA correspondiente.

FLUJOGRAMA FINAVI

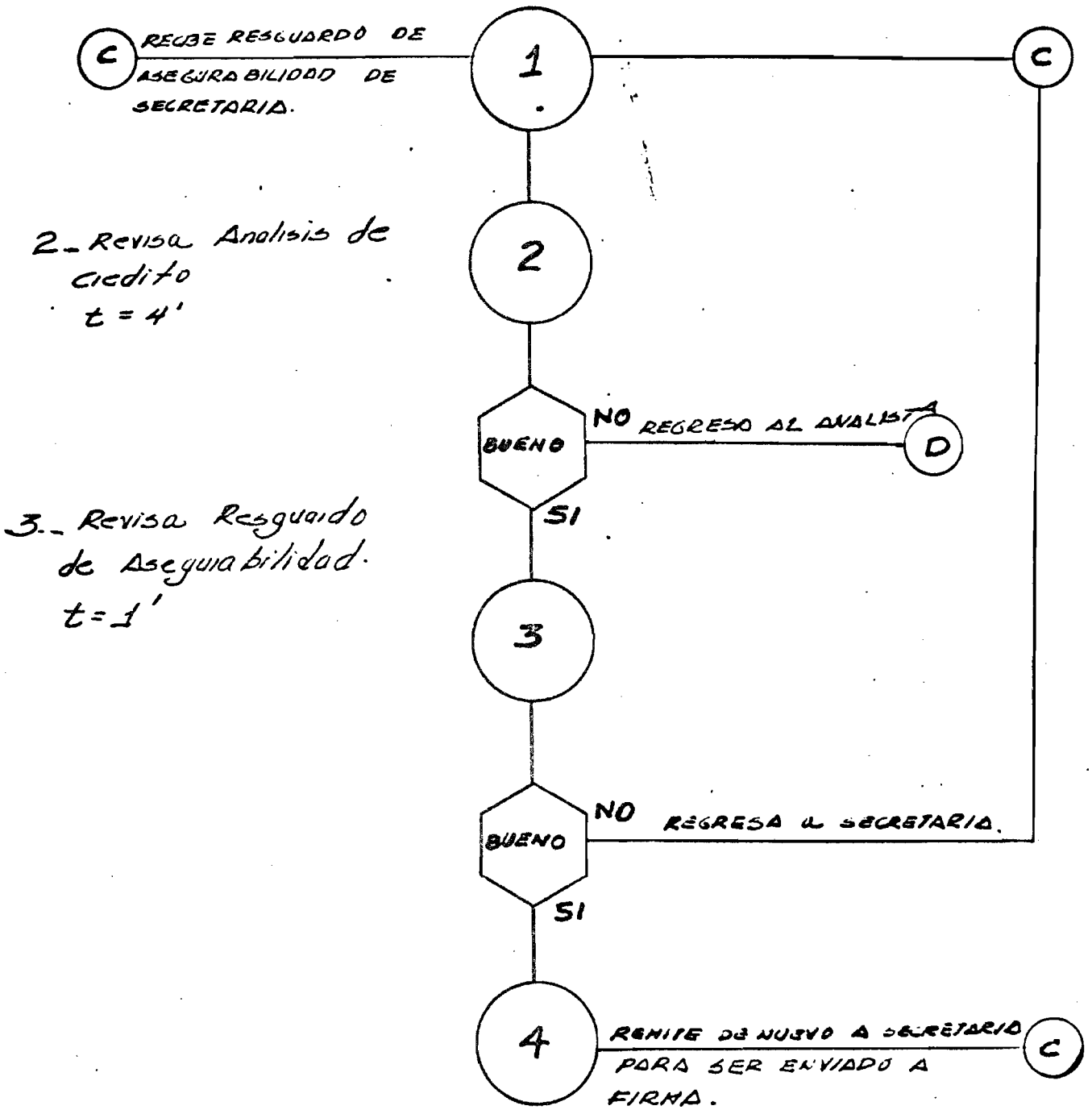
SECRETARIA DEL DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS



FLUJOGRAMA FINAVI

JEFE DE OPERACIONES Y SEGUROS

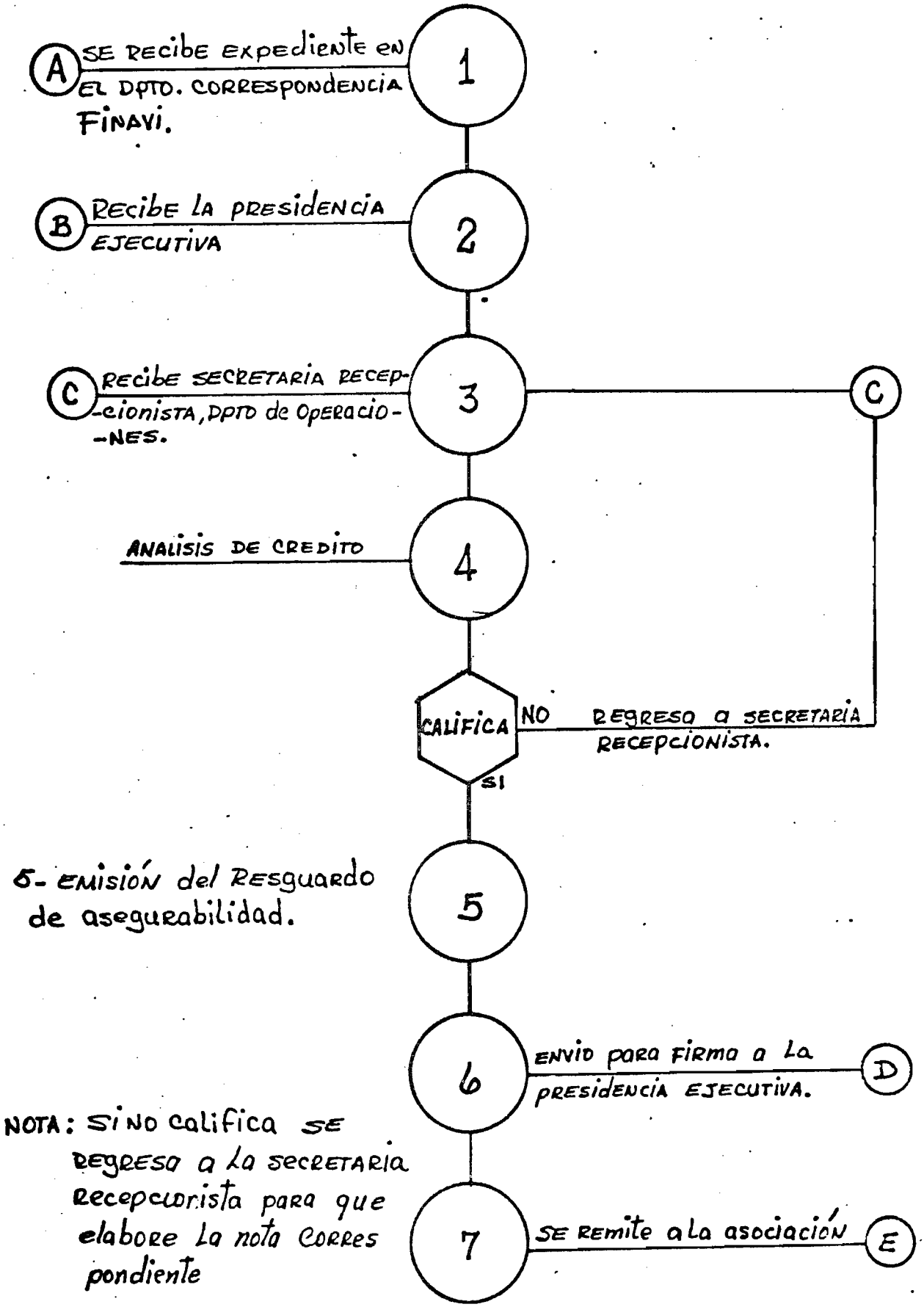
ACTIVIDAD II



FLUJOGRAMA FINAVI

D.2.(30)

DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS A NIVEL GENERAL

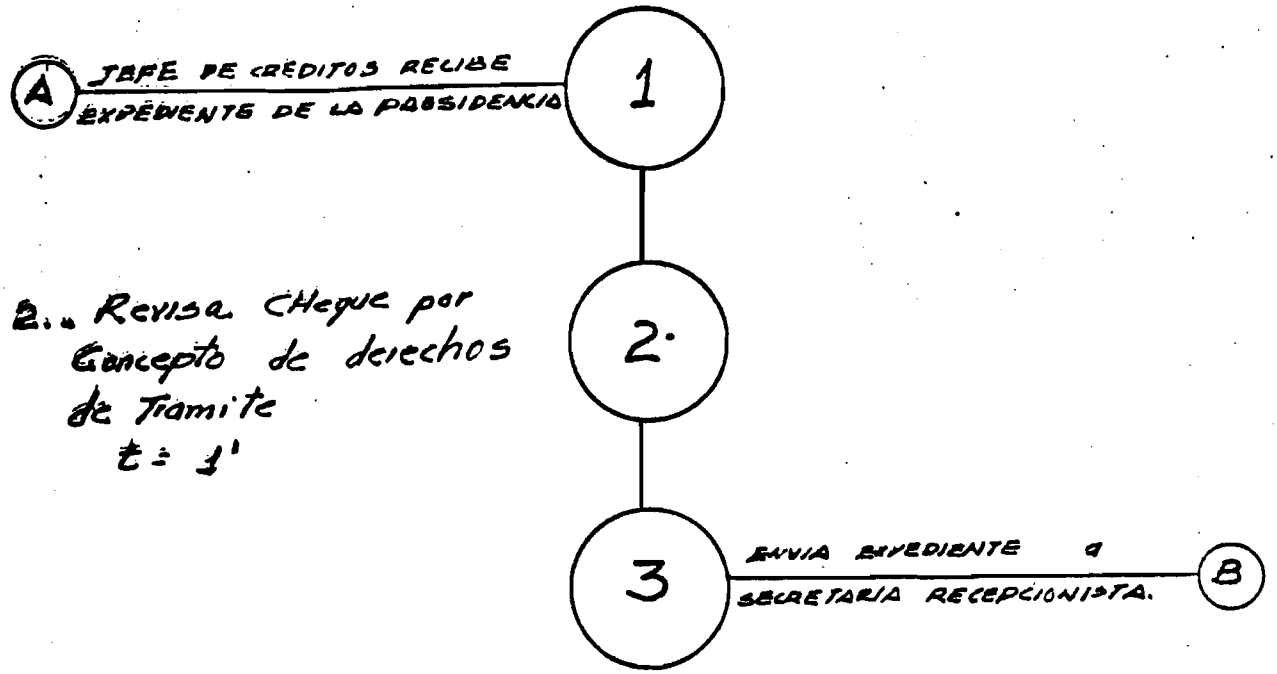


FLUJOGRAMA FINAVI

D.2.(31)

JEFE DE OPERACIONES Y SEGUROS

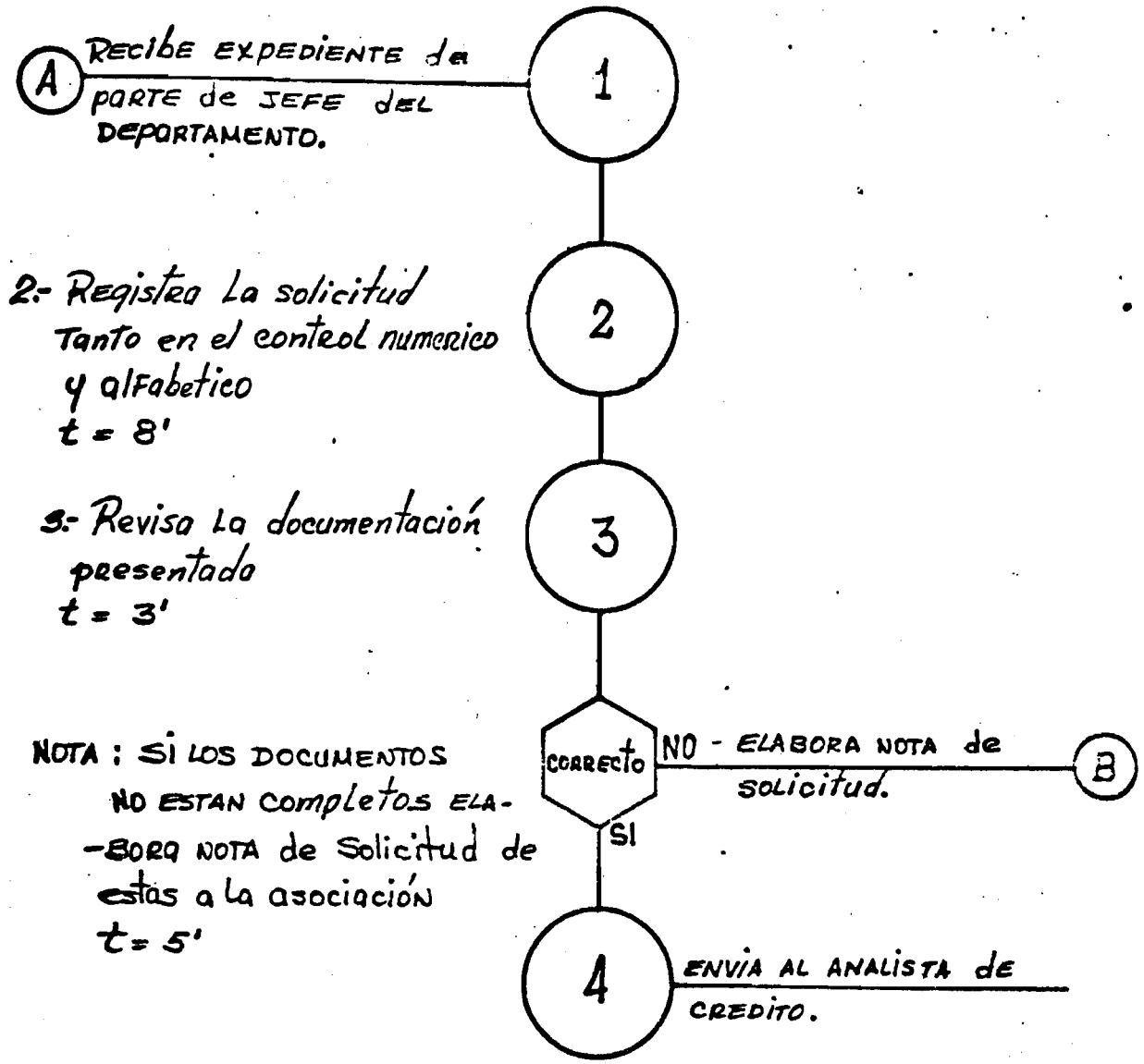
ACTIVIDAD I



FLUJOGRAMA FINAVI

D.2. (32)

SECRETARIA RECEPCIONISTA



NOTA : SI LOS DOCUMENTOS NO ESTAN completos ELABORA NOTA de Solicitud de estas a La asociación
t = 5'

D.2. (33)

Financiera Nacional de la Vivienda

Apdo. Postal No. 1194

Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A.

Dirección Cablegráfica: "FINAVI"

TRABAJO Y TIEMPO DE SU DESEMPEÑO POR LA SECRETARIA DEL DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS.

I- MECANOGRAFIAR RESGUARDOS DE SEGURABILIDAD

a) Tomar datos de los análisis para llenar dichos Resguardos.
Tiempo utilizado: 10 minutos por cada uno

b) Remitirlos con un memorando al Presidente Ejecutivo o a su asistente, para su respectiva firma.
Tiempo utilizado: 5 minutos por el texto del memorando y un minuto por la descripción de cada Resguardo.

c) Elaborar Nota de Remisión a las diferentes Asociaciones vinculadas con esta Institución a las que se envían.
Tiempo utilizado: 2 minutos por mecanografiar número de caso, nombre deudor, monto asegurable de cada Resguardo de Asegurabilidad

II- MECANOGRAFIAR SEGUROS DE HIPOTECA

a) Mecanografiar con cuatro copias fechas de emisión y vigencia.
Tiempo utilizado: 3 minutos por cada Seguro de Hipoteca

b) Remitirlo con memorando elaborado al Presidente Ejecutivo o a su Asistente para su respectuva firma.
Tiempo utilizado: 2 minutos para mecanografiar cada número de caso, nombre deudor y monto y 5 minutos por el texto del memorando.

c) Separar hojas de remisión a las Asociaciones y las que quedan en el archivo.
Tiempo utilizado: un minuto por cada uno.

d) Remisión con oficio a las diferentes Asociaciones.
Tiempo utilizado: 5 minutos por el texto y 2 minutos por la descripción de cada caso.

D.2.(34)

III- MECANOGRAFIAR POLIZAS DE SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO Y SUS RESPECTIVAS COPIAS

a) Tomar datos de los análisis
Tiempo utilizado: 10 minutos por cada uno

b) Remisión con memorando elaborado al Presidente Ejecutivo o a su Asistente, para su respectiva firma
Tiempo utilizado: 5 minutos por el texto del memorando y 2 minutos por la descripción de cada Póliza.

d) Desglose de las hojas que conforman cada Póliza

d.1) Original, se dobla en tres partes e introduce en un sobre especial, el cual se envía en forma separada, una de las tres copias se envían a la Asociación correspondiente.

d.2) Archivar la copia que queda en el expediente.
Tiempo utilizado en total: 5 minutos por cada póliza remitida.

Tegucigalpa, D.C. 19 de Agosto de 1981

SANDRA GUADALUPE VELASQUEZ
SECRETARIA DEPTO. OPERACIONES Y SEGUROS

D.2. (35)

Nota

La correspondencia que se pasa a la Secretaria de la Presidencia Ejecutiva, normalmente se recibe una parte por la mañana y otra por la tarde, casi siempre se registra inmediatamente que se recibe.

Cuando vienen notas dirigidas para el Lic. Mario A. Rendón se registran en un libro especial para la Presidencia, anotándose el No. de Registro con que las remite la encargada de correspondencia y el concepto de la nota.
El Lic. al leerlas dispone a quien se le enviará (Departamento o Gerencia).

Cuando envían Resguardos de Asegurabilidad y cheques adjuntos, éstos son remitidos a la Gerencia de Operaciones F.H.A. y los cheques son entregados al Depto. de Tesorería con un comprobante interno de correspondencia de la Presidencia para que quede constancia de que dicha correspondencia fué recibida.

Cuando envían Cesiones de Crédito para que sean firmadas por el Lic. Rendón, éstas son remitidas a la Gerencia Financiera para que sean revisadas y luego son enviadas a la Presidencia para su correspondiente firma.

D.2. (36)

INFORME SOBRE LA MANERA COMO REGISTRAR LA CORRESPONDENCIA RECIBIDA

1.- Viene el Sr. con la correspondencia.

2.- Se recibe la correspondencia.-
Tiempo 2 minutos.

3.- Se hace una comprobación con la nota y las Cesiones para ver si vienen completas.-
Tiempo 3 minutos.

4.- Se firma el libro de Registro donde ha sido enviada.-
Tiempo 1 minuto.

5.- Anotación del contenido en el libro interno de registro de la correspondencia.
Tiempo 1 minuto.

6.- La correspondencia (Cesiones de Crédito), permanecen en esta oficina un promedio de 4 horas.

7.- Entrega de la correspondencia al Conserje Interno.
Tiempo 2 minutos.

María Engracia de Hernández
Encargada de Correspondencia

D.2. (37)

TRAMITE DE UN RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD

1. Se recibe en Recepción de FINAVI.
   Se anota en el Libro de Registro y se le da número de control.
   Tiempo que ocupa: 1/2 día.

2. Pasa a la Presidencia Ejecutiva.
   Se revisa y remite al Departamento de Operaciones y Seguros.
   Tiempo que ocupa: 1/2 día.

3. Pasa a Jefe Depto. Operaciones y Seguros para revisión de derechos de trámite.
   Se revisa cada cheque enviado y se asegura que sea el valor correcto pagado.
   Tiempo que ocupa: 1 Min. por cada caso.

4. Pasa a Recepcionista del Departamento.
   Se revisa cada solicitud de modo que vengan completas, con los datos necesarios como ser: Monto del Préstamo, Interés, Plazo, Dirección del Inmueble, Fecha de Nacimiento, Sello en Confirmación de Empleo, Certificación Médica si es mayor de Cuarenta (40) años, etc.

   Al tener las solicitudes completas, se anota en el libro numérico, dándole número a la vivienda y luego en el alfabético, por el apellido del deudor.

   Se le habre expediente, con su respectiva viñeta de color, según la Asociación, y se anota en el control de casos que pasan a los analistas de créditos, o a los valuadores, según el caso.

   Tiempo que ocupa: 10 Min. por cada caso.

5. Lo recibe el Analista de Créditos, revisa la documentación para sacar los datos necesarios; después de elaborar el análisis determina si califica o no económicamente para otorgársele el préstamo.
   Tiempo que ocupa: 10 Min. por cada caso.

6. El Analista pasa el expediente a la Secretaria, para que elabore el Resguardo de Asegurabilidad. Los datos necesarios se encuentran en el Formulario de Análisis de Crédito, por lo que no es necesario buscar información dentro del expediente.

   Tiempo que ocupa: 5 Min. por cada caso.

7. Corregir el Resguardo después de su elaboración es tarea del Jefe del Departamento de Operaciones y Seguros, consiste en verificar el análisis de crédito y la perfecta elaboración del documento.
   Tiempo que ocupa: 5 Min. por cada caso.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE DOCUMENT

D.2. (38)

8. Ya corregido el Resguardo se manda a firma a la Administración Superior, para lo que hay que elaborar un Memorándum detallándolos y una nota de remisión para su envío a la Asociación.

   Tiempo que ocupa: 15 Min. Memorándum
   15 Min. Nota de Remisión.

9. Firma del Reguardo.
   Tiempo que ocupa: Variable.

10. Ya firmado el Resguardo se regresa al Departamento, se hace la bolsa para mandarlos y se lleva a recepción.

    Tiempo que ocupa: 5 Min. cada Asociación.

11. Envío a la Asociación correspondiente, por parte de la recepción.
    Tiempo que ocupa: Variable.

INFORME DE ACTIVIDADES REALIZADAS POR LOS ANALISTAS DE CREDITO

1) Recibo de expedientes por parte de la Secretaria Recepcionista del Departamento.

2) Revisar la documentación respectiva de cada solicitud.- Tiempo de revisión, 5 minutos.

3) Una vez hecha la comprobación de que los documentos están completos, se procede a la elaboración del análisis de crédito respectivo.

   I Anotación de la Asociación o Entidad Acreedora, Caso FHA No. y fecha de entrada.- 10 segundos.

   II Nombre del Deudor Hipotecario y su fecha de nacimiento exacta, y en caso de ser mancomunado las mismas para el Co-solicitante.- 15 segundos.

4) Destino del préstamo, ya sea proyectada o existente y la ubicación de la vivienda por adquirir.- 10 segundos.

5) Verificar la ocupación del Solicitante y el lugar en donde desempeña esas labores, ya sea en el sector público o privado, contenida en la Forma FHA-3-80.- 15 segundos.

6) Anotar los ingresos del Solicitante y comprobarlo mediante la información contenida en la Forma FHA-3-80, emitida por esta Financiera, y en su defecto confirmaciones individuales del Solicitante.- Si está correcta, tiempo: 1 minuto.

   En caso de confirmaciones de empleo con ingresos dudosos, la solicitud quedaría pendiente hasta su completa verificación.

7) Anotar el préstamo solicitado y calcular la relación que existe con la valuación de F. H. A., siendo el 90% para viviendas de proyecto y el 85% para existentes.- Tiempo: 10 segundos.

8) Recomendación en el trámite de la solicitud del Resguardo:

BEST AVAILABLE COPY

D.2. (40)

I Cálculo de la cuota nivelada, de acuerdo al monto solicitado: Intereses y plazo otorgados.- 1 minuto.

II Cálculo del Seguro de Desgravamen Hipotecario: 40 segundos.

III Cálculo del Seguro de Hipoteca F. H. A. : 5 segundos.

IV Cálculo del Seguro de Daños : 5 segundos.

9) Cálculo de obligaciones y el ingreso neto.

Es la relación que existe entre las obligaciones mensuales fijas y los ingresos mensuales netos del Solicitante, tomándose como establecido hasta un 33% a préstamos menores de L 24,000.= y un 30% a préstamos mayores que L 24,000.=.- Tiempo estipulado: 10 segundos.

10) Lugar y fecha del análisis: 15 segundos.

11) Llenar la tarjeta control que se lleva para cada préstamo otorgado: 2 minutos, 30 segundos.

OBSERVACIONES

Para facilitar a la persona encargada de la elaboración del Resguardo de Asegurabilidad, en la parte correspondiente a las referencias del Deudor Hipotecario, inscritas en la hoja de análisis respectiva; se podría sustituir por las especificaciones del inmueble, que comprenden: Area del terreno, área de construcción, no. de dormitorios y tipo de planta.

Todo lo anterior se hará siempre y cuando la información esté completa.- El tiempo para realizar esta operación está estimado en una duración de 10 minutos.

Con la siguiente información, procederemos a detallar casos que en su momento no se pueden aprobar por una serie de motivos como ser:

1) En caso que el Solicitante declare ingresos y que para los analistas de crédito no parezcan lo suficientemente razonables, se procede a una reconfirmación, ya sea telefónica o apersonarse al Centro de Trabajo, en caso de depender de un sueldo; y si es Comerciante, se revisan los li-

BEST AVAILABLE COPY

D.2. (41)

bros respectivos que para este fin se elaboran.

2) En relación a lo detallado anteriormente, también es importante hacer referencia, que podría ser motivo de retención, la falta de sello en la Confirmación de Empleo o la falta de Certificación Médica u otro documento que involuntariamente fuera pasado por alto por la Secretaria Recepcionista del Departamento.

Tegucigalpa, D. C., 19 de agosto de 1981

MARIA CECILIA BOGRAN
ANALISTA DE CREDITOS

RAMON B. MONJARREZ
ANALISTA DE CREDITOS

PROCEDIMIENTOS QUE SE SIGUEN EN LA RECEPCION DE SOLICITUDES DE PRESTAMO

1.- Regibimiento de la papelería enviada por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, de parte del Jefe del Departamento de Operaciones y Seguros.

2.- Colocación de la fecha de recibido en las diferentes notas de remisión de solicitudes de préstamo.

3.- Revisión de la papelería enviada, la que deberá contener las siguientes formas:

a) Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad (Forma Antigua: FHA-1)

b) Solicitud de Préstamo para Vivienda: FHA-1-80
En la cual se verifica:

1) Monto solicitado, de acuerdo con cheque recibido por pago de derechos de trámite;

2) Nombres y apellidos de los solicitantes;

3) Fecha de nacimiento correcta, para el cálculo del Seguro de Desgravamen Hipotecario; además, todo solicitante que cuente con 40 años de edad, deberá presentar constancia médica.

Personas que esten próximas a cumplir 65 años de edad, deberán presentar póliza de seguro de vida equivalente al monto solicitado.

c) Descripción del inmueble propuesto en garantía, en el que se coteja con el Certificado de calidad la siguiente información:

1) Ubicación del Inmueble

d) Confirmación de empleo del o los solicitantes, con sello respectivo.- Si éstos poseen negocio propio, deberán presentar Estado de Pérdidas y Ganancias y Balance General, con la firma de un Contador Colegiado y sus respectivos timbres.

e) Instructivo para el trámite de la solicitud de préstamo para vivienda, en la que se comprueba que la documentación recibida es la que se indica en dicho instructivo, de acuerdo al caso: vivienda individual o proyectada.

f) Toda solicitud deberá presentar la forma: SDH-2, Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario.

La ausencia de cualquiera de esta papelería requiere la acción de hacer una nota de solicitud a la Asociación de Ahorro y Préstamo respectiva, lo que ocasiona un gasto de tiempo calculado en 5 minutos, tomando en cuenta redacción y mecanografiado de la misma.

El tiempo utilizado en la revisión de esta papelería y en la colocación correcta de cada formulario, por cada solicitud, es un tiempo aproximado de 3 minutos.

Para el registro, tanto en el control numérico como en el alfabético, de cada solicitud; tomando en cuenta que en el control numérico se coloca:

1.- Fecha de ingreso

2.- Nombre o nombres de los solicitantes

3.- Número de caso FHA que se asigna por orden correlativo

4.- Código de la Asociación de Ahorro y Préstamo

5.- Nombre de la Asociación de Ahorro y Préstamo

6.- Monto solicitado

Y en el control alfabético:

1.- Fecha de ingreso

2.- No. de Caso FHA

3.- Apellidos del o los solicitantes

4.- Nombres del o los solicitantes

5.- Monto solicitado

6.- Plazo

7.- Nombre del proyecto

8.- Nombre de la Asociación de Ahorro y Préstamo

9.- Dirección del inmueble

El tiempo aproximado utilizado es de 5 minutos.

D.2. (44)

Una vez anotadas en los respectivos libros, se procede a colocarlas en los respectivos folders, con su biñeta (cada Asociación tiene asignado un color distinto de biñeta), con su fecha de ingreso.

El tiempo utilizado para este proceso es de más o menos 3 minutos para cada solicitud.

Una vez realizado lo anterior, se procede a su respectiva distribución: los que son para análisis de crédito se registran en el control que para tal fin se lleva y los que son para tasación en el control de valuaciones F. H. A.

Este procedimiento gasta un tiempo aproximado de 1 minuto por cada solicitud.

Todos estos pasos es lo que comprende, e n forma b r e v e, la recepción de solicitudes de préstamo.

Tegucigalpa, D. C., 20 de agosto de 1981

Lourdes Patricia Durón

LOURDES PATRICIA DURON
SECRETARIA RECEPCIONISTA
DEPTO. DE OPERACIONES Y SEGUROS

D.2. (45)

Financiera Nacional de la Vivienda

Apdo. Postal No. 1194 — Tegucigalpa, D. C., Honduras, C. A. — Dirección Cablegráfica: "FINAVI"

SEGURO DE VIDA DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO

DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS DE SALUD
(SEGURO SIN EXAMEN MEDICO)

INTERROGATORIO

1.—Nombre del solicitante .....
(Nombres y Apellidos)

2.—Fecha de nacimiento .....

3.—Ocupación actual .....

Tiempo que tiene de ejercerla .....

4.—¿Ha recibido instrucción de piloto aviador? .....

¿Pilotea usted aviones? .....

5.—¿Está usted usando el servicio de aviones particulares que no sean de línea regular de pasajeros? .....

6.—¿Ha variado su peso durante el último año? .....

Kgs. aumentados — Lbs. aumentadas .....

Kgs. disminuidos — Lbs. desminuidas .....

Causa .....

7.—¿Hace uso de bebidas alcohólicas? .....

Clase, cantidad y frecuencia .....

8.—¿Cuántos cigarillos fuma al día? .....

9.—¿Ha habido en su familia casos de a) Diabetes; b) Cáncer; c) Epilepsia, y d) Demencia? .....

10.—¿Qué deporte practica? .....

11.—HISTORIA FAMILIAR

VIVIENTES			DIFUNTOS	
Parentesco	Edad	Estado de salud (si no es bueno dense detalles)	Edad a su Muerte	Causa de Muerte
Padre				
Madre				
Esposo(a)				
Hijos				

12.—ANTECEDENTES PATOLOGICOS Y ENFERMEDADES ACTUALES

D. 2. (46)

A.—¿Padece actualmente alguna enfermedad? .....

B.—¿En los últimos 12 meses ha consultado con algún médico? .....

¿Por qué causa? .....

¿Cuál es el nombre del médico que consultó? .....

¿Cuál es su dirección? .....

C.—PADECE O HA PADECIDO DE:

	Conteste Si o No		Conteste Si o No
¿Reumatismo?		¿Enfermedades del Hígado?	
¿Angina de pecho?		Enfermedades de la vesícula biliar?	
¿Infarto del corazón?		¿Enfermedades de los riñones?	
¿Otra enfermedad del corazón?		¿Enfermedades de la próstata?	
¿Enfermedades de la circulación?		¿Enfermedades de la vejiga?	
¿Tensión arterial alta?		¿Diabetes?	
¿Bronquitis crónica?		¿Tumor?	
¿Asma?		¿Pérdida del conocimiento?	
¿Tuberculosis?		¿Ataques?	
¿Ulcera del estómago?		¿Chancro?	
¿Ulcera del duodeno?		¿Otras enfermedades?	
¿Trastornos de la digestión?		¿Intervenciones quirúrgicas?	
		¿Intervenciones quirúrgicas pendientes?	

D.—¿Ha estado internado en algún hospital o sanatorio? .....

¿Se le han hechos estudios con rayos X? ..... Fechas .....

¿Se le han hecho electrocardiogramas? ..... Fechas .....

E.—EN CASO DE SER MUJER SE CONTESTARA ADEMAS:

	Si o No		Si o No
¿Esta embarazada?		¿Enfermedades de los pechos?	
¿Abortos?		¿Enfermedades de la matriz?	
¿Partos prematuros?		¿Enfermedad de los ovarios?	

13.—Dé amplios detalles sobre el diagnóstico, la fecha, número de ataques, las secuelas, la terapéutica séguida, el nombre y dirección del médico o del cirujano tratante, etc.

.....

.....

.....

14.—a) Estatura ..... Mts. b) Peso Actual Kgs. ..... Lbs. .....

.....

15.—Nombre del médico que se acostumbra consultar .....

Dirección .....

HAGO CONSTAR que las contestaciones y datos que anteceden son correctos. Estoy de acuerdo en que formen parte de mi Solicitud para Seguro de Vida de Degravamenes Hipotecarios.

AUTORIZO por este medio a los Médicos u Hospitales que me han atendido en la recuperación de mi salud, para que suministren a la FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA —FINAVI, las informaciones que ésta requiera en relación al Seguro que solicito, relevándolos de cualquier prohibición legal que exista sobre revelación de los datos de sus registros con respecto a mi persona. Queda entendido y convenido que una fotostática de esta autorización deberá ser considerada tan efectiva y válida como el original.

....., ... de ..... de 19....

.....
Firma del Empleado de la Entidad Aprobada

f).....
Firma del Solicitante

BEST AVAILABLE COPY

.....
Entidad Aprobada

208

D.2. (47)

BEST AVAILABLE DOCUMENT

finavi

Financiera Nacional de la Vivienda

INSTRUCTIVO PARA EL TRAMITE DE LA SOLICITUD DE PRESTAMO PARA VIVIENDA

GERENCIA DE OPERACIONES (FHA)

DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS

Caso No.

(Para uso del FHA)

Las solicitudes de Resguardo de Asegurabilidad, pueden ser: (a) con deudor específico y (b) sin deudor específico; pudiendo ser en uno y otro caso, para viviendas proyectadas o para viviendas existentes.

El cuadro siguiente indica los documentos y anexos que deben presentarse en el caso que se plantee, los cuales deben marcarse con una équis en señal de que no se deja de presentar ninguno:

Nombre y Dirección del Solicitante	Solicitudes de Resguardo con deudor específico		Solicitudes de Resguardo sin deudor específico		Cambio de Resguardo sin deudor específico	
	Viviendas		Viviendas		Viviendas	
	Proyectadas	Existentes	Proyectadas	Existentes	Proyectadas	Existentes
1. Cheque por valor de derechos de tramitación	SI	SI	SI	SI	SI	SI
2. Solicitud de Prestamo para vivienda (Forma FHA-1-80)	SI	SI	SI	SI	SI	SI
3. Instructivo para el trámite de la solicitud Prestamo para vivienda FHA-6-80	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4. Descripción del inmueble propuesto en garantía FHA-2-80	SI	SI	SI	SI	SI	SI
5. Confirmación de Empleo FHA-3-80	SI	SI	NO	NO	SI	SI
6. Presupuesto y descripción de materiales de obra FHA-4-80	SI	NO	SI	NO	NO	NO
7. Planos de localización del terreno y de la construcción, elevaciones, planta, cimientos, cortes seccionales, carpintería instalaciones eléctricas y sanitarias, en las escalas y con los detalles que determinen nuestras normas mínimas de planificación y construcción vigentes.	SI	NO	SI	NO	NO	NO

Si se trata de un caso repetitivo indique SI ☐ NO ☐ se acompaña plano de emplazamiento SI ☐ NO ☐

Fecha

Nombre de la entidad aprobada

Esta solicitud fue aceptada para su trámite y todos los documentos fueron recibidos según requerimiento

Fecha FHA-Iniciales del empleado

La tramitación fue suspendida por las siguientes deficiencias: _____

Fecha Entidad aprobada Iniciales del empleado

Esta solicitud, ya completada, fue aceptada para su trámite

Fecha FHA-Iniciales del empleado

(VER INDICACIONES AL DORSO)

FHA-6-80

BEST AVAILABLE COPY

209

D.2. (48)

BEST AVAILABLE DOCUMENT

INDICACIONES RELACIONADAS CON EL CUADRO DEL ANVERSO:

1. En todos los casos debe acompañarse cheque a favor de Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI) por los derechos de tramitación, según RJD 63/80, hasta Lps. 12,000.00 L. 2.50 por millar, de 12,000.01 hasta Lps. 24,000.00 L. 5.00 por millar, de 24,000.01 hasta 30,000.00 Lps. 7.50 por millar, mayores de 30,000.00 L.10.00 por millar. Siendo el valor mínimo a pagar Lps. 20.00.

2. El monto del Resguardo de Asegurabilidad deberá ser en múltiplos de 100.

3. El instructivo para el trámite de la solicitud del Resguardo de Asegurabilidad deberá seguirse fielmente.

4. La descripción de la propiedad debe ser completa y exacta, y en la descripción legal del inmueble deben incluirse los datos que aparecerán en la escritura. Los impuestos y seguros deben ser los que efectivamente se pagan en las propiedades existentes. En los casos de construcciones proyectadas deben ser estimados. En los casos de propiedades existentes debe especificarse los días en que pueden ser visitadas.

5. El o los deudores Hipotecarios que se mencionan en la declaración del deudor deben ser los mismos que se nombran en la forma (F.H.A.-1-80) teniendo en cuenta que el Resguardo de Asegurabilidad será expedido a favor de los deudores.

6. La Confirmación de Empleo deberá solicitarse oportunamente para evitar demoras en el F.H.A.

7. Para la confirmación de fondos corren las mismas consideraciones que se señalan en el número anterior.

8. El informe de crédito contenido en el FHA-1-80 debe ajustarse al tipo de deudor, ya sean personas naturales o jurídicas.

9. Se presentará Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias del último ejercicio terminado, en los casos que el deudor sea dueño de negociaciones o se trate de una sociedad. El balance deberá estar firmado por un profesional autorizado.

10. Llenar cuidadosamente la forma; presupuesto y descripción de materiales de obra FHA-4-80, en casos de vivienda proyectados, reparaciones y ampliaciones o mejoras.

11. Cuando se presenten modelos básicos de construcción que después se repitan, se presentarán los planos así como las formas requeridas, una sola vez.

    Al presentarse las repeticiones se hará la referencia en el espacio correspondiente.

12. Una fotocopia de la Escritura de propiedad del terreno debe ser remitida para vivienda proyectado, y del inmueble para vivienda existente.

BEST AVAILABLE COPY

D.2. (49)

BEST AVAILABLE DOCUMENT

Financiera Nacional de la Vivienda
HONDURAS, C. A.

Fincovi

CONFIRMACION DE EMPLEO

Caso Nº

Solicitante del préstamo hipotecario

Señores:

Dirección

El solicitante arriba indicado, ha gestionado ante esta Entidad, un préstamo hipotecario para ser asegurado por el Departamento arriba mencionado. En tal virtud, les agradeceríamos enviar la siguiente confirmación de empleo bajo el entendido que tal información será considerada estrictamente confidencial. Para su comodidad encontrarán abajo una forma para su respuesta, de no utilizarla, les rogamos referirse en su contestación al nombre de nuestra Entidad, para que el FHA pueda adjuntarla al expediente que corresponde.

Agradeciendo a ustedes su colaboración, nos suscribimos sus atentos y seguros servidores.

Nombre de la Entidad Aprobada

Fecha

Firma Autorizada

FHA - 2 - 80

BEST AVAILABLE COPY

Caso Nº
(si se conoce)

CONFIRMACION DE EMPLEO

Solicitante del préstamo hipotecario

Dirección

Departamento de Hipotecas Aseguradas (FHA)
Financiera Nacional de la Vivienda
Tegucigalpa, D. C.

Señores:

En respuesta a lo solicitado por _____ informamos a ustedes con caracter confidencial, sobre la persona mencionada arriba, lo siguiente:

Tiempo de servicio _____

Cargo que ocupa en la actualidad _____

Sueldo bruto que percibe al mes _____ L. _____

Deducciones mensuales:

a) Por I. H. S. S. _____ L. _____

b) Por pensión o jubilación _____ L. _____

c) Por descuentos judiciales _____ L. _____

d) Imp. S/ La Renta _____ L. _____

e) Otros _____ L. _____

Total deducciones mensuales _____ L. _____

CANTIDAD LIQUIDA QUE PERCIBE AL MES _____ L. _____

Requiere la naturaleza del empleo horas extras de trabajo: ☐ Sí ☐ no

Ingresos mensuales aproximados por horas extras de trabajo _____ L. _____

Ingresos mensuales aproximados por comisiones o gratificaciones _____ L. _____

Probabilidades de permanencia en su empleo actual y otras observaciones:

_____

Nombre y dirección del establecimiento

Fecha

Firma Autorizada

FHA - 3 - 80

211

BEST AVAILABLE DOCUMENT

2. (50)

Financiera Nacional de la Vivienda

DESCRIPCION DEL INMUEBLE PROPUESTO EN GARANTIA

GERENCIA DE OPERACIONES (FHA)

DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS

Para formar parte de la Solicitud de Crédito Hipotecario presentada por _____

_____ Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A.

1) Nombre del comprador: _____

2) Casa No. _____ Bloque o manzana _____ Calle _____

_____ del Municipio de _____

3) Catastro municipal No. _____ Valor Catastral L. _____

4) Inscrito bajo el No. _____ Folios _____ del Tomo _____ del libro Registro de la Propiedad Hipotecas y anotaciones preventivas de

5) Precio del inmueble y operación:

Terreno	L. _____
Construcción	L. _____
Sub-Total	L. _____
Gastos de Cierre y Escrituración	L. _____
Precio del Inmueble	L. _____
Menos : Importe del Préstamo Solicitado	L. _____
Inversión requerida del deudor	L. _____

6) Dimensiones y áreas del solar: a) Frente _____ Mts. ; b) Fondo _____ Mts.

c) Area total _____ Mts.^{2}, _____ Vrs.^{2} _____

7) Forma del solar ( ) cuadrado ( ) irregular ( ) rectangular ( ) Trapezoidal ( ) redonda ( ) otros

8) Dimensiones del perímetro y colindancias

a) Norte: _____ Mts. Colindante: _____

b) Sur _____ Mts. Colindante: _____

c) Este: _____ Mts. Colindante: _____

d) Oeste: _____ Mts. Colindante: _____

9) Tipo de Vivienda: ( ) repetitivo ( ) individual ( ) condominio ( ) existente ( ) proyectado

10) Estructura y composición de vivienda

a) Area de construcción _____ Mts.^{2} _____ Vrs.^{2} b) número de pisos _____

c) ambientes: Sala ( ) sala-comedor ( ) comedor ( ) comedor-cocina ( )

Número de baños _____ Número de dormitorios _____

d) paredes de _____ e) Techos de _____

f) armazones de _____ g) cielo raso de _____

h) entrepisos de _____ i) pisos de _____

11) Fecha de construcción _____

* 12) Detalle y costo de reparaciones y mejoras que se harán: _____

_____

13) Urbanización: a) calles de tierra ( ) pavimento asfáltico ( ) Conc. hidráulico ( )

b) aceras de _____ c) bordillos de _____

d) Servicio de agua potable perteneciente a: ( ) particular ( ) Municipalidad ( ) estatal e) drenaje de aguas lluvias ( ) SI ( ) No: f) drenaje de aguas negras ( ) SI ( ) No: g) servicio de energía eléctrica ( ) aéreo ( ) sub-terreno: h) servicio telefónico ( ) aéreo ( ) sub-terráneo:

14) Ubicación del inmueble al reverso

_____ de _____ de _____

f) _____ El vendedor o Constructor

f) _____ El Solicitante

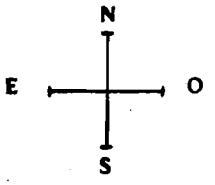
* Llénese si el préstamo solicitado es para reparaciones o mejoras

BEST AVAILABLE COPY

2/2

D.2. (51)

CROQUIS DE LA UBICACION DEL INMUEBLE



Dirección Exacta _____

BEST AVAILABLE DOCUMENT

D.2. (52)

finavi

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

"SOLICITUD DE PRESTAMO PARA VIVIENDA"

GERENCIA DE OPERACIONES (FHA)

DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS

Por la presente solicito a _____, Asociación de Ahorro y Préstamo S.A. el otorgamiento de un préstamo para vivienda por la suma de L. _____ al ___% anual ___% o/o Comisión de Vigencia de Crédito y/o Construcciones, y por plazo de _____ cuya finalidad es : _____

( ) Adquisición de Vivienda

( ) Construcción de Vivienda

( ) Mejoramiento, Reparación o ampliación de Vivienda

( ) Liberación de Gravamen Hipotecario sobre la Vivienda

Y en garantía del cual se propone: _____

A cuyo efecto y bajo protesta de decir verdad, suministro la siguiente información:

1-a Nombre completo: _____

2-a Fecha de nacimiento: _____ Edad _____ años.

3-a Lugar de nacimiento: _____

4-a Nacionalidad actual. _____

5-a Cédula de Identidad No. _____ Folio _____ Tomo _____, extendida en _____

R.T.N. _____ Constancia de Pago o Exención de Impuesto Sobre la Renta No. _____

Constancia de pago o Exención de Impuesto Distrital o municipalidad No. _____

6-a Estado Civil _____ Nombre del cónyuge o compañero (a) de hogar: _____

_____ Tiempo de Casados _____ años

7-a Domicilio _____ Teléfono _____

1-b Profesión u Ocupación _____

2-b ¿Desde cuándo trabaja en el empleo actual? _____ de _____ de 19 _____

3-b Nombre del Empleador: _____

4-b Dirección: _____ Teléfono _____

1-c ¿Cuánto paga por concepto de alquiler mensual por la casa que habita actualmente? L. _____

¿Cuánto tiempo tiene de vivir en ella? _____

2-c Si la casa que habita actualmente la está pagando, ¿cuánto paga de cuota mensual? L. _____

¿A cuánto asciende el saldo de capital? L. _____

3-c ¿A cuánto asciende su promedio mensual de gastos por: a) Alimentación: L. _____ .b) Vestuario: L. _____

c) Otros: L. _____ Total Lps. _____

1-d ¿Tiene Bienes Inmuebles? _____ En caso afirmativo, dé la siguiente información:

Clase de Propiedad	Ubicación	Valor Catastral

1-e Estado Financiero Personal al _____ de _____ de 19 _____

Activo		Pasivo	
Cuenta de cheques:	L. _____	Prést. Bco. Trabaj.:	L. _____
Depósitos de Ahorro:	L. _____		L. _____
Inversiones (Bonos, Acciones):	L. _____	Hipotecas	L. _____
Valor rescate Seguro de Vida:	L. _____	Automóvil:	L. _____
Mobiliario y Efectos Pers.:	L. _____	Muebles y Enseres:	L. _____
Auto Marca _____ Mod.	L. _____	Crédito Agrícola:	L. _____
Bienes Inmuebles:	L. _____	Préstamos Bancos:	L. _____
Ahorros en Cooperativas:	L. _____	Crédito en Cooperativas	L. _____
Otros:	L. _____	Otras Obligaciones:	L. _____
TOTAL	L. _____	TOTAL	L. _____

FHA - 1 - 80

214

D.2. (53)

BEST AVAILABLE DOCUMENT

1-f Ingresos Mensuales:

Sueldos Básico:	L.
Comisiones:	L.
Bóditos:	L.
Pensión o Jubilación:	L.
Honorarios Profesionales:	L.
Renta de Propiedades:	L.
Dividendos por Inversiones	L.
	L.
Provenientes de Agricultura:	L.
	L.
Provenientes de Ganadería:	L.
Provenientes de Comercio:	L.
Otros Ingresos no Especificados:	L.
	L.
TOTAL	L.

2-f Egresos Mensuales

Cuota Seguro Social	L.
Cuota Pensión y Jubilación	L.
Cuota Cooperativa:	L.
Retención en la Fuente	L.
Embargo Judicial:	L.
Prima Seguro de Vida	L.
Cuota Automóvil	L.
Cuota Mobiliario:	L.
Préstamo Personal:	L.
Préstamos Bancarios:	L.
Préstamo Cooperativas:	L.
Gastos de Vida:	L.
Alquiler o pago de Hipoteca	L.
Otros Egresos no Especificados	L.
TOTAL	L.

1-g ¿Cómo está constituido el grupo familiar que habitaría la vivienda?

Nombre	Parentesco	Edad	Ocupación	Ingreso Mensual
				L.
				L.
				L.
				L.
				L.
				L.

TOTAL: L.

1-h Referencias Comerciales:

Nombre	Dirección Exacta	Saldo

1-i Referencias de Bancos, Instituciones de Ahorro y Préstamo o Cooperativas:

Nombre de la Institución	Clase de Operación	Saldo

1-j Referencias Personales:

Nombre	Dirección Exacta	Teléfono

1-k OBSERVACIONES:

BEST AVAILABLE DOCUMENT D.2. (54)

DETALLE DE GASTOS DE CIERRE Y ESCRITURACION

2o/o Vigilancia del crédito y construcción	Lps. _____
1o/o FHA	_____
Desgravamen Hipotecario	_____
Impuesto de Tradición 3o/o	_____
* Gastos legales por venta e hipoteca	_____
Derechos de Trámite	_____
Seguro de Daños	_____
Total Gastos de Cierre y Escrituración	_____

NOTAS: a) Cualquier otro dato o información que pueda servir el objeto de la presente solicitud, puede ser proporcionada en hoja adherida
b) Cuando el préstamo sea solicitado por ambos cónyuges o compañeros de hogar, indíquese esa circunstancia en el Numeral 1-K), y llénese un ejemplar de solicitud por cada uno.

_____ de _____ de 19____

Lugar y fecha

f.) _____

Solicitante

PARA USO EXCLUSIVO DEL FHA DE FINAVI

Préstamo Solicitado: Lps. _____ Tasa de interés _____ Plazo _____

Valor Tasación FHA. Lps. _____ Ingresos Mensuales Netos Lps. _____

.Obligaciones Mensuales Fijas:

Cuota Nivelada	Lps. _____		
1o/o F.H.A. Mensual	Lps. _____	1o/o F.H.A. Anual Lps.	_____
S.D.H. Mensual	Lps. _____	S.D.H. Anual Lps.	_____
Seguro Daños Mensual	Lps. _____		
Total Obligaciones Mensuales	Lps. _____		

RELACIONES ECONOMICAS

Relación entre el total de obligaciones y el ingreso neto: _____ o/o

Relación préstamo en valor FHA _____ o/o

RECOMENDACION DE TRAMITE DE LA SOLICITUD DE RESGUARDO:

Recomiendo que la solicitud sea rechazada por. _____

_____

_____

Considero aceptable al deudor propuesto y recomiendo que se expida un resguardo por el importe de L. a un plazo de _____, cuota mensual nivelada de L. _____ que comprenda amortización de principal, más _____ o/o de interés anual, más Lps. _____ por seguro de daños y Lps. _____ por Seguro Desgravamen Hipotecario.

CERTIFICO: Que no tengo interés actual o futuro en esta operación y que he preparado el analisis de crédito, de acuerdo con lo establecido en las normas y en el Reglamento del Seguro de Hipoteca FHA; emitidos por la Financiera Nacional de la Vivienda.

OBSERVACIONES: _____

_____

Tegucigalpa, D.C. _____ de _____ de 19____

_____ ANALISTA DE CREDITO

_____ JEFE DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y SEGUROS

D.2. (55)

Financiera Nacional de la Vivienda
Honduras, C. A.

Caso No.

Departamento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

SOLICITUD DE RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD

La Entidad Aprobada que presenta, solicita un Resguardo de Asegurabilidad,

deudor específico		deudor		construcción	
con	sin	ocupante	no ocupante	proyectada	existente

para el seguro del préstamo hipotecario cuyos datos son los siguientes:

Nombres y apellidos del solicitante _____

Dirección _____ Cédula de identidad _____ Edad _____ años

Nombre y apellidos del co-solicitante _____

Dirección _____ Cédula de identidad _____ Edad _____ años

por la suma de L. _____, a interés de _____ % anual, con comisión de administración de _____ % anual, con prima de seguro de hipoteca de 1% anual y a _____ años de plazo. El préstamo se garantizará con primera y única hipoteca sobre el inmueble situado en:

Municipio _____ Barrio o colonia _____

Calle o Avenida _____ Número _____

con inscripción en el Registro de la propiedad _____

Precio del inmueble y operación

Terreno	L.
Construcción	"
Sub-total	L.
Gastos de cierre y escrituración	"
Precio del inmueble	L.
Menos: Importe del préstamo solicitado	"
Inversión requerida del deudor hipotecario	L.

Esta entidad considera aceptable el préstamo propuesto y será otorgado si la solicitud fuera aprobada, asimismo conviene en pagar las primas de seguro de hipoteca y cumplir con la ley y reglamentos del FHA, y se responsabiliza además por cualquier inexactitud convenida en esta solicitud y sus anexos.

Observaciones: _____

Nombre del acreedor hipotecario: _____

Tegucigalpa, D. C. _____ de _____ de 19____

_____
Nombre de la Entidad Aprobada

_____
Firma Autorizada

Si la Solicitud es para un Resguardo con Deudor específico, vivienda Proyectada, agréguese la forma F H A - 4.

Si la solicitud es para un resguardo con deudor específico, vivienda existente, agréguese la forma F H A - 5

217

UNITED STATES INTERNATIONAL DEVELOPMENT COOPERATION AGENCY
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON D.C. 20523

LAC/DR-IEE-81-37

ENVIRONMENTAL THRESHOLD DECISION

Project Location	:	Honduras
Project Title and Number	:	Private Sector Shelter Program 522-HG-007
Funding	:	FY 1981, $ 25 million Housing Guaranty
Life of Project	:	Two years, FY 1982-1983
IEE Prepared by	:	David Olinger, PRE/H
Recommended Threshold Decision	:	Negative Determination
Bureau Threshold Decision	:	Concurrence with Recommendation
Action	:	Copy to David Olinger PRE/H
	:	Copy to Scott Smith LAC/DR/CEN
	:	Copy to IEE file
	:	Copy to John Oleson, Director USAID/Honduras

Date OCT 29 1981

Robert O. Otto
Chief Environmental Officer
Bureau for Latin America
and the Caribbean

ENVIRONMENTAL THRESHOLD RECOMMENDATION

Project Number:	522-HG-007
Project Location:	Honduras
Project Title:	Private Sector Shelter Program
Funding:	FY 1981, $ 25 million Housing Guaranty
Life of Project:	Two years FY 1982-1983

Environmental Action Recommended

Based upon the findings of the IEE, a negative threshold determination is recommended for this project.

Office of Housing _____ Date _____

Latin America and Caribbean Bureau _____ Date _____

BEST AVAILABLE COPY

I. Project Description

A. General Background and Goals

In mid-1980 GOH launched an Emergency Housing Plan to construct approximately 23,000 low-income housing units to alleviate in part the shelter deficit in Honduras' primary and secondary cities over the next three years. The Plan's first phase calls for the construction of approximately 6,720 units by mid-1982. To reach this target the GOH is looking to the country's private sector to combine its resources and experience with public sector institutions to successfully reduce the problems of basic shelter. The total cost of the first phase housing construction is estimated to be $25.0 million.

In addition to improved housing conditions, the project seeks to stimulate Honduras's depressed construction industry and related rising unemployment. The project should also improve the GOH balance of payment picture at a critical period when traditional foreign exchange earners (coffee, sugar and bananas) have suffered a serious drop in prices.

B. Detailed Description of Project

1. Private Sector Implementing Agency

The proposed centerpiece of GOH's first phase of the Emergency Housing Plan is the national savings and loan system, which is controlled by a regulatory agency called Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI). FINAVI has its headquarter in Tegucigalpa and member S&L's are located either in the capital or in Honduras' major secondary cities.

2. Geographic Location of First Phase Housing Sites

The construction of approximately 6,720 low-cost housing units in the first phase (mid-1981 to mid-1982) will be located in or near Tegucigalpa and San Pedro SUla. Priority has been given to these locations because the existing housing deficit in both urban centers has reached critical proportions. Within the past six months at least 26 major land invasions have occurred in Tegucigalpa alone and similar "takings" and "forced removals" have happened in the San Pedro Sula area.

The specific names of sub-projects being considered for AID financing, their estimated number of units and geographic location are identified below:

Municipality	Name of Project	Estimated No. of Units
Tegucigalpa	Centroamerica Oeste	1,840
San Pedro Sula	Ciudad Satelite	2,509
	Ciudad Planeta	1,800
	San Jorge	278
	La Mora II	294
	TOTAL	6,721

BEST AVAILABLE COPY

3. Cost and Typical Design of Shelter Units

The size of the housing units will range from roughly 25 to 27 square meters (m^2) and will be located on lots ranging from 80 to 100 m^2. The sales price of the units are estimated to be $3,500 to $3,800. Mortgages will be amortized over a 20 year period, producing monthly payments from approximately $63 to $70. Since monthly payments are not permitted to exceed one-third family income, the units will be affordable to families earning a minimum of $189 per month or $2,268 annually.

The shelter units will be fully equipped with basic utilities, water and sewerage services. The type of units will consist of single-family detached, duplex and attached rowhouses. The interior space of the houses will allow it to be partitioned into livingroom/kitchen, bedroom and bathroom. The units will be constructed of concrete blocks, ceramic block or concrete panels. Roofs will be constructed of asbestos or aluminum-zinc sheets.

4. Anticipated Beneficiaries

The Project is intended to benefit families with incomes below the urban median level, which is estimated to be below $240 per month. This target group is estimated to represent approximately 70,000 families in Tegucigalpa and San Pedro Sula. Families who do not own a home or whose residence is in an area lacking basic services and secure land tenure are elegible.

II. Analysis and Assessment of Potential Environmental Impacts

A. Physical Setting of Proposed Housing Sub-Projects

Field investigations were carried out on each of the five proposed sub-project sites. With the exception of San Jorge, the other four sub-projects are located in outlying growth areas of Tegucigalpa and San Pedro Sula and can be considered urban/suburban in character. San Jorge is located approximately fifteen kilometers outside San Pedro Sula in a predominantly rural area. All projects are located in close proximity to major arterial highways affording excellent accessibility.

The five sub-projects are in varying stages of physical development at this time. The first delivery of finished units is expected in September. There are no natural hazards nor environmentally sensitive areas located on or near these sites, which could result in any significant adverse impacts to the physical environment. Construction practices observed during the site investigations showed clear recognition of the potential problems of unstable soils, erodibility of tropical soils in steep slope areas as well as poor surface drainage in lowlying flat areas with high water tables.

B. Potential Degradation of Water Quality Due to Raw or Partially Treated Sewage Discharges

The proximity of the sub-projects Centro America Oeste, Planeta and Satelite to existing sewage collection systems operated by SANAA and DIMA in the respective municipalities of Tegucigalpa and San Pedro Sula will eliminate the potential creation of health hazards and nuisances (malodorous, insect breeding, etc.) since no raw sewage discharges will occur near the sites. The capacity of the interceptor sewers, which will convey the sewage to their ultimate points of discharge, is adequate to handle exisiting flow levels plus the additional volume of sewage generated by FINAVI's sub-projects. Specific reference is made to the sub-collectors Quebrada Grande del Norte, Quebrada La Soledad and the main interceptor Rio Choluteca in Tegucigalpa. In the case of the sub-projects Planeta and Satelite in San Pedro Sula the developers will build new interceptor sewers to transport the sewage to designated receiving streams, which are located approximately .5 kilometers from the sites. No collector sewers exists now in the immediate area.

The untreated sewage generated by these sub-projects will be discharged into Rio Choluteca in Tegucigalpa, and Rio Chopete and Rio Sauce in San Pedro Sula. Existing water quality levels of these receiving streams may be classified as "badly polluted" and support only the lowest forms of biological organims and trash fish, particularly in low flow period of the dry season (February-May). Water and Sewerage Master Plans of both municipalities do not contemplate the construction of sewage treatment facilities before 1990 or 2000. Priorities in the 1980's are place on completion of proposed sub-collector and interceptor sewer networks. In summary, current local water quality standards do not require treatment of sewage because of prevailing patterns of surface water useage, namely irrigation and domestic waste removal.

The potential benefit of pre-treatment prior to discharge was considered for the larger sub-projects -Centro America Oeste, Planeta and Satelite. This alternative would result in only negligible or no positive impacts on existing water quality conditions due to current official policies permitting raw sewage discharges into these designated rivers until 1990 or later.

Considering the monetary cost of treatment plant construction plus normal operation and maintenance limitations in Honduras suggest that this alternative is neither financially or technically sound. Furthermore, the beneficiaries of the HG program would be required to pay for the costs of A.I.D.'s imposed higher standards. In effect, this means that the poor would be penalized while middle and upper class housing projects, financed from local sources, would be constructed without pre-treatment facilities. The quity of imposing a separate set of environmental standards (A.I.D.'s) above those employed by host country, while achieving only neglible or no significant benefit, would be inconsistent with the purpose and spirit of A.I.D. Regulation 16.

BEST AVAILABLE COPY

In the case of the rural housing projects -San Jorge and Mora II- on-site sewage treatment facilities are planned and were found acceptable. Both sub-projects propose the use of septic tanks and drainfields to dispose of sewage effluent. As noted in the signed letter of design modifications, the developers have agreed to relocate these facilities at a reasonable safe distance from the proposed residential lots to minimize the occurrence of health and nuisance problems. The long-term operation and maintenance of these treatment facilities will be assured by each respective municipality.

C. Special Environmental Design Considerations

Review of each sub-project's physical development plans and engineering drawings in collaboration with FINAVI's Department of Operations, San Pedro Sula's Department of Planning and the Municipality's Division of Waters (DIMA), and the National Institute of Water and Sewarage (SANAA) in Tegucigalpa, resulted in the identification of four environmental design considerations that, if implemented in the construction of these sub-projects, would minimize potential inconveniences and/or hazards, improve the delivery of basic community services, and enhance the overall quality of life for their future residents:

1. Analyze the potential student demand for classroom space, reserve adequate physical space to meet these projected school demands and effect the necessary interinstitutional planning by appropriate local municipal and Ministry of Education authorities to insure that both physical structures (schools) and teachers are programmed to meet anticipated educational needs;

2. Review the amount of land designated for active and passive recreational areas and its spatial distribution in relationship to proposed residential lot areas to insure the adequate provision of neighborhood and community level services. Development of selected recreational areas with appropriate equipment is encouraged to provide a minimum level of sport and recreational opportunities from the beginning of project occupancy;

3. Revise the major collector road network in relationship to the type and level of proposed land use actities (commercial, municipal lands, recreation and parking, etc.) to insure appropriate reservation of minimum rights-of-way and direct accessibility by major traffic generating land uses such as community-level shopping and recreational facilities; and

4. Solicit from the National Directorate of Transportation and appropriate municipal authorities the required coordinated actions and decisions of both public and private sectors that will lead to the provision of adequate public transportation services from initial occupancy to full development of the sub-projects.

BEST AVAILABLE COPY

D. FINAVI's Technical Capabilities, Project Approval Procedures and Project Elegibility Standards

FINAVI's Department of Operations consists of a professional staff of three (3) experienced civil engineers and one (1) urban planner. This staff is expected to be expanded in the near future to include a social analyst/community developer and an independently contracted inspector. The interdisciplinary mix of talents and experiences of this team are considered adequate to insure proper consideration of diverse physical, social and economic concerns that arise in the planning, design, construction and occupancy of both small and large-scale residential communities.

Prior to the approval of financing for prospective development projects, the Department of Operations is charged with the responsibility of review and approval of pre-project feasibility and determination whether they conform to established elegibility standards. Provided preliminary project proposals meet these requirements, FINAVI sends the applicant a letter of intent to finance the proposed development subject to secified conditions that must be complied with before permanent financing is guaranteed.

The determination of project elegibility is based upon specified norms set forth in FINAVI's Manual of Planning and Construction Standards for Low-Cost Housing. A review of these standards shows then to be quite comprehensive, technically and environmentally sound and cost sensitive to the requirements of building low-cost housing.

In the practical application of these planning and design standards under normal conditions, it is believed these procedures and standards are effectively observed and reasonably enforced. In the case of their specific application under extraordinary conditions of delivering approxmately 6,720 units in one year, mandated by GOH's Emergency Housing Plan, normal design sensitivities and standards were not always employed. Subsequently, certain design deficiencies and inter-institutional coordination aspects of the projects were not observed.

III. Threshold Recommendation

A. Commitments to Revise Project Designs and to Solicit Required Community Facilities and Services

In fulfilling the purposes of the IEE's objective, which is to identify reasonably foreseeable effects of a proposed action on the environment, it has been determined that FINAVI's low-cost housing projects set forth in its rquest to AID/Honduras will not cause a significant adverse impact on the physical environment. However, the potential cumulative effects of the aforementioned environmental design considerations, mainly vehicular access/circulation deficiencies and the currently unplanned delivery of basic community facilities and services if not corrected, would diminish considerably the potential positive benefits that could be achieved by the GOH's first phase of its Emergency Housing Plan.

Discussions related to these design aspects and possible cost-effective measures to correct them were carried out with all concerned parties in the process of preparing the Initial Environmental Examination. Based on these meetings, a joint agreement was signed on August 11, 1981 by the Executive President of FINAVI, the Mayor of San Pedro Sula and authorized representatives of the involved land development firms (HONDUCAS and CORBISA). The agreement states they will initiate appropriate actions leading to the provision of required educational facilities and related teaching staff, as well as undertake necessary steps to insure the provision of public transportation. Furthermore, they have voluntarily agreed to revise their physical development plans in areas not already under construction to eliminate or reduce vehicular access/circulation, community facility, open space and recreational deficiencies. These design decisions were made in an executive planning session on August 18, 1981. The accords reached in this meeting are binding and immediate actions have been taken to begin these implementation. See Attachment No. 1 and 2 for specific details.

B. Conclusion of IEE Review

On the basis of the foregoing environmental analysis and evaluation, a negative threshold decision is recommended. AID and host country officials have worked jointly in identifying and considering the potential environmental consequences of the proposed action. Appropriate environmental safeguards have and are being adopted to further improve the potential positive benefits to be derived from the construction of these low-cost housing sub-projects.