

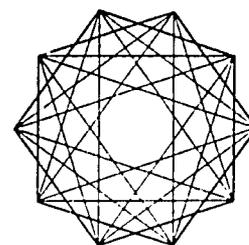
PN-ARD-972
64533

PLANNING AND
DEVELOPMENT
COLLABORATIVE
INTERNATIONAL

**ESTUDIO PARA EL DESARROLLO
DE LA TIERRA URBANA EN
SAN PEDRO SULA, HONDURAS**

**INFORME FINAL, VOLUMEN I
RECOPILACION Y ANALISIS DE DATOS**

MARZO 1989



UMVIDE

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

PADCO

AN INTERNATIONAL COLLABORATIVE FORMED TO
PROVIDE GOVERNMENTS AND PRIVATE CLIENTS IN
AFRICA, ASIA, LATIN AMERICA AND THE NEAR EAST
WITH INTEGRATED RESEARCH, PLANNING AND MANAGEMENT
SERVICES FOR URBAN AND RURAL DEVELOPMENT

**ESTUDIO PARA EL DESARROLLO
DE LA TIERRA URBANA
EN SAN PEDRO SULA, HONDURAS**

1989 - 2001

**Informe Final, Volumen I
Recopilación de Datos y Análisis**

Preparado para:

**Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo
Urbano para Centro América (RHUDO/CA)
Agencia Internacional para el Desarrollo (USAID)
Tegucigalpa, Honduras**

Preparado por:

**PADCO
Planning and Development Collaborative International
Washington, DC**

**UMVIDE
Unidad Municipal de Vivienda y Desarrollo
de la Municipalidad de San Pedro Sula**

MARZO DE 1989

AUTORES

UMVIDE:

Ing. Rigoberto Romero
Director de UMVIDE

Arq. Guillermo Milla
Jefe Sección de Política

Ing. Anibal Umanzor
Ingeniero Civil

Lic. Mario Ramírez
Economista

Con el personal de Apoyo:

Nery Osvaldo Portillo
Myriam Lizette López
José Francisco Murcia
René Torres H.

PADCO

Ing. Lee Baker

Arq. Carlos Linares

Dr. David Dowall

Dr. William Doebele

Dr. Ralph Gakenheimer

Lic. George Johnston

Arq. Frank Molther

Lic. José Rolando Arriaga

Lic. Mynor Ordóñez

Con el apoyo secretarial de:

Srta. Yelena Bermúdez

PREFACIO

Este informe presenta los resultados de la primera fase del estudio del Desarrollo de la Tierra Urbana en San Pedro Sula, Honduras, llevado a cabo bajo contrato con la Oficina de Vivienda y Programas Urbanos (PRE/H) de la Agencia Internacional para el Desarrollo (USAID).

Los autores están agradecidos con todas las personas que aportaron para la elaboración del presente estudio, éstas personas aparecen en la lista a continuación. Nuestros agradecimientos en especial al Ing. Jerónimo Sandoval, Alcalde de San Pedro Sula y al Lic. Mario Pita, Director de la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano para Centro América (RHUDO/CA) y a la Licda. Sarah Wines, Oficial de Vivienda de dicha oficina por su dirección y apoyo.

Este informe fué preparado por el equipo integrado por el personal de la Compañía Consultora PADCO de Washington, D.C. y la Unidad Municipal de Desarrollo y Vivienda de la Municipalidad de San Pedro Sula, Honduras. Del mes de Octubre de 1988 al mes de Marzo de 1988.

LISTA DE PERSONAS Y ORGANIZACIONES CONSULTADAS

Ing. Jerónimo Sandoval, Alcalde de San Pedro Sula
Ing. Jaime Rosenthal, Vice Presidente de la República
Lic. Raúl Martínez, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Oscar M. Chévez, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Denis Lagos, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Rodrigo Montoya, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Jorge Interiano, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Rafael Barrientos, Municipalidad de San Pedro Sula
Lic. Roberto Altamirano Altamirano, Cámara de Comercio e Industria de Cortés
Sra. Alba de Cepeda, Cámara de Comercio e Industria de Cortés
Sr. Edmundo Espinal, Cámara de Comercio e Industria de Cortés
Lic. Arturo Euceda, SECPLAN
Lic. Carlos Aguirre, SECPLAN
Lic. Jorge Faraj, Banco Atlántida
Ing. Gabriel Kattán, Gerente General, DIMA
Ing. Alfredo Di Palma, DIMA
Lic. Torres, DIMA
Ing. Eli Pina, DIMA
Ing. Charles Hayer, Gerente General Compañía Azucarera



INDICE Y CONTENIDO DEL INFORME

AUTORES

PREFACIO

LISTA DE PERSONAS Y ORGANIZACIONES CONSULTADAS

PAGINA

INTRODUCCION	1
A. Antecedentes del Estudio	1
B. Objetivo	1
C. Organización del Equipo de Trabajo	2
D. Estructuración del Estudio	2
E. Definición del Area de Influencia Geográfica del Estudio	2
F. Fuentes de Datos	5
G. Organización y Contenido del Informe	5

CAPITULO I

RESUMEN EJECUTIVO PRIMERA FASE DEL ESTUDIO: RECOPIACION DE DATOS Y ANALISIS

1. Introducción	9
2. Contexto Regional	9
3. Población	9
4. Densidades de Población	10
5. Infraestructura	11
6. Vivienda	12
7. Ingresos	12
8. Situación Económica	12
9. Situación Financiera de La Municipalidad	14
10. Situación Financiera de DIMA	15
11. Tendencias del Crecimiento Físico de la Ciudad	16
12. Submercados Habitacionales y Tipología de Vivienda	17
13. Población Residente en los Asentamientos Informales	19
14. Distribución del Uso del Suelo	20
15. Magnitud de la Tenencia y Control de la Tierra	20
16. Permisos de Construcción	20
17. Estándares de Urbanización	20
18. Uso del Suelo en las Urbanizaciones para Vivienda	21
19. Uso del Suelo en Urbanizaciones de Cuatro Países de Centro América	22
20. Costos de Urbanización y Accesibilidad Familiar	22
21. Relación entre Estándares de Urbanización, Costos y Accesibilidad Familiar	24

22. Tipos de Transacciones de Tierras	25
23. Tenencia y Regularización de los Asentamientos Informales	25
24. Valor/Precio de la Tierra	25
25. El Sistema Catastral	26
26. Tasación de la Tierra	26
27. Necesidades de Tierra Urbana para Vivienda	28
28. Análisis de Sensibilidad para las Necesidades de Tierra	29
29. Población Meta del Programa	30
30. Objetivos del Desarrollo de la Tierra	30
31. Sistemas Estratégicos para el Desarrollo de la Tierra	30

CAPITULO II

SITUACION ACTUAL Y TENDENCIAS

INTRODUCCION	35
A. CONTEXTO REGIONAL	36
B. CONDICIONES SOCIALES	37
1. Población	37
2. Densidad de Población	52
3. Cobertura de las Redes de Infraestructura	67
4. Situación Habitacional	77
5. Ingresos de la Población	87
C. SITUACION ECONOMICA	92
1. Introducción	92
2. Aspectos Macroeconómicos	92
3. El Papel de San Pedro Sula en la Economía de Honduras	98
4. Acciones del Gobierno para estimular el Desarrollo	101
D. SITUACION FINANCIERA DE LA MUNICIPALIDAD	111
1. Introducción	111
2. Patrón Fundamental del Crecimiento o Cambio en los Ingresos y Egresos.	111
3. Fuentes de Ingresos más Importantes y Cambios en el Tiempo.	112
4. Categorías Principales del Egreso y Cambios en el Tiempo.	115
5. Tendencia del Balance Financiero y Proyección	117
6. Rendimientos y Posibilidades para el Aumento de los Ingresos	121
7. División Municipal de Aguas (DIMA)	159

CAPITULO III

ESTRUCTURA Y OPERACION ACTUAL DEL MERCADO DE TIERRAS

INTRODUCCION	181
A. CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO Y USO DE LA TIERRA URBANA PARA VIVIENDA	182
1. Tendencias Históricas del Crecimiento Físico de la Ciudad	182
2. Submercados Habitacionales en San Pedro Sula y Tipología de Vivienda	188
3. Distribución del Uso del Suelo Urbano	208
4. Magnitud de la Tenencia y Control de la Superficie del Suelo	221
5. Permisos de Construcción por Tipo de Construcción en los Ultimos Diez Años	222
B. ESTANDARES Y NORMATIVIDAD PARA EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL	225
1. Reglamento para el Uso del Suelo	225
2. Características de la Distribución del Uso del Suelo en las Nuevas Urbanizaciones para Vivienda en San Pedro Sula.	231
3. Características de la Distribución del Uso del Suelo en Urbanizaciones de Cuatro Países en Centro América	239
4. Análisis de los Costos de Producción de las Urbanizaciones para Vivienda del Sector Formal Y Accesibilidad.	244
5. Relación Entre los Estándares de Urbanización, Costos y Accesibilidad.	251
C. SISTEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA	257
1. Tipos y Formas de Tenencia de la Tierra	257
2. Problemas Asociados con las Distintas Formas de Tenencia	257
3. Tipos y Naturaleza de los Titulos de Propiedad	258
4. Tipos de Transacciones de Tierras en los Ultimos Diez Años	260
5. Reglamento para la Adjudicación de Viviendas del INVA	261
6. Tenencia y Regularización de los Asentamientos Informales	262

D.	VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANA	263
1.	Introducción	263
2.	Factores que Afectan el Valor de la Tierra	264
3.	Distribución Geográfica del Valor de la Tierra	266
4.	Tendencias Históricas del Valor de la Tierra	275
5.	Tendencias Futuras del Valor de la Tierra	278
E.	ASPECTOS INSTITUCIONALES QUE AFECTAN EL CONTROL Y LA TRANSFERENCIA DE LA TIERRA	287
1.	Cobertura y Efectividad del Sistema Catastral	287
2.	Mecanismos para la Adquisición de Tierras	288
3.	Aspectos Institucionales para el Financiamiento de la Adquisición de Tierras	291
4.	Experiencias Locales con Técnicas Innovadoras para el Desarrollo de la Tierra	294
5.	Ley de Expropiación	296
6.	Ley de Inquilinato	297
F.	TASACION DE LA TIERRA URBANA	300
1.	Introducción	300
2.	El Impuesto a la Propiedad	300
3.	Resumen del Procedimiento para la Valorización de la Propiedad del Inmueble	304
4.	Sistema de Valuación Catastral	308
5.	Impuesto a las Ganancias de Capital	311
6.	Contribución por Mejoras	313
7.	Plan de Arbitrios	314
8.	Resumen	317
G.	DISPONIBILIDAD DE LA TIERRA URBANA	320
1.	Terrenos no Urbanizados, dentro del Area de Estudio	321
2.	Factores que influyen la disponibilidad de tierras para urbanizar	321

CAPITULO IV

NECESIDADES DE TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

	INTRODUCCION	331
A.	PROYECCIONES DE POBLACION AL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO: ESCENARIOS DE BAJO Y ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL	331

1.	Proyecciones de Población y Tamaño del Hogar	335
B.	CALCULO DE NECESIDADES DE VIVIENDA POR AÑO EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA AMBOS ESCENARIOS	339
1.	Modelo para el Diagnóstico de Necesidades de Vivienda	339
2.	Necesidades de Vivienda	339
C.	METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA	348
D.	NECESIDAD DE TIERRA PARA VIVIENDA EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO	350
E.	ANALISIS DE SENSIBILIDAD	356
1.	Implicaciones de la Reducción del Tamaño de los Lotes y el Incremento de la Densidad	356
2.	Reducción de los Anchos de las Vías de Circulación	359

CAPITULO V

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS PARA LA PLANIFICACION DEL USO DEL SUELO URBANO EN SAN PEDRO SULA

A.	LA POBLACION META DEL PROGRAMA	375
B.	OBJETIVOS DEL DESARROLLO DE LA TIERRA	376
1.	Ofrecer Soluciones de Vivienda a Familias de Bajos Ingresos	376
2.	Dirigir el Crecimiento Urbano	376
3.	Estimular el Desarrollo Institucional de la Municipalidad	377
4.	Regularizar la Tenencia de la Tierra	377
5.	Enfrentar el Problema de la Dispersión Regional	377
C.	SISTEMAS ESTRATEGICOS PARA EL DESARROLLO DE LA TIERRA	378
1.	Densificación	378
2.	Contribución por Mejoras o Valorización	378
3.	Reajuste de Tierras	379
4.	Adquisición de Tierras por el Sector Público, Ejidos y bancos de Tierras	379
5.	Lotes con Servicios	380

6.	Servicios de Infraestructura	380
7.	Tasación	380
8.	Zonificación	380
9.	Consolidación y Densificación de Areas Construidas	380
10.	Sistema de Tierra Compartida	381
11.	Extender/Ampliar los Límites Urbanos	381
12.	Ampliar el Uso de las Contribuciones por Mejoras	381
13.	Mejoramiento/Rehabilitación de Asentamientos	381
14.	Involucrar al Sector Privado en el Suministro de Vivienda para Familias de Bajos Ingresos	381

ANEXOS A LA PRIMERA FASE

ANEXO I	LISTADO DE BARRIOS/COLONIAS QUE INTEGRAN LAS 34 ZONAS DEL ESTUDIO DE UMVIDE.	383
ANEXO II	ANALISIS DE LA BASE ECONOMICA REGIONAL, METODOLOGIAS PARA SU PREPARACION.	389
ANEXO III	ESQUEMA DE TERMINOS DE REFERENCIA PARA UN ESTUDIO DE LA TIPOLOGIA DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS.	403
ANEXO IV	CUADROS PER II hasta PER XI, PERMISOS DE CONSTRUCCION Y AREAS CONSTRUIDAS TOTALES PCR AÑO.	411

INDICE DE CUADROS

CAPITULO II

A. CONDICIONES SOCIALES

CUADRO PO I, HONDURAS: POBLACION ENUMERADA DE 1940 A 1974	38
CUADRO PO II, SAN PEDRO SULA POBLACION Y TENDENCIAS 1940-1988	43
CUADRO PO III, ESTIMADOS DE LA POBLACION, VIVIENDAS Y HABITANTES POR VIVIENDA EN SAN PEDRO SULA 1978-1988	45
CUADRO PO IV, POBLACION EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL POR ZONA 1978-1988	46
CUADRO PO V, POBLACION DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA Y TENDENCIAS POR SECTOR	51
CUADRO PO VI, DENSIDADES DE POBLACION Y TENDENCIAS EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA POR ZONA 1978-1988	55
CUADRO PO VII, DENSIDAD POBLACIONAL SEGUN DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA	62
CUADRO PO VIII, DENSIDADES POBLACIONALES SEGUN DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD POR SECTORES	64
CUADRO INFRA I, COBERTURA POR TIPO DE SERVICIO EN EL AREA CONSTRUIDA DE CADA ZONA	78
CUADRO VIV I, VIVIENDAS Y PERSONAS POR VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA POR ZONA 1978-1988	80
CUADRO VIV II, ESTIMADO DEL NUMERO DE VIVIENDAS: EXISTENTES, NECESARIAS, MEJORABLES Y NO MEJORABLES DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA 1988.	83
CUADRO VIV III, POBLACION, HOGARES E INDICE DE HACINAMIENTO	85
CUADRO VIV IV, ESTIMADO DEL NUMERO DE VIVIENDAS: EXISTENTES, NECESARIAS, MEJORABLES Y NO MEJORABLES DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA Y DEFICIT DE VIVIENDA 1988.	86
CUADRO 1, SAN PEDRO SULA, HOGARES POR NIVEL DE INGRESO DEL HOGAR 1986-1987	88
CUADRO 2, HOGARES POR NIVEL DE INGRESO PERCAPITA MENSUAL 1986-1987	89
CUADRO 3, DISTRIBUCION DE INGRESOS SEGUN DECIL DE HOGARES 1986-1987	90

B. SITUACION ECONOMICA

CUADRO ECON I, INDICADORES ECONOMICOS DE HONDURAS	103
CUADRO ECON II, PRODUCTO INTERNO BRUTO 1980-1987	105
CUADRO ECON III, INDICE GENERAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR 1980-1988	105
CUADRO ECON IV, EXPORTACIONES E IMPORTACIONES	106
CUADRO ECON V, INVERSION EN HONDURAS	106
CUADRO ECON VI, NUMERO DE EMPRESAS Y TRABAJADORES CLASIFICADOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA EN TEGUCIGALPA Y SAN PEDRO SULA	107
CUADRO ECON VII, RAMA DE ACTIVIDAD EN LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN SAN PEDRO SULA 1974 Y 1987	107
CUADRO ECON VIII, POBLACION TOTAL POR REGIONES Y CIUDADES PRINCIPALES	108
CUADRO ECON IX, CARACTERISTICAS ECONOMICAS DE LA POBLACION, POBLACION OCUPADA SEGUN NIVEL DE INGRESO MENSUAL EN SU OCUPACION PRINCIPAL POR CATEGORIA OCUPACIONAL. SAN PEDRO SULA 1974 Y 1987.	109
CUADRO ECON X, ENCUESTA CONTINUA SOBRE FUERZA DE TRABAJO	110

C. SITUACION FINANCIERA DE LA MUNICIPALIDAD

CUADRO FISC I, SITUACION FINANCIERA DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA, FLUJO DE CAJA 1985-1988	134
CUADRO FISC II, RELACION ENTRE VALORES TRIBUTABLES DE BIENES INMUEBLES E IMPUESTO FACTURADO.	135
CUADRO FISC III, CUADRO COMPARATIVO DE VALORES CATASTRALES VRS. VALORES DE MERCADO EN EL AREA URBANA.	136
CUADRO FISC IV, MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA, BALANCES GENERALES 1985-1988.	137
CUADRO FISC V, CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO	138
CUADRO FISC VI, RELACION ENTRE LA FACTURACION Y PAGOS REALIZADOS	145
CUADRO FISC VII, SITUACION FINANCIERA	146
CUADRO FIM 1, ESTADO DE DISPONIBILIDAD	148
CUADRO FIM 1-A, INGRESOS CORRIENTES	149
CUADRO FIM 1-B, PAVIMENTO DE CALLES	149
CUADRO FIM 1-C1, VENTA DE PROPIEDADES	150
CUADRO FIM 1-C2, RENTA DE PROPIEDADES	150
CUADRO FIM 1-D, GASTOS DE ADMINISTRACION	151
CUADRO FIM 1-E, TRANSFERENCIAS CORRIENTES	151
CUADRO FIM 1-F, GASTOS POR SERVICIOS NO RECUPERABLES	152
CUADRO FIM 1-G, GASTOS NETOS POR SERVICIOS RECUPERABLES	153
CUADRO FIM 1-H, GASTOS POR SERVICIO DE MERCADOS PUBLICOS	154

CUADRO FIM 1-I, GASTOS PROCESADORA MUNICIPAL DE CARNES	155
CUADRO FIM 1-J, GASTOS FINANCIEROS	156
CUADRO FIM 2, INGRESOS CORRIENTES TOTALES	157
CUADRO FIM 3, GASTOS CORRIENTES TOTALES	158
CUADRO FISCDIM I, INGRESOS SELECCIONADOS Y DATOS DE FLUJO DE CAJA DE DIMA (1984-1990)	165
CUADRO FISCDIM II, BALANCE DE SITUACION	166
CUADRO FISCDIM II B, ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS	167
CUADRO FISCDIM II C, FLUJO DE FONDOS	168-169
CUADRO FISCDIM II D, INDICADORES SELECCIONADOS	169
CUADRO FISCDIM II E, ACTIVOS FIJOS EN OPERACION Y EN PROCESO	170
CUADRO FISCDIM III, BALANCES DE SITUACION Y ESTADO DE RESULTADOS	171
CUADRO FISCDIM IV, DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS	176
CUADRO FISCDIM V, DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS	177
CUADRO FISCDIM VI, DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS	178
CUADRO FISCDIM VII, DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS	179

CAPITULO III

A. CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO Y USO DE LA TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

CUADRO CRE I, AREA CONSTRUIDA POR AÑOS PARTICULARES, TASA DE CRECIMIENTO FISICO Y CONSUMO ANUAL DE TIERRAS.	184
CUADRO INF I, COMPARACION ENTRE EL NUMERO DE BARRIOS A 1987 Y EL NUMERO DE BARRIOS SURGIDOS POR INVASION EN SAN PEDRO SULA.	193
CUADRO TUG I, ALGUNOS INDICADORES DEMOGRAFICOS- SOCIALES Y ECONOMICOS DE LA POBLACION RESIDENTE EN LOS BORDOS DE LOS RIOS	196
CUADRO TIPO I, POBLACION Y PORCENTAJE DE LA POBLACION TOTAL RESIDENTE EN LOS SUBMERCADOS INFORMALES EN SAN PEDRO SULA 1988	206
CUADRO USOS I, CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE DEL SUELO DESTINADA A DIFERENTES USOS	215
CUADRO USOS II, SUPERFICIE DEL SUELO SEGUN TIPO DE USOS	218
CUADRO EXT I, NUMERO DE PROPIETARIOS Y EXTENSION DE PROPIEDADES POR SECTOR EN SAN PEDRO SULA	221
CUADRO PER I, PERMISOS DE CONSTRUCCION Y AREA CONSTRUIDAS TOTALES POR AÑO EN SAN PEDRO SULA 1978-1987	223

B. ESTANDARES/NORMATIVIDAD PARA EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

CUADRO EST I, RESUMEN DE ALGUNOS INDICES URBANISTICOS POR CATEGORIA DE USO EN CADA ZCNA DE USO.	226
CUADRO EST II, CUADRO COMPARATIVO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN SAN PEDRO SULA (Sector Formal e Informal)	234
CUADRO EST III, CUADRO COMPARATIVO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN LOS PAISES DE CENTRO AMERICA	241
CUADRO CO I, ANALISIS DE LA OFERTA DE LOTES URBANIZADOS EN SAN PEDRO SULA, COSTOS DE PRODUCCION Y PRECIOS DE VENTA 1981-1988	250
CUADRO ACCES I, ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES DIRIGIDAS A BENEFICIAR FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS. PROYECTO GENERICO: "LOS CANALES".	256
 C. SISTEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA	
CUADRO TRA I, CANTIDAD DE TRANSACCIONES POR AÑO EN SAN PEDRO SULA 1979-1988	260
 D. VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANA	
CUADRO PRE I, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA POR ZCNA A PRECIOS CORRIENTES	269
CUADRO PRE II, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES	270
CUADRO PRE III, INCREMENTOS ANUALES DEL VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES	280
CUADRO PRE IV, INCREMENTOS ANUALES REALES DEL VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES	282
CUADRO PRE V, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA RUSTICA POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES	283
CUADRO PRE VI, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA RUSTICA A PRECIOS CONSTANTES	284
CUADRO PRE VII, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA RURAL RUSTICA POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES	285
CUADRO PRE VIII, VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANA RUSTICA POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES	286
 E. ASPECTOS INSTITUCIONALES QUE AFECTAN EL CONTROL Y LA TRANSFERENCIA DE LA TIERRA	
CUADRO CA I, COBERTURA CATASTRAL POR SUPERFICIE Y POR PROPIEDADES 1985-1988	288
 F. TASACION DE LA TIERRA URBANA	
 G. DISPONIBILIDAD DE LA TIERRA URBANA	

CAPITULO IV

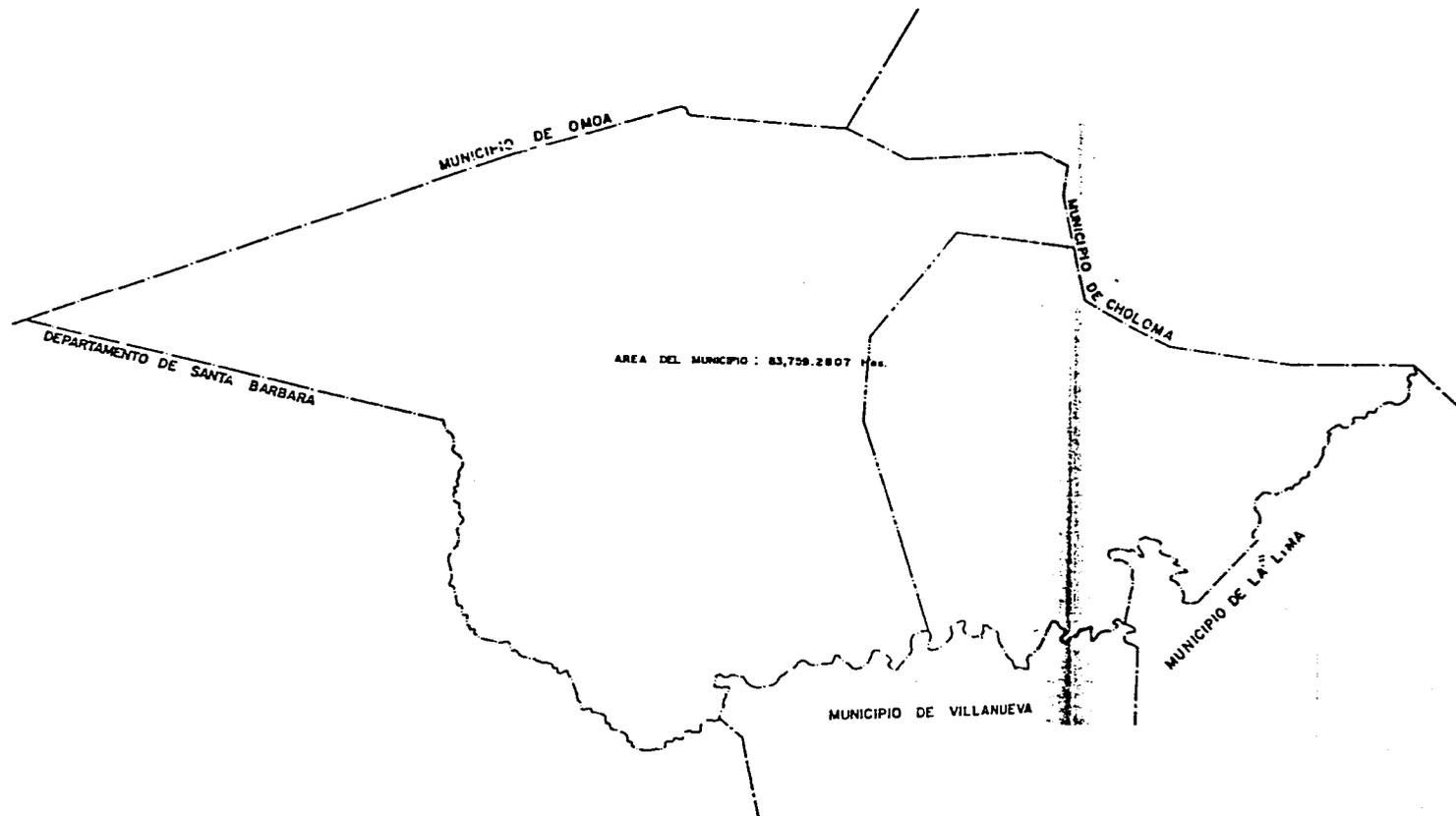
A. NECESIDAD DE TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

CUADRO PRO I & II, PROYECCIONES DE POBLACION 1989-2001 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO; SEGUNDO ESCENARIO; ALTO CRECIMIENTO	333-334
CUADRO SCEN I, PROYECCIONES DE POBLACION Y TAMAÑO DEL HOGAR AL CORTO PLAZO, BAJO Y ALTO CRECIMIENTO	336
CUADRO SEN II, PROYECCIONES DE POBLACION Y TAMAÑO DEL HOGAR AL MEDIANO PLAZO, BAJO Y ALTO CRECIMIENTO	337
CUADRO SEN III, PROYECCIONES DE POBLACION Y TAMAÑO DEL HOGAR AL LARGO PLAZO, BAJO Y ALTO CRECIMIENTO	338
CUADRO NEC I, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL CORTO PLAZO 1989-1993, BAJO CRECIMIENTO	341
CUADRO NEC II, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL CORTO PLAZO 1989-1993, ALTO CRECIMIENTO	341
CUADRO NEC III, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL MEDIANO PLAZO 1994-1997, BAJO CRECIMIENTO	342
CUADRO NEC IV, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL MEDIANO PLAZO 1994-1997, ALTO CRECIMIENTO	342
CUADRO NEC V, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL LARGO PLAZO 1998-2001, BAJO CRECIMIENTO	343
CUADRO NEC VI, NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL LARGO PLAZO 1998-2001, ALTO CRECIMIENTO	343
CUADRO SEN I, ANALISIS COMPARATIVO DE ESCENARIOS DE CRECIMIENTO BAJO Y ALTO PARA SAN PEDRO SULA EN EL CORTO PLAZO	345
CUADRO SEN II, ANALISIS COMPARATIVO DE ESCENARIOS DE CRECIMIENTO BAJO Y ALTO PAR. SAN PEDRO SULA EN EL MEDIANO PLAZO	346
CUADRO SEN III, ANALISIS COMPARATIVO DE ESCENARIOS DE CRECIMIENTO BAJO Y ALTO PARA SAN PEDRO SULA EN EL LARGO PLAZO	347
CUADROS MET I, METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA	349
CUADROS MET II HASTA MET VI, CALCULO DE NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA AMBOS ESCENARIOS	350
CUADRO MET III, CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL CORTO PLAZO, SEGUNDO ESCENARIO	351
CUADRO MET IV, CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL MEDIANO PLAZO, PRIMER ESCENARIO	352
CUADRO MET V, CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL MEDIANO PLAZO, SEGUNDO ESCENARIO	353

CUADRO MET VI, CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL LARGO PLAZO, PRIMER ESCENARIO	354
CUADRO MET VII, CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION PARA EL LARGO PLAZO, SEGUNDO ESCENARIO	355
CUADRO REL I, TIPOLOGIA DE LOTES ALTERNATIVAS DE AREAS EN RELACION FRENTE X FONDO	358
CUADROS MET IA HASTA MET VII A, ANALISIS DE SENSIBILIDAD	361-364
CUADROS MET IB HASTA MET VI B, SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD	365-368
CUADRO SEN I A HASTA SEN VI A, ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD	369-374

INDICE DE MAPAS

No.01	MAPA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA Y AREA DE ESTUDIO	3
No.02	MAPA DE LAS 34 ZONAS QUE DEFINE UMVIDE	7
No.03	ZONAS DE MAYOR POBLACION EN 1978	47
No.04	ZONAS DE MAYOR POBLACION EN 1988	49
No.05	DENSIDAD POBLACIONAL POR ZONA EN AÑO 1978	57
No.06	DENSIDAD POBLACIONAL POR ZONA EN AÑO 1988	59
No.07	MUESTREO DE DENSIDADES SEGUN DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD	65
No.08	COBERTURA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	71
No.09	CRECIMIENTO FISICO DE LA CIUDAD	187
No.10	COLONIAS SURGIDAS POR INVASION	201
No.11	TIPO DE VIVIENDA SEGUN MATERIALES DE CONSTRUCCION	203
No.12	USO DEL SUELO URBANIZADO	219
No.13	UBICACION DE URBANIZACIONES ANALIZADAS	237
No.14	VALORES DE TIERRA SEGUN MERCADO	271
No.15	VALOR DE TIERRA/M2POR ZONAS	273
No.16	USO DE LA TIERRA	325
No.17	AREA DISPONIBLE PARA URBANIZAR	327
No.13	TITULOS QUE AMPARAN LA TIERRA EN EL AREA DE ESTUDIO	329



U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U I

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE SULA



UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VIGILANCIA Y
DESARROLLO

CALLE SAN JERONIMO AGUILES SANCIONAL NOROCCIDENTE DE PUERTO RICO SANCIONAL NOROCCIDENTE

SERIE "MAPAS DE SAN PEDRO DE SULA"

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

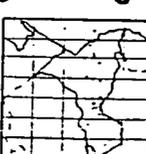
- EN LOS MAPAS CARTOGRAFICOS ELABORADOS POR LA OFICINA DE CARTOGRAFIA MUNICIPAL.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDADELA DE SAN PEDRO DE SULA.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDADELA DE LA CIUDADELA DE SAN PEDRO DE SULA.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDADELA DE LA CIUDADELA DE SAN PEDRO DE SULA.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDADELA DE LA CIUDADELA DE SAN PEDRO DE SULA.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDADELA DE LA CIUDADELA DE SAN PEDRO DE SULA.

AL TITULAR

CONTENIDO

MAPA DEL MUNICIPIO

ESCALA 1:50,000

PROYECTO

HOJA

No. 1

INTRODUCCION

A. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

Con el objeto de responder a las necesidades de tierras y de vivienda, generadas por el acelerado proceso migratorio y crecimiento poblacional, La Corporación Municipal de San Pedro Sula ha destinado, durante los últimos dos años, parte de los fondos obtenidos de la Agencia Internacional para el Desarrollo (USAID) y recursos propios para establecer un programa de asentamientos humanos y áreas de recepción. Este programa tiene el fin de satisfacer la demanda creciente, de tierras para vivienda, de las familias de bajos ingresos.

Como resultado de este programa, se desarrolló el proyecto de Asentamientos Humanos de Calpules, con el que se beneficiaron 1,700 familias, que vivían en condiciones precarias, a la orilla de los bordos de protección contra inundaciones, de la ciudad.

Con este proyecto, se inició el esquema de participación de los propietarios de la tierra, en la solución del problema de vivienda. Se identificó también la necesidad de revisar y actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, elaborado en 1976, para enfocar la solución del problema de la vivienda dentro de un marco de crecimiento urbano ordenado, incorporando nuevas técnicas de planificación.

La revisión preliminar del Plan de Desarrollo Urbano del 76, reveló la necesidad de examinar la eficiencia y efectividad con la que el mercado de tierra ha estado respondiendo a las presiones de la demanda. Se determinó llevar a cabo un estudio del uso del suelo en San Pedro Sula, para obtener un conocimiento, lo más acertado posible de la operación del mercado de tierra, las características de su oferta y demanda, así como su dimensionamiento para los próximos 13 años.

B. OBJETIVO

El presente estudio tiene como objetivo principal formular los lineamientos estratégicos para el desarrollo físico, institucional y las políticas necesarias para garantizar la disponibilidad de tierras en forma oportuna y sistemática, acorde con las condiciones y necesidades económicas financieras y sociales que se prevén para San Pedro Sula en los próximos 13 años.

C. ORGANIZACION DEL EQUIPO DE TRABAJO

Para el desarrollo de este estudio y con el fin de institucionalizar el programa, la Corporación Municipal creó la Unidad Municipal de Vivienda y Desarrollo (UMVIDE) y con fondos no reembolsables de la AID, se contrataron los servicios de consultoría de la firma consultora Planning and Development Collaborative, PADCO de Washington D.C.

La Unidad de la Municipalidad está integrada por personal Hondureño y consiste de dos secciones: Sección de Políticas y de Desarrollo Físico. El informe presentado a continuación es el producto del trabajo que en conjunto con los consultores desarrolló la Unidad.

D. ESTRUCTURACION DEL ESTUDIO

El estudio se estructuró en dos fases: la primera, comprendía la tarea global de recopilación y análisis de datos; la segunda, la identificación y evaluación de alternativas para el desarrollo de la tierra y la formulación de lineamientos estratégicos para el desarrollo físico, institucional y de políticas. En otras palabras, la primera fase conforma la base de información sobre la cual se identifican y formulan estos lineamientos, específicos de política, en la segunda fase.

E. DEFINICION DEL AREA DE INFLUENCIA GEOGRAFICA DEL ESTUDIO

El ámbito geográfico del estudio se define partiendo del punto 0 del límite urbano, localizado en la carretera de occidente, a 1730 metros de su empalme con la que conduce a Tegucigalpa, siguiendo el mismo lindero y a partir del punto mencionado hasta llegar al punto 5 en la quebrada de la empacadora Corsa, en el límite del municipio de Choloma. De allí, y siguiendo el límite entre los dos municipios (San Pedro Sula y Choloma, por los puntos 12,13,14 y 15) hasta el cauce del Río Chamelecón; de ese punto y aguas arriba hasta llegar por ese mismo curso al punto de partida (Ver Mapa No. 1).

El área urbana del municipio de San Pedro Sula comprende 135.87 kms. cuadrados, o sea 13,587 hectáreas de tierra y el área de influencia geográfica del estudio definido por UMVIDE comprende 232.78 kms. cuadrados, o sea 23,278 hectáreas. El área urbanizada es de 5,022 hectáreas y la construida (viviendas y edificios) de 4,453.6 hectáreas.

En la definición del área de influencia del estudio, se tuvo en cuenta; los límites del Plan de Desarrollo Urbano del 76, el límite del área urbana actual y las tendencias del crecimiento urbano observadas de 1984 a 1988.

F. FUENTES DE DATOS

El estudio utiliza fuentes primarias y secundarias de datos: documentación y bibliografía existente, así como también datos resultado de la investigación directa en los archivos de las diferentes instituciones y labor de campo; entrevistas con promotores y constructores de vivienda, representantes de la banca privada y oficiales encargados de las diferentes agencias del gobierno central y local. Se han incorporado también fuentes bibliográficas de varias agencias internacionales (USAID, BID y Banco Mundial), además de entrevistas con representantes de estas instituciones.

Los datos para el estudio de San Pedro Sula se reportan por el agrupamiento de todas las zonas catastrales en 34 zonas geográficas de carácter homogéneo. La nomenclatura de las zonas y la forma como están organizadas estas 34 zonas parte de la idea de crear una espiral que se inicia en el centro antiguo de la ciudad y se extiende hacia las afueras con el objeto de incorporar, en esta espiral, todos los nuevos desarrollos futuros en zonas de numeración correlativa (Ver Mapa No.2).

G. ORGANIZACION Y CONTENIDO DEL INFORME

Los resultados de la primera fase del estudio se resumen en cinco capítulos. El Capítulo II "Situación Actual y Tendencias" incluye cuatro secciones principales en las cuales se presentan: a) el contexto regional en el cual se enmarca la ciudad de San Pedro Sula, b) las condiciones sociales de la población urbana, c) la situación económica nacional y el papel de San Pedro Sula en la economía del país y d) la situación financiera de la Municipalidad y la División Municipal de Aguas (DIMA).

El Capítulo III "Estructura y Operación del Mercado de Tierras" contiene siete secciones principales en las que se describen y analizan: a) Las características del desarrollo y uso de la tierra urbana para vivienda, incluyendo la tipología de vivienda en la ciudad; b) los estándares y normatividad para el uso del suelo residencial y el análisis de los costos de producción y accesibilidad familiar a la oferta de vivienda; c) el sistema de tenencia de la tierra, el marco legal de propiedad y los tipos de tenencia y adquisición de tierra; d) la distribución del valor/precio de la tierra y sus tendencias dentro del área del estudio; e) los aspectos institucionales que afectan el control y la transferencia de la tierra; f) los mecanismos y procedimientos para la tasación de la tierra, los diferentes tipos de impuestos y el sistema de valuación catastral; y g) la disponibilidad de tierras de acuerdo a los diferentes factores que la afectan.

El Capítulo IV "Necesidades de Tierra Urbana para Vivienda" incluye las proyecciones de población hasta el año 2001, el cálculo de las necesidades de vivienda para cubrir la demanda generada por el déficit acumulado y el crecimiento poblacional y la estimación de la necesidad de tierra para vivienda de acuerdo a diferentes hipótesis acerca del desarrollo urbanístico futuro.

El Capítulo V "Objetivos e Instrumentos para la Planificación del Uso del Suelo Urbano en San Pedro Sula" incluye la discusión de la población meta del programa de la Municipalidad y de los objetivos e instrumentos de la planificación del uso del suelo en San Pedro Sula.



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA



UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO

ALCALDE: ING. JERONIMO AGUILAR BARCELONA SOTO
DIRECTOR DE PROYECTO: ING. ROBERTO RAMIRO MARTINEZ

TITULO: "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

- EN LOS MAPAS CATASTRALES ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL.
- MAPA SAN DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- MAPA INDICE CATASTRAL DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- MAPA DE CALLES Y CALZADAS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- EN LOS INDICES DE VILLAS Y PUEBLOS RECONSTITUIDOS DE 1977 Y 1980 (1981) ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL.



CONTENIDO:

MAPA DE ZONAS

ESCALA 1:30,000




PROYECTO

Nc

CAPITULO I

RESUMEN EJECUTIVO

PRIMERA FASE DEL ESTUDIO: RECOPIACION DE DATOS Y ANALISIS

1. INTRODUCCION

Con el objeto de responder a las necesidades de tierras y de vivienda generadas por el acelerado proceso migratorio y de crecimiento poblacional, La Corporación Municipal de la Ciudad de San Pedro Sula, determinó llevar a cabo un estudio del uso y desarrollo del suelo para obtener un conocimiento, lo mas acertado posible, de la operación del mercado de tierras, las características de su oferta y demanda, así como su dimensionamiento y ubicación para los próximos 13 años.

Para el desarrollo de este estudio, La Corporación Municipal creó la Unidad Municipal de Vivienda y Desarrollo (UMVIDE) y con fondos no reembolsables de la Agencia Internacional para el Desarrollo (USAID) se contrataron los servicios de la firma consultora Planning and Development Collaborative (PADCO) de Washington D.C.

El estudio se estructura en dos fases: la primera (Volumen I), comprende la tarea global de recopilación y análisis de datos; la segunda (Volumen II), la identificación y evaluación de alternativas para el desarrollo de la tierra y la formulación de lineamientos estratégicos para el desarrollo físico, institucional y de políticas. En otras palabras, la primera fase conforma la base de información sobre la cual se identifican y formulan estos lineamientos específicos de política, en la segunda fase.

2. CONTEXTO REGIONAL

La Ciudad de San Pedro Sula constituye el segundo centro urbano de Honduras y de las ciudades mas importantes, la de mayor crecimiento económico y demográfico del país. En San Pedro Sula se ha concentrado fuertemente la actividad comercial, industrial y financiera del país.

3. POBLACION

Al momento de realizar el presente estudio, los datos preliminares del Censo Nacional de Población de 1988, indican que San Pedro Sula cuenta con una población urbana de aproximadamente 280 mil habitantes.

Entre las ciudades mas importantes, San Pedro Sula ha sido la de mas rápido crecimiento en Honduras desde 1950. Su tasa de aumento de la población durante el periodo intercensal 1950-1961

fue del 9.4 por ciento, en el lapso intercensal de 1961 a 1974 esa tasa fue del 7.9 por ciento.

Las cifras de población del periodo intercensal de 1974 a 1978 indican una drástica reducción de la tasa promedio de crecimiento anual. La población crece a un ritmo del 4 por ciento anual. Entre 1978 y 1988 la población crece a un ritmo del 4.9 por ciento. A pesar de que se registra una drástica reducción en la tasa de crecimiento, ésta todavía es una tasa alta comparada con otras, ciudades del mundo en desarrollo.

Con el objeto de analizar las tendencias del desarrollo urbano se analiza el crecimiento de la ciudad por sector geográfico y por zona. San Pedro Sula se divide en cuatro sectores. El sector geográfico que comprende el mayor número de habitantes en 1988 es el sector Sur-Este con 138 mil habitantes (Sector que comprende Calpules y Chamelecón, entre otros).

En 1978, la población de este sector era de 89 mil habitantes. El índice de crecimiento de la población en este sector (en el periodo 78-88) fue del 4.5 por ciento anual.

El sector que ha experimentado el mayor crecimiento poblacional es el sector Nor-Este. Su población se incrementó de 30 mil a 78 mil habitantes entre 1978 y 1988. La tasa promedio de crecimiento anual de este sector es del 9.9 por ciento (Este es el sector que comprende la Rivera Hernandez).

El Sector Sur-Oeste, que presenta el menor número de habitantes y el menor índice, también, de crecimiento poblacional es un sector predominantemente comercial, industrial y de servicios.

En términos generales las zonas centrales de la ciudad han perdido población mostrando tasas negativas de crecimiento demográfico. Las zonas periféricas en cambio presentan tasas de crecimiento poblacional en algunos casos hasta del 10 y 20 por ciento. La población de las zonas centrales está encontrando opciones de vivienda en las zonas periféricas en la medida en la que las zonas del centro cambian de uso, las viviendas se convierten en comercios, oficinas y talleres.

4. DENSIDADES DE POBLACION

San Pedro Sula es una ciudad de relativa baja densidad. El promedio de densidad de la ciudad es de 75 personas por hectárea. Las mas altas densidades se encuentran en zonas ubicadas entre el primero y segundo anillo de circunvalación. Estas densidades oscilan entre 135 y 175 habitantes por hectárea.

El promedio mas alto de densidad, comprendidos todos los sectores geográficos que comprende el estudio, se encuentra a un kilómetro del centro de la ciudad (82 habitantes por hectárea). De todos los valores comprendidos dentro de este radio los valores mas

altos se registran en el sector Sur-Este (144 y 105 personas por hectárea).

De 3 kms. en adelante, en términos generales, las densidades empiezan a reducirse drásticamente hasta llegar a cero (esto sucede en la mayoría de los casos entre 4 y 5 kms. del centro). A partir de 5 y 6 kms. se registran densidades nuevamente (especialmente en el Sector Sur-Este, que comprende Calpules, entre otros).

Ningún sector registra población a 8 kms. de distancia del centro.

Los polos de desarrollo mas alejados (Chamelecón y Rivera Hernández) a 9 y 10 kms. del centro presentan densidades similares a las encontradas a una distancia de 2 y 3 kms. del centro (67 y 100 personas por hectárea respectivamente).

Estos resultados indican que San Pedro Sula se ha estado desarrollando "por saltos", (dejando zonas despobladas entre las zonas pobladas del centro y los puntos mas alejados de su periferia).

5. INFRAESTRUCTURA

La ciudad es abastecida casi en un 60 por ciento por sistemas superficiales de agua potable de los Ríos Santa Ana y Piedras, el 40 por ciento restante del area servida es abastecida por aguas subterráneas mediante pozos, que en su mayoría cubren urbanizaciones que están fuera del primer anillo de circunvalación. La cobertura del sistema de agua potable es casi del 100 por ciento incluyendo ambos sistemas.

El sistema de alcantarillado sanitario descarga las aguas negras de la ciudad sin ningún tratamiento a canales abiertos en el Sector Sur-Este. Estas aguas servidas, que incluyen desechos industriales, están originando serios problemas de contaminación ambiental. La cobertura del sistema de alcantarillado sanitario, sobre el area construida de la ciudad, es del 82 por ciento.

El servicio de drenaje pluvial es uno de los servicios que presenta mayor deficiencia en la ciudad. Su nivel de cobertura es unicamente del 40 por ciento. Este servicio está condicionado en gran medida por las obras de pavimentación de la red vial. En la mayoría de las zonas las aguas lluvias son evacuadas en forma superficial, presentándose problemas de estancamiento conforme disminuye la pendiente natural, especialmente en los Sectores Sur-Este y Nor-Este de la ciudad.

El servicio de energía eléctrica es uno de los mas completos en cuanto a cobertura se refiere. La totalidad del área construida está servida por este sistema, independientemente del carácter formal o informal de los diferentes Barrios/Colonias de la ciudad.

6. VIVIENDA

El número de viviendas totales que registran los datos de la Dirección General de Estadística y Censos para 1988 es de 58 mil viviendas. En 1978 únicamente existían 30 mil viviendas.

El índice de crecimiento de las viviendas en el último período censal (78-88), fue superior al de la población. La tasa de crecimiento de las viviendas fue del 6.8 por ciento anual, la tasa de crecimiento de la población fue únicamente del 4.9 por ciento.

La explicación a los fenómenos de incrementos acelerados de viviendas en sectores tales como Chamelecón, por ejemplo, podría estar en la facilidad con la cual las familias que viven hacinadas en las zonas céntricas adquieren un lote por medio de invasión y en lotificaciones ilegales.

El stock de vivienda en San Pedro Sula se desgloza en aproximadamente 31 mil viviendas adecuadas o sea, en buenas condiciones (esto representa el 53 por ciento del total de viviendas); 20 mil viviendas que necesitan reparaciones y mejoras; y 7 mil viviendas aproximadamente que necesitan ser reemplazadas por su condición precaria, o sea viviendas malas (el 12 por ciento del total).

Se estima que el déficit de vivienda en San Pedro Sula es de aproximadamente 10 mil viviendas. Esta cifra deberá revisarse al obtener los resultados de calidad de vivienda que reporten los censos para 1988.

Estas 10 mil viviendas incluyen aproximadamente 7 mil viviendas que necesitan ser construidas para reemplazar a las viviendas en malas condiciones y más de 2 mil que necesitan ser construidas para aliviar el hacinamiento de la población.

7. INGRESOS

Los datos del ingreso familiar para San Pedro Sula fueron tomados de dos encuestas de la fuerza laboral realizadas por la Dirección General de Estadística y Censos, en los 16 centros urbanos más importantes de Honduras en 1986 y 1987. Las cifras presentadas por estas encuestas muestran que la mediana del ingreso familiar promedio mensual decreció de 1986 a 1987 (de Lps. 593.00 a 579.00). Para los propósitos del presente estudio se estima una mediana de ingreso promedio para San Pedro Sula en 1988 de Lps. 600.00 mensuales.

8. SITUACION ECONOMICA

El papel de la agricultura en la economía de Honduras es crítica para entender las fluctuaciones en muchos indicadores del bienestar de la economía nacional. La producción agrícola cuenta por más del 80 por ciento de las exportaciones del país y emplea más de la mitad de la fuerza de trabajo, comparado al 14 por ciento

tanto de la manufactura como de los servicios. El banano y el café representan aproximadamente un 60 por ciento de las exportaciones totales.

Dentro del contexto de una tasa estimada de crecimiento poblacional del 3.3 por ciento, la economía de Honduras necesitara expandirse para mejorar el estándar de vida de la población. De 1980 a 1986, el ingreso real per cápita disminuyó. La evidencia económica reciente y una falta de cambios fundamentales en la estructura de la economía de Honduras sugieren un futuro pesimista.

El futuro desarrollo de San Pedro Sula, como el centro industrial del país, dependerá de las políticas económicas nacionales que afecten la industria y las exportaciones industriales en particular. San Pedro Sula tiene un mayor porcentaje de insumos importados que el promedio nacional debido a su carácter industrial.

Las circunstancias económicas nacionales que afectan las divisas tendrán un mayor efecto en la economía de San Pedro Sula que sobre toda la nación. Los recortes continuados de divisas limitarán la capacidad de la región para la obtención de insumos industriales necesarios para expandir la producción industrial orientada a la exportación. Si los recortes de divisas afectan los materiales de construcción y accesorios importados, se podría llevar a una mayor inflación de precios en el sector vivienda.

Las tasas de interés controladas, que llevan a un racionamiento del crédito, limitarán el desarrollo industrial privado. Esto ocurre a medida que la economía toma un giro de corto plazo, tendencia orientada a evitar inversiones a plazos mas largos requeridos para la producción industrial. De continuar esta situación, se llevará a la amortización del crédito con colaterales altos, con poco riesgo para el prestamista. De hecho, actualmente, los préstamos para construcción de vivienda e hipotecarios son escasos bajo las condiciones de iliquidez en la economía nacional.

El papel actual de la deuda nacional, no solamente limita el crédito a elementos del sector público tales como la Municipalidad de San Pedro Sula, sino también a los sectores privados industriales y de construcción.

En este momento es difícil predecir el camino que tomará la economía de Honduras y San Pedro Sula en particular. Las condiciones económicas globales, el papel de los países e instituciones internacionales donantes y la voluntad y efectividad del gobierno central de implementar sus planes económicos determinarán en gran medida la curva y dirección del futuro económico de la nación.

9. SITUACION FINANCIERA DE LA MUNICIPALIDAD

La situación económica de Honduras afectará la capacidad de la Municipalidad para aumentar el capital necesario para proyectos de inversión. Esta está ajustando sus planes para ejecutar inversiones de capital de acuerdo a esta situación. Debido a que el gobierno central, a través de varios medios está tomando una mayor parte del crédito doméstico disponible, además de que el crédito doméstico disponible es caro, las unidades del gobierno local están buscando fuentes internacionales de financiamiento.

La incertidumbre de la situación se refleja en la falta de confianza de las autoridades Municipales en la habilidad del Banco Municipal Autónomo (BANMA) para suministrar los préstamos necesarios para las inversiones de capital. El análisis económico no prevé un cambio a corto plazo en esta situación. Debido a eso, las perspectivas a largo plazo son también preocupantes a menos que el gobierno central logre con éxito sus objetivos económicos. Por lo tanto, será necesario que la Municipalidad mejore sus ingresos locales generando capacidad para justificar el compromiso de mayores deudas.

La Municipalidad está tratando por muchos medios de mejorar la eficiencia de su sistema actual de generación de recursos.

El impuesto de contribución por mejoras será aumentado para reflejar los valores de mercado reales de la propiedad. Esto se espera que eleve sustancialmente los ingresos por este impuesto. Además, una nueva oficina para la recolección de impuestos tratará de manejar la creciente morosidad.

Varios otros impuestos parecen estar sub-utilizados. Las cifras de cargos por servicios indican una absoluta disminución desde 1985. Claramente, esta situación debería ser estudiada por la Municipalidad para determinar las posibilidades de aumentar los ingresos.

Aun más importante, el impuesto por producción o ventas debería ser reestructurado para incorporar el creciente número de items. Como está actualmente estructurado, éste impuesto es altamente regresivo. No toma ventaja del potencial del impuesto generado por los sectores comercial e industrial de la economía de San Pedro Sula. Debe notarse, sin embargo, que ésta clase de impuesto fluctúa con las condiciones económicas y que debería hacerse una evaluación de este impuesto dentro de este contexto. Este impuesto no será una fuente tan estable de ingreso como el impuesto sobre bienes inmuebles.

La situación financiera que la Municipalidad enfrentará a corto plazo dependerá de factores económicos externos y de la capacidad de la Municipalidad de movilizar su propia base de ingresos para cubrir la situación de deuda producto de préstamos de instituciones internacionales.

El planeamiento de la Municipalidad de San Pedro Sula refleja la sensibilidad de la situación económica y financiera actual. Esto se deduce únicamente de la consideración de las inversiones financieras para las que habrá capital disponible. Para reducir su dependencia en préstamos extranjeros, la Municipalidad también tiene planes instituidos para mejorar la recolección de impuestos y la eficiencia, así como también el uso de nuevos impuestos, dentro de los límites institucionales actuales en el país.

A pesar de el incremento registrado en el recaudo del impuesto sobre inmuebles, la Municipalidad podría recibir más ingresos por este concepto al introducir más eficiencia en el cobro de los mismos hasta el grado de reducir el tardado periodo de cobro que se registra en los años considerados de 1983 a 1987.

El nuevo concepto de impuesto personal municipal, que antes se denominaba impuesto vecinal, muestra una tendencia ascendente. Sin embargo, es necesario crear un control que determine un estimado de contribuyentes por este concepto en cada uno de los años subsiguientes para poder juzgar el rendimiento de facturación y la eficiencia con que se cobra este impuesto.

Los impuestos sobre la producción o ventas están íntimamente ligados al dinamismo de la actividad y las condiciones económicas predominantes en el país; es un rubro preponderante dentro de los ingresos municipales y como tal debería de vigilarse más de cerca. La sección de facturación debe considerarlo por separado de las tasas por servicio que se cobran a los establecimientos comerciales, ello contribuiría a un mejor análisis del comportamiento del mismo.

La Municipalidad Sampedrana podría incrementar sus ingresos disponibles y enfrentar responsablemente sus obligaciones con terceros a través de incrementar el rendimiento de cada uno de los rubros de tasas e impuestos, implementando nuevos sistemas fiscales de recaudación como el de contribución por mejoras, peaje y parquímetros y más aún controlar eficientemente los gastos operacionales y administrativos.

10. SITUACION FINANCIERA DE LA DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA)

DIMA fue creada como una unidad ejecutora de la Municipalidad de San Pedro Sula con amplias facultades de Administración Financiera y Técnica que le permiten establecer las políticas e implementar las acciones necesarias para la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Los ingresos obtenidos por la prestación del servicio público son recaudados directamente por DIMA y no pueden ser transferidos a ninguna dependencia u otros órganos o unidades ejecutoras de la Municipalidad. Estos ingresos se aplican al funcionamiento y mantenimiento del servicio público, a la amortización de préstamos

y pago de intereses, y el excedente si los hubiere a la ampliación y mejoramiento del servicio público.

El carácter semi-autónomo de DIMA resultó de las negociaciones del Banco Mundial para dar un gran préstamo a DIMA en 1984.

La actividad ejercida por DIMA dentro del período considerado, ha venido siendo impulsada por el auxilio de recursos externos; ello implica que en los años venideros; DIMA deberá empezar a responder por las amortizaciones a las cuales se ha comprometido en años anteriores; tal es la cuota semestral que comenzará a amortizarse en 1994 por Lps.1,210 Miles; sin duda DIMA habrá de esforzarse para que la gestión operacional y administrativa pueda generar estos ingresos y hacerle frente a dichas obligaciones.

Es notable la expansión que se ha ejercido en cuanto a los activos totales, como la proporción en que están aumentando los activos fijos; el sistema de contribución por mejoras jugará un papel muy relevante en el desenvolvimiento de las actividades financieras y operacionales de DIMA, de manera que es menester mantener un sistema de cobro efectivo para recuperar las inversiones orientadas a este fin.

Las cuentas por cobrar por servicios de agua y alcantarillado han crecido y consecuentemente se ha alargado el período de cobro, sugiriendo una atención más constante en las cuentas por cobrar de más de 7 meses de morosidad. Estas representan un 41.1 por ciento de la cartera de cuentas por cobrar por servicios de agua potable y alcantarillado.

Hay, por lo tanto, algunas áreas de preocupación respecto a la capacidad de DIMA de aumentar sus deudas. Las contribuciones por mejoras pueden usarse para recuperar el costo de futuros proyectos de inversión de capital. El establecimiento relativamente reciente de esta contribución especial provee otra herramienta a DIMA en el caso donde sus cargos por servicio pueden ser difíciles de aumentar sustancialmente. La estructura del cargo está también diseñado para ayudar a los usuarios de bajos ingresos. Hay un cuidado obvio manifestado por DIMA para limitar sus obligaciones futuras en ausencia de financiamiento conocido. Como es el caso de la Municipalidad de San Pedro Sula, éste financiamiento necesitará venir de fuentes internacionales dado el presente estado de la economía de Honduras y la iliquidez en los mercados de capital.

11. TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO FISICO DE LA CIUDAD

La superficie construida de la ciudad en el año de 1894 era de únicamente 60 hectáreas, ésta misma superficie en 1988 suma 4,331 hectáreas. Esta cifra representa un aumento de 4,271 hectáreas de tierra en 94 años.

El acelerado crecimiento de la ciudad en los últimos 19 años (entre 1969 y 1988) se demuestra por el alto consumo de tierras por

año. El promedio de estos últimos 19 años es de 213 hectáreas por año.

El periodo que muestra el mas acelerado crecimiento en el consumo de tierras es el último periodo (de 1985 a 1988) con un promedio anual de superficie construida de 390 hectáreas por año. Durante estos últimos 3 años se consumieron 1,171 hectáreas de tierra, lo que representa una conversión de tierras (supuestamente) agrícolas a construidas (o urbanizadas), igual a la convertida a uso urbano entre 1984 y 1964, o sea en los primeros 70 años.

12. SUBMERCADOS HABITACIONALES Y TIPOLOGIA DE VIVIENDA

Los submercados habitacionales se agrupan, por lo menos, en dos grandes mercados: el mercado formal o institucional de vivienda, y el mercado informal o popular.

Según el concepto del mercado dual de asentamientos urbanos, se pueden identificar en el mercado formal convencional, por lo menos dos submercados: a) el submercado privado formal; y b) el submercado privado formal (institucional) con patrocinio estatal.

El submercado privado sin patrocinio estatal abarca la producción financiada por la banca privada, Asociaciones Financieras Privadas y capitales particulares. Esta producción satisface la demanda de las clases de mas altos ingresos. Las viviendas o urbanizaciones se producen con la participación de profesionales (ingenieros, arquitectos y abogados) y sus planos constructivos son desarrollados y aprobados de acuerdo a las normas de DIMA y La Municipalidad de San Pedro Sula.

El submercado privado con patrocinio estatal se refiere al que satisface al grueso de la demanda de las clases de medianos ingresos y consiste de viviendas construidas por las Instituciones del Gobierno Central o Locales, entidades para-estatales u otras entidades con patrocinio del gobierno. Estas urbanizaciones para vivienda también se producen con la participación profesional a todo nivel y son aprobadas por la Municipalidad y DIMA.

Segun el concepto dual del mercado de asentamientos urbanos, el segundo conjunto de mercados se refiere al de los asentamientos informales o populares. Esta población está constituida por la clase media-baja y baja. Consume vivienda que en su mayoría está fuera tanto del marco legal establecido como de las normas estatales de urbanización, con poca participación del sector financiero formal y apoyo de organismos gubernamentales.

Dentro del mercado habitacional popular o informal, se identifican cuatro submercados: a) el de Invasiones, b) Tugurios, c) Colonias Ilegales y d) Cuarterías.

Invasiones

La invasión puede definirse como la comunidad surgida a través de mecanismos informales (al margen del Marco Legal y el Reglamento), que se caracterizan por la ocupación impulsiva de predios urbanos y/o rurales. Las invasiones ocupan un lugar primordial en la recepción de inmigrantes del area rural del municipio y del resto del país.

Los lotes en las invasiones tienen un precio de venta que oscila entre mil y dos mil Lempiras, con una cuota mensual del orden de los cuarenta Lempiras. Estimaciones conservadoras indican que esta cuota no sobrepasa el 10 o 15 por ciento del ingreso familiar típico.

Los barrios generados por invasión representan el 28.7 por ciento del total de los nuevos barrios de la ciudad y el 14.5 por ciento del total general de barrios. Los Sectores en donde su peso ha sido mayor son: el Sector Sur (Zona de Chamelecón), con un 75 por ciento sobre el total de nuevos barrios; Nor-Este (Zona de la Rivera Hernandez) con un 40 por ciento y el Sur Este con un 33.3 por ciento del total de nuevos barrios.

El marco legal que determina la ilegalidad de una invasión para vivienda queda establecida en el Código Civil.

Tugurios

Los tugurios se definen preliminarmente como los asentamientos informales (y temporales en el caso de San Pedro Sula), de los grupos sociales de mas bajos ingresos de la ciudad.

La forma como se origina el tugurio es también por invasión, sin embargo estos se diferencian de las invasiones en el sentido que los pobladores de los tugurios invaden lugares en donde es imposible llevar dotación de servicios de infraestructura y/o garantizar algún tipo de tenencia del suelo que ocupan. Este es el caso de los derechos de vías y los márgenes de los ríos.

Colonias Ilegales

Los fraccionamientos sin servicios de infraestructura y sin aprobación de la Municipalidad se han conocido, por algun tiempo, en San Pedro Sula como Colonias Ilegales. Es posible que las primeras lotificaciones periféricas se iniciaron por propietarios de pequeñas propiedades aledañas a la periferia de la ciudad.

Las Colonias Ilegales han existido siempre en San Pedro Sula. Su mayor incidencia se observa a partir de 1976, año en que se dió a conocer el Plan Regulador y sus Reglamentos.

El Plan indica que la Municipalidad concentrará sus esfuerzos en materia de obras, servicios publicos, y equipamientos comunitarios solamente en el ámbito en el cual tiene influencia el Plan Regulador. El Plan establece que "no se permitirán las urbanizaciones fuera del límite urbano". El solo hecho de ubicarse una

lotificación fuera del perímetro urbano hace ilegal una colonia o asentamiento debido a que contraviene las Ordenanzas del Plan.

Los lotificadores ilegales han creado un problema de índole urbanístico, sin embargo han sido la única oferta de tierras para vivienda para la masa de población de bajos ingresos. Las Colonias Ilegales son sumamente atractivas para las familias de escasos recursos, debido a que los lotes que adquieren, por carecer de servicios, son de bajo costo y pueden ser pagados en cuotas mensuales bajas.

El marco legal que determina si una Colonia es Ilegal o no es el Plan Regulador y el Plan de Arbitrios Municipales.

Cuarterías

La cuartería es típicamente una pieza alquilada que consiste de un solo cuarto, sin instalaciones de ninguna clase, excepto electricidad. Los servicios sanitarios y los lavaderos de ropa generamente son colectivos.

Es comunmente aceptado que una de las formas como surgió la cuartería, fue de la construcción de cuartos de alquiler al fondo de los lotes residenciales. Los dueños de los solares construían éstas habitaciones de alquiler al mismo tiempo que construían su casa.

El marco legal que prescribe las cuarterías es la Ley de Inquilinato. Tanto el Estado como la Municipalidad tienen muy poca intervención en las cuarterías. El primero emitió la Ley de Inquilinato y organizó Departamentos administrativos de Inquilinato en las ciudades más importantes del país a fin de que controlaran y administraran los servicios de inquilinato, entre los que se incluye a las cuarterías.

13. POBLACION RESIDENTE EN LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES

Se estima que el 19 por ciento de la población total de San Pedro Sula reside en Colonias Ilegales, esta población conforma el 36 por ciento del total de población residente en estos cuatro submercados.

Únicamente el 3 por ciento de la población total actualmente reside en Tugurios, ésta población conforma únicamente el 6 por ciento de la población de los cuatro submercados.

Un total de más de 44 mil familias viven actualmente en asentamientos surgidos por invasión. Esta cifra representa el 16 por ciento del total de la población de San Pedro Sula. Dentro de los cuatro submercados informales, la población residente en colonias surgidas por invasión representa el 30 por ciento.

Se estima que existen cerca de 40 mil personas que residen actualmente en cuarterías. Esta cifra representa el 15 por ciento

del total de la población y el 28 por ciento del total de los cuatro submercados.

En resumen, el 53 por ciento de la población de San Pedro Sula ha logrado ser poseedor de un albergue a través del mercado informal de tierras y vivienda, esto significa que un total de casi 150 mil personas ha hecho caso omiso de los reglamentos y residen en la ciudad, en situación irregular.

14. DISTRIBUCION DEL USO DEL SUELO

Entre 1976 y 1988, el uso total de tierra de la ciudad aumentó a 5,317 hectáreas: 3,398 para uso residencial, 656 para comercio y servicios, 508 para industrias y 755 hectáreas para espacios abiertos y usos institucionales. Para 1988, la ciudad tiene aproximadamente 9,760 hectáreas de tierra disponibles para su futuro desarrollo.

El acelerado crecimiento de la ciudad en los últimos años queda demostrado por el hecho de que estas cifras exceden (en 1988), las proyecciones del uso del suelo hechas para el año de 1995 por el estudio que produjo el Plan Regulador de 1976.

15. MAGNITUD DE LA TENENCIA Y CONTROL DE LA TIERRA

Del área total considerada como el límite del estudio (23 mil hectáreas), el 46 por ciento se encuentra en poder de aproximadamente 100 personas e instituciones. Aunque en el Sector Nor-Este hay mayor extensión de tierra, existe también un mayor número de propietarios.

En el Sector Sur-Este existe la mayor concentración privada de tierras, o sea un promedio por propiedad mayor que el promedio general (aproximadamente 100 hectáreas por propietario). En este sector únicamente 5 fincas alcanzan más de 250 hectáreas, las demás propiedades oscilan entre 30 y 249 hectáreas.

16. PREMISOS DE CONSTRUCCION

En los últimos diez años se registraron 6,366 permisos de construcción para vivienda. El promedio de permisos por año es de 636. En los años de 1980 y 1979 se registraron la mayor cantidad de permisos de construcción (1,423 y 1,271 respectivamente).

También en los últimos diez años se registraron permisos para 407 nuevos talleres y fábricas. Esto resulta en un promedio anual de 11 permisos para la construcción de estos usos.

17. ESTANDARES DE URBANIZACION

El Reglamento de Zonificación y Urbanización establece siete categorías de uso residencial, de la ZR I hasta la ZR VII, la categoría de zonificación que presenta los estándares más bajos de

urbanización es la ZR VI, que permite lotes mínimos de 150 metros cuadrados de área y 8 metros de frente.

El Artículo 107 del Reglamento, obliga a todos los urbanizadores a "transferir al dominio público, sin ningún costo para la Municipalidad, mediante escritura pública, el 15 por ciento de los terrenos a urbanizar correspondientes a las áreas verdes, uso institucional y equipamientos sociales integrados, como requisito de aprobación".

El inciso III del mismo artículo indica "transferir al dominio público, sin ningún costo para la Municipalidad, mediante escritura pública, las vías de circulación, obras y servicios públicos de infraestructura como requisito para aceptación y recibimiento de la urbanización".

Para iniciar el proceso de aprobación de cualquier urbanización el interesado debe solicitar a la Municipalidad, a través del Departamento de Planeamiento Urbano y demás dependencias encargadas de infraestructura (ENEE y DIMA), la emisión de directrices que deberán ser acatadas en la preparación e implementación de los proyectos de urbanización.

Se estima que las etapas de aprobación del anteproyecto y del proyecto de urbanización, que realiza la Municipalidad, toman un tiempo aproximado promedio de 2 meses. La ENEE Y DIMA toman un tiempo estimado de 45 días cada una en aprobar las instalaciones eléctricas y sistemas de infraestructura respectivamente.

18. USO DEL SUELO EN LAS URBANIZACIONES PARA VIVIENDA

Con el objeto de conocer las características de la oferta de tierras urbanizadas para vivienda y el apego de los proyectos de vivienda a las normas urbanísticas del Reglamento del 76, se analiza una muestra representativa de 13 proyectos típicos de las producciones formal e informal de lotes urbanizados en San Pedro Sula. Este análisis contribuye a conocer las características del desarrollo físico actual para así poder proyectar los futuros requerimientos de tierras para vivienda.

- El área vendible promedio de todas las urbanizaciones analizadas es del 61 por ciento.
- Las densidades de vivienda y de población de todos los proyectos seleccionados oscila en un rango entre 12 y 57 viviendas por hectárea; y 59 y 287 personas por hectárea. La densidad promedio de vivienda es de 33 viviendas por hectárea. La densidad promedio de población es de 166 personas por hectárea. De acuerdo a la clasificación de densidades descrita en el Reglamento del 76, este promedio de densidad de población es una densidad clasificada como alta (mayor de 154 habitantes por hectárea).

- El área de circulación promedio de todas las urbanizaciones analizadas es del 27 por ciento.
- El porcentaje promedio del suelo destinado a Areas Verdes y Equipamientos Comunitarios en los proyectos analizados es del 14 por ciento.

19. DISTRIBUCION DEL USO DEL SUELO EN URBANIZACIONES DE CUATRO PAISES DE CENTRO AMERICA

Para efectos comparativos e ilustrativos se presenta el análisis de 7 urbanizaciones para vivienda en cuatro países de Centro América. Dos de ellas de Panamá, tres de El Salvador, una de Guatemala y una de Costa Rica.

- El porcentaje promedio de Area Vendible de éstas urbanizaciones es del 66 por ciento.
- Las densidades de vivienda y de población de todos los proyectos seleccionados oscila en un rango entre 29 y 133 viviendas por hectárea; y 143 y 663 personas por hectárea. La densidad promedio de vivienda es de 70 viviendas por hectárea. La densidad promedio de población es de 371 personas por hectárea.
- El porcentaje promedio de Areas de Circulación de éstas urbanizaciones es del 16 por ciento.
- El porcentaje promedio del suelo destinado a Areas Verdes y Equipamientos comunitarios de estas urbanizaciones es del 17 por ciento.

20. COSTOS DE URBANIZACION Y ACCESIBILIDAD FAMILIAR

Existe una muy estrecha relación entre estándares, niveles de servicio, y costos de producción. Los estándares bajos siempre implican menores costos de producción (o sea, mientras se impongan menores requisitos de urbanización y niveles de infraestructura, por ejemplo, mas bajos seran los costos de producción). Los estándares altos (lotes grandes, calles pavimentadas, con bordillos y aceras de concreto, etc.) siempre implican mayores costos de producción.

Costos de Terreno Rústico

El costo del terreno rústico por metro cuadrado de los proyectos ejecutados entre los años 87 y 88, cubre un rango desde 4.00 Lempiras por metro cuadrado hasta 15 L/m². El promedio del costo de terreno rústico por metro cuadrado de los otros proyectos (en los mismos años) es de aproximadamente 10 Lempiras por metro cuadrado.

Costos Bruto y Neto/m2. de Urbanización

El rango entre el cual se ubican los costos brutos por metro cuadrado de urbanización, queda definido por un valor mínimo de casi 9 Lempiras por metro cuadrado y un valor máximo de 41 Lempiras/m2.

El rango entre el cual se ubican los costos netos por metro cuadrado de urbanización, queda definido por un valor mínimo de aproximadamente 15 Lempiras por metro cuadrado y un valor máximo de 71 Lempiras/m2.

Areas de Lotes Típicos

El lote de menor tamaño producido en cualquier urbanización del sector formal en San Pedro Sula es de 96 metros cuadrados, esta area de lote constituye un precedente importante ya que se encuentra muy por debajo de lo que establece el Reglamento. Lotes de este tipo generan las mas altas densidades de vivienda y de población en la ciudad de San Pedro Sula (55 y 277 viviendas y personas por hectárea respectivamente). El lote de mayor tamaño encontrado en la muestra es de 500 m2. El área de lote promedio es de 193 m2.

Precios de Venta de Lotes Urbanizados

De acuerdo a la muestra analizada, el lote de menor precio ofrecido actualmente en el mercado de tierras formal en San Pedro Sula es de 5,500 Lempiras. El lote con el precio de venta mas alto encontrado en la muestra es de casi 47 mil Lempiras. El precio de lote promedio de los otros proyectos construidos entre 1987 y 1988 es de 10 mil Lempiras.

Análisis de Accesibilidad (Capacidad de Pago)

En 1981, un lote de 96 metros cuadrados podía ser comprado por 1,800 Lempiras y pagado en cuotas mensuales de amortización de 28 Lempiras mensuales. El nivel de ingreso accesible para éste proyecto en 1981, eran familias con ingresos de 150 Lempiras mensuales.

Hoy en día, un lote típico de 180 m2. puede ser adquirido por familias con ingresos mensuales de aproximadamente 400 Lempiras/mes. De acuerdo a la distribución del ingreso, éstas familias se ubican dentro de la segunda quintila de la distribución del ingreso (el 40 por ciento). La cuota mensual de amortización es de 82 Lempiras/mes.

El promedio de los lotes de las otras urbanizaciones ejecutadas entre 1987 y 1988 es accesible a familias ubicadas en la mediana de la distribución del ingreso en San Pedro Sula (entre 500 y 700 Lempiras mensuales aproximadamente).

21. RELACION ENTRE ESTANDARES DE URBANIZACION, COSTOS DE PRODUCCION Y ACCESIBILIDAD FAMILIAR

Con el propósito de medir las implicaciones de los estándares de urbanización (del Reglamento vigente) en los costos de producción de las urbanizaciones y en el nivel de accesibilidad familiar, se efectúa un análisis que mide las implicaciones de la reducción de estándares urbanísticos. Este análisis parte del diseño de un proyecto hipotético, el cual sufre cambios sucesivos en sus características físicas, se evalúan los costos y el nivel de accesibilidad familiar generado por cada cambio introducido en los parámetros del proyecto. El proyecto hipotético se denomina "Caso Base" y las sucesivas modificaciones se denominan "alternativas" de la 1 a la 5.

El Caso Base es una urbanización con lotes de 180 m². y 9 mts. de frente, calles de acceso de 13 mts. de ancho y calles colectoras de 16 mts., el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 30 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 8,200.00, la cuota de amortización es de Lps. 121.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 600.00 Lempiras.

La Primera Alternativa es una urbanización con lotes de 180 m². y 9 mts. de frente, calles de acceso de 11 mts. de ancho y calles colectoras de 14 mts. en promedio, el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 27 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 7,800.00, la cuota de amortización es de Lps. 115.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 575.00 Lempiras.

La Segunda Alternativa es una urbanización con lotes de 150 m². y 8 mts. de frente, calles de acceso de 11 mts. de ancho y calles colectoras de 14 mts. en promedio, el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 27 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 6,500.00, la cuota de amortización es de Lps. 96.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 575.00 Lempiras.

La Tercera Alternativa es una urbanización con lotes de 120 m². y 7 mts. de frente, calles de acceso de 09 mts. de ancho y calles colectoras de 12 mts. en promedio, el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 25 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 5,000.00, la cuota de amortización es de Lps. 74.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 375.00 Lempiras.

La Cuarta Alternativa es una urbanización con lotes de 105 m². y 7 mts. de frente, calles de acceso de 07 mts. de ancho y calles colectoras de 09 mts. en promedio, el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 20 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 4,000.00, la cuota de amortización es de Lps. 60.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 300.00 Lempiras.

La Quinta Alternativa es una urbanización sin sistemas de infraestructura (agua potable y alcantarillado), con lotes de 105 m². y 7 mts. de frente, calles de acceso de 07 mts. de ancho y calles colectoras de 09 mts. en promedio, el porcentaje del área total destinada a circulaciones es del 20 por ciento. Este lote tiene un precio de venta de Lps. 2,100.00, la cuota de amortización es de Lps. 31.00 mensuales y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 150.00 Lempiras.

22. TIPOS DE TRANSACCIONES DE TIERRAS

El sector geográfico que registra el mayor porcentaje del total de transacciones en promedio en los últimos diez años es el sector Sur-Este, con el 41 por ciento del total. El Sector Nor-Este registra el 24 por ciento del total de transacciones. Estos dos sectores también aparecen como los de mayor crecimiento poblacional y de vivienda en la ciudad en el último decenio.

De las 30,534 transacciones de tierras realizadas en los últimos diez años, el 90 por ciento fueron de Compra-Venta; en segundo lugar en importancia, pero con un porcentaje mucho más bajo, están las transacciones por herencia (el 4.2 por ciento del total).

23. TENENCIA Y REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES

Los asentamientos urbanos populares o informales en San Pedro Sula, se encuentran generalmente en una o más de las siguientes situaciones de tenencia: a) los residentes no tienen título seguro o están rentando u ocupando un lote y casa no debidamente titulados; b) los residentes están ocupando tierras de propiedad de la Municipalidad y la lotificación no cumple con los estándares que exige el Reglamento; y c) los residentes son compradores que están haciendo pagos sobre compromisos de compra venta, en lotificaciones con patrocinio privado que no cumplen con los estándares Municipales.

En San Pedro Sula, la dotación de infraestructura, es prerequisite para que la Municipalidad reconozca la tenencia y regularize. En muchos casos este es un proceso que se ha llevado paralelamente, en el cual la regularización o legitimización de la Colonia va acompañada de la introducción de los servicios. Se desconoce si existen algunos casos en donde una colonia pueda estar debidamente regularizada debido a la dotación de servicios de infraestructura, aún cuando no se tenga claridad sobre el título de propiedad del dueño del terreno que se lotifica.

24. VALOR/PRECIO DE LA TIERRA URBANA

Los precios reales (ajustados a la inflación) de la tierra urbanizada aumentaron a una tasa anual compuesta del 15.4 por ciento entre 1985 y 1988. Por otro lado, antes de 1985, la tasa real de aumento para dichas tierras era de solo el 2.6 por ciento.

De esta manera el aumento de la inflación de la tierra es un fenómeno relativamente reciente.

Los patrones del aumento del precio de la tierra no urbanizada sugiere que los urbanizadores, ambos formales e informales, están aumentando los precios en su búsqueda competitiva de tierra baldía localizada dentro del perímetro urbano de la ciudad. En estas zonas los precios de la tierra aumentaron, en promedio, en un 18 por ciento por año entre 1980 y 1985. Los valores adicionales para la tierra baldía en este mismo período indican que los precios han aumentado mas rápidamente desde 1985, sugiriendo una tremenda aceleración de los precios de la tierra cercana al área construida de la ciudad. La dotación de infraestructura continuará jugando un papel primordial en la definición de los patrones del valor de la tierra en el futuro.

25. EL SISTEMA CATASTRAL

En el caso específico de San Pedro Sula, los trabajos preliminares para la creación del Catastro Urbano se iniciaron en 1973.

La Unidad de Catastro fue concebida específicamente con fines fiscales, sin embargo durante los años 87 y 88 se amplió ligeramente el rango de las operaciones normales, creando un modesto programa de catastro rural, el control de tierras y valores y por último la producción de una limitada información cartográfica con base en la red geodésica nacional.

De 1985 a 1988, la cobertura catastral alcanzó un nivel del 80 por ciento, en términos de cubrimiento superficial (11 mil hectáreas); y del 84 por ciento en términos de propiedades (43,476 propiedades).

El alcance de una cobertura total (del 100 por ciento), será muy difícil de realizar con el sistema catastral empleado actualmente, se considera que lograr esta meta no es posible al corto plazo, por carecer de los recursos necesarios. En la actualidad existe una relación de 4,830 propiedades por empleado de Catastro, ésta relación propiedades - empleado es muy alta, lo que trae como consecuencia una falta de control adecuado. Se estima que una relación de 2,900 propiedades por empleado es el punto de equilibrio que permite laborar con toda eficiencia.

26. TASACION DE LA TIERRA

El primer impuesto considerado con relación a la tierra es el impuesto a la propiedad. Los otros impuestos analizados incluyen los relacionados con las ganancias de capital y la contribución por mejoras.

Los impuestos que afectan la propiedad rural o urbana son de carácter municipal, éstos están fundamentados en la necesidad que tiene el Municipio de agenciarse los fondos necesarios para cubrir los gastos relacionados con los servicios que presta.

El uso de la contribución por mejoras es relativamente nuevo en Honduras, resultando de una ley de 1984. En San Pedro Sula, DIMA ha usado la contribución por mejoras en sus proyectos, especialmente para costear las obras de drenaje pluvial y abastecimiento de alcantarillado sanitario. Los otros departamentos de la Municipalidad están considerando una mayor aplicación de la contribución por mejoras para financiar los proyectos relacionados con la expansión y mejoramiento de la red vial.

El impuesto a la propiedad y la contribución por mejoras comparten la misma base de impuesto y contribuyentes. Debido a que muchos aspectos de la administración de estos impuestos son interdependientes, los aspectos fuertes y débiles del impuesto a la propiedad afectan la administración de la contribución por mejoras. Debido a que la contribución por mejoras está diseñada para captar los beneficios especiales asociados con un proyecto específico, la existencia de un buen catastro es crítico para el éxito de la determinación y cálculo del valor de las mejoras.

Por otro lado, el esfuerzo necesario para determinar el ajuste de los factores considerados en la contribución por mejoras debería mejorar la calidad de la administración de los impuestos de propiedad. Esto desde luego, depende de los recursos provistos a la Oficina de Catastro.

Se necesitará tener cuidado en la administración de las contribuciones por mejoras. La buena administración inicial de las primeras etapas de este impuesto desarrollarán la confianza necesaria para una amplia extensión de la aplicación de este impuesto. La participación pública deberá ser alentada desde un inicio de manera que el entendimiento del público apoye este pago.

A medida que la tasa de inflación aumenta, como está ocurriendo actualmente, se necesitarán correcciones monetarias en las contribuciones para cubrir la disminución del poder de compra del impuesto recolectado.

El impuesto de propiedad tiene contribuciones diferenciales para tierras baldías en áreas urbanas y rurales. La tasa impositiva aplicable a los inmuebles es la siguiente:

- Los inmuebles de uso habitacional, comercial o individual dentro de la zona urbana son gravados con el 2.25 por millar (sobre el valor catastral registrado);

- Los inmuebles baldíos ubicados en la zona urbana cuya extensión no exceda de una manzana se gravan con el 3.00 por millar; el área que exceda de una manzana se grava con el 5.00 por millar.
- Los inmuebles ubicados en la zona rural se gravan con el 1.00 por millar sobre el valor catastral registrado.

Esta legislación limitante del impuesto sobre la tierra restringe la capacidad de la ciudad de generar ingresos. La estructura del impuesto de tierra debería alentar el desarrollo urbano de la tierra baldía.

27. NECESIDADES DE TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

El cálculo de la necesidad de tierra urbana para vivienda está basado en la estimación de la cantidad de tierra necesaria para cubrir la demanda de vivienda generada por el crecimiento poblacional de la ciudad y la eliminación del déficit de vivienda.

Con el propósito de estimar la demanda de vivienda generada por el crecimiento poblacional futuro, o sea la demanda generada por la formación de nuevos hogares, se realizaron dos proyecciones de población. La primera, asume un bajo crecimiento de población y la segunda, un crecimiento más acelerado. Estas dos proyecciones se definen como "escenarios" de bajo y alto crecimiento poblacional.

En el escenario de bajo crecimiento, San Pedro Sula pasará de tener cerca de 300 mil habitantes en 1989, a más de 500 mil en el año 2001. En el escenario de alto crecimiento, San Pedro Sula tendría más de 600 mil habitantes al comenzar el próximo siglo.

Durante los próximos cinco años o sea en el corto plazo, la producción de lotes urbanizados para cubrir la demanda generada por la formación de nuevos hogares representa el mayor rubro de necesidades de vivienda. Nuevos hogares estarán formándose a un ritmo anual de 2,980 en 1989, hasta 3,610 en el año de 1993.

Este estudio asume que el déficit habitacional se elimina en los primeros cuatro años del plan. De esta manera, se obtiene la necesidad de desarrollar anualmente 1,780 lotes urbanizados o viviendas para el reemplazo de las viviendas malas y 570 para reducir el hacinamiento.

Cubrir las necesidades de vivienda en el corto plazo, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional significa entonces, la demanda de 5,330 lotes urbanizados en 1989, hasta 5,800 en 1992. El promedio anual en este período es de 5,170 unidades.

Cubrir las necesidades de vivienda en el corto plazo, dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional significa en cambio, la producción anual de 6,190 lotes urbanizados en 1989,

hasta 6,970 en 1992. El promedio anual en este periodo se incrementa a 6,236 unidades.

Las necesidades de vivienda en el mediano y largo plazo, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, oscilan entre los 3,900 y 4,600 lotes urbanizados en los años de 1994 y 1998 respectivamente, las necesidades se reducen al mediano y largo plazo porque se asume que se elimina el déficit de vivienda en los primeros cuatro años del plan. Los promedios anuales en estos periodos son de 4,000 y 4,900 unidades respectivamente.

Las necesidades de vivienda en el mediano y largo plazo, dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional se incrementan a 5,200 en 1994 y a 6,670 en el año de 1998. Los promedios anuales en estos periodos se incrementan a 5,700 y 7,300 unidades respectivamente.

La metodología para el cálculo de las necesidades de tierra para vivienda define cuatro categorías de urbanización. Estas cuatro categorías resumen las características de las densidades poblacionales de 13 urbanizaciones para vivienda analizadas en el estudio. Estos proyectos son una muestra representativa de la producción de lotes urbanizados en San Pedro Sula, para todas las categorías de ingreso de la ciudad.

Para cubrir las necesidades de vivienda del corto plazo (1989-1993), dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, se necesitarán 694.82 hectáreas de tierra, esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda promedio de 139 hectáreas anuales.

Por otro lado, al considerar un alto crecimiento poblacional, se necesitarán 838.08 hectáreas de tierra en ese mismo periodo, esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 168 hectáreas anuales promedio en el corto plazo.

Las necesidades de tierra para vivienda en el mediano y largo plazo, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, oscilan entre 110 y 133 hectáreas anuales en promedio para estos periodos.

Las necesidades de tierras para vivienda en el mediano y largo plazo, dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, se incrementan a 154 y 197 hectáreas anuales en promedio durante estos periodos.

28. ANALISIS DE SENSIBILIDAD PARA NECESIDADES DE TIERRA

El objetivo de estos análisis realizados es el de medir el impacto en las necesidades de tierra al introducir cambios hipotéticos en las características físicas de las urbanizaciones a desarrollar en el futuro. Los cambios que se miden en este estudio son variaciones en únicamente dos parámetros de diseño: a)

los tamaños de los lotes y b) los anchos de las vías de circulación.

Un incremento del 28 por ciento en las densidades de las urbanizaciones repercute en una reducción del 17 por ciento en las necesidades de tierra para vivienda presentadas arriba en todos los periodos.

Una reducción de dos metros en los anchos de las vías de circulación (internas a las urbanizaciones, vías colectoras y locales) repercute en una reducción del 24 por ciento en las necesidades de tierra para vivienda presentadas arriba en todos los periodos.

29. POBLACION META DEL PROGRAMA

El principal compromiso de la Municipalidad en el sector de la vivienda, es proporcionarla a la población de mas bajos ingresos de San Pedro Sula, aquellos que estan excluidos del mercado bajo las condiciones actuales. Al mismo tiempo, está consciente de que no puede suministrar vivienda gratuitamente. La Municipalidad está preparada para usar varias prácticas contemporáneas para el desarrollo de la tierra creando e implementando programas efectivos.

30. OBJETIVOS DEL DESARROLLO DE LA TIERRA

Se considera que al nivel mas básico, los objetivos del desarrollo de la tierra deberían ser: a) Ofrecer Soluciones de Vivienda a las Familias de Bajos Ingresos; b) Dirigir el Crecimiento Urbano; c) Estimular el Desarrollo Institucional de la Municipalidad; d) Regularizar la Tenencia de la Tierra y e) Enfrentar el Problema de la Dispersión Regional

31. SISTEMAS ESTRATEGICOS PARA EL DESARROLLO DE LA TIERRA

Las sistemas estratégicos presentados a continuación suministran una amplia gama de maneras de ayudar económicamente a los nuevos asentamientos populares y a mejorar la planificación municipal en general.

a). Densificación

Los estándares de diseño de las urbanizaciones en San Pedro Sula son muy altos. Debe considerarse reducir el tamaño de los lotes y los anchos de las vías de circulación en aras de la economía. El problema del diseño de estándares debería ser sistemáticamente considerado dentro de la estructura de las expectativas locales y la capacidad de pago de la población.

b). Contribución por Mejoras o Valorización

Estas Contribuciones por Mejoras ó Valorización deben ser apoyadas por un buen sistema catastral. El apoyo necesario a la Oficina de Catastro es vital para el éxito en la implementación de este sistema de financiamiento de obras de infraestructura. Las

contribuciones por mejoras son un instrumento efectivo para el financiamiento de las mejoras urbanas. La Municipalidad debe buscar maneras de ampliar el uso y aplicación de este mecanismo.

c). Reajuste de Tierras

La Municipalidad de San Pedro Sula entiende el proceso de reajuste de tierras y está interesada en él. Actualmente se practica parcialmente este sistema. Ya existe la inercia que abre el camino hacia un uso mas generalizado de esta poderosa herramienta promotora del desarrollo.

d. Adquisición de Tierras por el Sector Público, Tierras Ejidales y Bancos de Tierras

Al presente, el gobierno local ha demostrado una limitada capacidad para adquirir tierra para propositos públicos.

Hay tres formas basicas de tenencia en San Pedro Sula. Una cantidad considerable de tierra es poseída directamente por la Municipalidad, pero la mayor parte de ésta es zona de reserva forestal para protección ecológica y no está disponible para su desarrollo. La segunda forma de tenencia es de dominio pleno. La tercera son las tierras ejidales, donde los dueños tienen solamente el uso y goce de la tierra (dominio útil).

San Pedro Sula tiene solamente dos ejidos. El primero, incluye cerca de la totalidad del área urbanizada de la Ciudad. El segundo, incluye la mayor parte del cuadrante sureste del area no urbanizada. La historia de estos ejidos y sus planteamientos jurídicos es algo que no se conoce muy bien. Dada su ubicación en la ciudad los ejidos son difícilmente "tierras públicas" en cualquier sentido ordinario de la palabra.

La Municipalidad cree que con educación pública adecuada sobre las necesidades y objetivos del propósito público, éstas tierras podrían ser adquiridas para su desarrollo pagando solo el valor de las mejoras. Además, La Municipalidad sugiere que las parcelas adquiridas para vivienda de esta forma, podrían convertirse en bancos de tierras para uso futuro. Esto, en cambio, traería a San Pedro Sula los problemas con los bancos de tierras que han experimentado otros países. En el presente, sin embargo, los planes para obtener tierra para vivienda deberían considerar la necesidad de negociar la compra o colaborar con los urbanizadores privados, o asociarse con ellos.

e). Lotes con Servicios

La Municipalidad está adquiriendo experiencia con los programas de lotes con servicios. Futuros sitios y servicios están actualmente bajo negociación con el Banco Interamericano de Desarrollo y la USAID.

m). Involucrar al Sector Privado en el Suministro de Vivienda de Bajos Ingresos

Se deben buscar maneras para mejorar el papel municipal de control y dirección del desarrollo urbano, al mismo tiempo que se deja el trabajo de suministrar la vivienda y urbanizar la tierra a las iniciativas responsables del sector privado.

f). Servicios de Infraestructura

Los servicios de infraestructura son potencialmente mecanismos efectivos para guiar la ubicación y el precio del desarrollo de la tierra.

g). Tasación

Debe estudiarse la posibilidad de implementar una estructura impositiva que fomente el desarrollo de la tierra baldía dentro y fuera de la zona urbana de la ciudad. Debido a que algunos impuestos son diseñados y controlados por el gobierno central, debe estudiarse la forma de obtener consenso a nivel nacional para realizar estas mejoras fiscales.

h). Zonificación

El Plan Maestro de 1976 incluye un Plan de Zonificación geográficamente limitado, la expansión actual de la ciudad ha hecho obsoleto este plan. Las urbanizaciones son zonificadas en el momento que se recibe la solicitud en la Oficina Municipal. Es necesario que La Municipalidad analice la posibilidad de hacer de la zonificación una contribución mas efectiva para mejorar y guiar el ambiente urbano residencial.

i). Consolidación y Densificación en Areas Construidas

San Pedro Sula es una ciudad de marcada baja densidad. Sin ignorar lo atractivo de un ambiente desarrollado con tal amplio espacio, es apropiado analizar la eficiencia económica que se logra al llenar los lotes vacantes y parcelas baldías dentro del área construida.

j). Sistema de Tierra Compartida

Es posible mejorar las negociaciones entre dueños e invasores implementando un sistema de tierra compartida. Este sistema ha dado buenos resultados en otros países. Por lo menos es una buena alternativa para vender la tierra a bajo precio, forzada por los patronatos amenazando con invasión. En algunos casos, este podría ser un acuerdo preferido por ambas partes.

k). Extender los Límites Urbanos

Solo dentro de los límites urbanos puede la municipalidad consignar título de tierra ejidal a los residentes, cobrar impuestos y prestar servicios y controlar la construcción a través de códigos y controles para el desarrollo de tierra. Es probable que en los años siguientes, la urbanización trascienda fuera de sus límites urbanos existentes. Se lograrían ventajas sustanciales al extender los límites urbanos tan pronto como sea posible.

l). Mejoramiento/Rehabilitación de Asentamientos

Uno de los posibles usos de la contribución por mejoras o un instrumento similar, es para introducir mejoras en las lotificaciones resultado de invasiones o Colonias Ilegales, suministrando servicios y equipamientos comunitarios.

CAPITULO II

SITUACION ACTUAL Y TENDENCIAS

INTRODUCCION

El presente Capítulo consta de cuatro secciones principales. La primera sección describe brevemente la importancia de San Pedro Sula en el contexto regional y nacional. San Pedro Sula se destaca como el polo más importante en el desarrollo de la zona Norte del país.

La segunda sección de este capítulo presenta primeramente las cifras de población y las tendencias del crecimiento poblacional. Estas cifras se presentan y analizan en forma global y desglosadas, de acuerdo a las diferentes zonas y sectores de la ciudad. Este punto describe también la metodología utilizada para organizar la recopilación y el análisis de los datos de población de la ciudad.

El segundo punto de esta sección presenta las densidades poblacionales y las tendencias por zona. También se incluye un análisis de densidades según la distancia de las áreas construidas al centro de la ciudad. Este punto describe también la metodología utilizada para organizar la recopilación y el análisis de los datos de densidades poblacionales de la ciudad de acuerdo al desglose de zonas en las que se divide la ciudad para los propósitos del presente estudio.

El tercer punto de esta sección presenta las cifras de cobertura de las redes de infraestructura que incluyen los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad e infraestructura vial en la ciudad.

El cuarto punto de esta sección presenta la situación habitacional, describe la forma como se distribuye el inventario de vivienda en la ciudad y analiza la condición del mismo con el objeto de estimar el déficit de vivienda actual.

Finalmente, se describen las características del ingreso familiar y las diferentes categorías de ingreso en las cuales se ubican las familias Sampedranas.

La tercera sección del presente capítulo describe las condiciones económicas actuales a nivel nacional y el papel de San Pedro Sula en la economía del país. También se presentan los planes y acciones del Gobierno Central para estimular el desarrollo económico.

La cuarta y última sección de este capítulo describe la situación financiera de la Municipalidad, con especial énfasis en el análisis de los cambios en las tendencias de los ingresos y egresos, balance

y rendimientos y posibilidades para el aumento de los ingresos. Esta sección analiza también la situación de DIMA.

A. CONTEXTO REGIONAL

La ciudad de San Pedro Sula constituye el segundo centro urbano de Honduras y de las ciudades más importantes, la de mayor crecimiento económico y demográfico del país. En San Pedro Sula se ha concentrado fuertemente la actividad comercial, industrial y financiera del país, por lo que San Pedro Sula tiene casi el doble de los trabajadores de la industria manufacturera que Tegucigalpa (con una población mucho menor) y un tercio de la fuerza de trabajo industrial nacional. Varios factores han influido para esto:

Primero, la infraestructura física desarrollada en los alrededores de la ciudad: a) Puerto Cortés, el principal puerto de Honduras, está a sólo 40 kms. de la ciudad; b) las carreteras que comunican San Pedro Sula con Tegucigalpa, Santa Rosa de Copán, y el occidente con La Lima, El Progreso y el litoral nor-oriental y c) la planta hidroeléctrica del Cajón que constituyen los ejes sobre los cuales se ha dado el mayor desarrollo industrial y comercial del país.

Segundo, las tierras fértiles del Valle de Sula que rodean la ciudad que han permitido en sus alrededores una concentración de áreas densamente cultivadas con los principales productos de exportación del país (bananos, café, maderas y tabaco) y la ganadería. Tercero, el crecimiento relativamente ordenado y abastecimiento satisfactorio de la infraestructura básica de la ciudad. Por último, la proximidad de la ciudad con respecto a las dos atracciones turísticas principales del país (Ruinas de Copán e Islas de la Bahía) y su ubicación como punto intermedio de los ejes de desarrollo del país (Norte-Sur, Norte-Occidente y Norte-Nor Oriente).

A estos factores debe sumarse la existencia de dos universidades y varios centros técnico-vocacionales. La ciudad cuenta con una red de mercados y hospitales que dan cobertura satisfactoria a sus necesidades, extendiendo sus servicios al ámbito regional que incluye los Municipios vecinos de Villa Nueva, La Lima y Choloma.

San Pedro Sula juega un papel importante en el desarrollo y ordenamiento de la región Norte del país.

B. CONDICIONES SOCIALES

1. POBLACION

1.1 Preponderancia de la Ciudad de San Pedro Sula en el Ambito Nacional y Tendencias de 1940 a 1974

Las cifras de Población de la Dirección General de Estadística y Censos indican que, en 1940, Tegucigalpa contaba con una población de 47 mil habitantes, esta población era 2.3 veces mayor que la población de San Pedro Sula, que en ese año contaba con únicamente 20 mil habitantes. En 1974, 34 años más tarde, Tegucigalpa contaba con una población de 270 mil habitantes y San Pedro Sula con 150 mil,¹ el tamaño relativo de Tegucigalpa sobre San Pedro Sula se había reducido a únicamente 1.8 veces el tamaño de ésta.

San Pedro Sula ha sido la ciudad de más rápido crecimiento en Honduras desde 1950. Su tasa de aumento de la población durante el período intercensal de 1950 a 1961 fue de 9.4 por ciento y en el último lapso intercensal de 1961 a 1974 esa tasa fue de 7.9 por ciento (Cuadro PO I).

El Cuadro PO I a continuación, indica también que en 1940, San Pedro Sula contenía únicamente el 2 y Tegucigalpa el 4 por ciento de la población total del país. Sin embargo, en 1974 San Pedro Sula contaba con el 6 y Tegucigalpa con el 10 por ciento de la población total. Estas cifras indican que San Pedro Sula ha venido creciendo a un ritmo más acelerado que Tegucigalpa a partir de 1950.

A nivel de Municipio, la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San Pedro Sula indica que, a partir del análisis de los Censos, la población del área rural del Municipio de San Pedro Sula ha decrecido en este último periodo intercensal 74-88 a un ritmo negativo del 1.5 por ciento anual (-1.5%). En 1974, la población rural era de 49 mil habitantes y en 1988, las cifras preliminares indican únicamente 40 mil habitantes. Este fenómeno es indicativo de un acelerado proceso migratorio interno de la zona rural a la zona urbana de San Pedro Sula.

¹ La cifra de población reportada por los Censos es de 150 mil habitantes, las cifras del cuadro PO I son del Centro Latinoamericano de Demografía CELADE que reportan 148 mil habitantes para San Pedro Sula.

CUADRO PO I
 HONDURAS: POBLACION ENUMERADA DE 1940 A 1974
 (EN MILES DE HABITANTES)

ANOS	TOTAL NACIONAL (1+4)	TPCA (1)	CENTROS		SAN PEDRO SJLA (2)	TPCA	TEGUCIGALPA		RESTO DEL PAIS (4)	TPCA
			URBANOS PRINCIPALES (1)=(2+3)	TPCA			(3)	TPCA		
POBLACION EMPADRONADA										
1940	1,107.9		67.6		20.4		47.2		1,040.3	
(%)	100		6		2		4		94	
1950	1,368.6	2.13	93.5	3.30	21.1	0.36	72.4	4.3	1,275.1	2.01
(%)	100		7		2		5		93	
1961	1,884.8	2.95	192.7	6.80	58.6	9.4	134.1	5.68	1,692.1	2.61
(%)	100		10		3		7		90	
1974	2,653.9	3.34	418.7	6.15	148.1	7.88	270.6	6.14	2,235.2	2.16
(%)	100		16		6		10		84	

FUENTE: R.W. Fox y J.W. Huguet, Centro Latino Americano de Demografia CELADE
 Tendencias Demograficas y de Urbanizacion en America Central y Panama
 BID, Washington DC, 1978 pp.158-59
 ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

(%) Porcentaje del Total Nacional

(1) TPCA: Tasa Promedio de Crecimiento Anual

La poblacion de San Pedro Sula para 1974 reportada por los Censos
 es de 150 mil personas

1.2 Establecimiento de Zonas Geográficas o Espaciales para la Organización de los Datos.

Los datos para el estudio de San Pedro Sula se reportan por el agrupamiento de todas las zonas catastrales en 34 zonas geográficas de carácter homogéneo. La nomenclatura de las zonas y la forma como están organizadas estas 34 zonas parte de la idea de crear una espiral que se inicia en el centro antiguo de la ciudad y se extiende hacia las afueras con el objeto de incorporar, en esta espiral, todas los nuevos desarrollos futuros en zonas de numeración correlativa.

Por lo tanto, los datos de barrios y colonias que utilizan los censos nacionales tuvieron que ser adaptados al desglose de zonas de La Unidad Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano (UMVIDE). El Anexo I presenta el listado de los Barrios y Colonias que se incluyen en cada una de las 34 zonas en las que se divide la ciudad. (Ver Mapa No.2 y 2a.)

1.3 Metodología para el Cálculo de Población

Se ha tratado, en lo posible, de buscar información demográfica para dos periodos en el tiempo, con el objeto de detectar cambios absolutos y relativos en la población entre este periodo, para las 34 zonas y 4 sectores de la ciudad. Para los propósitos del estudio de San Pedro Sula se utilizarán los Censos Municipales de 1978 y los datos preliminares de los Censos Nacionales de Población de 1988.

Este nivel de desglose por zonas es necesario para conocer los futuros requerimientos de tierra, infraestructura y servicios que demanda el crecimiento poblacional particular de cada zona, o la nueva zonificación que se crea, de facto, en el caso de decrecimiento poblacional por conversión de usos (en la práctica: de residencial a comercial o institucional), como está sucediendo con los barrios del centro.

Es importante analizar las tendencias de crecimiento y decrecimiento de población por sector, nivel urbano o región, con el objeto de apoyar la justificación de las proyecciones de futuros niveles de población para periodos de cinco y diez años. Como mínimo, las tendencias de población se miden respecto a dos puntos en el tiempo (generalmente entre dos periodos censales). Con el propósito de analizar las cifras de población, estos dos puntos deben estar lo más cerca posible en el tiempo (la última cifra, o sea la más reciente), podrá servir para proyectar la población hacia el futuro (en este caso de 1989 hasta el año 2001, las proyecciones se presentan en el Capítulo IV).

Al contar con las cifras para dos periodos, se puede calcular la tasa promedio de crecimiento o decrecimiento anual de la población en cada zona de la ciudad y su participación porcentual en el total del sector o la ciudad, para conocer el patrón de asentamiento de la población dentro y fuera del perímetro urbano de la ciudad.

Con estos datos se pueden hacer tabulaciones específicas de las zonas que tuvieron el mayor crecimiento en el periodo, y calcular que porcentaje del incremento total de población tuvo lugar en el centro de la ciudad, en los alrededores y la periferia. Estos datos son una poderosa base de información para detectar las zonas de mayor crecimiento en el área metropolitana de San Pedro Sula y así poder proyectar los patrones de asentamiento geográficos futuros.

1.4 Población Global de San Pedro Sula en 1978 y 1988

Los últimos dos Censos levantados en la ciudad de San Pedro Sula son:

a) El Censo Municipal de 1978 ²

El Censo Municipal de 1978, fue organizado por personal del Cuerpo de Paz y apoyado técnica y financieramente por la A.I.D. Este Censo fue llevado a cabo en Mayo de 1978, contándose con la participación, en las tareas de encuestamiento, de los estudiantes de último año de los diferentes colegios de la ciudad. Es de señalar que este Censo cubrió únicamente la parte considerada en ese entonces como "ciudad" y que geográficamente se delimitó así:

- Al Norte, hasta la Fesitranh (inclusive),
- Al Sur, hasta Chamelecón (inclusive),
- Al Este, hasta donde actualmente se traza el 2o. Anillo Periférico, y
- Al Oeste hasta la Colonia Bella Vista como punto máximo.

Se recurre a esta fuente un tanto extraoficial, como único medio de remediar la total carencia de información a nivel de barrios y sectores para esos años, que debió proceder del Censo Nacional de 1974, pero que por razones que en este momento se ignoran, no existe.

b) El Censo Nacional de 1988

El Censo Nacional de 1988 fue organizado y efectuado por la Dirección General de Estadística y Censos. Su fase de recopilación de datos se realizó en Mayo de 1988. La definición de la ciudad se amplió abarcando lo siguiente:

- Al Norte, hasta la Fesitranh (inclusive),
- Al Sur, hasta Chamélecón (inclusive),
- Al Este, hasta el Aeropuerto Ramón Villeda Morales, (incluye sector El Carmen, Rivera Hernández y Calpules),
- Al Oeste hasta la Bella Vista como punto máximo.

Las cifras que se presentan a continuación fueron obtenidas del recuento preliminar elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos de fecha 14 de Septiembre de 1988 y en el cual se advierte que los datos allí plasmados no contienen el 4 por ciento de omisión de las cifras publicadas; y por otra del recuento general de viviendas por Barrio efectuado en Octubre de 1987 como

² Unidad de Investigación y Estadística Social, Municipalidad de San Pedro Sula. Censo Municipal de 1978 y Censo Nacional de 1988, Noviembre de 1988.



001 PESTRANA	002 LOS ZORZALES	003 COLONIA	004 PUEBLO NUEVO	005 RIO BLANCO	006 PUEBLO	007 LOS CASILLEROS	008 COCATARA	009 COL. MENOS UNO	010 VILLA DEL SOL	011 AMOR DEL VALLE	012 VILLA ALBA	013 LA ROSA	014 LOS PALMARES	015 LOS PALMARES	016 LOS PALMARES	017 EL PALMERO	018 LOS PALMARES	019 LOS PALMARES	020 LOS PALMARES	021 LOS PALMARES	022 LOS PALMARES	023 LOS PALMARES	024 LOS PALMARES	025 LOS PALMARES	026 LOS PALMARES	027 LOS PALMARES	028 LOS PALMARES	029 LOS PALMARES	030 LOS PALMARES	031 LOS PALMARES	032 LOS PALMARES	033 LOS PALMARES	034 LOS PALMARES	035 LOS PALMARES	036 LOS PALMARES	037 LOS PALMARES	038 LOS PALMARES	039 LOS PALMARES	040 LOS PALMARES	041 LOS PALMARES	042 LOS PALMARES	043 LOS PALMARES	044 LOS PALMARES	045 LOS PALMARES	046 LOS PALMARES	047 LOS PALMARES	048 LOS PALMARES	049 LOS PALMARES	050 LOS PALMARES	051 LOS PALMARES	052 LOS PALMARES	053 LOS PALMARES	054 LOS PALMARES	055 LOS PALMARES	056 LOS PALMARES	057 LOS PALMARES	058 LOS PALMARES	059 LOS PALMARES	060 LOS PALMARES	061 LOS PALMARES	062 LOS PALMARES	063 LOS PALMARES	064 LOS PALMARES	065 LOS PALMARES	066 LOS PALMARES	067 LOS PALMARES	068 LOS PALMARES	069 LOS PALMARES	070 LOS PALMARES	071 LOS PALMARES	072 LOS PALMARES	073 LOS PALMARES	074 LOS PALMARES	075 LOS PALMARES	076 LOS PALMARES	077 LOS PALMARES	078 LOS PALMARES	079 LOS PALMARES	080 LOS PALMARES	081 LOS PALMARES	082 LOS PALMARES	083 LOS PALMARES	084 LOS PALMARES	085 LOS PALMARES	086 LOS PALMARES	087 LOS PALMARES	088 LOS PALMARES	089 LOS PALMARES	090 LOS PALMARES	091 LOS PALMARES	092 LOS PALMARES	093 LOS PALMARES	094 LOS PALMARES	095 LOS PALMARES	096 LOS PALMARES	097 LOS PALMARES	098 LOS PALMARES	099 LOS PALMARES	100 LOS PALMARES	101 LOS PALMARES	102 LOS PALMARES	103 LOS PALMARES	104 LOS PALMARES	105 LOS PALMARES	106 LOS PALMARES	107 LOS PALMARES	108 LOS PALMARES	109 LOS PALMARES	110 LOS PALMARES	111 LOS PALMARES	112 LOS PALMARES	113 LOS PALMARES	114 LOS PALMARES	115 LOS PALMARES	116 LOS PALMARES	117 LOS PALMARES	118 LOS PALMARES	119 LOS PALMARES	120 LOS PALMARES	121 LOS PALMARES	122 LOS PALMARES	123 LOS PALMARES	124 LOS PALMARES	125 LOS PALMARES	126 LOS PALMARES	127 LOS PALMARES	128 LOS PALMARES	129 LOS PALMARES	130 LOS PALMARES	131 LOS PALMARES	132 LOS PALMARES	133 LOS PALMARES	134 LOS PALMARES	135 LOS PALMARES	136 LOS PALMARES	137 LOS PALMARES	138 LOS PALMARES	139 LOS PALMARES	140 LOS PALMARES	141 LOS PALMARES	142 LOS PALMARES	143 LOS PALMARES	144 LOS PALMARES	145 LOS PALMARES	146 LOS PALMARES	147 LOS PALMARES	148 LOS PALMARES	149 LOS PALMARES	150 LOS PALMARES	151 LOS PALMARES	152 LOS PALMARES	153 LOS PALMARES	154 LOS PALMARES	155 LOS PALMARES	156 LOS PALMARES	157 LOS PALMARES	158 LOS PALMARES	159 LOS PALMARES	160 LOS PALMARES	161 LOS PALMARES	162 LOS PALMARES	163 LOS PALMARES	164 LOS PALMARES	165 LOS PALMARES	166 LOS PALMARES	167 LOS PALMARES	168 LOS PALMARES	169 LOS PALMARES	170 LOS PALMARES	171 LOS PALMARES	172 LOS PALMARES	173 LOS PALMARES	174 LOS PALMARES	175 LOS PALMARES	176 LOS PALMARES	177 LOS PALMARES	178 LOS PALMARES	179 LOS PALMARES	180 LOS PALMARES
--------------	------------------	-------------	------------------	----------------	------------	--------------------	--------------	--------------------	-------------------	--------------------	----------------	-------------	------------------	------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Best Available Document

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

<p>CAJASTRO MUNICIPAL</p> <p>CONSEJO MUNICIPAL DE SAN PEDRO SULA</p>	<p>ESTE TRAZADO FUE HECHO EN</p> <p>EL AÑO DE 1958</p>	<p>MAPA DE BARRIOS Y COLONIAS DE SAN PEDRO SULA</p>	<p>ACTUALIZACIONES</p> <p>FECHA DESCRIPCION</p>	<p>ESCALA</p> <p>1:50,000</p>
---	--	--	--	-------------------------------

parte de los trabajos de actualización Cartográfica previos al Censo.

Con lo anterior queda claro que las cifras de población son aún cifras preliminares sujetas a cambio, si bien se consideran las que se dan, como las más cercanas en este momento al dato oficial fijo que dará en su momento el Censo Nacional.

Con el propósito de conocer las tendencias de crecimiento de la ciudad hasta el presente, el Cuadro PO II integra las cifras de los últimos censos del 78 y 88 a las cifras históricas de población a partir de 1940. Las cifras de población de 1974 y 1978 indican una drástica reducción de la tasa promedio de crecimiento anual entre este periodo. La población crece entre el 74 y el 78 al 4 por ciento anual. Entre 1978 y 1988 la población crece a un ritmo de 4.9 por ciento.

CUADRO PO II
SAN PEDRO SULA
POBLACION Y TENDENCIAS
1940 - 1988

ANOS	SAN PEDRO SULA (en miles)	TPCA (1) (%)
1940	20.4	
1950	21.1	0.36
1961	58.6	9.4
1974	148.1	7.88
1978	173.4	4.02
1988	280.4	4.92

(1) TPCA: Tasa Promedio de Crecimiento Anua

FUENTES: CELADE, Censo Municipal de 1978, y
Censo Nacional de 1988

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

Es necesario indicar que la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San Pedro Sula había proyectado el crecimiento de la población, a partir de 1978 a una tasa de 7.3 por ciento, lo que producía una población para San Pedro Sula en 1988 de 487 mil habitantes.

El Cuadro PO III a continuación, muestra que San Pedro Sula contaba en 1978, con aproximadamente 173 mil personas; en 1988 la población había ascendido a 280 mil. La tasa promedio de crecimiento anual de la población durante este período es del 4.9 por ciento.

Los mismos Censos indican que la vivienda creció a un ritmo más acelerado que la población durante este período intercensal. El Censo Municipal del 78 reporta aproximadamente 30 mil viviendas y el Censo de Población del 1988 identifica 58 mil. Una tasa promedio de crecimiento anual de la viviendas del 6.8 por ciento.

El promedio de habitantes por vivienda se reduce durante este período, de 5.7 personas por vivienda en 1978 hasta 4.8 personas por vivienda diez años más tarde. Este dato indica, que, el incremento absoluto de viviendas respecto a población tuvo como efecto una reducción en el número promedio de personas por vivienda, lo cual no necesariamente indica una reducción del tamaño familiar durante este período.

CUADRO PO III
ESTIMADOS DE LA POBLACION VIVIENDAS Y HABITANTES
POR VIVIENDA EN SAN PEDRO SULA
(1978 - 1988)

ANOS	POBLACION	TPCA (1)	NUMERO DE VIVIENDAS	TPCA	PROMEDIO HABITANTES POR VIVIENDA	TPCA
1978	173,400		30,254		5.73	
1988	280,376	4.92	58,383	6.79	4.80	(1.70)

(1) TPCA: Tasa Promedio de Crecimiento Anual
FUENTE: Cifras Preliminares del Censo de 1988
Direccion General de Estadística y Censos
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

1.5 Población y Tendencias por Sector y por Zona

El Cuadro PO IV a continuación, presenta un estudio comparativo de los datos de población para toda el área de influencia geográfica del estudio, definida por las 34 zonas de UMVIDE. Los datos del Censo de 1978 fueron ajustados a este desglose de zonas.

El Cuadro PO IV indica lo siguiente:

- a) En 1973, la Zona más poblada de la ciudad era la Zona 03 con 37 mil habitantes. Esta zona ubicada en el Sur-Este incluye, en 1978, los Barrios/Colonias: Medina, Concepción y Las Palmas. En segundo lugar en población, se encontraba la Zona 11 con 31 mil habitantes. La zona 11 está ubicada en el Sector Sur Este y comprende, en 1978, los Barrios/Colonias: Cabañas, San José, Rápalo, San Francisco y Navidad. En este año, la Zona 30 contaba con únicamente 9 mil habitantes. Esta zona incluye, en 1978, los Barrios/Colonias: Chamelecón, San Antonio, Panting y Suyapa. (Ver Mapa No.03)
- b) En 1988, la Zona 03 se ubica en tercer lugar en población con 26 mil habitantes. Esta zona en 1988 incluye 4 nuevos Barrios/Colonias. La zona 11 se coloca a la cabeza con una población de 57 mil habitantes. Esta zona, en 1988, incluye 16 nuevos Barrios/Colonias. El segundo lugar en supremacía lo ocupa la Zona 30 con 28 mil habitantes. Para este año, la zona 30 incluye 19 nuevos Barrios/Colonias. (Ver Mapa No.04)
- c) Las tasas de crecimiento y decrecimiento poblacional para estas tres zonas descritas en el cuadro PO IV indican que la población de la Zona 03 decreció a un ritmo del 3.39 por ciento anual entre el periodo. La Zona 11 tuvo un incremento de población del 6 por ciento. La Zona que experimenta el mayor crecimiento poblacional del periodo es la Zona 30, con un 12 por ciento. La Zona 10 experimenta un crecimiento más moderado (5.4 por ciento anual).
- d) En 1978, las zonas 02, 03, y 11 concentraban al 51 por ciento de la población urbana total. La Zona 03, en el Sur-Este contenía al 22 por ciento de la población total y las zonas 02 y 11 al 11 y 18 por ciento respectivamente. En 1988, es la Zona 11 la que contiene el mayor porcentaje de población (el 20 por ciento del total). La Zona 30, en el Sur Este, pasa al segundo lugar con el 10 por ciento de la población urbana total. En 1988 las zonas 03 y 02 únicamente cuentan con el 9 y 8 por ciento de la población urbana.

CUADRO PO IV
POBLACION EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL
POR ZONA 1978 - 1988

NUMERO DE ZONA (1)	POBLACION POR ZONA EN 1978 (Hab.)	POBLACION POR ZONA EN 1988 (Hab.)	TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO ANUAL DE POBLACION	PORCENTAJE DEL TOTAL POR ZONA EN 1978	PORCENTAJE DEL TOTAL POR ZONA EN 1988
1	10,295	5,777	(5.61)	5.95	2.06
2	19,279	21,728	1.20	11.15	7.75
3	37,331	26,433	(3.39)	21.59	9.43
4	10,948	8,940	(2.01)	6.33	3.19
5	8,343	9,274	1.06	4.83	3.31
6	1,981	3,932	7.10	1.15	1.40
7	1,689	2,534	4.14	0.98	0.90
8	4,201	11,119	10.22	2.43	3.97
9	6,250	11,140	4.98	3.96	3.97
10	10,938	18,525	5.41	6.33	6.61
11	31,683	56,969	6.04	18.32	20.32
12	2,988	3,023	0.12	1.73	1.08
13	5,953	7,449	2.27	3.44	2.66
14	1,373	3,202	8.84	0.79	1.14
15		172		0.00	0.06
16	525	4,019	22.57	0.30	1.43
17	9,529	11,582	1.97	5.51	4.13
18				0.00	0.00
19		1,953		0.00	0.70
20				0.00	0.00
21		8,491		0.00	3.03
22		126		0.00	0.04
23		733		0.00	0.26
24		1,735		0.00	0.62
25		1,286		0.00	0.46
26		3,466		0.00	1.24
27	50	12,738	74.03	0.03	4.54
28				0.00	0.00
29				0.00	0.00
30	8,954	28,046	12.09	5.18	10.00
31				0.00	0.00
32		143		0.00	0.05
33		15,841		0.00	5.65
34					
TOTAL	172,910	280,376	4.95	100.00	100.00

(1) 1978:

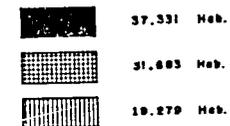
No se encuentran listadas las zonas: 15,18,19,20,21,22, 23,24,25,26,28,29,31,32,33,34 por no contar con información de población.

(1) 1988:

No se encuentran listadas las zonas: 19,20,28,29,31,34 por no contar con información de población.

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

47



N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DR. JERONIMO AGUILAR SANDOVAL COHEN
DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO GENERAL DE ESTADISTICA

TEMA: "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

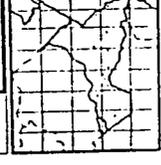
- EN LOS MAPAS CARTOGRAFICOS ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL.
- MAPA BASE DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
- MAPA IGUICE CATASTRAL DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
- MAPA DE BARRIOS Y CENSOSES DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS ANUARIOS DE VUELOS Y TERRENO CENSOGRAFICOS DE 1977, 1980 Y 1983 ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL.



CONTENIDO:

ZONAS DE MAYOR POBLACION
AÑO 1978

ESCALA 1:50 000

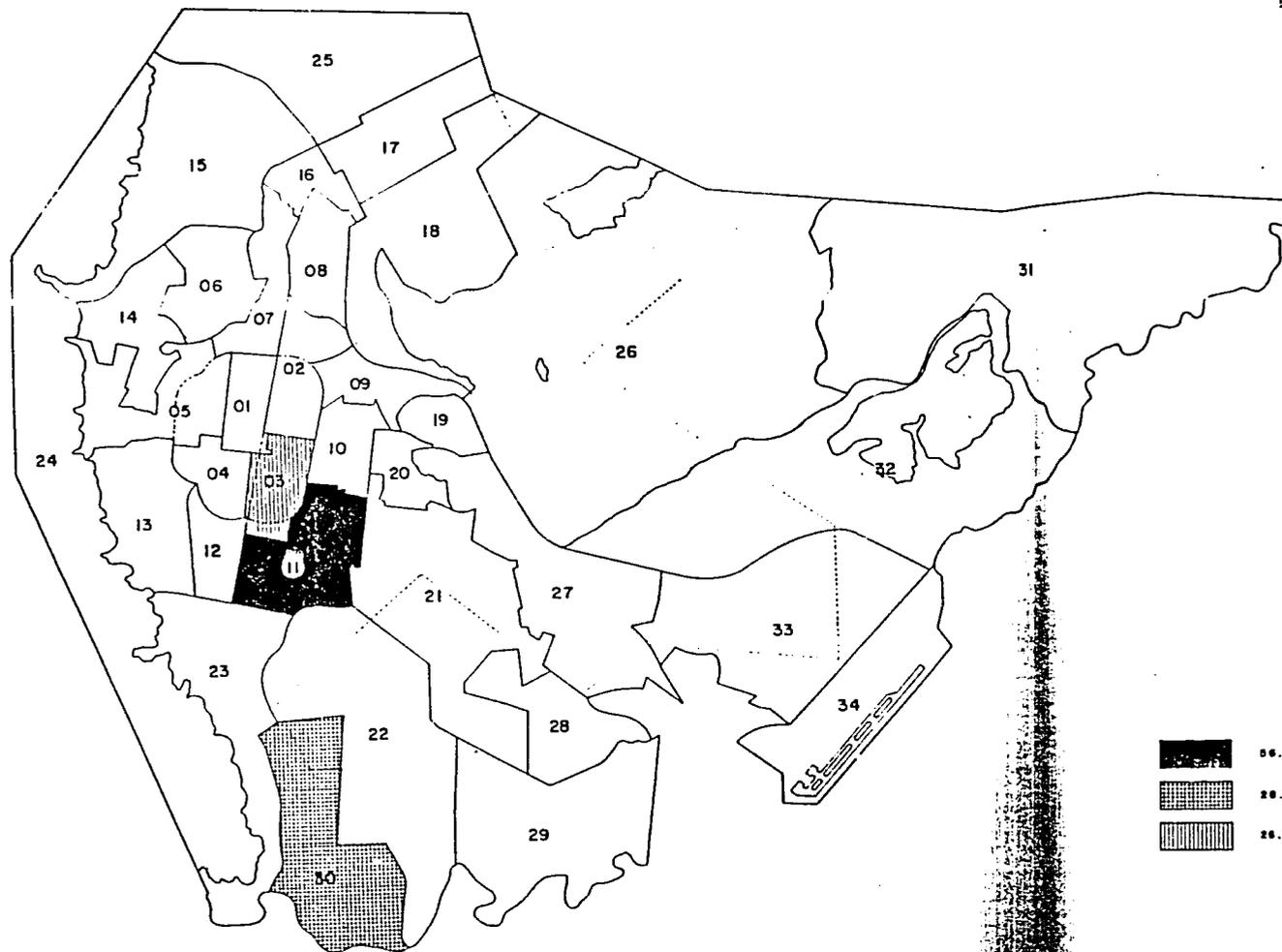


PROYECTO

HOJA No.

No. 3

249-



	66.988 Hab.
	28.046 Hab.
	26.432 Hab.

U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DE LOS JERONIMO ADRIAN SANDOVAL BURTO
EN SU PROYECTO DE INVESTIGACION NÚMERO 2017-82

SEPE "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"

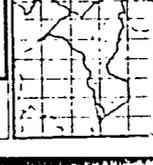
ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

- EN LOS DATOS CENSALES DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- EN LOS DATOS CENSALES DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- EN LOS DATOS CENSALES DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- EN LOS DATOS CENSALES DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
- EN LOS DATOS CENSALES DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA

CONTENIDO

ZONAS DE MAYOR POBLACION EN EL AÑO 1988

ESCALA 1:80.000



PROYECTO

No.

La ciudad de San Pedro Sula se divide en cuatro sectores geográficos:³ Nor-Oeste, Nor-Este, Sur-Oeste y Sur-Este, al pie de la página se presenta el desglose de las zonas que integran estos cuatro sectores.

A nivel de Sectores (ver Cuadro PO V), el sector que comprende el mayor número de habitantes en 1988 es el sector Sur-Este con 138 mil habitantes. En 1978, la población de este sector era de casi 89 mil habitantes. El índice de crecimiento de la población en este sector entre el periodo 78-88 fue del 4.5 por ciento anual (esta cifra incluye únicamente las colonias y barrios que se incluyeron en el Censo Municipal de 1978).

CUADRO PO V
POBLACION DE LA CIUDAD
DE SAN PEDRO SULA
Y TENDENCIAS POR SECTOR
(1978 - 1988)

SECTORES	A N O S		
	1978	1988	TPCA
NOR-OESTE	33,735	42,645	2.37
SUR-OESTE	19,889	21,012	0.55
NOR-ESTE	30,380	78,128	9.91
SUR-ESTE	88,906	138,590	4.54
TOTAL	172,910	280,375	4.95

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

³ El Sector Nor-Oeste incluye las zonas: 1,5,6,7,14,15,16,17,-24, y 25.

El Sector Nor-Este incluye las zonas: 2,8,9,18,19,26,27,31,32,-33, y 34.

El Sector Sur-Oeste incluye las zonas: 4,12,13,23, y 24.

El Sector Sur-Este incluye las zonas: 3,10,11,20,21,22,28,29, y 30.

El sector que ha experimentado el mayor índice de crecimiento poblacional es el sector Nor-Este. Su población se incrementó de 30 mil a 78 mil habitantes entre 1978 y 1988. La tasa promedio de crecimiento anual de este sector es del 9.9 por ciento. Es relevante notar que dentro de este sector la zona 33 (que no fue incluida en el Censo Municipal del 78) ahora posee cerca de 16 mil habitantes (Colonia Rivera Hernández, etc).

El Sector Sur-Oeste, que presenta el menor número de habitantes y el menor índice, también, de crecimiento poblacional es un sector predominantemente comercial, industrial y de servicios.

La Gráfica GR I, a continuación presenta, en un diagrama de barras, el crecimiento de la población para cada sector entre 1978 y 1988. Aquí se ve claramente que el sector Sur-Oeste casi no ha tenido crecimiento poblacional en el decenio. El sector Nor-Este es el que ha tenido el mayor crecimiento entre 1978 y 1988 y que el Sector Sur-Este es el que alberga a la mayor cantidad de habitantes en ambos años censales.

2. DENSIDADES DE POBLACION

INTRODUCCION

Los patrones de densificación pueden también ser evaluados de la misma forma y con objetivos similares a los descritos en la sección anterior. Dada el área de cada zona (reportada en hectáreas) y el dato de población, se calculan las densidades y se registran sus variaciones entre dos periodos.

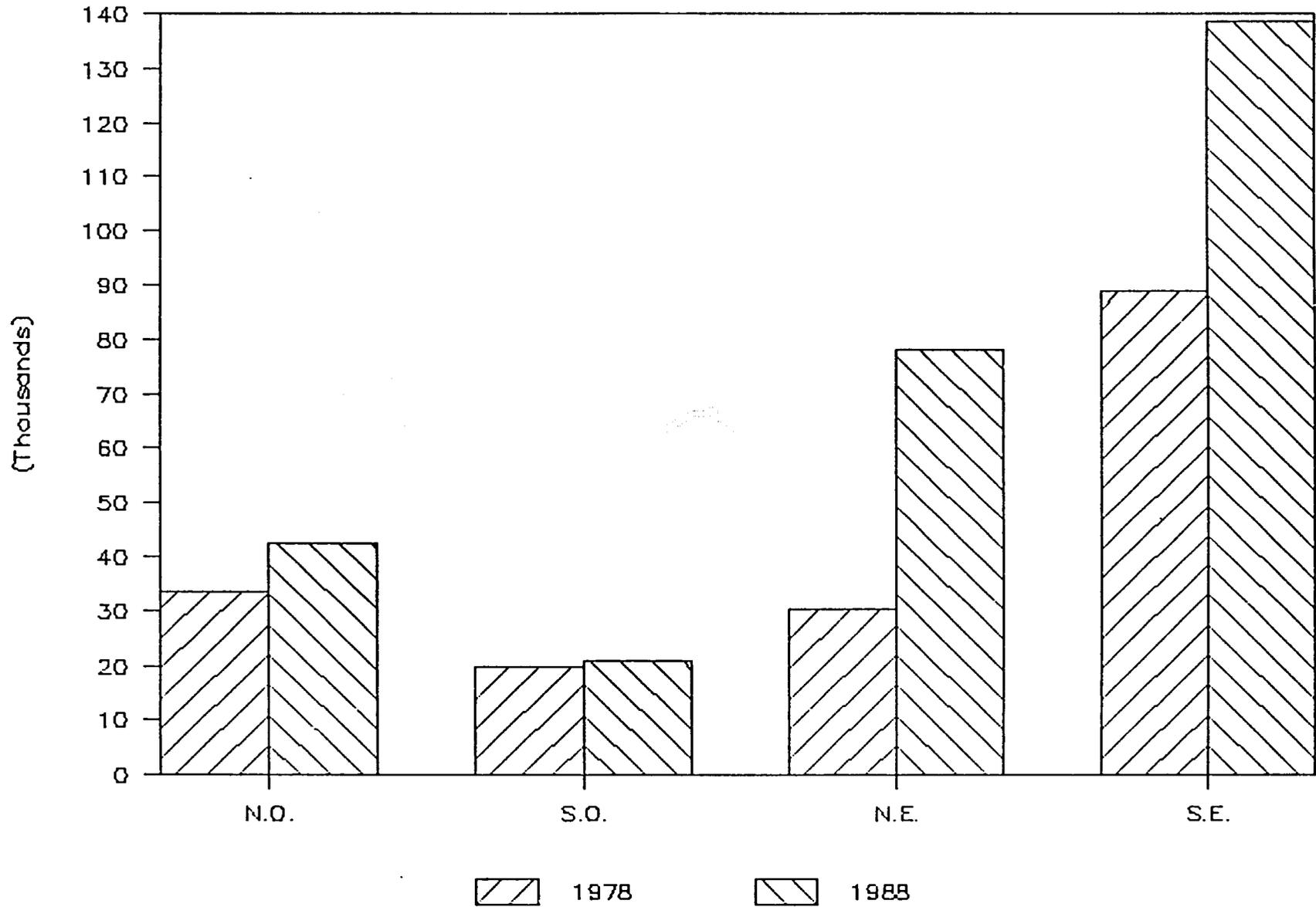
El cálculo de las densidades residenciales es importante debido a que demuestra la intensidad de uso del suelo en el desarrollo pasado y presente de la ciudad. Con estas tendencias, apoyadas por reconocimiento visual y labor de campo, se pueden proyectar escenarios comparativos de las densidades futuras y evaluar sus implicaciones con los costos del desarrollo urbano y las necesidades de tierras para el desarrollo futuro de vivienda.

2.1 Densidades Poblacionales y Tendencias por Zona

El Cuadro PO VI a continuación, presenta un estudio comparativo de los datos de densidades para toda el área de influencia geográfica del estudio, definida por las 34 zonas de UMVIDE. Los datos de área o superficie de cada zona se calcularon con planimetro. Las superficies calculadas, para determinar las densidades poblacionales de cada zona, incluyen la superficie total

GRAFICA GR I

POBLACION Y TENDENCIAS DE POB. DE SPS.



de cada zona. Estas zonas contienen áreas construidas y no construidas, o sea áreas pobladas e inhabitadas o con población dispersa. Se presentan así los datos con el objeto de mantener consistencia en los cálculos entre las densidades de 1978 y 1988. Si bien es cierto que un cálculo así no refleja la densidad neta de las áreas construidas (densidades reales), este método de cálculo ha sido el único recurso disponible para asegurar la consistencia de los datos entre 1978 Y 1988.

La última columna del Cuadro PO VI muestra las densidades netas, calculadas de acuerdo al área construida de cada zona para el año de 1988 únicamente. Estas densidades netas por zona son más altas que las densidades brutas calculadas para el análisis comparativo entre 1978 y 1988. Esta última columna refleja las densidades reales de las áreas construidas de San Pedro Sula para 1988.

Más adelante en esta sección, se presentan los resultados de un muestreo de densidades realizado según la distancia (en Kms.) al centro de la ciudad, de cada punto ubicado sobre líneas radiales imaginarias trazadas en todos los sectores hasta una distancia máxima de 10 kilómetros del centro de la ciudad. En este caso las densidades presentadas también son representativas de las densidades de las áreas construidas de cada barrio o colonia en 1988.

El Cuadro PO VI indica lo siguiente:

a) En 1978, la Zona más densamente poblada de la ciudad era la Zona 03, en el Sector Sur-Este con una densidad poblacional de 195 personas por hectárea. En segundo lugar en densidad, se encontraba la Zona 02 en el Sector Nor-Este, con 85 personas por hectárea. El tercer lugar lo ocupaba la Zona 11, en el Sector Sur-Este, con 81 personas por hectárea. (Ver Mapa No.05)

La densidad promedio de la superficie comprendida por las 18 zonas que reportan información para 1978, era de 33 habitantes por hectárea.

b) En 1988, la Zona 11, en el Sector Sur-Este, pasa a ser la zona más densamente poblada de la ciudad con una densidad de 146 personas por hectárea. El segundo lugar en densidad lo ocupa la Zona 03 con 138 personas por hectárea. La Zona 10 en el Sur-Este ocupa el tercer lugar en densidad, con 96 personas por hectárea. La Zona 03, también en el Sur-Este, que en 1978 era la zona más densamente poblada, en 1988 se coloca en cuarto lugar, con una densidad de 93 personas por hectárea. (Ver Mapa No. 06).

CUADRO PO VI
 DENSIDADES DE POBLACION Y TENDENCIAS
 EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 POR ZONA 1978 - 1988

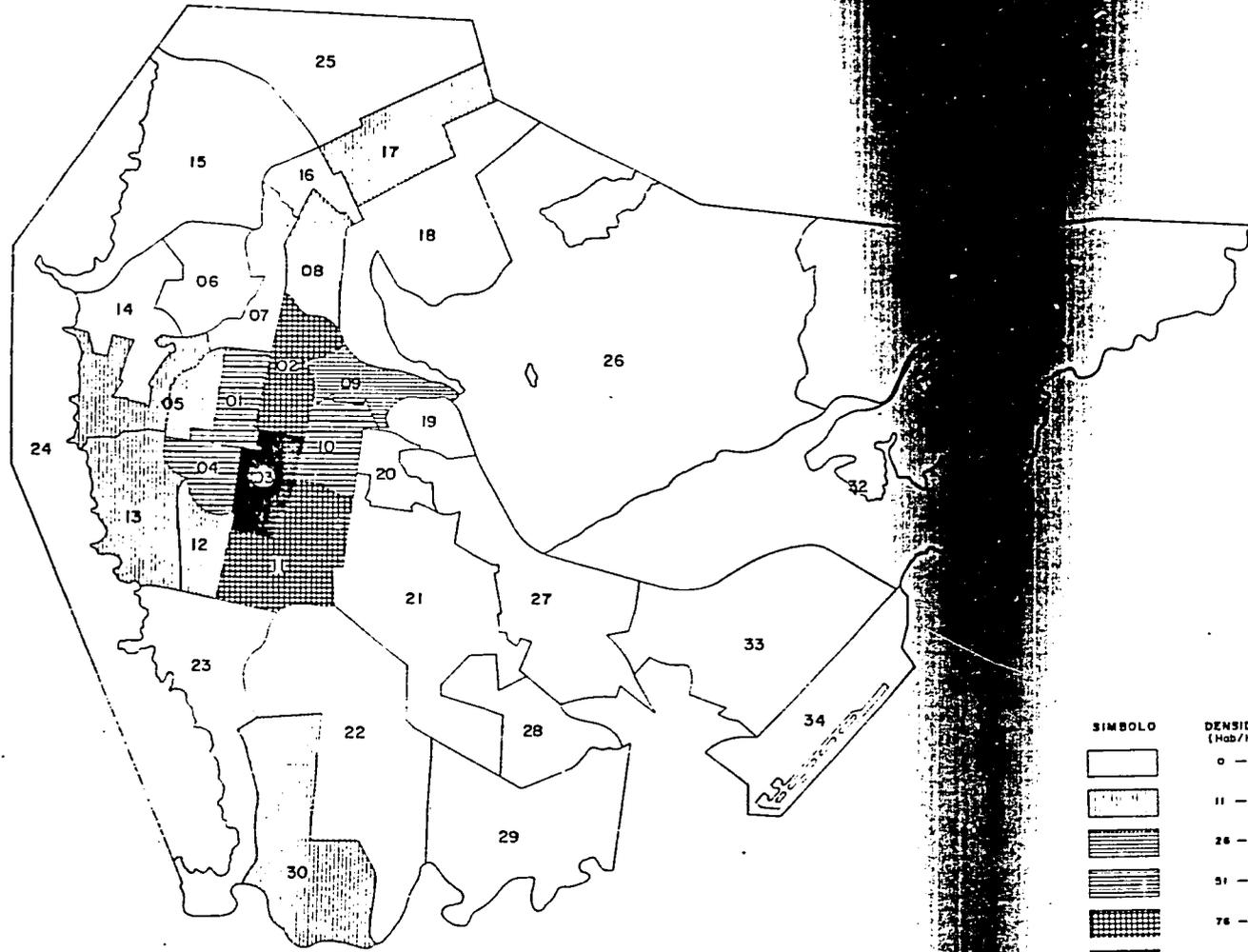
NUMERO DE ZONA (1)	DENSIDAD POBLACIONAL EN 1978 (Hab./Ha.)	DENSIDAD POBLACIONAL EN 1988 (Hab./Ha.)	TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO ANUAL DE LA DENSIDAD	DENSIDAD POBLACIONAL POR AREA CONSTRUIDA (1988)
1	67.5	37.9	(5.61)	37.90
2	84.7	93.1	(0.95)	93.10
3	195.3	138.3	(3.39)	138.30
4	75.7	61.8	(2.01)	61.80
5	21.9	24.4	1.09	29.00
6	7.3	14.2	6.88	37.00
7	8.6	12.8	4.06	40.30
8	21.5	57.0	10.24	150.40
9	31.5	51.2	4.98	175.30
10	56.8	96.2	5.41	135.80
11	81.4	146.3	6.04	157.20
12	19.7	20.0	0.15	34.50
13	15.1	18.8	2.22	25.20
14	4.3	10.1	8.91	69.50
15	0.0	0.2	-	-
16	4.2	39.8	25.22	56.80
17	25.1	30.6	2.00	69.40
18	0.0	0.0	-	-
19	0.0	14.2	-	120.50
20	0.0	0.0	-	-
21	0.0	9.8	-	34.50
22	0.0	0.1	-	66.30
23	0.0	1.1	-	-
24	0.0	1.0	-	34.30
25	0.0	1.7	-	73.40
26	0.0	0.9	-	38.80
27	0.1	17.1	67.22	67.22
28	0.0	0.0	-	-
29	0.0	0.0	-	-
30	13.7	42.9	12.09	84.60
31	0.0	0.0	-	-
32	0.0	0.1	-	-
33	0.0	16.5	-	68.20
34	0.0	0	-	-
TOTAL (2)	32.6	46.3	3.57	74.90

(1) 1978: Las zonas 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34 no cuentan con informacion de poblacion.

(1) 1988: Las zonas 18, 20, 28, 29, 31 y 34 no cuentan con informacion de poblacion.

(2) El total unicamente refleja las densidades de las 18 zonas que reportan informacion para 1978 y 1988

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE



SIMBOLO	DENSIDAD (Hab/Ha)	AREA (Ha)
[White box]	0 - 10	19.572.091
[Horizontal lines]	11 - 25	2.154.820
[Vertical lines]	26 - 50	217.473
[Diagonal lines /]	51 - 75	489.687
[Diagonal lines \]	76 - 100	622.943
[Dark grey box]	101 + MAS	191.140

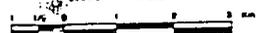
U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U


UMVIDE
 UNIDAD MUNICIPAL DE VIGILANCIA Y
 SEGUIMIENTO
 DR. JERONIMO ABALDES SANCHEZ SOTO
 EN PROYECTO DE PROYECTO TECNICO 01/78/22

SERIE: MAPAS DE SAN PEDRO DE SU

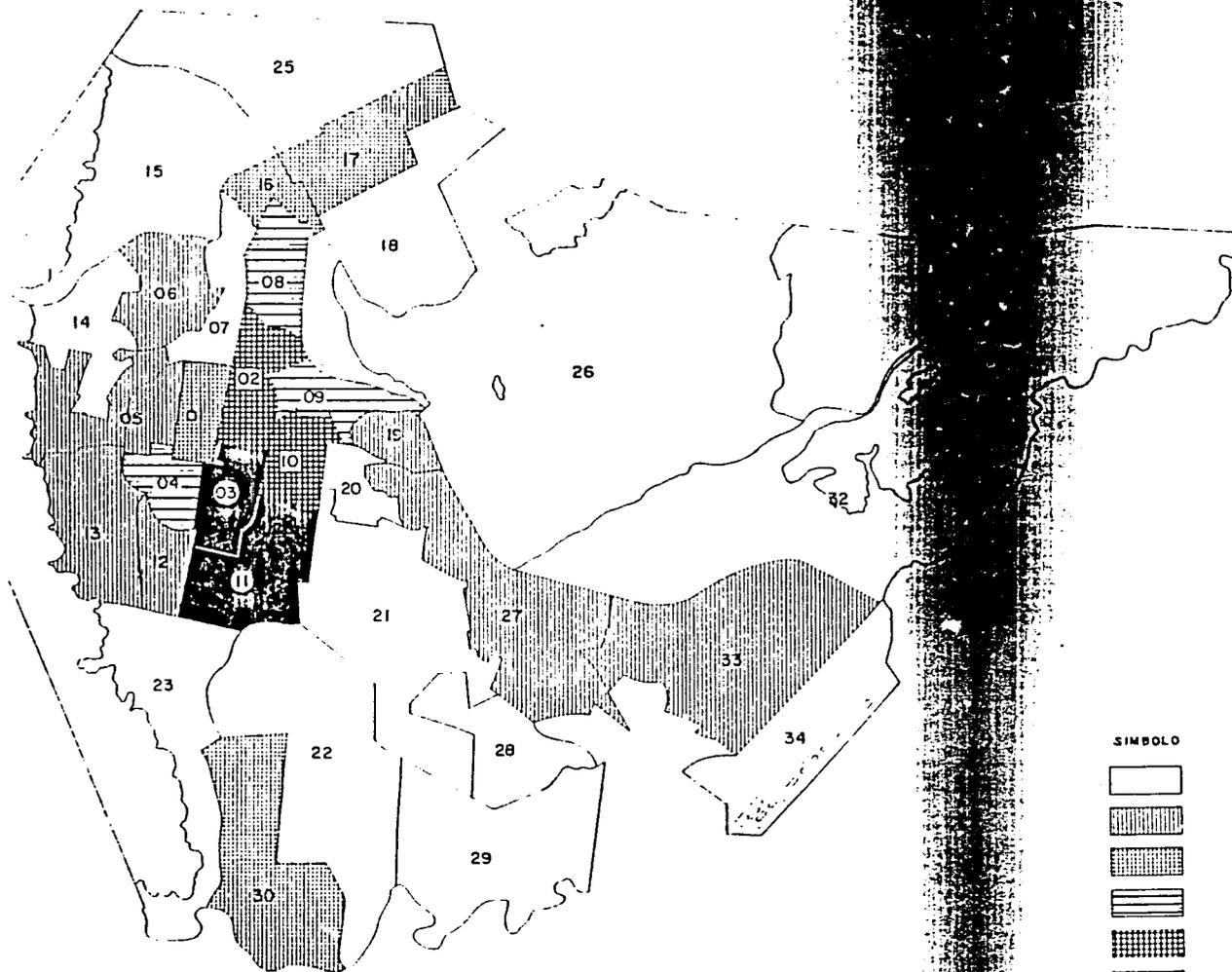
ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS CENSO DEPARTAMENTALES ELABORADOS POR LA OFICINA DE ESTADISTICA NACIONAL.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.
 - EN LOS CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO DE SU.

CONTENIDO

**DENSIDAD POBLACIONAL
 POR ZONAS AÑO 1978**
 ESCALA 1:80.000




PROYECTO
 No.



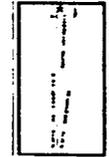
SIMBOLO	DENSIDAD (Hab/Ha)	AREA (Ha)
[White box]	0 - 10	17,588.778
[Vertical lines]	11 - 25	3,036.648
[Horizontal lines]	26 - 50	1,308.86
[Diagonal lines /]	51 - 75	557.141
[Diagonal lines \]	76 - 100	428.125
[Cross-hatch]	101 + MAS	580.49

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

UNIVERSIDAD DE SAN PEDRO SULA
UMVIDE
 UNIDAD MUNICIPAL DE INVESTIGACION Y ESTADISTICA
 J. GARCÉS BARRERA S.M.D.
 DE SAN PEDRO SULA, GUATEMALA

SERIE "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN
 EN LOS DATOS CENSITARIOS OBTENIDOS POR EL INSTITUTO DE ESTADISTICA Y CENSO DE GUATEMALA.
 DATOS DEL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 DATOS DEL CENSO DE LA ZONA DE SAN PEDRO SULA
 DATOS DE BARRIOS Y ESTADIOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 EL CENSO GENERAL DE GUATEMALA Y SUS ZONAS DEPENDIENTES DE 1977 Y 1980 FUERON ELABORADOS POR EL INSTITUTO DE ESTADISTICA Y CENSO DE GUATEMALA.



CONTENIDO
**DENSIDAD POBLACIONAL
 POR ZONAS AÑO 1988**
 ESCALA 1:50,000



PROYECTO
 HOJA No.
No. 6

La densidad promedio de la superficie comprendida por las mismas 18 zonas que reportan información para el año 1978 en 1988, es de 46 habitantes por hectárea.

Las zonas que experimentaron los mayores incrementos de densidad poblacional durante el último decenio fueron las Zonas 27, 16, y 30, en los Sectores Nor-Este, Nor-Oeste y Sur-Este, sus densidades se incrementaron con tasas promedio anuales del 67, 25 y 12 por ciento respectivamente.

Las zonas que experimentaron los mayores decrementos de densidad poblacional durante el último decenio fueron las Zonas 01, 02, y 04 todas en la zona central de la ciudad, en los Sectores Nor-Oeste, Nor-Este y Sur-Oeste, sus densidades se redujeron con tasas promedio anuales del 5.6, 3.4 y 2.0 por ciento respectivamente.

El análisis de las densidades netas de población (población entre superficie construida de cada barrio o colonia) de cada zona en 1988, revela que las más altas densidades poblacionales se localizan en las zonas 08, 09, y 11, en el Nor-Este y Sur-Este respectivamente. El promedio de densidad poblacional de estas tres zonas es de 160 personas por hectárea. En segundo orden se encuentran las zonas 03, 10 y 19, en el Sur-Este y Nor-Este respectivamente, con un promedio de densidad poblacional de 132 personas por hectárea.

2.2 Densidades de Población según Distancia al Centro de la Ciudad

El Plano No.7, a continuación, muestra los radios imaginarios trazados, los puntos muestrales para calcular densidades y los círculos concéntricos que rodean el centro de la ciudad a una distancia de 1 km. del centro cada uno. Estas líneas o radios, se extienden hasta una distancia máxima del centro de 10 Kms. en el caso de la línea que cruza los Sectores Nor-Este y Sur-Este y termina en La Rivera Hernández. La distancia mínima al centro de la ciudad se traza en las líneas que cruzan los Sectores Sur-Oeste y Nor-Oeste, terminando en el Merendón. Estas cubren una distancia de 5 kms. al centro de la ciudad.

El Cuadro PO VII resume estos resultados y muestra las densidades puntuales sobre estos radios según distancia al centro de la ciudad para cada sector.

El Cuadro PO VIII presenta un análisis comparativo de las densidades poblacionales según distancia al centro para todos los sectores.

CUADRO PO VII
 DENSIDAD POBLACIONAL
 SEGUN DISTANCIA AL CENTRO
 DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA

DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD (KMS.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL BARRIO O COLONIA (HAS.)	POBLACION	DENSIDAD POBLACIONAL (HABITANTES POR HECTAREA
LINEA A: SECTOR NOR-OESTE			
1	88,636	2,808	31.7
2	36,969	1,321	35.7
3	36,749	549	14.9
4	9,728	152	15.6
5	N/A	0	0
LINEA B: SECTOR NOR-ESTE			
1	169,061	14,012	82.9
2	29,186	1,770	60.6
3	12,972	1,953	150.6
4	N/A	0	0
LINEA C: SECTORES SUR-ESTE Y NOR-ESTE			
1	59,671	6,299	105.6
2	9,729	37	3.8
3	N/A	0	0
4	N/A	0	0
5	N/A	0	0
6	N/A	0	0
7	N/A	0	0
8	N/A	0	0
9	N/A	0	0
10	34,375	2,327	67.7

CUADRO PO VII
 DENSIDAD POBLACIONAL
 SEGUN DISTANCIA AL CENTRO
 DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 (Continuacion)

DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD (KMS.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL BARRIO O COLONIA (HAS.)	POBLACION	DENSIDAD POBLACIONAL (HABITANTES POR HECTAREA)
LINEA D: SECTOR SUR-ESTE			
1	59,671	6,299	105.6
2	9,729	37	3.8
3	N/A	0	0
4	N/A	0	0
5	109,612	3,212	29.3
6	34,375	2,327	67.7
7	N/A	0	0
8	N/A	0	0
LINEA E: SECTOR SUR-ESTE			
1	103,126	14,856	144.1
2	53,185	4,215	79.3
3	35,673	4,305	120.7
4	N/A	0	0
5	N/A	0	0
6	N/A	0	0
7	47,127	722	15.3
8	N/A	0	0
9	60,533	6,052	100
LINEA F: SECTOR SUR-OESTE			
1	31,132	1,371	44
2	13,620	652	47.9
3	20,968	580	27.6
4	25,943	1,462	56.4
5	N/A	0	0

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

DENSIDADES POBLACIONALES SEGUN DISTANCIA
AL CENTRO DE LA CIUDAD POR SECTORES

CUADRO PO VIII

DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD (KMS.)	S E C T O R E S						RANGO DE DENSIDAD (TODOS LOS SECTORES) (Per/Ha)	DENSIDAD PROMEDIO (TODOS LOS SECTORES) (Per/Ha)
	NOR-OESTE (Per/Ha)	NOR-ESTE (Per/Ha)	SUR-ESTE y NOR-ESTE (Per/Ha)		SUR-ESTE (Per/Ha)	SUR-OESTE (Per/Ha)		
1	31.7	82.9	105.6	105.6	144.1	44.0	32 - 144	82
2	35.7	60.6	3.8	3.8	79.3	47.9	4 - 79	45
3	14.9	150.6	0.0	0.0	120.7	27.6	0 - 151	63
4	15.6	0.0	0.0	0.0	0.0	56.4	0 - 56	14
5	0.0	0.0	0.0	29.3	0.0		0 - 29	7
6			0.0	67.7	0.0		0 - 67	23
7			0.0	0.0	15.3		0 - 15	5
8			0.0	0.0	0.0		0	0
9			0.0		100.0		0 - 100	50
10			67.7				N/A	N/A

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE



U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L


UMVIDE
 UNIDAD MUNICIPAL DE INVESTIGACION Y MONITOREO
 DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO SULA

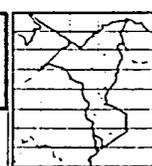
SEÑAL "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

- EN LOS MAPAS DE DENSIDAD ELABORADOS POR LA OFICINA DE OPTIMIZACION URBANA.
- EN LOS MAPAS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS MAPAS DE LA ZONA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS MAPAS DE CALIDAD Y PUNTO DE VENTAJA DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS MAPAS DE CALIDAD Y PUNTO DE VENTAJA DE SAN PEDRO SULA.

CONTENIDO

MUESTRO DE DENSIDADES SEGUN DISTANCIA AL CENTRO DE LA CIUDAD
 ESCALA 1:50,000

PROYECTO
 HOJA
No. 7

La mayor densidad registrada en este muestreo se encuentra en el Sector Nor-Este a una distancia de 3 Km de la ciudad (151 personas/hectárea).

El promedio más alto de densidad, comprendidos todos los sectores, se encuentra a un kilómetro del centro de la ciudad (82 habitantes por hectárea). De todos los valores comprendidos dentro de este radio los valores más altos se registran en el Sector Sur-Este (144 y 105 personas por hectárea).

La Gráfica GR II muestra el comportamiento de estas densidades dependiendo de la distancia al centro de la ciudad. Las mayores densidades se registran entre una distancia de 1 a 3 kilómetros, o sea dentro del segundo anillo periférico. El promedio dentro de este radio a 3 kms. es de 63 personas por hectárea. De 3 kms. en adelante, en términos generales, las densidades empiezan a reducirse drásticamente hasta llegar a cero (en la mayoría de los casos entre 4 y 5 kms. del centro). A partir de 5 y 6 kms. se registran densidades nuevamente (especialmente en el sector Sur-Este). Ningún sector registra población a 8 kms. de distancia del centro. En el Sector Sur-Este se registran nuevamente densidades a 9 y 10 kms del centro de la ciudad (Chamelecón y Rivera Hernández como los puntos más alejados).

Estas cifras preliminares indican que existen "polos" de desarrollo en los alrededores de San Pedro Sula. Los polos de desarrollo más alejados (Chamelecón y Rivera Hernández) a 9 y 10 kms. del centro presentan densidades similares a las encontradas a una distancia de 2 y 3 kms. del centro (67 y 100 personas por hectárea). Estos resultados indican que San Pedro Sula se ha estado desarrollando "por saltos" (dejando zonas despobladas entre las zonas pobladas del centro y los puntos más alejados de su periferia (siempre dentro del área urbana de la ciudad).

3. COBERTURA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

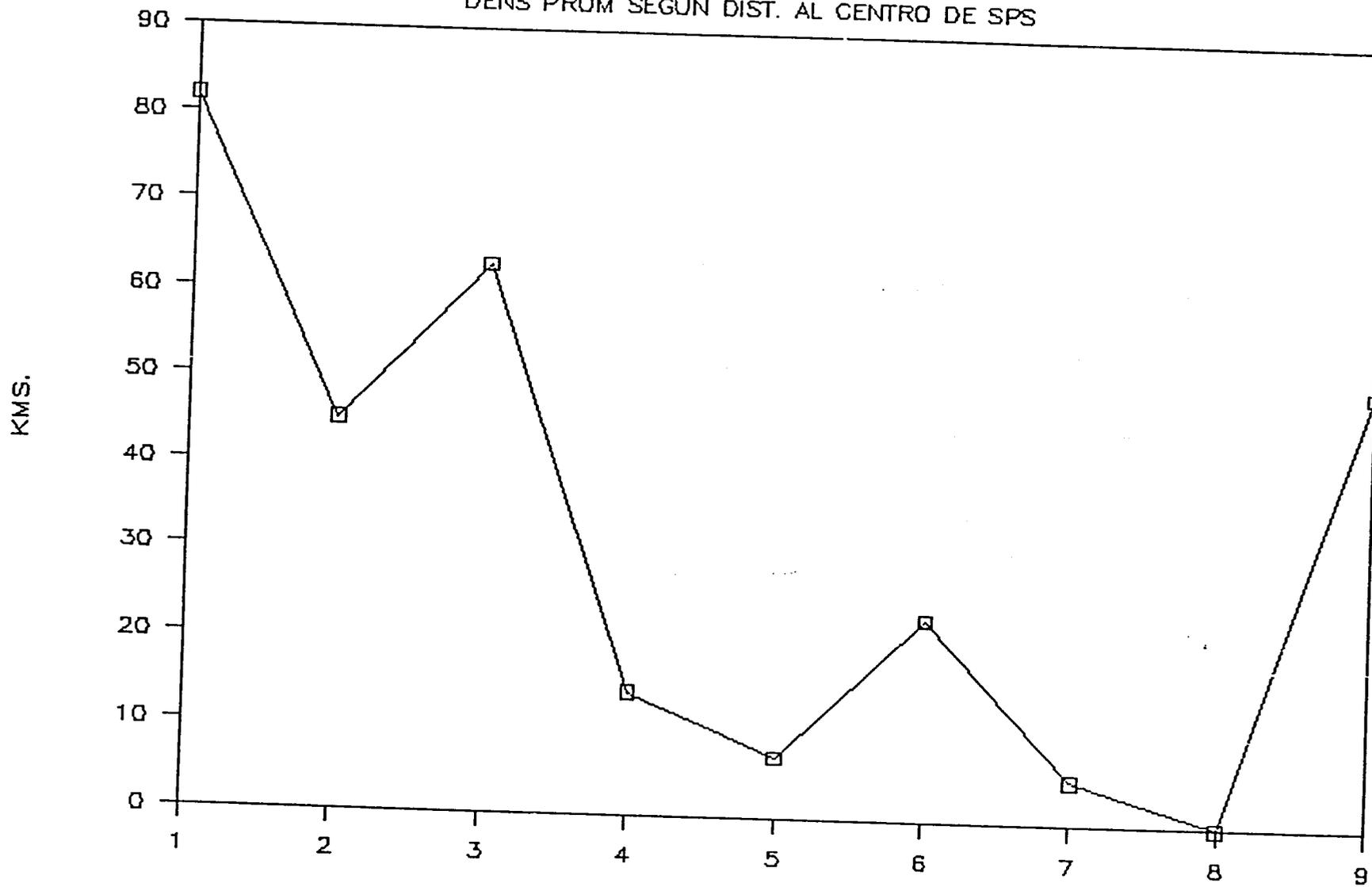
Los servicios de infraestructura que se consideran en este punto son los siguientes:

- Agua potable
- Alcantarillado
- Alcantarillado pluvial y
- Energía Eléctrica

Lo correspondiente a la infraestructura vial se describe al final en un punto aparte.

GRAFICA GR II

DENS PROM SEGUN DIST. AL CENTRO DE SPS



Con el fin de poder exponer de una forma racional y comprensible estos servicios, se preparó un plano en el que se agruparon estos servicios mostrando la cobertura global de éstos en cada zona del área de estudio (Ver Mapa No. 08). Como puede verse en el mapa, las zonas que tienen una cobertura del 100% de los servicios son la 1, 2 y 3. Estos son los sectores más antiguos de la ciudad y es desde donde ha ido partiendo el desarrollo hacia la periferia.

Otras zonas que cuentan con una cobertura relativamente alta (aproximadamente 87% de cobertura)⁴ son las zonas 10, 12 y 13, las cuales colindan con las zonas anteriormente mencionadas. Las zonas que no cuentan con absolutamente ninguno de estos servicios son las zonas 28, 29, 31 y 32.

A continuación se presenta un cuadro en el que se establece una comparación de la cobertura por tipo de servicio en el área urbanizada de cada zona, asimismo se muestra el área total de la zona (ver Cuadro Infra I).

Para determinar la cobertura existente por servicio, se calculó con planimetro el área de influencia que cada una de estas redes tiene en la respectiva zona y en el área construida.

Del Cuadro Infra I se puede resumir que el área de influencia en sus 34 zonas tiene un área total de 23,278.05 Ha. A continuación se describirá el tipo y la calidad de cada servicio de infraestructura.

3.1 Servicio de Agua Potable

La ciudad es abastecida casi en un 60% por sistemas superficiales de los ríos Santa Ana y Río Piedras, mediante obras de toma con control bacteriológico a través de cloración, tanques de distribución y líneas de conducción. El otro 40% es abastecido por aguas subterráneas mediante pozos, que en su mayoría abastecen urbanizaciones que están fuera del primer anillo de circunvalación. Cabe mencionar que estos sistemas son en parte propiedad de las urbanizaciones que los financiaron, aún cuando la División Municipal de Aguas (DIMA) los haya construido o les provéa mantenimiento, todavía no forman parte de su control.

⁴ Promedio de área servida por las diferentes redes (Promedio del área total de cada zona).

Actualmente existe un área de casi 5,460 Ha. servidas por la red de distribución de agua potable, que equivale al 23.45% del área total del ámbito del estudio. Esta red de distribución cubre completamente las zonas que se encuentran comprendidas dentro del primer anillo de circunvalación (01, 02, 03, 04, 05) y en un alto porcentaje las zonas aledañas, específicamente las ubicadas en los sectores Sur-Este y Sur-Oeste (10, 11, 12, 13). Esta cobertura se debe a que estas zonas comprenden los barrios y colonias más viejas de la ciudad y por lo tanto han tenido mayor atención.

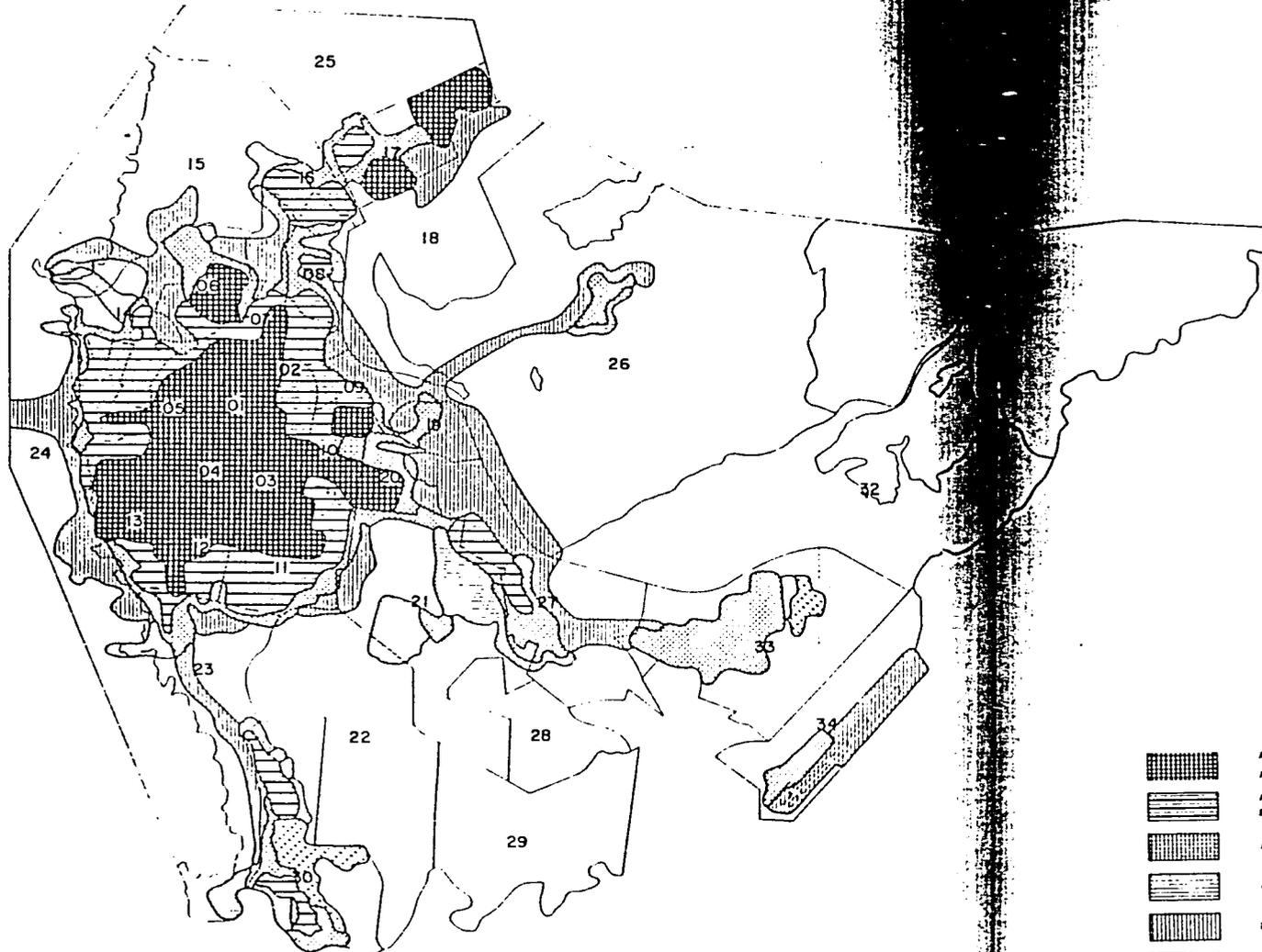
Las zonas que comprenden colonias completamente urbanizadas como la 16, 17 y parte de la 27, poseen este servicio a base de pozos que en algunos casos son sistemas privados de abastecimiento. Las restantes zonas, que en su mayoría están ubicadas en la parte baja de la ciudad (sectores Sur-Este y Nor-Este), tienen actualmente un sistema de distribución en proceso de construcción con un servicio aislado de la red principal (sistema independiente).

3.2 Servicio de Alcantarillado Sanitario

Este servicio cuenta con una muy amplia cobertura, sobre todo en el área comprendida dentro del 2do. anillo de circunvalación. Las zonas que tienen una cobertura del 100% son la 01, 03, y 04. En las zonas aledañas (comprendidas dentro del 2do. anillo periférico) la cobertura alcanza un promedio alrededor del 89%. Cabe mencionar que en estas zonas se están construyendo o mejorando las tuberías de este servicio a manera de alcanzar una cobertura total del 100%; esto se debe también a las nuevas obras de pavimentación de calles que se están llevando a cabo en estas zonas.

En las urbanizaciones formales este servicio alcanza una cobertura del 100%, debido a las exigencias municipales para la aprobación de urbanizaciones (éstas exigen la dotación de todos los servicios de infraestructura; ver zonas 16, 17, y 27). En las urbanizaciones informales es más difícil establecer un control, pero últimamente sus colonos están anuentes a cooperar con las diferentes entidades municipales encargadas de proveer los servicios de infraestructura, incluso firmando compromisos, para ser dotados de los mismos; vale decir que esto no ocurre de inmediato al producirse una ocupación informal. En las zonas donde ya hace cierto tiempo se produjeron estas urbanizaciones informales, podemos ver que las obras de infraestructura ya están en la etapa de finalización o recién iniciando su construcción (ver zonas 30, 11, 27, y 33).

Sobre el curso final que siguen las aguas negras producidas en la ciudad, podemos afirmar que éstas son lanzadas crudas, sin ningún tipo de tratamiento, a canales abiertos al Sur-Este de la ciudad. Primero son evacuadas por el río El Sauce uniéndose más adelante al río Chotepe que luego confluye con el río Chamelecón. Al ser lanzadas las aguas servidas, incluyendo



-  AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, AGUAS LLUVIAS, ENERGIA ELECTRICA
-  AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA.
-  AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA.
-  AGUA POTABLE.
-  ENERGIA ELECTRICA.
-  NINGUN SERVICIO.

N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L


UMVIDE
 INSTITUTO GUATEMALTECO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE
 JEFE: JUAN CARLOS SANCHEZ SUATO
 VICEDIRECCION: ROSA ELIZABETH GONZALEZ

SERVICIO DE SAN PEDRO SULA
 ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 EN LOS DISEÑOS LINGÜÍSTICOS ELABORADOS POR LA OFICINA DE ESTADÍSTICA MUNICIPAL.
 DATOS BASE DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 DATOS DE LA COSECHA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 DATOS DE BARRIOS Y CALLES DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 EN LOS AÑOS DE 1970 Y 1971. FUENTES ADMINISTRATIVAS DE 1972 A 1981.
 DISEÑADO POR LA OFICINA DE ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

CONTENIDO
COBERTURA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
 ESCALA 1:50,000




PROYECTO
 HOJA No. 8

deshechos industriales, a canales abiertos sin ningún tipo de tratamiento, se origina una contaminación ambiental considerable, produciendo consigo vectores (criaderos de moscas, zancudos, etc.) y creando problemas de contaminación colateral en varios campos. En resumen, esta situación está causando un rompimiento del orden ecológico.

3.3 Servicio de Acantarillado Pluvial.

Este es uno de los servicios que mayor deficiencia presenta y esto es notorio con cualquier precipitación que se produzca, sobre todo con las precipitaciones en la parte Oeste de la ciudad. Es notorio como muchas veces estos sistemas trabajan a presión, debido a que su diámetro no es suficiente para recibir todo el caudal producido, inclusive se puede observar como la escorrentía se mezcla con el sistema de aguas negras produciendo grandes daños a este sistema y en consecuencia a la infraestructura vial producto de asentamientos de la tubería y la estructura de las vías terrestres.

En cuanto a la descripción del servicio de alcantarillado pluvial podemos decir, que las zonas comprendidas dentro del primer anillo de circunvalación, a excepción de la zona número dos (2), ha habido una evolución en su drenaje pluvial, casi paralelo y condicionado a la pavimentación de las calles y avenidas.

En las zonas 06, 11, 12, 13, 16 y 17 se ha visto mejorado el sistema de evacuación de aguas lluvias, debido a que comprenden colonias o urbanizaciones formales a cuyos propietarios o urbanizadores se les ha exigido cumplir con estos requisitos. En las restantes zonas, las aguas lluvias son evacuadas en forma superficial, siguiendo la pendiente natural del terreno presentándose en su gran mayoría problemas de estancamiento de aguas conforme disminuye la pendiente natural de la ciudad (pendiente Oeste-Este y ligeramente Norte-Sur). Estos problemas de estancamiento en la época de lluvia, se pueden notar en la parte Este, abajo del primer anillo de circunvalación.

En resumen, es posible establecer que:

- Del área totalmente urbanizada, aproximadamente el 41% cuenta con este servicio.
- Las zonas dentro del primer anillo de circunvalación están atendidas en 75%, siendo las zonas de mayor beneficio.
- Fuera del primer anillo de circunvalación la atención es deficiente y está condicionada a la pendiente que puedan tener las calles o a ciertas cunetas que paliativamente se han construido para evacuar la escorrentía producida por la precipitación (lluvia) y en otros casos a la obligación impuesta a los urbanizadores para establecer tal servicio.

3.4 Servicio de Energía Eléctrica

Este servicio de infraestructura es uno de los más completos en cuanto a cobertura se refiere. Del área total del ámbito del estudio un 28% está servida de energía eléctrica, el promedio de área servida del total del área urbanizada es del 66%. También se puede afirmar que el área construida del ámbito del estudio casi en su totalidad está servida por energía eléctrica.

En resumen, la cobertura del servicio de energía eléctrica va casi siempre paralelo a las urbanizaciones que se realizan.

3.5 Infraestructura Vial

La ciudad de San Pedro Sula constituye el polo industrial más importante de la Zona Norte de Honduras y como tal, convergen a ella carreteras que la integran con las principales regiones del país:

-- **Carretera del Norte y Occidente:**

Llegan a la ciudad por el sector Sur unificadas en la carretera a Chamelecón (Boulevard del Sur, en construcción), pudiendo además alcanzar el centro de la ciudad por la avenida Nueva Orleans y posteriormente por la 3a. Avenida S.O.

-- **Carretera a La Lima:**

Une la ciudad por el sector Este prolongándose después, con la Calle Este e interceptándose con la Avenida de Circunvalación; y

-- **Carretera a Puerto Cortés (Boulevard del Norte):**

Es la carretera que conecta San Pedro Sula, y consecuentemente al resto del país, con el puerto más importante de la Nación, se sitúa en el lado Norte de la ciudad desembocando en la 6ta. Avenida N.O. y Avenida de Circunvalación.

Estas 3 carreteras son interconectadas por un anillo vial denominado "Avenida de Circunvalación" o "1er. Anillo de Circunvalación", cuyo diseño acomoda dos trochas separadas por un camellón central, teniendo en la mayor parte de sus tramos 3 carriles por sentido de 3.5 m. cada uno, presenta un derecho de vía de 40.00 m. y está totalmente pavimentado.

La ciudad de San Pedro Sula es cruzada en el sentido Norte-Sur, por los rieles del Ferrocarril Nacional, que conecta Puerto Cortés, San Pedro Sula y Potrerillos. El Ferrocarril cruza toda la trama urbana de la ciudad a lo largo de la 1ra. Ave., sin ningún implemento de protección de la vía férrea, lo que permite el libre acceso de la población a la vía, no existiendo ningún dispositivo de seguridad.

La estructura vial de la ciudad, Avenida de Circunvalación determina una caracterización entre la malla vial interna y externa a dicha avenida. Esta malla vial está dividida en

Avenidas (de Norte a Sur) y en calles (Este a Oeste) que en su mayoría se prolongan por toda la ciudad.

La malla vial circundada por la Avenida de Circunvalación se presenta con características de trazado relativamente uniforme obedeciendo, en general, la forma Ortogonal. En la parte externa a la Avenida de Circunvalación se detectan en la estructura vial dos trazados con características diferentes, siendo uno de ellos el prolongamiento de la urbanización alrededor de esta Avenida que a veces acompaña el trazado Ortogonal de la malla interna a la Circunvalación, notándose también tendencias de crecimiento del tipo radial en la estructura vial.

Además de este trazado aparece claramente otro de carácter lineal, determinado por la naturaleza del crecimiento urbano de la ciudad, que ha ido ocupando la áreas adyacentes a lo largo de las carreteras a Chamelecón, Cortés y La Lima. Este trazado configura un eje troncal interceptado sucesivamente por calles que dan acceso a las colonias que se han ido situando alrededor de estas carreteras.

Desde el punto de vista de diseño, las calles y avenidas que forman parte de la estructura vial de San Pedro Sula presentan en algunos casos falta de continuidad o problemas de estrangulamientos, así como también ciertos desfases. Así, en el Sector Norte circunscrito por la Avenida de Circunvalación se constata que ninguna calle tiene prosequimiento directo para el Este y viceversa, al encontrarse con la Avenida de Circunvalación. Es decir, ninguna presenta un flujo directo del tránsito al cruzar el área, ya sea por discontinuidad o ciertos desfases. Las únicas calles favorables son la 12 y la 8, presentando desfases de aproximadamente 20.00 metros en la intersección de la 4ta. Ave. N.E. (Avenida Junior) y 10.00 metros en la intersección de la 11 Ave. N.O. respectivamente.

En el Sector Sur, se presenta el mismo problema, pero en menor escala, pues allí hay diferentes alternativas de las cuales se verifica que únicamente cuentan con ciertas inflexiones que no representan mayor problema para el flujo normal del tránsito. Entre éstas están: la 6, 7, 10, 14 y 15 calles.

De las Avenidas podemos hablar también del mismo problema, pues en su gran mayoría el trazado tanto de calles como de avenidas carecen de un diseño de ingeniería adecuado, desde el punto de vista de la dinámica del tránsito. Por ejemplo, la continuidad de la 4ta. Ave. S.E., se encuentra afectada en la 9 Calle S.E., donde las características de diseño de esta intersección dejan mucho que desear desde el punto de vista de la dinámica del movimiento de vehículos.

Además, a partir de la intersección de la 1ra. Calle N.E., se inicia la 4ta. Ave. (Avenida Junior), cuyo diseño acomoda dos carriles en cada dirección separados por un camellón, intercep-

tando la Avenida de Circunvalación, prolongándose hasta la carretera que viene del Centro Universitario Regional del Norte (CURN), la cual servirá de alivio para Tránsito en dirección Norte. Este último tramo descrito de la Avenida Junior está todavía en construcción.

La 6ta. Ave. N.O. constituye otra vía principal de tránsito interno y tiene a su vez varios puntos de estrangulamiento. Uno de los principales puntos lo constituye la intersección de esta vía con la 4ta. Calle N.O. en que el sentido de tráfico confunde al usuario, ya que dicha avenida tiene sentido de tránsito en la dirección Norte desde su inicio en la 11a. Calle S.O. y doble sentido desde este punto hasta la salida a Puerto Cortés, en la intersección con la Circunvalación Norte. Por otra parte, el ancho de esta avenida es muy variado. A partir de la 10 Calle N.O. hasta la Circunvalación Norte, la 6ta. Ave. N.O. tiene cuatro carriles de tránsito (2 en cada sentido) separados por un camellón de 4.0 metros.

Una de las principales arterias de tránsito de la ciudad lo constituye la 1a. Calle. Sin embargo, tiene un serie de estrangulamientos que dificultan el libre movimiento de los vehículos, siendo su punto más crítico el tramo comprendido entre la 7 Ave. N.O. y 5 Ave. N.O., donde carece de acera en el lado derecho, dificultando el movimiento peatonal y a la vez el libre flujo de vehículos en ambas direcciones, condición que puede redundar en accidentes graves con pérdidas de vidas humanas.

3.5.1 Condiciones de las Vías Existentes

Con el objeto de conocer la situación real en que se encuentran las vías en el ámbito del estudio se llevó a cabo un inventario de calles y avenidas dentro de estos límites.

En este inventario se levantó información sobre el tipo de pavimento que poseen estas vías dentro del ámbito del estudio, lo que permite, asimismo, cuantificar el grado de pavimentación de la red vial existente como también evaluar los problemas de discontinuidad del flujo de tráfico provocados por la falta de pavimentación y la explicación de por que ciertas zonas no pueden urbanizarse por lo pronto, por la carencia de este servicio de infraestructura o la calidad de la misma, la cual como se dijo antes, generalmente trae consigo la dotación de los otros servicios de infraestructura (energía eléctrica, alcantarillado sanitario, etc.).

El siguiente cuadro muestra cual es la condición de las vías existentes, en cuanto a pavimentación se refiere.

CONDICION DE LAS VIAS EXISTENTES

Tipo de Pavimento	Longitud (Kms)	Porcentaje (%)
Asfalto	223.51	27.6
Concreto	86.44	10.6
Adoquín	15.83	2.0
Sin Pavimento (tierra)	485.00	59.8
Totales	810.78	100.0

Fuente: Información levantada por UMVIDE en Diciembre de 1988.

Del cuadro anterior se aprecia que apenas el 40.2% de la infraestructura vial del área de estudio está pavimentada en la actualidad, la cual en su mayoría se encuentra dentro de los límites de la Avenida de Circunvalación y en las urbanizaciones formales.

4. LA SITUACION HABITACIONAL

4.1. Inventario de Vivienda en San Pedro Sula y Tendencias

El Cuadro VIV I a continuación, presenta un estudio comparativo de los datos de vivienda y personas por vivienda para toda el área de influencia geográfica del estudio, definida por las 34 zonas de UMVIDE. Los datos del Censo de 1978 fueron ajustados a este desglose de zonas.

El Cuadro VIV I indica lo siguiente:

a) En 1978, la Zona con el mayor número de viviendas era la Zona 03 con un total de 6 mil viviendas. En segundo lugar se encontraba la Zona 11 con un total de 5 mil viviendas. El tercer lugar lo ocupaba la zona 30 con un total de 1,500 viviendas, aproximadamente.

b) En 1988, la Zona 11 se presenta como la zona con más viviendas dentro de la ciudad, con un total de 11 mil viviendas. El segundo lugar en número de viviendas lo ocupa la Zona 03 con un total de 6 mil viviendas. La Zona 30 se coloca en tercer lugar, con un total de 5 mil viviendas.

El número de viviendas totales que registran los datos para 1978 es de 30 mil viviendas. Las viviendas en 1988 se han aumentado a un total de 58 mil.

CUADRO INFRA I

COBERTURA POR TIPO DE SERVICIO EN EL AEA CONSTRUIDA DE CADA ZONA

ZONA	Area total de la zona (Ha)	Area Construida (Ha)	Agua Potable		Alcant. Sanitario		Energia Electrica		Alcant. Pluvial	
			(Ha)	%	(Ha)	%	(Ha)	%	(Ha)	%
1	152.419	152.419	152.419	100.00	152.419	100.00	152.419	100.00	152.419	100.00
2	233.493	233.493	210.881	90.32	208.369	89.24	233.493	100.00	57.785	24.75
3	191.140	191.140	191.140	100.00	191.140	100.00	191.140	100.00	191.140	100.00
4	144.636	144.636	144.636	100.00	144.636	100.00	144.636	100.00	144.636	100.00
5	380.724	319.541	343.038	90.10	305.353	80.20	378.212	99.34	72.859	19.14
6	270.009	106.151	193.125	71.53	105.032	38.90	252.775	93.62	78.396	29.03
7	197.367	62.913	113.991	57.76	111.478	56.48	179.780	91.09	43.177	21.88
8	195.032	73.936	158.562	81.30	76.350	39.15	144.466	74.07	0.000	0.00
9	217.473	63.559	65.352	30.05	51.656	23.75	205.214	94.36	0.000	0.00
10	192.632	136.421	192.632	100.00	167.919	87.17	192.632	100.00	117.877	61.19
11	389.350	362.313	379.300	97.42	322.376	82.80	389.350	100.00	97.122	24.94
12	151.317	87.540	151.317	100.00	141.267	93.36	151.317	100.00	81.807	54.06
13	395.187	295.109	375.088	94.91	344.939	87.29	395.187	100.00	265.428	67.17
14	316.319	46.050	181.311	57.32	109.708	34.68	202.667	64.07	0.000	0.00
15	939.811	0.000	53.848	5.73	0.000	0.00	105.352	11.21	0.000	0.00
16	123.881	70.696	108.452	87.55	73.697	59.49	104.683	84.50	0.000	0.00
17	378.973	166.900	315.724	83.31	206.016	54.36	270.501	71.38	163.305	43.09
18	823.713	0.000	13.643	1.66	13.643	1.66	144.531	17.55	13.643	1.66
19	137.502	16.213	37.765	27.47	0.000	0.00	137.502	100.00	0.000	0.00
20	121.287	34.588	93.839	77.37	40.011	32.99	121.287	100.00	40.011	32.99
21	868.271	247.583	374.346	43.11	32.661	3.76	195.129	22.47	0.000	0.00
22	1,108.250	20.105	27.636	2.49	0.000	0.00	20.099	1.81	0.000	0.00
23	674.342	49.304	224.440	33.28	35.173	5.22	300.230	44.52	0.000	0.00
24	1,654.754	50.582	157.061	9.49	80.852	4.89	488.696	29.53	5.778	0.35
25	772.474	17.511	20.099	2.60	2.512	0.33	20.099	2.60	0.000	0.00
26	3,752.562	89.275	67.834	1.81	0.000	0.00	207.691	5.53	0.000	0.00
27	743.482	190.021	185.917	25.01	82.909	11.15	449.718	60.49	0.000	0.00
28	382.864	0.000	0.000	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
29	821.767	0.000	0.000	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00
30	653.58	331.391	386.070	59.07	118.501	18.13	358.434	54.84	0.000	0.00
31	2,255.805	0.000	0.000	0.00	0.000	0.00	0.000	0.00	0.000	0.00
32	2,108.222	0.000	0.000	0.00	0.000	0.00	0.000	0.00	0.000	0.00
33	958.425	232.178	296.462	30.93	0.000	0.00	0.000	0.00	0.000	0.00
34	569.983	0.485	243.701	42.76	0.000	0.00	298.975	31.19	0.000	0.00
TOTAL	23,277.053	3,792.053	5,459.629		3,118.617		6,496.512		1,525.383	
% RESPECTO TOTAL AREA ZONAS			23.45		13.40		27.91		6.55	

FUENTE: UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO (UMVIDE)
 DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA);
 DIC. 1988
 ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

c) Las tasas de crecimiento y decrecimiento del número de viviendas para estas Zonas descritas en el Cuadro VIV I indican que la Zona 30 tuvo el mayor incremento anual de viviendas, creciendo su inventario al ritmo de un 13.8 por ciento anual. Las viviendas de la Zona 11 se incrementan a un ritmo anual promedio de casi el 8 por ciento. El inventario total de la Zona 03 experimentó una leve reducción.

El Censo de 1978 reporta un promedio de 5.7 personas por vivienda. Esta cifra se reduce a 4.8 personas por vivienda en 1988. (Último promedio del Cuadro VIV I).

a) En 1988, el alto promedio de personas por vivienda se localiza en la Zona 11 con un promedio de 6.7 personas por vivienda. La Zona 10 también aparece con un número igualmente alto de personas por vivienda (6.7). En segundo lugar se encontraba la Zona 30 con un promedio de 6.1 personas por vivienda.

b) En 1988, la Zona 17 se destaca con el mayor índice de personas por vivienda (7.0). Las Zonas 17 y 23 comparten el segundo lugar con índices respectivos de 5.4 personas por vivienda.

c) Las tasas de crecimiento y decrecimiento del número de personas por vivienda en todas las zonas de la ciudad (Cuadro VIV I) indican que únicamente la Zona 17 experimentó un incremento moderado de su promedio de personas por vivienda. En las otras zonas consideradas el promedio de personas por vivienda se redujo.

4.2 Análisis de la Condición de la Vivienda

El análisis de los cambios ocurridos en el inventario de vivienda por zona durante un período de tiempo, o sea entre dos años censales, sirve para identificar los patrones específicos de la dinámica de la oferta de vivienda.

Si bien es cierto que las tendencias pasadas de actividad constructiva suministran una buena base para proyectar la actividad futura, se necesita contar con datos relacionados con la calidad de la vivienda para así proyectar necesidades futuras de tierra con base en factores demográficos de la población y físicos, de las viviendas que conforman el inventario de vivienda de la ciudad.

CUADRO VIV I
 VIVIENDAS Y PERSONAS POR VIVIENDA
 EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 POR ZONA 1978 - 1988

NUMERO DE ZONA (1)	VIVIENDAS OCUPADAS EN 1978	VIVIENDAS OCUPADAS EN 1988	TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS DEL PERIODO	PERSONAS POR VIVIENDA 1978	PERSONAS POR VIVIENDA 1988
1	2,333	1,502	(4.31)	4.4	4.5
2	3,370	4,683	3.34	5.8	4.6
3	6,334	6,264	(0.11)	5.9	4.2
4	1,982	2,109	0.62	5.5	4.2
5	1,444	2,031	3.47	5.8	4.6
6	372	802	7.98	5.3	4.9
7	335	509	4.27	5.0	5.0
8	631	2,197	13.29	6.7	5.1
9	1,115	2,212	7.09	6.1	5.0
10	1,916	3,998	7.63	5.9	4.6
11	5,301	11,409	7.97	6.0	5.0
12	447	593	2.17	6.7	5.1
13	993	1,516	4.32	6.0	4.9
14	235	674	11.11	5.8	5.4
15		37			4.6
16	95	828	24.17	5.5	4.9
17	1,876	2,153	1.39	5.1	5.4
18					
19		436			4.5
20					
21		1,739			4.9
22		18			7.0
23		137			5.4
24		329			5.3
25		260			4.9
26		693			5.0
27	11	2,736	73.61	4.5	4.7
28					
29					
30	1,464	5,324	13.80	6.1	5.3
31					
32		34			4.2
33		3,150			5.0
34	20,234	58,383	6.79	5.7	4.8

Se excluyeron todas las zonas 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 33, 34 por no contar con información de población.

Se excluyeron las zonas 18, 20, 28, 29, 31, 34 por no contar con información de población.

La metodología más adecuada para este fin, a utilizar en esta sección está basada en los estudios de las Naciones Unidas para estimar las necesidades de vivienda.⁵ Esta Metodología permite trabajar más eficientemente con las limitaciones de datos y facilita un enfoque estructurado del tema.

Las necesidades de tierra calculadas en este estudio, se realizarán traduciendo las necesidades de vivienda, en necesidades de tierra, usando la relación de densidad para el uso del suelo urbano:

densidad habitacional = número de viviendas dividido entre cantidad de tierra (en hectáreas)

Por lo tanto: la cantidad de tierra necesaria se obtiene dividiendo el número de viviendas necesarias entre la densidad proyectada del desarrollo futuro.

La metodología para el cálculo de Necesidades de Vivienda clasifica los componentes principales de las necesidades habitacionales en dos categorías: la primera categoría contiene las necesidades existentes actuales, o sea el punto de partida para la futura proyección, a) unidades habitacionales que requieren mejoramiento, b) reemplazo por su condición precaria y c) nuevas viviendas que necesitan ser construidas para reducir los niveles de hacinamiento del inventario actual.

La segunda categoría identifica las necesidades que deben ser cubiertas durante el período de proyección futura debido, a) al crecimiento poblacional/formación de nuevos hogares y b) deterioro del stock existente. Debido a que el estudio proyecta necesidades de tierra hasta 1995, es posible que la tasa de deterioro del stock existente no se aplique en este caso. Estos dos componentes o categorías conforman las necesidades de vivienda o sea, la demanda de vivienda.

El formato para la tabulación de los datos de vivienda se desprende de la forma como el Modelo de Necesidades desglosa las categorías del inventario y calcula los resultados para cubrir cada factor que conforma la demanda.

⁵ Esta metodología está contemplada en el modelo "Housing Needs Assessment Model" conocida en español como: Modelo para el Diagnóstico y Pronóstico de Necesidades de Vivienda, desarrollado por Urban Institute y Robert Nathan & Associates para la Oficina de Vivienda de la USAID.

El Cuadro VIV II a continuación, presenta la información para medir la situación en la que se encuentra el inventario de vivienda, por zona y sector de la ciudad. El Cuadro utiliza las siguientes definiciones (tomadas de la metodología de Naciones Unidas):

Viviendas Existentes:

La suma de todas las viviendas malas, deficientes y adecuadas;

Viviendas Malas o no mejorables:

Son aquellas viviendas que físicamente se encuentran en mal estado, carezcan o no de servicios. Estas son todas las viviendas que por su estado de deterioro o condición precaria necesitan ser reemplazadas;

Viviendas Deficientes o mejorables:

Son aquellas que requieren reparaciones y/o ampliaciones y/o dotación de servicios. Estas podrían ser las viviendas estructuralmente catalogadas como buenas pero que carecen de uno o más servicios, y las clasificadas como estructuralmente regulares pero dotadas de todos los servicios.

Viviendas Adecuadas o permanentes:

Son las viviendas que se consideran físicamente en condiciones óptimas y que cuentan con todos los servicios.

La Dirección General de Estadística y Censos aún no reporta datos de calidad de vivienda del Censo Nacional de 1988. De manera que las cifras que aparecen en el Cuadro VIV II fueron obtenidas de la aplicación de los valores relativos de viviendas malas y adecuadas reportadas en la Encuesta Continua sobre Fuerza de Trabajo de 1986. Se asume que estos porcentajes no han sufrido ninguna variación a partir de 1986. El cuadro indica que el stock de vivienda en San Pedro Sula se desglosa en aproximadamente 31 mil viviendas adecuadas o sea, en buenas condiciones (el 53 por ciento del total de viviendas); 20 mil viviendas que necesitan reparaciones y mejoras; y 7 mil viviendas aproximadamente que necesitan ser reemplazadas por su condición precaria (el 12 por ciento del total).

Para tener el panorama completo de la condición del stock y poder obtener el estimado del déficit de vivienda en la ciudad, únicamente queda por agregar dos categorías más de vivienda: las viviendas "faltantes" y las viviendas "necesarias".

CUADRO VIV II
 ESTIMADO DEL NUMERO DE VIVIENDAS: EXISTENTES,
 NECESARIAS, MEJORABLES Y NO MEJORABLES
 DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 1988

VIVIENDAS	CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
(1). VIVIENDAS EXISTENTES (Inventario Total) (1) = (3) + (4) + (5) Porcentaje	58,383 100 %
(3). VIVIENDAS ADECUADAS (1): (Construidas con materiales permanentes y con todos los servicios) Porcentaje	30,943 53 %
(4). VIVIENDAS DEFICIENTES: (Mejorables, que necesitan reparaciones y/o ampliacion y dotacion de servicios) Porcentaje	20,318 34.8 %
(5). VIVIENDAS MALAS: (Que se encuentran en mal estado y deben ser reemplazadas) Porcentaje	7,122 12.2 %

FUENTE: Encuesta Continua Sobre Fuerza de Trabajo
 Direccion General de Estadistica y Censos
 FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

Primero se asume que la reducción de los niveles de hacinamiento actuales se logra cuando existe una vivienda para cada familia. Por lo tanto, se consideran faltantes las viviendas que "hacen falta" para las familias que viven hacinadas. Esta vivienda faltante es la diferencia entre las viviendas necesarias y las existentes en el inventario actual (el número de viviendas necesarias, en este caso es igual al número total de hogares, lo que implica que a cada familia le debe corresponder una vivienda para que el hacinamiento sea igual a cero).

La diferenciación conceptual entre el número de personas por familia y el número de personas por vivienda es indispensable para el cálculo del índice de hacinamiento. Se estima que este índice en San Pedro Sula es particularmente relevante en el submercado de las cuarterías. En las zonas de bajos ingresos por ejemplo, según datos proporcionados por la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San Pedro Sula el promedio de personas por familia es de 4.7 y el promedio de personas por vivienda es de 5.3, lo que produce un índice de hacinamiento de 1.13 familias por vivienda, para estos grupos poblacionales particulares.

El Cuadro VIV III a continuación presenta los datos estimados de población, hogares, viviendas existentes y faltantes en San Pedro Sula en 1988.

CUADRO VIV III

1.	POBLACION (1):	280,376 Habitantes
2.	NUMERO DE VIVIENDAS (2):	58,383
3.	HABITANTES POR VIVIENDA:	4:80
4.	INDICE DE HACINAMIENTO (3):	1.0388 Hogares por vivienda.
5.	NUMERO DE HOGARES (4):	60,648
6.	PERSONAS POR HOGAR:	4.63
7.	VIVIENDAS FALTANTES (5):	2,265 (7)=(4)-2)

NOTAS AL CUADRO VIV III:

(1) y (2): Datos de población y vivienda obtenidos de las cifras preliminares del Censo de 1938 de la Dirección General de Estadística y Censos, desglosadas en las 34 zonas y cuatro sectores que comprende el estudio.

(3): Índice de Hacinamiento: Se recurrió a la comparación de los datos de personas por vivienda y personas por hogar de la Encuesta Continua sobre Fuerza de Trabajo de 1987. La Encuesta calcula un promedio de 5.09 personas por vivienda y 4.91 personas por hogar, lo que produce un índice de hacinamiento para 1987 de 1.0388 familias por vivienda. El índice de hacinamiento es el cociente que resulta de dividir el promedio de personas por vivienda entre el promedio de personas por hogar o familia.

(4): Número de Hogares: El número de hogares se calculó multiplicando el índice de hacinamiento por el número de viviendas reportadas en el Censo de 1988. Se asume que la relación entre número de personas por familia y vivienda permanece constante entre 1978 y 1988.

(5): Las viviendas faltantes son la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas.

El Cuadro VIV IV a continuación, presenta el análisis del inventario de vivienda y presenta la cifra del déficit de vivienda en San Pedro Sula. Las cifras para estimar el déficit parten de la aplicación de los porcentajes de viviendas deficientes, adecuadas y malas de la Encuesta de Fuerza de Trabajo de 1986 y del cálculo del índice de hacinamiento basado en datos de la misma fuente. Tal como lo muestra el Cuadro, se estima que el déficit de vivienda en San Pedro Sula es de aproximadamente 10 mil viviendas. Esta cifra deberá de revisarse al obtener los datos de calidad del stock resultado del Censo Nacional de 1988.

CUADRO VIV IV
 ESTIMADO DEL NUMERO DE VIVIENDAS: EXISTENTES,
 NECESARIAS, MEJORABLES Y NO MEJORABLES
 DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 Y DEFICIT DE VIVIENDA
 (1988)

VIVIENDAS	CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
(1). VIVIENDAS EXISTENTES (Inventario Total) (1) = (3)+(4)+(5) Porcentaje	58,383 100 %
(2). VIVIENDAS NECESARIAS: (Para que cada hogar tenga una vivienda) (2) = (1)+(6)	60,648
(3). VIVIENDAS ADECUADAS (1): (Construidas con materiales permanentes y con todos los servicios) Porcentaje	30,943 53 %
(4). VIVIENDAS DEFICIENTES: (Mejorables, que necesitan reparaciones y/o ampliacion y dotacion de servicios) Porcentaje	20,518 34.8 %
(5). VIVIENDAS MALAS: (Que se encuentran en mal estado y deben ser reemplazadas) Porcentaje	7,122 12.2 %
(6). VIVIENDAS FALTANTES (Para reducir hacinamiento) (6) = (2) - (1)	2,265
(7) DEFICIT DE VIVIENDA (7) = (5)+(6)	9,387

FUENTE: Encuesta Continua sobre Fuerza de Trabajo, 1986
 Direccion General de Estadistica y Censos
 Cifras de calidad de vivienda
 proyectadas a partir de 1986 y aplicadas a
 las cifras de 1988
 ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

5. INGRESOS DE LA POBLACION

5.1 Características del Ingreso Familiar en San Pedro Sula

Esta sección presenta y analiza datos globales de ingresos para la población de San Pedro Sula. Este tipo de información es importante para propósitos del presente estudio de tierra. Estos datos serán usados en capítulos futuros para estudiar las implicaciones financieras (ej., capacidad de pago) de las urbanizaciones recientemente desarrolladas (ambas formal e informal) y el uso del suelo y estándares para el desarrollo de la tierra propuesta para un rango de grupos potenciales de interés para la municipalidad.

Afortunadamente, hay datos del ingreso por hogar global de una excelente calidad para San Pedro Sula. La Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno llevó a cabo dos encuestas de la fuerza laboral en 16 de los centros urbanos más grandes en Septiembre de 1986 y Marzo de 1987.⁶

Cada encuesta recopiló información del ingreso por hogar en más de 1600 familias en San Pedro Sula. El ingreso por hogar como se define en las encuestas de la DGEC incluye salarios, comisiones, propinas y utilidades netas de un negocio u otra actividad económica. La encuesta no incluye, sin embargo, otras fuentes de ingresos como ingresos de rentas, pagos de interés, pensiones, etc. Fue imposible estimar cual fue el efecto en el ingreso por hogar global de esta falta de considerar todas las fuentes de ingreso.

Los Cuadros 1 y 2 resumen los resultados en el ingreso por hogar para el período de las dos encuestas. Los cuadros estiman el número de hogares para cada categoría de ingreso basada en los datos preliminares del Censo Nacional de Población de 1988. El Cuadro 1 muestra que el ingreso por hogar mediano por mes para 1986 y 1987 es de Lps. 593 y Lps. 579, respectivamente. Ya que el tiempo transcurrido entre las dos encuestas fue menos de un año, no debería ser sorprendente que ha habido sólo una variación mínima en los dos ingresos medianos.

Para el propósito de este estudio, se puede asumir que el ingreso familiar mediano fue aproximadamente de Lps. 600. por mes para ambos años. Basado en discusiones con profesionales de la Unidad de Investigaciones y Estadística de la Municipalidad, se puede también asumir que el ingreso familiar ha experimentado sólo cambios marginales a la fecha.

⁶ Encuesta Continua Sobre Fuerza de Trabajo, ECSFT-U1 y U2, Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Planificación, Coordinación y Presupuesto, Tegucigalpa, Honduras, Septiembre de 1986 y Marzo de 1987.

El Cuadro 2 desglosa el ingreso familiar en base al ingreso per cápita. La ventaja de analizar el ingreso desde esta perspectiva es que resalta el monto del ingreso familiar total disponible por miembro de familia. Para el planeamiento y desarrollo de programas de vivienda e infraestructura, es importante ser capaz de diferenciar entre los hogares de un ingreso similar en base al tamaño de la familia. Esto resulta cierto en términos de los requerimientos de espacio variantes y capacidad de pago. Aunque no es posible para este estudio, sería interesante estimar la porción del ingreso familiar potencialmente disponible para pagar por una solución habitacional o de infraestructura (especialmente al más bajo rango de la escala de ingresos) después de restar el mínimo de las necesidades básicas per cápita para alimentación, ropa, transporte, gastos médicos, etc.

El Cuadro 3 toma la información presentada en los Cuadros 1 y 2 y la reorganiza en un formato que muestra el ingreso por hogar correspondiente a cada decil de la población.

Finalmente, la Gráfica 1 presenta un resumen del número total de hogares por categoría de ingreso para 1986 y 1987.

CUADRO No. 1

SAN PEDRO SULA
HOGARES POR NIVEL DE INGRESO DEL HOGAR
1986-1987

CATEGORIAS DE INGRESO POR HOGAR (Lps.)	A N O 1 9 8 6			A N O 1 9 8 7		
	NUMERO DE HOGARES	% DEL TOTAL DE HOGARES	% ACUMULADO DEL TOTAL DE HOGARES	NUMERO DE HOGARES	% DEL TOTAL DE HOGARES	% ACUMULADO DEL TOTAL DE HOGARES
1 a 100	1,443	2.8	2.8	1,469	2.7	2.7
101 a 200	5,049	9.8	12.6	4,897	9.0	11.7
201 a 300	6,595	12.8	25.4	7,018	12.9	24.6
301 a 400	5,359	10.4	35.8	6,094	11.2	35.8
401 a 600	7,574	14.7	50.5	8,651	15.9	51.7
601 a 800	5,153	10.0	60.5	5,713	10.5	62.2
801 a 1200	6,080	11.8	72.3	5,604	10.3	72.5
1201 a 1600	3,349	6.5	78.8	3,482	6.4	78.9
1601 a 2000	2,422	4.7	83.5	2,775	5.1	84.0
2001 y Mas	3,710	7.2	90.7	4,570	8.4	92.4
No declara	4,792	9.3	100.0	4,135	7.6	100.0
T O T A L	51,526 0	100.0		54,408	100.00	

CUADRO No. 2

 HOGARES POR NIVEL DE INGRESO PERCAPITA MENSUAL
 SAN PEDRO SULA
 1986-1987

CATEGORIAS DE INGRESOS LPS.	A N O 1 9 8 6				A N O 1 9 8 7			
	NUMERO DE HOGARES	PORCENTAJE DEL NUMERO DE HOGARES	PROMEDIO DE PERSONAS POR HOGAR	INGRESO POR HOGAR	NUMERO DE HOGARES	PORCENTAJE DEL TOTAL DE HOGARES	PROMEDIO DE PERSONAS POR HOGAR	INGRESO POR HOGAR
1 a 20	1,185	2.3	6.53	95	1,251	2.3	6.65	99
20.1 a 40	4,122	8.0	6.52	202	3,917	7.2	6.45	207
40.1 a 60	4,998	9.7	6.15	312	5,387	9.9	5.96	307
60.1 a 80	4,998	9.7	5.51	390	6,203	11.4	5.61	399
80.1 a 120	7,677	14.9	5.39	534	7,726	14.2	5.15	512
120.1 a 160	5,565	10.8	4.93	689	5,495	10.1	4.92	682
160.1 a 240	5,874	11.4	4.66	916	7,073	13.0	4.42	886
240.1 a 320	4,534	8.8	3.96	1,101	4,842	8.9	4.02	1,128
320.1 a 400	2,525	4.9	3.93	1,440	3,047	5.6	4.42	1,574
400.1 y Mas	5,256	10.2	3.93	2,969	5,332	9.8	3.99	3,025
No declara	4,792	9.3	3.57	-----	4,135	7.6	3.49	-----
T O T A L	51,526	100.00	4.94	816	54,408	100.00	4.91	836

Fuente: Encuesta Continua Fuerza de Trabajo, Sept. 1986 y Marzo 1987.
 Direccion General de Estadistica y Censos
 Analisis de PADCO/UMVIDE

CUADRO No. 3

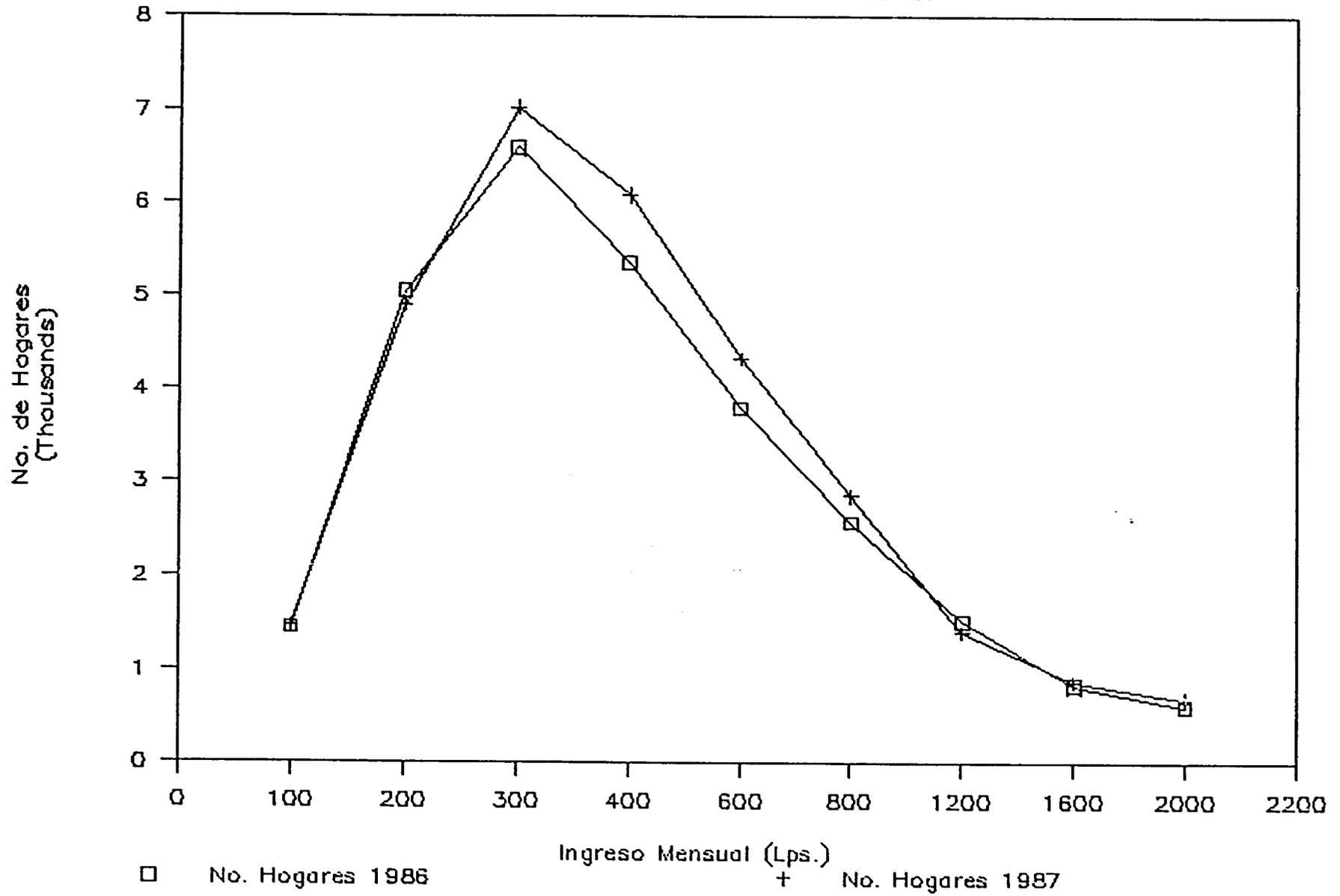
DISTRIBUCION DE INGRESOS SEGUN DECIL DE HOGARES
SAN PEDRO SULA
1986-1987

QUINTILAS	DECILES	INGRESO POR HOGAR	INGRESO POR HOGAR
	DE	CORRESPONDIENTE AL	CORRESPONDIENTE AL
	INGRESOS	DECIL	DECIL
	POR HOGAR	1986	1987
	(Lps.)	(Lps.)	(Lps.)
	10	173	181
1	20	258	264
	30	344	348
	40	457	453
2	50	593	579
	60	790	758
3	70	1122	1103
	80	1702	1686

Fuente: Elaboracion UMVIDL/PADCO de Encuesta Continua Sobre
Fuerza de Trabajo, Septiembre 1986 y Marzo 1987.
Análisis de PADCO/UMVIDE

GRAFICA No. 1

HOGARES POR NIVEL DE INGRSO 86-87



C. SITUACION ECONOMICA

1. INTRODUCCION

Este análisis consiste de tres secciones principales. La primera sección se refiere a los asuntos macro-económicos así como también provee el contexto del desarrollo económico de Honduras. La segunda sección trata las características económicas de San Pedro Sula y su papel en la economía nacional. La tercera y última sección presenta las implicaciones para el futuro proceso de urbanización.

Este análisis usa datos de publicaciones nacionales, regionales y de San Pedro Sula, de los sectores productivos, fuerza de trabajo e inversiones. Además, se incorporan comentarios de personas con reconocida experiencia sobre la relación entre las condiciones económicas nacionales y el clima de inversión enfrentado por los negocios.

El propósito de este análisis es establecer un entendimiento de como las condiciones macro-económicas de Honduras pueden impactar el proceso de urbanización de San Pedro Sula. Las alternativas a ser discutidas y hechas a nivel local invariablemente deben tomar en cuenta estos aspectos ya que ellos afectan el desarrollo económico del país.

2. ASPECTOS MACRO-ECONOMICOS

Esta sección revisará los principales aspectos macro-económicos que pueden afectar el desarrollo económico de San Pedro Sula. La presente sección se inicia con la descripción de las características económicas generales y una breve descripción del sector, continúa con una revisión de las políticas y las tendencias y la importancia de los aspectos relacionados con la deuda y financiamiento del gobierno.

El papel de la agricultura en la economía de Honduras es crítica para entender las fluctuaciones en muchos indicadores del bienestar de la economía nacional. La producción agrícola cuenta por más del 80 por ciento de las exportaciones del país y emplea más del 50 por ciento de la fuerza de trabajo comparado al 14 por ciento tanto de la manufactura como de los servicios.

El banano y el café representan aproximadamente un 60 por ciento de las exportaciones totales. Todos los productos de la exportación agrícola son vulnerables a las fluctuaciones de precios del mercado mundial y a las condiciones climáticas. Como se verá más abajo, el aumento de la exportación de bananos (así como otros productos) pueden tener efectos positivos en varios aspectos.

Las exportaciones previstas para 1988 se han fijado en cerca de 55 millones de cajas de bananos que mejorarán la captación de divisas para el país en más de 50 millones de lempiras, esperándose superen muy pronto el máximo histórico de cajas

exportadas garantizando a su vez la captación de impuestos fiscales para el tesoro de la nación. (Banco Atlántida, 1988)

Otros factores externos que afectan las exportaciones incluyen las instituciones internacionales que regulan las cuotas para el café y azúcar.

Estimados del Banco Central de Honduras, el Fondo Monetario Internacional y la Agencia Internacional para el Desarrollo, basados en proyecciones del Banco Mundial sugieren un crecimiento estable de las exportaciones agrícolas y precios hasta 1992. Los componentes no agrícolas de exportación, aunque no detallados, también aumentarán en una tasa promedio anual de alrededor del 4.7 por ciento entre 1988 y 1990 de acuerdo a esta predicción. Los ingresos por exportaciones se proyecta que aumentarán también en un 6.8 por ciento para 1988-1990 y en un 7.2 por ciento para 1990-1992. Otros expertos afiliados con las mismas instituciones citadas para estas proyecciones consideran estos estimados muy optimistas. La situación económica actual también produce escepticismo sobre las proyecciones.

Las exportaciones e importaciones representan casi dos tercios del P.I.B. de Honduras. Dentro del contexto de una tasa estimada de crecimiento de la población del 3.3 por ciento, la economía de Honduras necesitará expandirse para mejorar el estándar de vida de la población. De 1980-1986, sin embargo, el ingreso real per cápita disminuyó. Mientras los estimados del ingreso real per cápita y la tasa real de crecimiento del P.I.B. muestra un aumento para 1987 y 1988 (4.4% y 4.6%, respectivamente), la evidencia económica reciente y una falta de cambios fundamentales en la estructura de la economía de Honduras sugieren un futuro pesimista. Los asuntos que se discutirán más adelante mencionarán algunos de los cambios que son necesarios para mejorar la situación para el futuro.

Muchos de los indicadores económicos relevantes de Honduras se resumen en el Cuadro Econ 1 preparado por Banco Atlántida, S.A., para 1985 al Segundo Trimestre de 1988. Aquí no revisaremos todos los datos, pero la tabla sirve como base para una gran parte del análisis que sigue.

La agricultura representa el 21.9 por ciento del P.I.B. La producción industrial es un 16.4 por ciento del P.I.B. La manufactura es el componente principal (66%) de la producción industrial, y la construcción y servicios conforman el resto.

Los servicios conforman aproximadamente el 40 por ciento del P.I.B. para 1988. Este incluye transporte y comunicaciones, comercio y finanzas, vivienda, administración pública y otros servicios. Han habido algunas fluctuaciones alrededor de los sectores basados en el comportamiento de las exportaciones, pero las distribuciones porcentuales han sido estables a través del tiempo.

El Cuadro Econ 2 complementa el P.I.B. y demuestra el cambio mínimo en el P.I.B. real, y la disminución en el P.I.B. real por persona desde 1980. La columna final indica el resultado económico cuando la tasa de crecimiento poblacional sobrepasa la tasa de crecimiento de la economía.

Como se mencionó anteriormente, las exportaciones e importaciones juegan un papel crítico en la economía de Honduras. Los datos se presentan en detalle para 1985-1988 en el Cuadro Econ 1. Los cambios agregados para las exportaciones e importaciones desde 1980 se presentan en el Cuadro Econ 3. El balance de la tendencia de déficit, mientras declinaba levemente en los años recientes representa un problema persistente a largo plazo.

Se considera necesaria la diversificación de las exportaciones dentro de la agricultura así como también la diversificación de las exportaciones de productos no agrícolas para estabilizar la dependencia en la exportación del café y bananos. Alguna diversificación está ocurriendo con las exportaciones de mariscos y productos agrícolas tales como fresas, melones, pepinos y otros. Esta diversificación será necesaria para estabilizar la exportación y el ingreso de divisas al país. Otros esfuerzos, que serán mencionados más adelante, están también en camino para expandir las exportaciones no agrícolas.

Estos asuntos afectarán directamente las condiciones económicas en San Pedro Sula y la capacidad del gobierno local para generar los fondos necesarios para inversiones en infraestructura. Primero, la disponibilidad de divisas originadas por las exportaciones agrícolas afecta su disponibilidad para productos importados usados como insumos para la producción industrial. Segundo, los ingresos de las exportaciones afectan el ingreso del gobierno central y finalmente el monto de capital disponible.

Otros datos relevantes del Cuadro Econ 1 indican el aumento de la deuda pública y el crecimiento de la inversión pública y privada. Los gastos públicos han ido aumentando relativamente. De nuevo un enunciado del Banco Atlántida:

"Este comportamiento de ingresos y egresos ha continuado dando como resultado un incremento del déficit fiscal bruto. Si se incluyen las amortizaciones de la deuda pública éste aumenta a casi los Lps. 1,100 millones; alcanzando una relación el déficit neto de más del 7% respecto al Producto Interno Bruto. Todo esto indica que será sumamente difícil lograr la meta anunciada por el Gobierno de reducir dicha relación a un 4.5% sobre la base neta para fines de 1988." (Banco Atlántida, 1988)

Durante 1987, Honduras fue incapaz de continuar pagando a tiempo su deuda externa por la falta de divisas. El financiamiento externo negativo contribuyó fuertemente a la falta de divisas. Las dificultades con la balanza de pagos están basadas en la falta

de dinámica en sus exportaciones y en la demanda excesiva para importaciones que resultan de políticas monetarias expansivas. En 1987 hubo un 20 por ciento de aumento en la oferta de dinero causado por la necesidad de financiar internamente la deuda pública. Las inversiones públicas necesarias para fomentar el desarrollo serán aún más escasas a menos que los ingresos aumenten por, entre otras cosas, una mejora en las exportaciones.

Hay otros asuntos relacionados que pueden afectar la naturaleza del desarrollo en San Pedro Sula. Actualmente hay iliquidez en el mercado de capital. Esto es lo contrario de la situación de hace varios años y viene del esfuerzo del gobierno que ha reducido la tasa de redescuento y aumentado los requerimientos de reserva de las instituciones financieras. El requerimiento de reserva del Banco Central fue aumentado en un 33 por ciento en todas las cuentas de depósitos y cheques: 15 por ciento para asociaciones de ahorro y préstamo, y 20 por ciento para depósitos en moneda nacional y extranjera (Inversiones Continental, 1988). Estos requerimientos no sólo han controlado la iliquidez interna sino también han ocupado una gran parte de los depósitos internos para financiar el déficit fiscal a tasas de interés bajos o de cero (Banco Mundial, 1988). Por lo tanto, los préstamos al sector privado han sido escasos o caros.

El lempira está sobrevaluado, fluctuando entre Lps. 2.8 y 3.5 al dólar desde Julio de 1988 en el "mercado negro". Hay una grande y creciente economía informal. Las acciones del gobierno central impusieron un congelamiento en la emisión de permisos de importación, llevando a una disminución transitoria y de corto plazo en la tasa informal de cambio.

La devaluación de la tasa oficial de cambio (2:1) tendría algunos efectos. La diferencia entre las tasas de cambio oficial y no oficial lesiona a los exportadores que son implícitamente gravados por la moneda sobrevaluada. Los importadores, por otro lado, son implícitamente subsidiados por la moneda sobrevaluada. Una devaluación beneficiaría a los exportadores y lesionaría a los importadores en el corto plazo. La situación será más complicada para productos de exportación que dependan en parte de los insumos para su producción. La devaluación hara las exportaciones hondureñas más competitivas pero también elevará el costo de productos importados e insumos.

Las medidas tendientes a la protección de las industrias domésticas hacen más complejo el problema. La iliquidez que limita el acceso a las divisas puede particularmente afectar las industrias en Honduras por la dependencia del sector de manufactura en los insumos importados. Aún más, las industrias locales de no exportación tales como la construcción encontrarán los insumos importados más o menos caros, dependiendo de la naturaleza del régimen de la tasa dual de cambio.

Además de un serio desequilibrio en la balanza de pagos y una gran deuda del gobierno financiada a través del sistema financiero interno, hay políticas de gobierno que han distorsionado las tasas de interés y el proceso de crédito. Los intentos del gobierno para controlar las tasas de interés de los préstamos a niveles bajos irreales dentro del contexto de Honduras ha agravado el racionamiento de crédito.

Debido a que el precio del dinero no es usado para racionar el crédito otras técnicas son usadas. "Aunque el tope de tasas de interés (ahora a 17%) es alto en términos reales, todavía da serias distorsiones en la determinación de las tasas de interés de mercado libre. Aún más, basado en mecanismos especiales y privilegios, el sector público presiona al sector privado, absorbiendo una parte mayor del crédito disponible" (Banco Mundial, 1988). Las instituciones financieras en tales circunstancias son muy conservadoras en sus prácticas de préstamos ya que ellas no están recibiendo una compensación por sus préstamos. Esto también restringe los préstamos a una rotación rápida a corto plazo. El financiamiento de préstamos más bien será reducido a menos que haya un colateral sustancial.

Existen otros factores varios que son importantes para entender el ambiente macro-económico en Honduras. El desempleo es muy alto, aproximadamente el 30 por ciento. Mientras el desempleo estimado en San Pedro Sula es menor, es bien claro que un nivel de desempleo nacional tal refleja problemas económicos significativos y una fuente de inestabilidad social. De acuerdo al reporte anual del Banco Continental, "Honduras necesita reducir el consumo, una tarea muy difícil ya que nuestro estándar de vida ya es bajo. También necesitamos aumentar nuestra tasa de ahorros, lo cual es difícil por el alto desempleo. Sin estos dos ingredientes no podemos iniciar un proceso continuo de desarrollo económico." (Banco Continental, 1988)

Durante 1988 el gobierno definió objetivos económicos para reducir el déficit actual, reducir el tamaño del sector público, aumentar los ahorros y aumentar la productividad de los recursos domésticos. Para lograr estos objetivos, el gobierno tendrá que formular alternativas políticas difíciles dentro del contexto de un año de elección presidencial.

Se ven, por lo tanto, dos escenarios para la economía de Honduras y San Pedro Sula. Asumimos que el tiempo y la demanda externa no cambiará significativamente y no conducirá a una amplia variación en el nivel actual de las exportaciones agrícolas. Así el nivel de las divisas generales de las exportaciones agrícolas no cambiará significativamente bajo cualquiera de los siguientes escenarios.

El Escenario #1 asume que la situación actual continuará pasados los siguientes años y representa una disminución continua de la economía del país, afectando negativamente el crecimiento de San Pedro Sula. Los elementos de este escenario son:

- 1) El balance de déficit continuará como problema debido a la base estrecha de la exportación y el impuesto implícito sobre las exportaciones causado por la tasa dual de cambio así como el subsidio implícito de las importaciones causado por el mismo problema. La diversificación de las exportaciones no se desarrollará bajo estas condiciones. Los esfuerzos limitados del gobierno a través de los CETRAS (discutidos más adelante) y las reducciones en los impuestos de exportaciones de los bananos tendrán un efecto insignificante sobre el problema.
- 2) La deuda del gobierno continuará aumentando las reducciones de capital para otros sectores de la economía así como aumentando también la inflación; la deuda es monetarizada por el gobierno central. Esto conduce al problema de la tasa dual de cambio mencionada anteriormente.
- 3) La reducción de divisas limitará las inversiones en proyectos a largo plazo. Las reducciones de capital causadas por la gran deuda del gobierno limitará también las posibilidades de inversión. El enfoque de la economía tendrá una tendencia al corto plazo y no se enfocará a las inversiones a largo plazo necesitadas para ampliar la economía.

Las implicaciones de esta situación para San Pedro Sula parecen razonablemente claras y frágiles. Muchos de los problemas se empiezan a manifestar ahora. Habrá menos capital para la Municipalidad para inversiones a largo plazo. Similarmente, habrá menos capital para que el sector privado expanda la base industrial de la región. La economía de la región será estática y el declinante ingreso per cápita real empeorará. Habrán también divisas limitadas para la compra de los insumos necesarios para las exportaciones orientadas al sector industrial. Las divisas serán usadas para tendencias al corto plazo. Habrá una reducción en la base industrial y en los fondos disponibles para la Municipalidad.

El Escenario #2 asume realísticamente que la situación en el año siguiente será la misma que en el Escenario 1. Sin embargo, la hipótesis implícita del primer escenario fue que el gobierno seguirá fallando en el cumplimiento de sus objetivos. Esa hipótesis cambia en el Escenario #2. Aquí asumimos que la deuda del gobierno se reduce, las exportaciones se diversifican y por lo tanto aumentan y la devaluación de la moneda minimiza el problema de la tasa dual de cambio. Estas mejoras sin embargo, serán modestas por la demora en enfocar estos aspectos hasta después de

la elección presidencial. Las consecuencias de este escenario serian como siguen:

- 1) Habrá más divisas disponibles y contribuirán a una clima de inversión a largo plazo favoreciendo el crecimiento industrial y la diversificación de las exportaciones en agricultura. El empleo, por lo tanto, se aumentaría.
- 2) La reducción de la deuda del gobierno (y la tasa de inflación) abrirá capital para inversión privada y otras partes del sector público como la Municipalidad.
- 3) La devaluación aumentará la competitividad de los productos Hondureños y de San Pedro Sula en la economía mundial y aumentará la demanda de estos productos. Esto naturalmente conducirá a una expansión industrial con demanda para servicios públicos. El consumo de las importaciones será reducido a medida que la inversión se hace más atractiva. Ya que San Pedro Sula es la ciudad industrial principal en el país, sería un beneficiario principal de esta tendencia.

El grado de mejoramiento representado por este escenario será directamente proporcional al éxito del gobierno en lograr sus metas establecidas. Una descripción más amplia del papel de San Pedro Sula dentro del contexto de la economía nacional se analiza más abajo.

En los años siguientes, o sea a corto plazo, se continuará reflejando el deterioro descrito anteriormente. En el largo plazo se continuará este declive si los objetivos del gobierno no son implementados exitosamente. Esto supone una expansión de exportaciones no-tradicionales, reducción de la deuda pública y consumo, mayor productividad de inversión en vez de una tendencia a corto plazo, y nuevas inversiones orientadas a la exportación.

3. EL PAPEL DE SAN PEDRO SULA EN LA ECONOMIA DE HONDURAS.

Esta sección describe el papel de San Pedro Sula en la economía de Honduras y el efecto de la economía nacional en esta ciudad. Las variables discutidas anteriormente tendrán un efecto directo en el futuro del área. Esto incluye tasas de cambio, tasas de interés, deuda del gobierno, políticas de importación y exportación así como el nivel general de confianza en el futuro de la economía. Esto será analizado en el contexto de los escenarios anteriormente mencionados.

San Pedro Sula, es el centro industrial primario de Honduras y lo ha sido así desde hace algún tiempo. La situación

descrita abajo se cita en el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula de 1976:

"Segun datos del primer censo Fabril de Honduras levantado en 1971, San Pedro Sula concentra más del 50% de la producción industrial del país, un tercio del total de las empresas fabriles, cerca del 40% del empleo fabril y además, la producción por persona empleada en la industria fabril es mayor que el promedio nacional. (San Pedro Sula, Plan de Desarrollo, vol II, 1976)"

Más recientemente, un análisis del Banco Central de Honduras indicaba lo siguiente respecto al papel de San Pedro Sula en la economía nacional:

"Es importante mencionar que, en 1983, un número de 386 empresas generaron un Producto Interno Bruto de la Industria Fabril de L.370 millones, significando el 51.7% del total fabril del país, mientras que en 1984 un número ya de 454 empresas generaron L.416 millones de Producto pasando al 54.0 del total mencionado: también significa una contribución del 7.4% al Producto Bruto Nacional a costo de factores". (Banco Central de Honduras, 1986)

Otros datos sugieren el dominio creciente de San Pedro Sula en el sector industrial del país. Por ejemplo, el Cuadro Econ 4 indica una leve desvío de la industria (29.3% en 1974 y 25.2% en 1987) a los servicios (27.4% en 1974 a 33.2% en 1987). Esto refleja más bien una tendencia nacional. El Cuadro Econ 5 demuestra que San Pedro Sula tiene casi el doble de los trabajadores de manufactura que Tegucigalpa (con una población mucho menor) y un tercio de la fuerza de trabajo industrial nacional. Las facilidades del puerto, la infraestructura, la red de carreteras y la reciente adición de El Cajón continuarán enfocando el desarrollo industrial en la región de San Pedro Sula.

Sin embargo, las actividades industriales deberían ser consideradas en una forma regional debido a que San Pedro Sula sirve como centro comercial así como centro industrial a la región. Asimismo, mucha de la actividad industrial reciente ha estado en comunidades cercanas. La existencia de zonas francas para incentivar las industrias de exportación continuarán esta tendencia. Entre las industrias actualmente localizadas en la región están los alimentos, calzado, vestuario, textiles, maderas, bebidas, plásticos, químicos y metal-mecánica.

El futuro desarrollo de San Pedro Sula, como el centro industrial del país, dependerá de las políticas económicas nacionales que afectan la industria y las exportaciones industriales en particular. San Pedro Sula tiene un mayor porcentaje de insumos importados que el promedio nacional debido a su carácter industrial.

Las circunstancias económicas nacionales que afectan las divisas tendrán por lo tanto un mayor efecto en la economía de San Pedro Sula que sobre toda la nación. Los recortes continuados en las divisas limitará la capacidad de la región para la obtención de insumos industriales necesitados para expandir la producción industrial orientada a la exportación. También, si los recortes de divisas afectan los materiales de construcción importados, se podría llevar a una inflación de precios en el sector vivienda.

Las tasas de interés controladas, que llevan a un racionamiento del crédito, limitarán el desarrollo industrial privado. Esto ocurre a medida que la economía toma un giro de corto plazo, tendencia orientada a enfocar y evitar inversiones a plazos más largos requeridos para la producción industrial. De continuar esta situación, llevará a la amortización del crédito con colaterales altos o con poco o ningún riesgo para el prestamista. De hecho, un banquero local señalaba que los préstamos para construcción de vivienda e hipotecarios eran escasos bajo las condiciones actuales de iliquidez en la economía nacional.

El papel actual de la deuda nacional del gobierno, por lo tanto, no solamente limita el crédito a otros elementos del sector público tales como la Municipalidad de San Pedro Sula, sino también a los sectores privados industriales y de construcción.

En resumen, si la iliquidez, recorte de divisas, moneda sobrevaluada y los mercados informales continúan caracterizando la economía, entonces la inversión tendrá que ser dirigida a actividades con rápida rotación. Por ejemplo, los banqueros ahora tienen dificultad en obtener depósitos a largo plazo (especialmente con topes de interés). Otro indicador es la fuga de capital del país.

El efecto en los asuntos de urbanización sigue el mismo patrón de posibles resultados. Las divisas y recortes de crédito harán más lento el proceso de suministrar vivienda para los sectores público y privado y elevarán el precio o cambiarán el carácter de la vivienda construida. Por ejemplo, las varillas de acero de refuerzo importado se están volviendo escasas actualmente o muy caras. Esto lleva a cambiar el tipo de vivienda construida a medida que los constructores encuentran sistemas de construcción alternativos.

Desde luego, si los años siguientes tienen el crecimiento en la exportación agrícola proyectado anteriormente, los problemas de la deuda y las divisas serán menores. Sin embargo, se necesita que el gobierno tenga algún éxito en el logro de sus objetivos establecidos. Sin una mayor y extensa base de exportación, en la cual San Pedro Sula pueda jugar un papel importante, las condiciones económicas en el país continuarán fluctuando basadas en el comportamiento de las exportaciones agrícolas.

4. ACCIONES DEL GOBIERNO PARA ESTIMULAR EL DESARROLLO

Esta sección señala algunas de las políticas del gobierno nacional que incentivan las exportaciones y las industrias de exportación dentro del contexto de los escenarios arriba mencionados. Para repasar, ambos escenarios indican la continuación de los problemas a corto plazo. Una mejora al largo plazo depende no sólo del comportamiento de las exportaciones sino también de la disponibilidad del gobierno de ampliar una economía logrando sus objetivos de estabilización.

Muchas de las políticas e indicadores discutidos antes tienen un fuerte efecto en el desarrollo económico. Algunos están fuera del control del gobierno. Las condiciones económicas mundiales son un ejemplo. Otras políticas pueden estar dirigidas a asuntos administrativos y fiscales del gobierno que tienen impactos críticos en el desarrollo. Los déficits y el abastecimiento de moneda, el régimen de divisas y la economía informal, son algunos ejemplos.

Una herramienta diseñada para enfrentar la limitación de las divisas así como la implementación de objetivos de desarrollo se llama CETRAS (Certificados Transferibles de Opción a Divisas por Exportación). Los CETRAS están diseñados para incentivar la producción de productos agrícolas no-tradicionales dando al productor el derecho de mantener o vender el 40 por ciento de las divisas ganadas y convertirlas a la compra de insumos.

Los CETRAS proveen a sus dueños el acceso a dólares por la compra de importaciones o pagos al servicio de la deuda. El CETRA es vendido a los importadores a un valor determinado. Cualquier importador que presente un CETRA tiene la licencia de importación aprobada inmediatamente por el Banco Central.

El propósito del sistema del CETRA es, en parte, diversificar las exportaciones y contrarrestar las fluctuaciones de la economía. Por otro lado, si la experiencia de Honduras es consistente, con la experiencia en otros países, entonces hay posibilidades de algún abuso en el sistema debido a los problemas de la tasa dual de cambio que los CETRAS parcialmente enfocan. Sobre-facturación y sub-facturación están ocurriendo posiblemente y conduciendo a algún abuso del sistema de los CETRAS.

También en 1987 el gobierno estableció una nueva regulación de la tarifa por importaciones, y una nueva ley de valuación. Se establecieron también zonas libres de impuesto para exportación. Un número de estas zonas fue establecido en el Valle de Sula para incentivar mayor manufactura y también, talvez, para incentivar maquilas. Mientras Honduras tiene ventajas limitadas comparativamente para la producción debido a la falta de insumos, una combinación de incentivos fiscales, abundante mano de obra barata, así como el efecto global de cambios en las cuotas textiles para los Estados Unidos puede proveer, por lo menos a corto plazo,

algunas ventajas productivas para Honduras y San Pedro Sula en particular.

En este momento es difícil predecir el camino que tomará la economía de Honduras. Las condiciones económicas globales, el papel de los países e instituciones internacionales donantes, y la voluntad del gobierno central de implementar sus planes económicos determinarán la curva y la dirección del cambio.

En los siguientes años los problemas continuarán: la tasa de cambio, la deuda y los problemas creados por una rápida rotación del ambiente económico. La estabilidad a largo plazo y el crecimiento serán difíciles, porque los sacrificios requeridos en un país pobre son siempre mayores.

El potencial industrial de San Pedro Sula será afectado por estas condiciones, sin embargo, este potencial puede ser también visto como una fuente de ayuda potencial para ofrecer perspectivas de solución a estos problemas económicos.

INDICADORES ECONOMICOS DE HONDURAS

CUADRO ECON 1

POBLACION Y PRODUCTO NACIONAL BRUTO	SEGUNDO TRIMESTRE 1988			
	1985	1986	1987	1988
Poblacion (Miles de Personas)	4,047.0 4/	4,180.6 4/	4,318.6 4/	4,389.1 4/
Urbana 42%	1,699.7	1,755.9	1,813.8	1,959.7
Rural 58%	2,347.3	2,424.7	2,504.8	2,820.0
Tasa de Crecimiento (%) *	3.3	3.3	3.3	3.3
Poblacion Economicamente Activa 34%	1,376.0	1,421.4	1,468.3	1,492.3
Producto Nacional Bruto pcm (MM de Lps.)	6,643.0	7,186.0	7,654.0 p/	8,307.0 1/
Tasa de Crecimiento Real del PNB (%)	2.7	2.3	4.4 p/	4.6 1/
PNB por habitante (Lps.)	1,641.5	1,718.9	1,772.3 p/	1,892.6 1/
Produccion Industrial (% S/PIB cf)	17.4	16.7	16.1 p/	16.4 1/
Produccion Agricola (% S/PIB cf)	21.7	22.5	21.7 p/	21.9 1/
Indice General de Precios al Consumidor	184.9	193.0	197.8	202.6
Tasa de Inflacion	3.4	4.4	2.5	3.2
EXPORTACIONES E IMPORTACIONES				
Exportaciones FOB (MM Lps.)	1,529.2	1,708.5 p/	1,651.4 p/	1,846.5 1/
Principales Productos				
Bananos	547.0	513.5	648.5	715.9
Cafe	370.4	644.1	416.7	429.7
Mariscos	81.9	90.9	122.8	136.6
Madera	68.2	64.6	72.6	78.7
Carne	36.3	39.9	42.2	51.6
Zinc	59.9	52.6	23.3	45.6
Azucar	42.9	25.0	39.0	42.7
Plata	26.0	25.1	10.8	29.9
Pina	23.0	20.6	21.3	26.6
Plomo	11.9	12.3	3.7	14.5
Aceite de Palma	18.9	11.0	11.6	12.6 6/
Tabaco	17.3	10.6	7.1	8.3
Algodon desmotado	13.6	9.3	5.0	3.3
Importaciones CIF (MM Lps.)	1,776.2	1,750.1 p/	1,797.3 p/	1,865.8 1/
Petroleo Crudo y Combustibles				
Volumen MM Kilos	606.3	566.3 p/	620.0 p/	373.0 1/
Valor MM Lps.	316.8	194.4 p/	208.0 p/	219.2 1/
Balanza Comercial	(247.0)	(41.6) p/	(145.9) p/	(19.3) 1/

BALANZA DE PAGOS (MM de Lps.)

Balanza de Bienes y Servicios	(699.5)	(526.9) p/	(657.0) 1/	(526.7) 1/
Transferencias	291.2	316.7 p/	292.6 1/	270.0 1/
Balanza en Cuenta Corriente	(408.3)	(210.2) p/	(366.6) 1/	(256.7) 1/
Cuenta Capital	510.1	259.0 p/	353.8 1/	413.4 1/
Errores y Omisiones	(72.4)	(60.6) p/	95.3 1/	(156.7) 1/
Cambio Neto en Reservas Internacionales	(29.4)	11.8 p/	(82.5) 1/	0.0 1/
Balanza Comercial con Centro America	(140.5)	(123.2) p/	(102.6) p/	n.d.
Exportaciones FOB (MM Lps.)	51.1	46.9	57.7	n.d.
Importaciones CIF (MM Lps.)	191.6	170.1	160.3	n.d.

SECTOR PUBLICO 2/

Ingresos (MM de Lps.)	2,548.2	2,698.5	2,998.5	n.d.
Egresos (MM de Lps.)	3,025.0	3,107.2	3,478.4	n.d.
Superavit (Deficit) (MM Lps.)	(476.8)	(408.7)	(479.9) p/	(600.0) 1/
Deuda Publica (MM de Lps.)	5,324.6	5,858.9	6,042.4 p/	6,371.9
Interna	1,888.2	2,069.0	2,224.0	2,317.7
Externa	3,436.4	3,789.9	3,818.4	4,054.2
Credito e Invers. Sector Publico (MM Lps.)	662.5	856.7	932.5	963.7
Inversion Total	1,245.0	1,143.0	1,155.0 p/	1,267.0 1/
Inversion Publica (MM de Lps.)	718.0	585.0	541.0	565.0
Inversion Privada (MM de Lps.)	527.0	558.0	614.0	642.0
Medio Circulante (MM de Lps.) 3/	924.3	1,023.9	1,221.2	1,162.6
Numerario en Circulacion	404.3	417.6	483.1	430.2
Depositos Monetarios	520.0	606.3	738.1	732.4
Sistema Bancario (MM de Lps.)				
Depositos Monetarios	523.3	584.4	711.8	677.7
Depositos de Ahorro	500.4	586.1	740.3	793.9
Depositos a Plazo	514.5	575.6	662.2	730.6
Depts. Moneda Extranjera (Plazo, Ahorro, Vis	166.9	139.0	157.6	221.5
Prestamos y Descuentos	2,252.1	2,422.6	2,808.8	2,930.3

* Tasa reportada por SECPLAN

p/ Preliminares

1/ Proyeccion para todo el ano.

2/ Incluye Gobierno Central y Organismos Descentralizados no Financieros.

3/ Incluye Depositos Monetarios sector Publico.

4/ SECPLAN - Estimados con Censo 1988

5/ Cifras preliminares de Integracion Economica

6/ Proyeccion 1988 de COAPALMA

FUENTES:

Banco Central de Honduras y SECPLAN

Division Estudios Economicos

Banco Atlantida, S.A.

25 de Agosto de 1988

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

CUADRO ECON2

ANOS	PIB PRECIOS CORRIENTES		PIB A PRECIOS CONSTANTES 1/		PIB POR HABITANTE	
		INCR. %		INCR. %		INCR. %
1980	5,088.0	15	4,090.0	1.3	(2.3)	
1981	5,553.0	9.1	4,153.0	1.5	(1.9)	
1982	5,762.0	3.8	4,072.0	-2.0	(5.4)	
1983	6,035.0	4.7	4,062.0	-0.2	(3.6)	
1984	6,462.0	7.1	4,175.0	2.8	(0.6)	
1985	6,977.0	8.0	4,308.0	3.2	(0.1)	
1986 p/	7,565.0	8.4	4,426.0	2.7	(0.4)	
1987 e/	8,020.0	6.0	4,611.0	4.2	1.2	

p/ Preliminar

e/ Estimacion

1/ Cifras de PIB con base 1978=100

FUENTE: Banco Central de Honduras
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

INDICE GENERAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

CUADRO ECON3

ANOS	INDICE DE PRECIOS	INCREMENTO
1980	132.4	18.1
1981	144.8	9.4
1982	157.8	9.0
1983	170.9	8.3
1984	178.9	4.7
1985	184.9	3.4
1986	193.0	4.4
1987	197.8	2.5
1988 /e	202.6 /e	3.2 /e

e/ Estimacion Segundo Trimestre

FUENTE: BANCO CENTRAL DE HONDURAS
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

EXPORTACIONES E IMPORTACIONES
(MILLONES DE LEMPIRAS)

CUADRO ECON4

ANOS	Exportaciones	Inc. %	Importaciones	Inc. %
1980	1,644.2	12.2	2,038.6	22.5
1981	1,507.2	-8.3	1,920.0	-5.8
1982	1,309.2	-13.1	1,423.7	-25.8
1983	1,343.6	2.6	1,605.2	12.7
1984	1,450.7	8.0	1,786.8	11.3
1985	1,529.2	5.4	1,776.3	-0.6
1986	1,708.5	11.7	1,750.1	-1.5
1987 p/	1,651.4	-3.3	1,797.3	2.7
1988 e/	1,846.5	11.8	1,865.8	3.8

p/ Preliminar

e/ Estimacion

FUENTE: Banco Central de Honduras
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

INVERSION EN HONDURAS
(MILLONES DE LEMPIRAS)

CUADRO ECON5

ANOS	Inversion Publica	Inc. %	Inversion Privada	Inc. %	Total	Inc. %
1980	477	28.9	758.0	19.6	1,235	23.0
1981	454	-4.8	597.0	-21.2	1,051	(14.9)
1982	531	17.0	435.0	-27.1	966	(8.1)
1983	610	14.9	463.0	6.4	1,073	11.1
1984	787	29.0	459.0	-0.9	1,246	16.1
1985	718	-8.8	527.0	14.8	1,245	(0.1)
1986	585	-18.5	558.0	5.8	1,143	(8.2)
1987 p/	541	-7.5	614.0	10.0	1,155	1.0
1988 e/	565	4.4	642.0	4.5	1,207	4.5

p/ Preliminar

e/ Estimacion

FUENTE: Banco Central de Honduras
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

NUMERO DE EMPRESAS Y TRABAJADORES CLASIFICADOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA
TEGUCIGALPA Y SAN PEDRO SULA

107

CUADRO ECON6

.....

POBLACION TOTAL POR REGIONES Y CIUDADES PRINCIPALES

CUADRO ECON8

	C I U D A D E S P R I N C I P A L E S							
	TOTAL 16 CIUDADES	REGION CENTRO		REGION NORTE		REGION	REGION	REGION
		SUB-TOTAL	DISTRITO CENTRAL	SUB-TOTAL	SAN PEDRO SULA	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
Poblacion total	1,345,808	676,891	598,122	491,345	356,914	78,195	61,408	37,969
Hasta 9 años	387,988	190,894	166,005	143,215	101,430	25,014	17,849	11,017
Poblacion en edad activa (10 y mas años)	957,819	485,997	432,117	348,130	255,484	53,181	43,559	26,952
Poblacion economicamente activa	489,745	250,929	225,414	181,344	136,620	24,281	20,113	13,078
Ocupados	430,393	220,683	197,883	158,601	120,382	21,495	17,750	11,864
Asalaraiados (empleados, obreros y serv. dom.)	302,220	159,308	145,026	111,850	86,572	12,236	11,201	7,625
Trabajador familiar no remunerado	16,315	5,401	4,977	7,478	5,106	1,082	907	447
Autoempleados (patron o empleador y trabajador por cuenta propia	111,858	54,794	47,880	39,273	28,704	8,177	5,642	3,792
Desocupados	59,352	30,246	27,531	22,743	16,238	2,786	2,363	1,214
Cesantes	45,839	22,997	20,979	17,977	12,972	2,233	1,750	882
Buscan trabajo por primera vez	13,513	7,249	6,552	4,766	3,266	553	613	332
Poblacion inactiva (10 y mas años)	468,074	235,068	206,703	166,786	118,864	28,900	23,446	13,874
Jubilados, pensionados y rentista	12,381	6,459	5,670	4,768	3,358	327	467	360
Estudiantes	234,844	13,771	110,187	79,027	55,568	13,404	11,676	6,966
Amas de casa	184,707	88,442	77,049	49,110	50,278	12,910	9,136	5,109
Incapacitados y otros	36,142	16,396	13,797	13,881	9,660	2,289	2,157	1,439
Poblacion total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Poblacion edad activa	71.20	71.80	72.70	70.90	71.60	68.00	70.90	71.00
Tasa de participacion	51.10	551.60	52.20	52.10	53.50	45.70	46.20	48.50
Tasa de ocupacion	44.90	45.40	45.80	45.60	47.10	40.40	40.70	44.00
Tasa de desocupacion	12.12	12.05	12.21	12.54	11.89	11.47	11.75	9.28

Honduras: Encuesta continua sobre Fuerza de Trabajo, Septiembre de 1986

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

SAN PEDRO SULA, 1974 Y 1987
 CARACTERISTICAS ECONOMICAS DE LA POBLACION
 POBLACION OCUPADA SEGUN NIVEL DE INGRESO MENSUAL EN SU OCUPACION
 PRINCIPAL, POR CATEGORIA OCUPACIONAL
 1 9 8 7

CUADRO ECON9

NIVEL DE INGRESO	C A T E G O R I A ASALARIADOS *		O C U P A C I O N A L NO ASALARIADOS *	
	NO.	%	NO.	%
0 - 100	16,121	14.6	4,272	9.9
101 - 200	24,623	22.3	8,674	20.1
201 - 300	21,090	19.1	7,163	16.6
301 - 400	13,361	12.1	4,099	9.5
401 - 600	13,803	12.5	4,489	10.4
601 - 800	8,502	7.7	1,986	4.6
801 - 1,200	5,742	5.2	2,459	5.7
1,201 - 1,600	2,540	2.3	906	2.1
1,601 - 2,000	2,429	2.2	1,122	2.6
2,001 y Mas	2,098	1.9	1,467	3.4
Sin Datos	110	0.1	6,516	15.1
T O T A L	110,419	100.0	43,153	100.0

* ASALARIADOS: Empleados y Obreros Publicos, Empleados y
Obreros Privados y Servicio Domestico.

* NO ASALARIADOS: Trabajador Familiar No Remunerado
Patron O Empleador.
Trabajador por Cuenta Propia.

FUENTE: Encuesta Continua sobre Fuerza de Trabajo 1986
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ENCUESTA CONTINUA SOBRE FUERZA DE TRABAJO

1 9 8 7

CUADRO ECON10

	DISTRITO CENTRAL		SAN PEDRO SULA	
Poblacion Economicamente Activa	247,424		142,597	
Ocupada	217,536		127,876	
Desocupada	29,888	12.08 %	14,721	10.32 %
Ocupados	217,536		127,876	
Asalariados	152,448		91,097	
No asalariados 1/	65,088	29.92 %	36,779	28.76 %
Ocupados	217,536		127,876	
Que trabajaron mas de 36 horas a la semana	175,616		108,501	
Que trabajaron menos de 36 horas a la semana 2/	41,920	19.27 %	19,375	15.15 %

* ASALARIADOS: Empleados y Obreros Publicos, Empleados y
Obreros Privados y Servicio Domestico.

* NO ASALARIADOS: Trabajador Familiar No Remunerado
Patron O Empleador.
Trabajador por Cuenta Propia.

FUENTE: Encuesta Continua sobre fuerza de Trabajo 1986
ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

D. SITUACION FINANCIERA

1. INTRODUCCION

Esta sección analiza la estructura y tendencia de los ingresos, egresos y balances de la Municipalidad de San Pedro Sula y la División Municipal de Aguas (DIMA). Este análisis está organizado en 5 temas que ayudarán a estructurar la consideración de los aspectos financieros que tendrán un impacto en el desarrollo urbano en San Pedro Sula. Los aspectos son los siguientes:

- Patrón Fundamental del Crecimiento o Cambio en los Ingresos y Egresos.
- Fuentes de Ingresos más importantes y Cambios en el Tiempo.
- Categorías Principales del Egreso y Cambios en el Tiempo.
- Tendencia del Balance Financiero.
- Rendimientos y Posibilidades para el Aumento de los Ingresos.

El propósito de este análisis es entender la habilidad de la Municipalidad de San Pedro Sula y la semi-autónoma DIMA para financiar proyectos de desarrollo urbano en respuesta al incremento poblacional proyectado. Este objetivo se logra analizando el comportamiento financiero de estas instituciones en años recientes, tema principal de este reporte. El análisis de las actividades pasadas, la situación económica del país y los métodos utilizados para la toma de decisiones pueden servir para determinar el comportamiento futuro de estas instituciones.

2. PATRON FUNDAMENTAL DEL CRECIMIENTO O CAMBIO EN LOS INGRESOS Y EGRESOS

En 1985 el Banco Central de Honduras hizo un análisis extenso de las condiciones financieras de la Municipalidad. El análisis concluyó que los ingresos habían crecido más lentamente que los egresos y que habían insuficientes fondos para cubrir las obligaciones de capital de la Municipalidad.

La situación entre los ingresos y egresos había fluctuado desde 1985, pero la situación en 1988 está, en resumen, similar a 1985. Esta sección describe el patrón financiero para todos estos años.

Mucho del análisis de la situación financiera desde 1985 está basado en el Cuadro FISC I que fue preparado por la Oficina de Presupuestos de la Municipalidad de San Pedro Sula. El Cuadro FISC I presenta el Flujo de Caja para 1985-1988. Todos los datos están con valores actuales.

A partir del análisis del Cuadro FISC I se pueden discutir muchas tendencias. Sobre los cuatro años (1985-1988), los ingresos corrientes han aumentado un 33 por ciento mientras que los gastos corrientes han aumentado un 19 por ciento. Su cambio, año con año, o relación están graficados en la Gráfica FISC I. (Un análisis más amplio de las características de los cambios en los

ingresos corrientes y gastos corrientes aparecen abajo en los siguientes puntos).

Las fuentes de capital han aumentado en un 78 por ciento sobre los cuatro años mientras que los gastos de capital han aumentado en un 52 por ciento. Estos se muestran en la Gráfica FISC II. Los ingresos y gastos totales se muestran en la Gráfica FISC III.

Los cuatro años han mostrado cambios dramáticos en la relación entre ingresos y gastos. Esta relación da como resultado un cuadro de superávit/deuda como se muestra en la Gráfica FISC IV. El creciente déficit es causa de preocupación para las inversiones futuras de capital. La Municipalidad, sin embargo, esta ajustando sus planes para enfrentar esta situación.

3. FUENTES DE INGRESOS MAS IMPORTANTES Y CAMBIOS EN EL TIEMPO

Anualmente la Municipalidad de San Pedro Sula somete, para su aprobación, a la Secretaría de Gobernación y Justicia un Plan de Arbitrios, el que previamente ha sido aprobado por el Consejo Departamental, y que contiene en detalle las tasas, servicios, derechos e impuestos a aplicar a los diversos conceptos sujetos de gravamen; acción que constituirá la fuente de los ingresos que se obtendrán en el transcurso del año de que se trate. (Banco Central de Honduras, 1985)

El Cuadro FISC I presenta primero los Ingresos Corrientes que incluyen Impuestos Directos, Impuestos Indirectos, Tasas por Servicios, Derechos y Otros Cargos, Rentas de Propiedades, Otros Impuestos Corrientes, y Recuperación de Morosidad.

Los Impuestos Directos, como están definidos, incluyen el Impuesto Personal Municipal, pero los valores mostrados son para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Los datos presentados en el cuadro, sin embargo, incluyen solamente el impuesto sobre bienes inmuebles bajo este título. El Impuesto Personal Municipal está definido como el tributo cobrado por la Municipalidad al contribuyente en base a su ingreso anual.

El Impuesto Sobre Bienes Inmuebles está definido como el "Gravamen que incide sobre la propiedad inmueble localizada en el área Urbana o Rural del Municipio de San Pedro Sula, cobrado por la Municipalidad en base al valor catastral registrado del mismo".

Los Impuestos Indirectos incluyen principalmente el Impuesto Sobre la Producción o Ventas definido como el "Gravamen sobre el valor de los bienes de consumo, productos, artículos y servicios producidos, o sobre el valor total de las ventas brutas realizadas dentro del año imponible".

Las tasas por servicios son las tarifas que se cobran por los servicios de bomberos y tren de aseo.

Las definiciones y descripciones por Derechos y Otros Cargos, Rentas de Propiedades y Otros Ingresos Corrientes pueden encontrarse en el Plan de Arbitrios de 1988, que se incluye en el informe.

El Cuadro FISC I analiza las tendencias y magnitud de estos impuestos. Desde 1985 a 1988 los ingresos corrientes han aumentado en un 33 por ciento. En 1985 el impuesto sobre bienes inmuebles fue un 11 por ciento del total de los Impuestos Corrientes. En 1988 los impuestos directos habían aumentado en un 109 por ciento y representaba el 18 por ciento del total en 1985 y el 21 por ciento del total en 1988. Los cargos por servicios de la Municipalidad (excluyendo DIMA) bajaron de un 33 por ciento del total de 1985 a un 23 por ciento del total de 1988.

Los derechos y otros cargos, rentas de propiedades y otros ingresos corrientes como grupo cambiaron poco en la relativa contribución al total, (19% en los años de 1985 y 1988). La Recuperación por Morosidad (pago tardío de todos los impuestos especialmente el de bienes inmuebles) representó un 16 por ciento del total en 1985, ésta aumentó un 55 por ciento para 1988 lo que representa el 19 por ciento del total de los ingresos corrientes en 1988.

Estos patrones sugieren un número de aspectos. Primero, es la importancia creciente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que es ahora un 18 por ciento del total de los impuestos corrientes. El aumento en la recolección del impuesto sobre bienes inmuebles es el resultado de los aumentos por mejoras unidos al valor de la propiedad y no a cambios en las tasas de impuestos. El Cuadro FISC II muestra el comportamiento antes señalado. La Gráfica FISC V demuestra los cambios recientes en el impuesto sobre bienes inmuebles. Las razones se describen a continuación.

Período 1984-1985:

En esta etapa los valores tributables de Bienes Inmuebles se incrementaron en L.6,186,440.00, como consecuencia del mantenimiento catastral de rutina.

Período 1985-1986:

La valuación masiva (revisión y actualización de valores) practicada en este período, provocó un alza de L.634,721,720.00 en los valores tributables.

Período 1986-1987:

Un ajuste de valores y una modificación a la tasa tributaria para aquellas propiedades que con la ampliación del radio urbano del municipio, cambiaron su condición de rural a urbana, conllevó un aumento de L.112,858,190.00 en los valores de Bienes Inmuebles tributables.

Periodo 1987-1988:

Las revisiones, actualizaciones, inspecciones y especialmente la incorporación de zonas no catastradas, permitieron que los valores tributables en el área urbana se incrementaran en L. 19,446,100.00 para este periodo.

Proyección periodo 1988-1989:

Estudios realizados indican que los valores catastrales están un 38 por ciento debajo de los valores de mercado de la tierra y en un 34 por ciento en lo que respecta a avalúo de edificaciones. Un ajuste de estos valores proporcionaría una diferencia de L.1,126,424,221.00 entre los valores tributables correspondientes a 1988 y 1989.

La relación entre la facturación del impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida y los pagos realizados, así como la morosidad acumulada hasta 1988 (L.4,036,184.66), se ilustra en la Gráfica FISC VI. Esta baja en la recolección no es anormal cuando sube el impuesto sobre bienes inmuebles. El aumento en la recolección es usualmente mucho mayor que la resistencia representada por la morosidad. Además, la Municipalidad ha creado una nueva oficina para mejorar la recolección de los impuestos. Debería mencionarse también que aproximadamente el 80 por ciento de la recolección de impuestos es completamente aceptable en comparación a las situación de muchos otros países en desarrollo.

Asimismo se presenta, en el Cuadro FISC III, un análisis comparativo entre los valores de Bienes Inmuebles y el impuesto facturado en 1988 con los proyectados para 1989, en el área urbana. El análisis demuestra un incremento en el impuesto a pagar, producto del aumento en valores por mejoras realizadas por la Municipalidad en 1989.

Una sección subsiguiente de este informe analiza la interacción entre el impuesto sobre bienes inmuebles y los cargos por servicio que están siendo implementados por la Municipalidad.

El segundo aspecto deriva del decrecimiento de la importancia del Impuesto sobre la Producción o Ventas y los cargos por Servicios. Por ejemplo, un análisis de la tasa estructural para el Impuesto Sobre la Producción o Ventas en el Plan de Arbitrios sugiere que el pago mensual de L.300.00 por la producción o ventas mayores de L.1,000,000.00 puede considerarse baja en vista de los cargos diarios hechos por las salas de cine. Este impuesto es mucho más importante fiscalmente en Tegucigalpa que en San Pedro Sula. Dada la base industrial de San Pedro Sula, debería parecer razonable considerar la aplicación de una tasa más alta para este sector.

La absoluta disminución de los ingresos por servicios necesita mayor revisión. Dado el aumento en los servicios municipales con el aumento de la población, estos cargos por servicios

deberían ser aumentados, no disminuidos. La Municipalidad, a través de esta nueva oficina, debería determinar si la morosidad está aumentando.

Las Fuentes de Capital serán brevemente analizadas aquí y discutidas en mayor detalle en secciones subsiguientes. Los préstamos han aumentado un 80 por ciento durante el periodo 85-88. En 1985 los préstamos fueron un 27 por ciento del total de los ingresos mientras que en 1988 fueron un 32 por ciento del total. La Recuperación de la Cartera aumentó un modesto 30 por ciento entre 1985 y 1988.

Finalmente, debería mencionarse que los pagos por peaje y parquímetros han sido proyectados para 1989 bajo fuentes de capital. Este peaje está combinado con la contribución por mejoras para las obras de construcción del Boulevard del Norte y del Boulevard del Sur.

4. CATEGORIAS PRINCIPALES DE EGRESOS Y CAMBIOS EN EL TIEMPO

Los Gastos Corrientes incluyen servicios personales. Estos son costos administrativos o de salarios, gastos por servicios (costos de operación y mantenimiento), así como comisiones misceláneas, intereses y otros gastos. En resumen, como se ve en el Cuadro FISC I, éstos han aumentado un modesto 8 por ciento en términos actuales. Los Gastos por Servicios personales han aumentado un 60 por ciento entre 1985 y 1988. Estos representan el 21 por ciento del total de gastos en 1985 y el 24 por ciento del total de gastos en 1988.

Tales aumentos pueden resultar de incrementos salariales, un mayor número de empleados o alguna combinación de ambos. Los gastos por servicios han disminuido un 18 por ciento de 1985 a 1988. Esto podría indicar mayor eficiencia en las operaciones o reducción de calidad en las actividades de operación y mantenimiento. Este aspecto debería ser investigado más adelante.

Como es típico, los cambios en las categorías por gastos de capital (Inversiones, Compra de Acciones, Amortizaciones e Interés) pueden cambiar dramáticamente de un año a otro. Sin embargo, el aumento en el monto de inversiones, principalmente por la construcción de carreteras y puentes en 1987 y 1988 pueden por lo menos parcialmente explicar la situación de deuda de la Municipalidad. El servicio de la deuda también fluctúa significativamente. Debido a los aspectos macro-económicos discutidos antes, sería difícil en el futuro cercano para la Municipalidad o DIMA, financiar mejoras de capital con recursos domésticos. Buscarán, como en el pasado reciente, apoyo internacional.

Las autoridades Municipales están conscientes de esta situación. Sin embargo, la Municipalidad tiene un programa extenso para inversiones.

Los proyectos y programas de inversión de la Municipalidad de San Pedro Sula inmediatos y a mediano plazo son: apertura y prolongación de vías, construcción de una autopista hacia el aeropuerto, pavimentación de calles, finalización del boulevard del Sur, y segundo anillo de circunvalación, todo lo cual tiene un costo aproximado de 120 millones de lempiras. Asimismo se proyecta la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras, construcción y mejoramiento de las redes colectoras de aguas negras y la construcción de 7 colectoras de aguas lluvias; inversión que asciende a un monto aproximado de 64 millones de lempiras.

La Municipalidad ha establecido un programa especial de áreas de recepción para planificar ordenadamente el crecimiento de la ciudad y evitar la formación de nuevas poblaciones o barrios que provocan un desequilibrio urbano al establecerse en los bordos de los ríos, vías públicas, solares baldíos, etc., facilitando un desarrollo ordenado de la ciudad. Este programa proyecta el acondicionamiento inicial de 10,000 lotes con servicio a corto plazo, extendiéndose a 25,000 a mediano plazo, la inversión total en los primeros 10,000 lotes es de aproximadamente 32 millones de lempiras, extendiéndose a más de 80 millones de Lempiras en los 25,000 lotes.

Entre otros proyectos municipales programados a corto plazo figura la construcción de una Terminal de Transporte calculada en 5 millones de Lempiras. El Mejoramiento del Catastro y reforzamiento Institucional valorado en 4 millones de Lempiras. El establecimiento de parquímetros en las zonas de estacionamiento de la ciudad esta estimado en 800 mil Lempiras.

La inversión en mejoras a la actual estructura vial de la ciudad en pavimento de calles nuevas y existentes es de aproximadamente 20.0 millones de Lempiras.

La revisión y la nueva nomenclatura de la ciudad, cuyo valor será de 12.3 Millones de Lempiras, incluye clasificar y ordenar la ciudad.

A nivel de otros sectores independientes existen proyectos de desarrollo vinculados a un plan de Desarrollo Nacional que involucra la región Nor-Occidental mismo que afecta la ciudad de San Pedro Sula. Estos son realizados por las instituciones de Recursos Naturales, Empresa Nacional de Energía Eléctrica, Hondutel, y otros organismos del Gobierno Central.

El Sector Privado proyecta a nivel de ciudad, la construcción y operación de un parque industrial cuyo costo aproximado de construcción será de unos 4 millones de lempiras. Asimismo se está programando la creación de una zona libre dentro del Municipio que requerirá una inversión de 5 millones de lempiras, especialmente para el desarrollo de industrias de

exportación que puedan generar un alto valor agregado en mano de obra y que podría proporcionar empleo a unas 10,000 personas.

Se ha informado a la Municipalidad sobre la intención de Inversionistas locales que proyectan la creación de nuevas industrias con un monto de aproximadamente 6 millones de lempiras, orientados a la actividad de la confección bajo el concepto de maquila, lo cual también traerá un aumento en el nivel de empleo que se requiere para disminuir el segmento poblacional que conforma la fuerza de trabajo inactiva.

Tomando en cuenta el cambio de modelo económico de sustitución de importaciones al de fomento de las exportaciones, la empresa privada de San Pedro Sula está promoviendo a nivel local y regional la agro-industria y el cultivo de productos no tradicionales para la exportación.

5. TENDENCIA DEL BALANCE FINANCIERO

Los Balances Generales sobre la situación económica y financiera de la Municipalidad de San Pedro Sula, se muestra con el Cuadro FISC IV. En esta parte se desarrolla una descripción del comportamiento de las partidas que componen las siguientes clasificaciones:

- a. Activo Circulante
- b. Activo No Circulante
- c. Pasivos, Patrimonio y Reservas.

La descripción comprende el análisis horizontal y vertical tratando de cubrir en su totalidad el período de 1985 y 1988.

5.1 Activo Circulante

La composición del activo circulante lo constituyen en un 86.8 por ciento las cuentas y documentos por cobrar, que a Oct./88 figuran con un saldo de L.56,445 M; es oportuno mencionar que su rotación no es satisfactoria ya que el período de cobro de impuestos facturados es de 2.5 años para 1988. Por otra parte, según informes recabados, no se cuenta con un análisis o desglose de las cuentas y documentos por cobrar por edades, es decir por tiempo o período que tienen de vencida y que el contribuyente se encuentra atrasado en su pago; y así determinar los años en que se ha recaudado con mayor efectividad.

No es práctico establecer un índice de solvencia o liquidez que refleje la disponibilidad del efectivo para hacerle frente a las obligaciones de corto plazo, ya que las cuentas por cobrar pueden considerarse sobrevaluadas, por ejemplo: existen cuentas o impuestos facturados de dudoso recaudo que representan casi L.12.0 millones para 1988, cantidad considerable si observamos la necesidad de recursos para inversión que tiene la Municipalidad. Aunque este valor de cuentas de dudoso recaudo resta disponibilidad de recursos a corto plazo, los activos circulantes netos (suponiendo deducidos L.12.0 millones de las cuentas y documentos por

cobrar), son suficientes para enfrentar los pasivos corrientes u obligaciones a corto plazo.

En 1986 el departamento de catastro realizó una revalorización general sobre bienes inmuebles tributables; esto generó que la partida de excedentes por facturación se incrementara en un 40 por ciento para 1987, alcanzando el monto de Lps.50,169 M (ver Cuadro FISC IV), en este sentido la Municipalidad habrá de darle mucha importancia al departamento de cobranzas, para recuperar las facturaciones que han dejado de pagar los contribuyentes.

5.2 Activos No Circulantes

De los activos no circulantes las partidas más relevantes se observaron en los montos de obras en construcción y las acciones que legalmente la Municipalidad está en la responsabilidad de adquirir del Banco Municipal Autónomo para reforzarlo financieramente.

Los montos de las obras de construcción han crecido aceleradamente en el último año y lo que va del presente, comparado con 1985, este monto creció en Lps.11,646 M (131 por ciento). El mayor porcentaje del mismo fue absorbido por la apertura de calles y pavimentación, puentes, y caminos a aldeas vecinales al municipio de San Pedro Sula; y en menor proporción a la construcción de edificios y planteles públicos, canchas e instalaciones deportivas.

Por ley, la Municipalidad de San Pedro Sula, está en la obligación de adquirir títulos en forma de acciones emitidas por el Banco Municipal Autónomo, hasta por el 5 por ciento de sus ingresos por impuestos y servicios recibidos o presupuestados; según observamos en el Cuadro FISC4, este concepto registra un movimiento ascendente, en proporciones del 11, 15 y 20 por ciento desde 1986 a lo que va de 1988 respectivamente; representando incrementos absolutos de Lps.715, Lps.1,044 y Lps.1,516 Miles respectivamente. Cabe mencionar que dichas acciones están depositadas en custodia en el Banco Municipal Autónomo y las mismas no son negociables, es decir no pueden ser endosadas ni gravadas a favor de terceros.

Los bienes de uso público y bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad continúan reflejando el costo de su adquisición en cada año, dado que no existen registros de las depreciaciones causadas sobre las propiedades, no se puede establecer el valor neto de las mismas, por ejemplo, podemos encontrar también maquinaria y equipo que su estado físico es obsoleto aunque el valor en libros contables de la Municipalidad continúe reflejando su valor de adquisición; existen algunos motivos para esta situación; uno de ellos es que las municipalidades y el gobierno central no tributan, por otro lado las propiedades de las municipalidades no son depreciables, según la ley de depreciaciones y amortizaciones actual; aunque para fines de análisis debería contarse con las depreciaciones causadas año

con año, para conocer el valor neto de los activos fijos o su valor de reposición.

El cuadro siguiente nos muestra en que proporción contribuyen los activos no circulantes en la formación del superavit del periodo.

Cifras en Miles	1985	1986	1987	1988
A. Activo No Circulante	161,261	162,911	173,883	187,656
B. Superávit de Periodo	1,671	4,495	3,705	6,624
Relación B/A*100	1%	2.7%	2.1%	3.5%

5.3 Pasivos, Patrimonio y Reserva

Préstamos Bancarios a Corto Plazo

Los montos que registraron los préstamos bancarios locales hasta Octubre de 1988 ascienden a Lps.3,863.1 Miles, registrando un descenso de un 48 por ciento comparado con Lps.7,46-3.4 Miles en 1986; igualmente se registra un decrecimiento de Lps.700 Miles (el 33%) del préstamo otorgado por el BCIE que a 1986 mantenía un saldo de Lps.2,100 M. Cabe señalar que el mayor monto de los préstamos otorgados a la Municipalidad provienen del Banco Municipal Autónomo.

Préstamos Bancarios a Largo Plazo

La tendencia de los préstamos a largo plazo es ascendente; actualmente llega a Lps.104,089 Miles mostrando un incremento de L.23,285 M (el 28%) respecto al año de 1986. Constituyéndose en mayores acreedores el Banco Central de Honduras con Lps.34,465 M, Ministerio de Hacienda y Crédito Público Lps.24,236 M, Banco Municipal Autónomo Lps.20,689 M, ExBanfinan Lps.14,050 M, Bancahsa Lps.1,148 M y Banco de Occidente Lps.5,250 M.

El siguiente cuadro nos muestra los préstamos bancarios por pagar en miles de Lempiras, su saldo y destino.

ACREEDOR	SALDO OCT/83	DESTINO
1. Bco. Municipal Autónomo	8,768.1	Readecuación Deuda
2. Bco. Municipal Autónomo	2,190.8	Construcción Blvd. Norte
3. Bancahsa	1,497.9	Compra Maquinaria Pesada
4. Bco. de Occidente	2,437.5	Construcción Blvd. Sur
5. Bco. de Occidente	3,000.0	Construcción Blvd. Sur
6. Bco. Continental	4,259.2	Readecuación Deuda
7. Bco. Continental	5,000.0	Construcción Blvd. Sur
8. Bco. Central de Honduras	33,800.0	Readecuación Deuda
9. Bco. Central de Honduras	488.2	Procesadora Mcpal. Carne
10. ExBanfinan	8,727.7	Pavimentación de calles
Sub total Bancos locales	70,169.4	
11. BCIE	3,150.0	Bordes contra Inundaciones
12. BCIE	2,500.0	Bordes contra Inundaciones
Sub total Bcos. externos	5,650.0	
Gran Total.....	75,819.4	

Los términos y amortizaciones (en miles de Lempiras) fueron así:

FECHA	MONTO (000)	TASA	PLAZO/GRACIA	CUOTA MENSUAL\SEMEST
1. 14/11/86	10,000.0	13%	12 años/ 6 meses	72.5
2. 07/06/88	3,400.0	14	6 12	79.1
3. 17/01/87	1,997.2	12	4 6	-0- 249.6
4. 31/03/87	3,000.0	17	4 6	62.5
5. 15/01/88	3,000.0	14	4 12	62.5
6. 11/01/87	6,388.8	17	4 6	133.1
7. 15/01/88	5,000.0	14	5 12	83.3
8. 15/11/84	33,800.0	6	11 48	350.4
9. 09/09/75	826.0	9	12 30	-0- 34.3
10. 30/06/78	16,187.5	8	5 -0-	Información n.d.
11. 25/10/75	9,000.0	8	15 60	450.0
12. 24/06/77	5,000.0	8.75	15 60	250.0

La carga financiera (que se deriva de la utilización del dinero tomado en préstamo), se observa descendente en términos absolutos y relativos, comparado año con año de 1986 a 1988. Uno de los factores que influyeron en este comportamiento fue la baja en la tasa de interés registrado en el Sistema Bancario Nacional del 19 al 17 por ciento a principios de 1987, la readecuación de la deuda de la municipalidad y la obtención de préstamos a intereses más blandos. (Ver cuadro FISC I).

Concluyendo, las obligaciones totales que presenta la municipalidad, observaran un respaldo adecuado en función del dinamismo administrativo que se le de al cobro de las cuentas o impuestos por cobrar en general. El cuadro FISC V muestra cierta capacidad de endeudamiento en la relación Pasivos Totales vrs. Patrimonio y Reservas, sin embargo, un gran componente de estas últimas lo conforman excedentes en facturación, en tal sentido, una de las gestiones de importancia a las cuales La Municipalidad debería dar seguimiento es el de implementar un buen sistema de cobro tanto vía directa con el contribuyente como a través de medios judiciales, principalmente a los contribuyentes en estado de morosidad, correspondiendoseles con eficientes servicios comunales en general.

6. RENDIMIENTOS Y POSIBILIDADES PARA EL AUMENTO DE LOS INGRESOS

La situación económica de Honduras afectara la capacidad de la Municipalidad y DIMA para aumentar el capital necesario para proyectos de inversión. Ambas están ajustando sus planes para ejecutar inversiones de capital de acuerdo a esta situación. Debido a que el gobierno central, a través de varios medios está tomando una mayor parte del crédito doméstico disponible, además de que el crédito doméstico disponible es caro, las unidades del gobierno local están buscando fuentes internacionales de financiamiento.

La incertidumbre de la situación se refleja en la falta de confianza de las autoridades Municipales en la habilidad del Banco Municipal Autónomo (BANMA) para suministrar los préstamos necesarios para las inversiones de capital. El análisis económico precedente no prevé un cambio a corto plazo en esta situación. Debido a eso, las perspectivas a largo plazo son también preocupantes a menos que el gobierno central logre con éxito sus objetivos económicos. Por lo tanto, sera necesario que la Municipalidad mejore sus ingresos locales generando capacidad para justificar el compromiso de mayores deudas.

La Municipalidad está tratando por muchos medios, de mejorar la eficiencia de su sistema actual de generación, de recursos. Muchos de estos fueron mencionados anteriormente y seran resumidos aquí.

Primero, en 1989 el impuesto de contribución por mejoras será aumentado para reflejar los valores de mercado reales de la propiedad. Esto se espera que eleve sustancialmente los ingresos por este impuesto. Además, una nueva oficina para la recolección de impuestos tratará de manejar la creciente morosidad.

Segundo, la Municipalidad está implementando las Contribuciones por Mejoras para recuperar el costo de inversiones de capital. Se han encontrado problemas iniciales en este proceso. Se necesitará mucho cuidado cuando el impuesto sobre bienes inmuebles y las Contribuciones por Mejoras sean aplicados a la misma base y contribuyentes.

Varios otros impuestos parecen estar sub-utilizados. Las cifras de cargos por servicios indican una absoluta disminución desde 1985. Claramente, esta situación debería ser estudiada por la Municipalidad para determinar las posibilidades de aumentar los ingresos.

Aún más importante, el impuesto por producción o ventas debería ser reestructurado para incorporar el creciente número de items. Como está actualmente estructurado, este impuesto es altamente regresivo. No toma ventaja del potencial de impuesto de los sectores comercial e industrial de la economía de San Pedro Sula. Debe notarse, sin embargo, que esta clase de impuesto fluctúa con las condiciones económicas y que debería hacerse una evaluación de este impuesto dentro de ese contexto. Este impuesto no será una fuente tan estable de ingreso como el impuesto sobre bienes inmuebles.

En conclusión, la situación financiera que la Municipalidad enfrentará a corto plazo dependerá de factores económicos externos y la capacidad de la Municipalidad de movilizar su propia base de ingresos para cubrir la situación de deuda producto de préstamos de instituciones internacionales.

El planeamiento de la Municipalidad de San Pedro Sula (y DIMA) refleja la sensibilidad de la situación económica y financiera actual. Esto se deduce únicamente de la consideración de las inversiones financieras para las que habrá capital disponible. Para reducir su dependencia en préstamos extranjeros, la Municipalidad también tiene planes instituidos para mejorar la recolección de impuestos y la eficiencia, así como también el uso de nuevos impuestos, dentro de los límites institucionales actuales en el país.

6.1 Ingreso Disponible de la Municipalidad de San Pedro Sula

Introducción

Con el objeto de determinar en que rubros la Municipalidad Sampedrana debe aumentar sus ingresos y establecer que margen de recursos podría utilizar para atender sus necesidades de inversión, se desarrolla en esta parte una metodología que consiste en deducir o restar de los ingresos que percibe la Municipalidad, todos los gastos de administración, transferencias corrientes, gastos por servicio y servicio de la deuda.

El desarrollo de la metodología presenta dos componentes: la disponibilidad de recursos y el rendimiento de cobro, facturación y recuperación.

En el primero se detalla cada concepto resumido en el Cuadro FIM I, hasta llegar a obtener el ingreso disponible de la Municipalidad.

En el segundo componente se realiza un análisis de la situación del rendimiento de cada uno de los impuestos y tasas que cobra la Municipalidad.

En la parte final se presentan las conclusiones que resultan del desarrollo del trabajo.

Disponibilidad de Recursos

En el Cuadro FIM I (Estado de Disponibilidad de Recursos de la Municipalidad de San Pedro Sula), se observa un resumen de los ingresos corrientes y gastos corrientes que se efectuaron entre 1983 y 1987. En las líneas siguientes se describe el Cuadro en mención.

El cuadro muestra la disponibilidad de recursos con que cuenta la municipalidad para atender las demandas de inversiones de infraestructura y las amortizaciones de las obligaciones de préstamos que ha contraído después de atender los gastos operacionales y administrativos.

El cuadro FIM 1 muestra que entre los cinco años analizados los ingresos brutos aumentaron un 71 por ciento pasando de Lps.11,775.4 a Lps.20,118.9 Miles de 1983 a 1987, los mayores componentes son: los ingresos sobre bienes inmuebles (estos se describen en detalle más adelante), los impuestos sobre la producción y en menor cuantía las transferencias permanentes. Estas últimas se originan de las recuperaciones en las inversiones hechas en pavimentación de calles y cuyo comportamiento muestra un ascenso moderado, por el bajo rendimiento de cobro. Ver Cuadros FIM 1A a FIM 1B.

La proporción de los ingresos que la Municipalidad debe invertir en forma de acciones en el Banco Municipal Autónomo,

fue nula en los años 1985 y 1987. Según las informaciones recibidas, ésta es una obligación municipal, la negociación ha establecido una cuota mensual de Lps.79 Miles.

El Cuadro FIM 1, presenta los gastos de administración, transferencias corrientes y gastos por servicios no recuperables, éstos se analizan por separado.

Gastos de Administración: Este concepto se encuentra desglosado en el cuadro FIM 1-D; el monto principal lo constituyen los gastos de administración ejecutiva superior y los de superintendencia técnica, con más del 70 por ciento, dentro de los cinco años considerados.

El comportamiento global de los gastos de administración es ascendente este paso de Lps.4,524.9 a Lps.8,875.8 Miles de 1983 a 1987, esto representa un incremento anual del 14.4 por ciento.

Transferencias Corrientes: El cuadro FIM 1-E indica las transferencias efectuadas por la municipalidad de San Pedro Sula de 1983 a 1987; en conceptos de contribuciones patronales al Instituto Hondureño de Seguridad Social, contribuciones al Instituto Nacional de Formación Profesional, gratificaciones personales, subvenciones y otros. Las transferencias crecieron en un 20 por ciento anual; una reducción en el crecimiento de este gasto sería saludable para la situación actual de la Municipalidad.

Gastos en Servicios no Recuperables: Este concepto agrupa todos los gastos por Control Ambiental, Parques y Estacionamientos, Mantenimientos de Parques y Boulevares, Mantenimiento de Escuelas Públicas, de Artes y Oficios, Auditorio Municipal y otros servicios desglosados en el Cuadro FIM 1-F, por los cuales la Municipalidad no obtiene ningún ingreso; un estudio más minucioso de cada uno de estos servicios podría constituir una lista de ingresos por servicios potenciales para la municipalidad.

Los resultados obtenidos en cada periodo respecto a los servicios municipales recuperables tales como el alumbrado público, tren de aseo, bomberos, mercados públicos, procesadora de carnes, serán tratados en líneas posteriores. Estos rubros muestran un resultado deficitario, esta condición se mantiene en los cinco años considerados.

Por último se observa el componente del Servicio de la Deuda, este se desglosa en el Cuadro FIM 1-J. Comprende los intereses que la Municipalidad pagó por utilizar dinero en forma de préstamos.

El seguimiento de cada uno de los pasos referidos en el Cuadro FIM 1 da como resultado el ingreso disponible que ha tenido la Municipalidad de 1983 a 1987.

El resultado muestra ascensos y descensos en el transcurso de los años. Se puede determinar un ingreso promedio disponible entre los cinco años de Lps.2,640.Miles, que en las condiciones actuales de la Municipalidad, es muy limitado para atender las amortizaciones por deudas que ha contraído y más aún para realizar inversiones de infraestructura con sus propios recursos.

La administración municipal deberá ser más hábil para agenciarse más recursos a través de los impuestos y tasas por servicios. Al confrontar el Cuadro FIM 2 con el cuadro FIM 3; ingresos totales versus gastos totales, los primeros decrecieron de Lps.24,362.8 a Lps.23,610.8 Miles de 1986 a 1987, esto significó una baja del 3 por ciento. Los gastos por el contrario subieron ligeramente de Lps.19,868.0 a Lps.19,907.3 Miles en el mismo periodo, significando un aumento porcentual del 0.2 por ciento.

Rendimiento de Cobro, Facturación y Recuperación

A continuación presentamos el rendimiento en el cobro, facturación y recuperación de los impuestos y servicios que la Municipalidad realiza.

Los impuestos sobre bienes inmuebles constituyen una de las fuentes de ingreso importantes para la Municipalidad de San Pedro Sula. Los valores facturados en este renglón se muestran así:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
En Miles de Lempiras	1824.6	2,861.8	2,873.6	4,332.3	4,933.2
Incrementos:		57%	0%	51%	14%

Como se observa, ha existido un incremento notable en los últimos años. El rendimiento por recuperación sobre este concepto, promedio en un 66 por ciento. Al comparar el impuesto recaudado con el facturado se obtienen las cifras a continuación:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
A. Recaudo del Periodo	1201.2	1893.2	1906.0	2975.6	3254.4
B. Impuesto Facturado	1824.6	2861.8	2873.6	4332.3	4933.2
Relación A/B*100	66%	66%	66%	69%	66%

En este sentido, las gestiones administrativas y legales que ejecute la Municipalidad para recuperar los impuestos no recaudados por este concepto, juegan un papel importante para que la misma pueda agenciarse de recursos monetarios.

El margen de morosidad se obtiene de restar el recaudo por impuesto realizado en el periodo del impuesto facturado en el mismo periodo:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
A. Impuesto Facturado	1824.6	2861.8	2873.6	4332.3	4933.2
B. Recaudo del Periodo	1201.2	1893.2	1906.0	2975.6	3254.4
Imptos.No Cobrados(A-B)	623.4	968.6	967.6	1356.7	1678.8
Incrementos:		55%	0%	40%	24%

La tendencia de los valores facturados muestra que el compartimiento del margen de morosidad puede considerarse normal, ya que cuando existen revaluaciones o ajustes en los mismos, la morosidad tiende a subir. A continuación se presenta como se recuperan estos impuestos:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Recuperación Impuestos S/Bienes Inmuebles	206.1	319.1	422.9	650.1	425.1
Imptos.No Cobrados	623.4	968.6	967.6	1356.7	1678.8
Relación A/B*100	33%	33%	44%	48%	25%

En promedio, un tercio de los impuestos por bienes inmuebles dejados de cobrar en un periodo son recuperados en el siguiente, de manera que para recuperar un año de impuestos facturados, podría absorber tres años; esto conlleva a un porcentaje notable de acumulación de impuesto por cobrar en el rubro de bienes inmuebles.

Los impuestos sobre bienes inmuebles participan en un 22 por ciento de los impuestos corrientes de la Municipalidad; y en un 14 por ciento en los ingresos corrientes totales. Para 1987 se registró un incremento del 9 por ciento, pasando de Lps.2,975.6 a Lps. 3,254.4 Miles de 1986 a 1987. La siguiente gráfica muestra el comportamiento de los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles.

Impuesto Personal Municipal

Este impuesto está en función del número de habitantes que perciben un ingreso dentro del Municipio de San Pedro Sula, el comportamiento es como sigue:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Impuesto Recaudado (En miles de Lps.)	271.9	269.5	766.2	815.1	897.3
Incrementos		0.0%	184.3%	6.4%	10%

El análisis por este concepto es limitado ya que no se cuenta con un estimado de la población que paga el mismo; el dato que nos podría dar una idea del rendimiento, es el monto facturado en cada período y del cual sólo se cuenta con tres años de referencia:

Años	1985	1986	1987
A. Impto. Facturado (En miles de Lps.)	88.6	753.1	1050.2
B. Impuesto Recaudado	766.2	815.1	897.3
Relación B/A*100	864.8%	108.2%	85%

El número del registro de tributación nacional podría ser utilizado en el sistema del impuesto personal municipal, esto contribuiría a estimar el número de contribuyentes por este concepto.

El cuadro anterior evidencia un comportamiento anormal en el sistema de facturación, ya que no se podría cobrar más del impuesto facturado, si se conociera el número de personas que deben tributar por este concepto.

Impuestos sobre Establecimientos Comerciales

Este concepto genera un promedio del 57 por ciento de los recaudos por impuestos realizados por la Municipalidad de San Pedro Sula de 1983 a 1987, y constituye un promedio del 18 por ciento de los ingresos corrientes totales. Su tendencia es la siguiente:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Impuesto S/Establecim. Comerciales (En miles de Lps.)	3157.0	3324.4	3448.2	3683.8	4161.8
Incrementos		5%	4%	7%	13%

Los impuestos sobre establecimientos comerciales se cobran en función de la producción o ventas anuales de las empresas en general, establecidas en San Pedro Sula, por lo tanto son afectadas de uno u otro modo por las condiciones económicas del país.

Las tarifas establecidas no han cambiado dentro de los periodos considerados. Para efectos del análisis del rendimiento de la recolección impositiva, no contamos con un dato individual de facturación por ese concepto, ya que el sistema de facturación agrupa el impuesto sobre establecimientos comerciales y los servicios prestados a los establecimientos comerciales.

Cabe recomendar que un desglose de los conceptos por ingreso podría facilitar aún más el análisis del rendimiento de cada uno, para ello es necesario implementar dentro del sistema de facturación ya establecido, un mecanismo que nos permita tener una información individualizada de cada rubro y no agrupar en un sólo concepto como se ha venido haciendo. Se recomienda además establecer que el impuesto sobre establecimientos es uno, e ingresos por servicio de tren de aseo, alumbrado público, bomberos y otros servicios recuperables ofrecidos a los establecimientos comerciales, son otros; e individualizar cada uno de ellos.

Abajo se presenta la suma de los recaudos obtenidos en cada uno de los ingresos mencionados y se comparan con el monto facturado. De esta manera se obtiene el rendimiento de recaudo existente para estos dos conceptos.

A continuación se presenta la tendencia de los ingresos por servicios recibidos en cada periodo:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Ingresos por Servicios a Establecimientos Comerciales (En miles de Lps.)	2866.7	3106.4	3208.0	3497.1	3581.9
Incrementos		8%	3%	9%	2%

Cómo se dijo anteriormente, los ingresos por servicio deberían ser comparados con los gastos que los originan (gastos que no están desglosados bajo este concepto, sino diluidos en gastos administrativos en su mayoría), pero dadas las circunstancias existentes, la suma del cuadro anterior y el cuadro de los impuestos sobre establecimientos comerciales, podrían contribuir a estimar el rendimiento de cobro por estos ingresos.

Situación del rendimiento de cobro por estos ingresos:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Impuesto S/Establecim. Comerciales (En miles de Lps.)	3157.0	3324.4	3448.2	3683.8	4161.8
Ingresos por Servicios a Establecimientos Comerciales (En miles de Lps.)	2866.7	3106.4	3208.0	3497.1	3581.9
A. Suman ...	6023.7	6430.8	6656.2	7180.9	7743.7
B. Facturación a Estab.Comerciales	7825.5	7884.9	8224.5	8852.3	9202.0
Relación A/B * 100	77%	82%	81%	81%	84%

No se conoce en que proporción están los gastos realizados para ofrecer los servicios a los establecimientos comerciales, sin embargo, el 80 por ciento de la facturación es cobrada en el periodo que corresponde.

Por otra parte, es difícil establecer la recuperación de los impuestos y servicios dejados de cobrar en cada periodo, ya que en la parte de servicios públicos se consideran las recuperaciones residenciales, y comerciales sin existir una separación de ambos.

Lo mismo sucede con los impuestos sobre establecimientos comerciales, con la diferencia de que el sistema de facturación agrupa este con los ingresos por servicio, sin separarlos; aunque se tenga el dato por las recuperaciones realizadas por este concepto.

Tasas por Servicio

Este concepto abarca los ingresos percibidos por servicio de alumbrado público, tren de aseo y servicio de bomberos a zonas residenciales; y ocupa un promedio del 25 por ciento de los ingresos corrientes totales.

Los ingresos recibidos por estos conceptos (obtenidos del Cuadro FIM 2) se presentan a continuación (en miles de lempiras):

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Tren de Aseo	591.4	530.8	551.1	549.8	616.9
Alumbrado Público	715.1	673.7	721.3	748.3	454.8
Bomberos	379.8	388.2	354.5	350.4	388.6
Total....	1686.3	1592.7	1626.9	1648.5	1460.3
Incrementos...		-5.6%	2%	1%	-11%

Los resultados finales de cada período se presentan en el Cuadro FIM 1G. El cuadro a continuación presenta la situación crítica en la que se encuentra la efectividad del cobro.

Años	1983	1984	1985	1986	1987
A. Cobros del Período	1686.3	1592.7	1626.9	1648.5	1460.3
B. Facturación Período	2257.6	2354.1	2505.3	2501.4	2533.6
Rendimiento Cobro: (A/B *100)	75%	68%	65%	66%	58%

Este comportamiento crítico sugiere una evaluación de las gestiones administrativas que se efectúan dentro de cada unidad de servicio con el objeto de establecer si dichos servicios son eficientes. Además, se recomienda efectuar una revisión de las tasas que se cobran por estos conceptos, ya que exceptuando el alumbrado público, tanto el servicio de tren de aseo como el de bomberos es deficitario.

Servicio de Mercados Públicos y Procesadora Municipal de Carnes

Los resultados de estos rubros se muestran en los cuadros FIM-1H y FIM 1-I.

Los ingresos sobre el servicio de mercados públicos han crecido lentamente; un mayor dinamismo redundaría en más ingresos para la Municipalidad. Un mejor servicio de recolección de basura y un mayor mantenimiento a las estructuras de los edificios en general, podría ser crucial para introducir nuevas tarifas cobradas por este concepto.

Lo mismo podría decirse en cuanto al servicio de procesamiento municipal de carnes, en los últimos tres años su superávit histórico ha decrecido.

Impuestos Rezagados

Este concepto está constituido por todas las recuperaciones que se efectúan de los impuestos y servicios no pagados en años anteriores por los contribuyentes. Su comportamiento lo observamos en el Cuadro FIM 2. Como componente del total de ingresos su contribución ha disminuido del 22 al 16.2 por ciento, de 1986 a 1987 respectivamente. Su tendencia y sus variaciones porcentuales a partir de 1983 se presentan en el siguiente cuadro:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Impuesto y Servicios Rezagados	2586.6	2990.8	3727.3	5352.8	3813.9
Incrementos		16%	25%	43%	-29%

Como lo muestra el cuadro es necesario controlar más de cerca los impuestos y servicios que van quedando en mora. La Municipalidad podría poner a funcionar una campaña especial de cobro de los impuestos y servicios rezagados.

Pavimento de Calles

Este concepto está conformado por las recuperaciones que efectúa la Municipalidad por el pavimento de calles en la ciudad y que los contribuyentes pagan en función del costo del proyecto y del beneficio que recibe la propiedad por la realización de la obra.

La contribución de este componente al total del ingreso corriente bajo de un 7.9 a un 6.5 por ciento de 1986 a 1987.

Esta tendencia desde 1983 se refleja en el cuadro siguiente:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
Cobro por Pavimento de Calles	493.2	963.5	816.9	1929.3	1523.1
Incrementos		95%	-15%	136%	-21%

El rendimiento de cobro para los años considerados fue así:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
A. Cobro Pavimento de Calles (Miles Lps)	493.2	963.5	816.9	1929.3	1523.1
B. Facturación Por Pavimentos	3135.1	1343.5	6107.6	3506.0	8509.3
Rendimiento de Cobro (A/B * 100)	16%	72%	13%	55%	18%

La proporción que por pavimento deja de cobrar la Municipalidad es considerable a partir de 1985. Las gestiones de cobro se observan en el siguiente cuadro:

Años	1983	1984	1985	1986	1987
A. Pavimento dejado de Cobrar (B-A)	2641.9	380.0	5290.7	1576.7	6986.2
B. Cobro Pav. Recup.	0	0	0	52.2	12.7
Relación (B/A*100)	0	0	0	3.3%	0.2%

Las cifras del cuadro muestran una alta morosidad por este concepto. Sin embargo, es bastante probable que estas últimas cifras no reflejan la situación real con mucha exactitud, ya que existen dentro de los impuestos rezagados conceptos como: pagarés, letras, descuento de letras; que contienen montos considerables.

Estos conceptos están constituidos por letras y pagarés que firman los contribuyentes cuando se comprometen a pagar las deudas fiscales de varios años y por varios impuestos y servicios que adeudan a la Municipalidad (incluyendo pavimentación); sin embargo no son registrados contablemente en una cuenta que identifique que impuesto o servicio origina el pagaré o letra de cambio.

Los montos que los contribuyentes adeudan por este concepto son considerables y habrá que crear un mecanismo para recuperar estos valores y así incrementar los ingresos municipales.

Conclusiones

A pesar de el incremento registrado en el recaudo del impuesto sobre inmuebles, la Municipalidad podría recibir más ingresos por este concepto al inducir mayor eficiencia en el cobro de los mismos hasta el grado de reducir el tardado período de cobro que se registra en los años considerados de 1983 a 1987.

El nuevo concepto de impuesto personal municipal, que antes se denominaba impuesto vecinal, muestra una tendencia ascendente. Sin embargo, es necesario crear un control que determine un estimado de contribuyentes por este concepto en cada uno de los años subsiguientes para poder juzgar el rendimiento de facturación y la eficiencia con que se cobra este impuesto.

Los impuestos sobre la producción o ventas están íntimamente ligados al dinamismo de la actividad y las condiciones económicas predominantes en el país; es un rubro preponderante dentro de los ingresos municipales y como tal debería de vigilarse más de cerca. La sección de facturación debe considerarlo por separado de las tasas por servicio que se cobran a los establecimientos comerciales y ello contribuiría a un mejor análisis del comportamiento del mismo.

La Municipalidad Sampedrana podría incrementar sus ingresos disponibles y enfrentar responsablemente sus obligaciones con terceros a través de incrementar el rendimiento de cada uno de los rubros de tasas e impuestos, implementando nuevos sistemas fiscales de recaudación como el de contribución por mejoras, peaje y parquímetros y más aún controlar eficientemente los gastos operacionales y administrativos.

SITUACION FINANCIERA- MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA
FLUJO DE CAJA - PERIODO 1985-1988

CUADRO FISC1

	1985	1986	1987	1988
INGRESOS CORRIENTES	16,985.4	19,030.7	20,594.5	22,549.3
Impuestos Directos	1,949.7	2,975.6	3,254.4	4,066.4
Impuestos Indirectos	3,448.4	3,683.9	4,161.8	4,747.8
Tasas por Servicios	5,700.5	5,096.4	5,419.8	5,247.9
Derechos y Otros Cargos	1,450.1	1,866.0	1,908.9	2,336.3
Rentas de Propiedades	1,011.3	1,159.0	1,090.2	997.6
Otros Ingresos Corrientes	676.8	736.7	1,086.7	889.7
Recuperacion Morosidad	2,748.6	3,513.1	3,672.7	4,263.6
FUENTES DE CAPITAL	10,299.3	16,073.5	18,351.2	18,331.6
Prestamos	7,328.0	9,730.0	14,925.3	13,191.6
Transferencias	427.0	1,011.0	409.5	407.0
Recuperacion de Cartera	2,518.1	5,332.5	3,016.4	3,277.5
Peaje				
Parquímetros				
Otras Transacc. Financieras	26.2			1,455.5
GASTOS CORRIENTES	14,039.9	13,890.4	14,410.3	16,678.6
Servicios Personales	6,853.0	8,712.7	10,132.6	10,948.7
Gastos por Servicios	6,993.0	4,754.3	4,249.7	5,704.4
Comis, Inter. y Otros Gastos	193.9	423.4	28.0	25.5
GASTOS DE CAPITAL	18,949.2	20,076.5	26,478.2	28,865.4
Inversiones	10,630.0	2,649.9	11,128.6	19,371.1
Compra de Acciones	165.4	165.4	1,649.2	591.6
Amortizaciones (Serv. Deuda)	4,402.0	11,403.8	10,266.0	5,596.9
Intereses (Serv. Deuda)	3,751.8	5,857.4	3,434.4	3,305.8
SUPERAVIT- DEFICIT CORRIENTE	2,945.5	5,140.3	6,184.2	5,870.7
SUPERAVIT - DEFICIT DE CAPITAL	(8,649.9)	(4,003.0)	(8,127.0)	(10,533.8)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO	(5,704.4)	1,137.3	(1,942.8)	(4,663.1)
SERVICIO DE LA DEUDA	8,153.8	17,261.2	13,700.4	8,902.7
INGRESOS TOTALES	27,284.7	35,104.2	38,945.7	40,880.9
EGRESOS TOTALES	32,989.1	33,966.9	40,888.5	45,544.0

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

RELACION: VALORES TRIBUTABLES DE BIENES INMUEBLES - IMPUESTO FACTURADO

CUADRO FISC2

ANOS	VALORES TRIBUTABLES	IMPUESTO A PAGAR
1984	1,224,683,030.00	2,861,792.00
1985	1,230,869,470.00	2,873,578.00
1986	1,865,591,190.00	4,397,390.00
1987	1,978,449,380.00	4,933,229.89
1988	1,997,915,480.00	4,892,734.87
* 1989	3,124,339,701.00	7,651,257.50

* PROYECTADO

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO COMPARATIVO
DE VALORES CATASTRALES VRS VALORES DE MERCADO EN EL AREA URBANA

CUADRO FISC3

CONCEPTO	TIERRAS	EDIFICACIONES	TOTAL
VLS. FACTURADOS 1,988	1,418,112,490.00	1,056,176,060.00	2,474,288,550.00
VLS. MERCADOS PROYECTADOS 1,989	2,297,282,504.00	1,593,746,884.00	3,891,029,388.00
AJUSTE DEL VALCR	879,170,014.00	537,570,824.00	1,416,740,838.00
IMPUESTO A PAGAR 1,988 (FACTURADO)	2,788,553.55	2,076,847.59	4,865,401.14
INGRESO PROYECTADO Periodo 1988-1989 (Incluyendo 03)	4,517,339.30	3,133,918.20	7,651,257.50

NOTA:

Cifras en Lempiras

Diferencia entre 4 y 5: 2,057,7171.93

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA
BALANCES GENERALES 1985-1988
(EN MILES)
CUADRO FISC4

	1985	1986	1987	1988
ACTIVOS				
CIRCULANTE	47,755	46,939	62,654	65,030
Caja y Bancos	1,909	1,585	934	1,421
Cuentas y Doctos. por cobrar	45,143	44,208	54,261	56,445
Almacenes	703	694	990	1,079
Disponibilidades prestamos / Convenios		452	6,469	6,085
NO CIRCULANTE	161,216	162,911	173,883	187,656
Títulos y Acciones	5,994	6,709	7,753	9,269
Bienes Inmuebles	57,896	58,445	57,245	57,097
Bienes de Uso Publico	82,772	68,941	68,941	68,985
Maquinaria Equipo y Utiles	5,697	6,032	8,885	9,155
Obras en Construccion	8,857	2,002	8,858	20,503
Division Municipal de Aguas (Inversion)		20,782	21,978	22,004
Instituto Municipal de Deportes (Inversion)			223	623
OTROS ACTIVOS	3,620	9,162	7,060	10,248
Cargos y Gastos Diferidos	3,620	2,853	751	3,939
Cuentas en Suspense		6,309	6,309	6,309
TOTAL ACTIVOS	212,591	219,012	243,597	262,934
PASIVOS				
CIRCULANTE	14,884	12,806	9,507	8,980
Cuentas y Documentos a Pagar	14,884	6,486	7,835	4,787
Porcion Circulante deuda a L.P.		4,755		2,395
Obligaciones Estatutarias		1,467	1,538	1,144
Ingresos Diferidos		98	134	654
NO CIRCULANTE	83,409	89,086	104,508	116,414
Documentos a Pagar a L.P.	83,409	80,804	96,202	108,082
Cuentas a Pagar a L.P.		5,425	6,054	6,080
Obligaciones Estatutarias a L.P.		2,857	2,252	2,252
TOTAL PASIVOS	98,293	101,892	114,015	125,394
PATRIMONIO Y RESERVAS	114,298	117,120	129,582	137,540
Patrimonio Municipal	54,350	54,350	54,350	54,350
Excedentes Facturacion	44,139	41,832	50,169	51,347
Excedentes Acumulados	13,711	12,615	17,123	20,569
Donaciones Aportes y Transferencias	427	3,828	4,235	4,650
Superavit del Ejercicio	1,671	4,495	3,705	6,624
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIOS	212,591	219,012	243,597	262,934
CONTINGENTES		1,743	1,520	657
CUENTAS DE ORDEN		6,574	7,157	1,930

CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

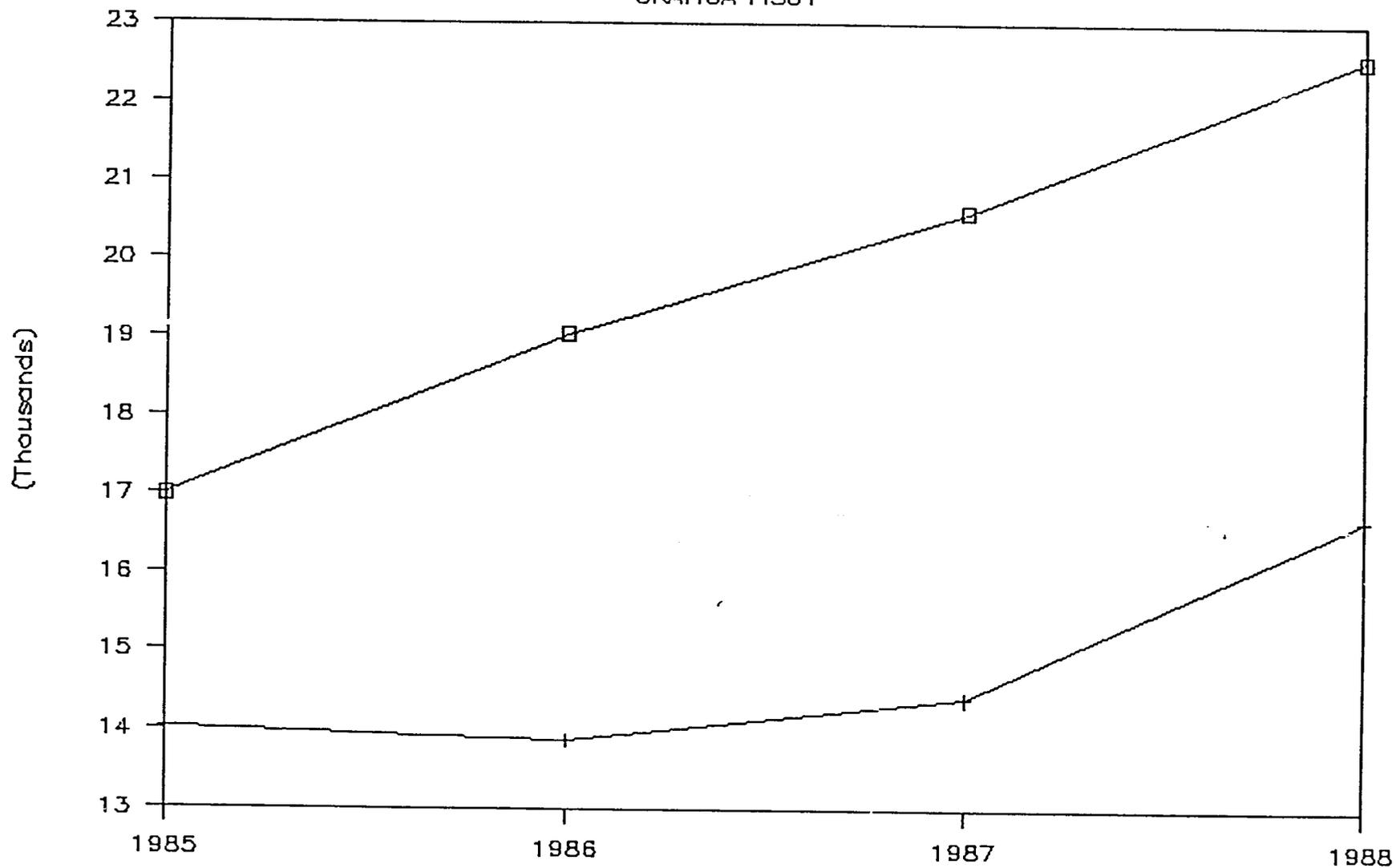
CUADRO FISC5

	1985	1986	1987	OCT. 1988
A. Deuda Total	98,293	101,892	114,015	125,042
B. Patrimonio y Reservas	114,298	117,120	129,582	137,540
Relacion A/B	0.8590	0.8690	0.879	0.909

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES, 1985-1988

GRAFICA FISC1

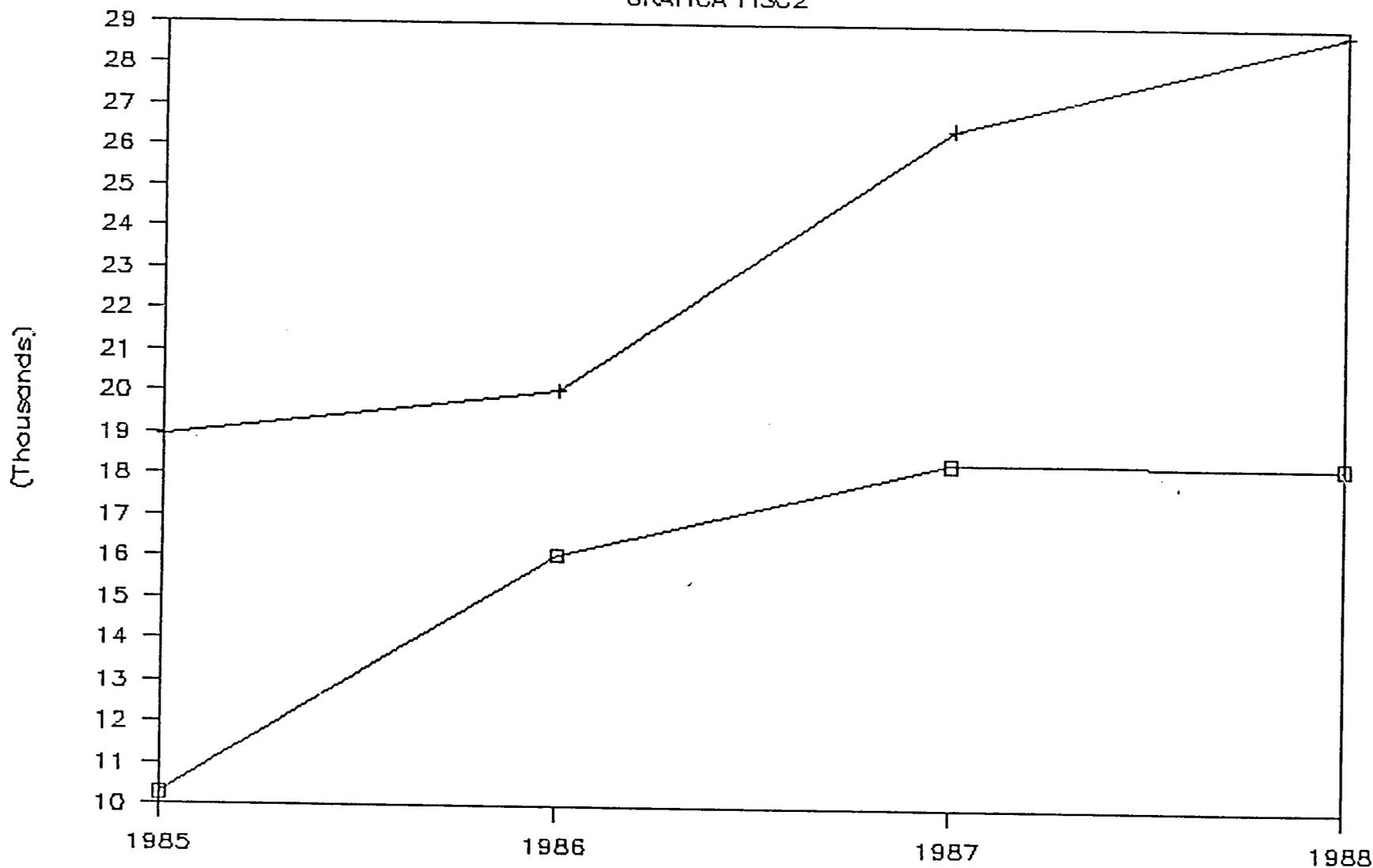


□ INGRESOS CORRIENTES

+ GASTOS CORRIENTES

FUENTES Y GASTOS DE CAPITAL, 1985-1988

GRAFICA FISC2

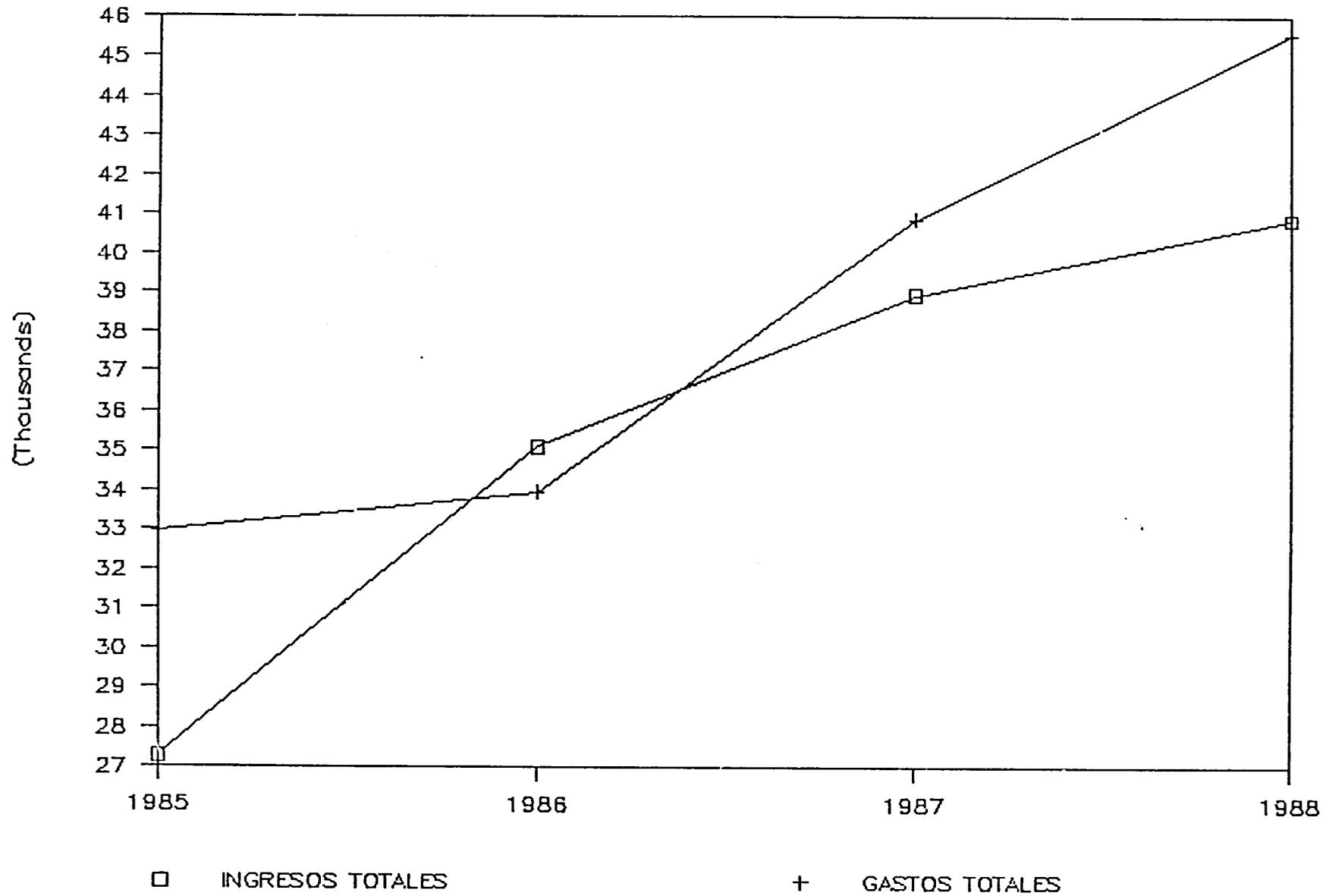


□ FUENTES DE CAPITAL

+ GASTOS DE CAPITAL

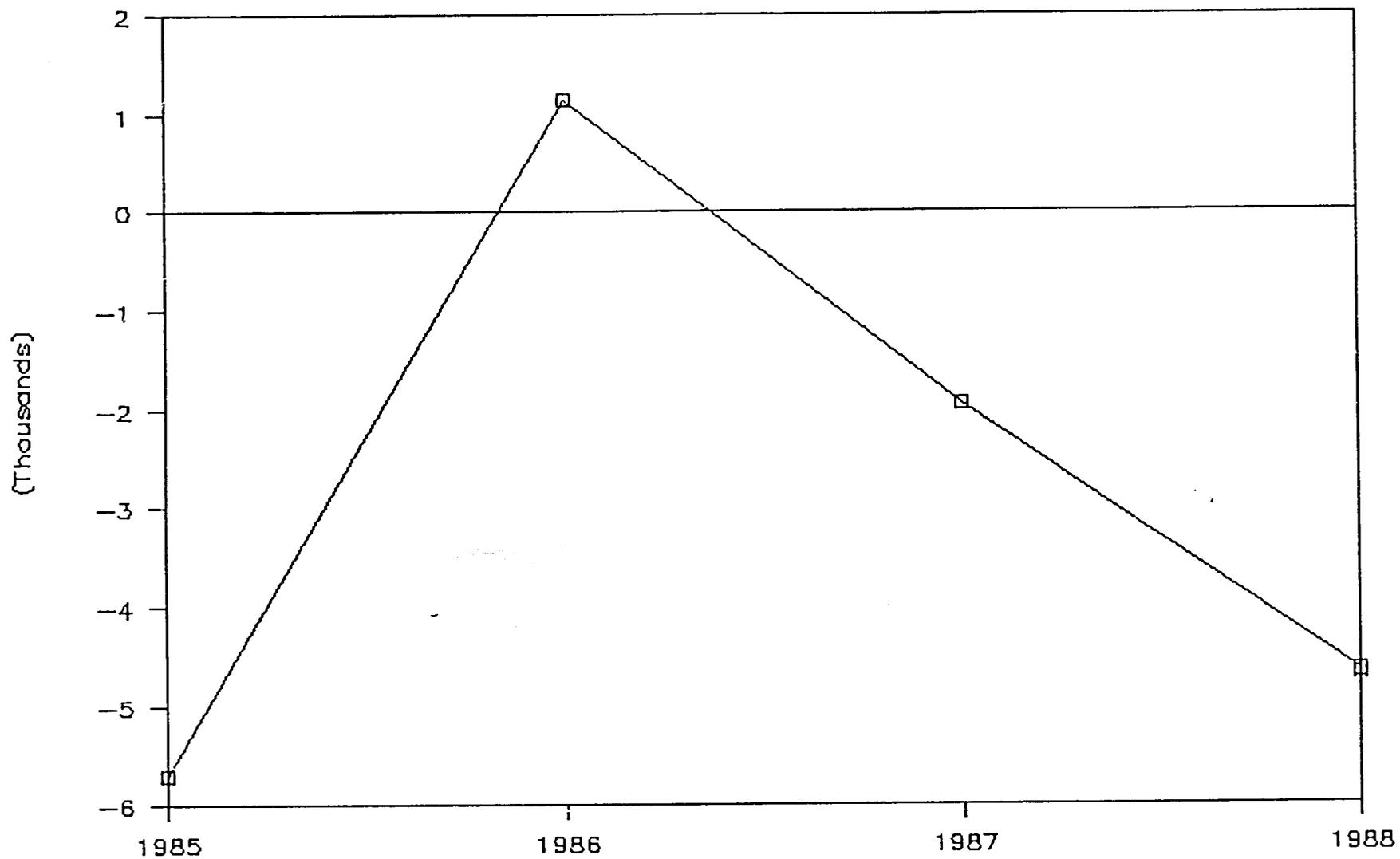
INGRESOS Y GASTOS TOTALES, 1985-1988

GRAFICA FISC3



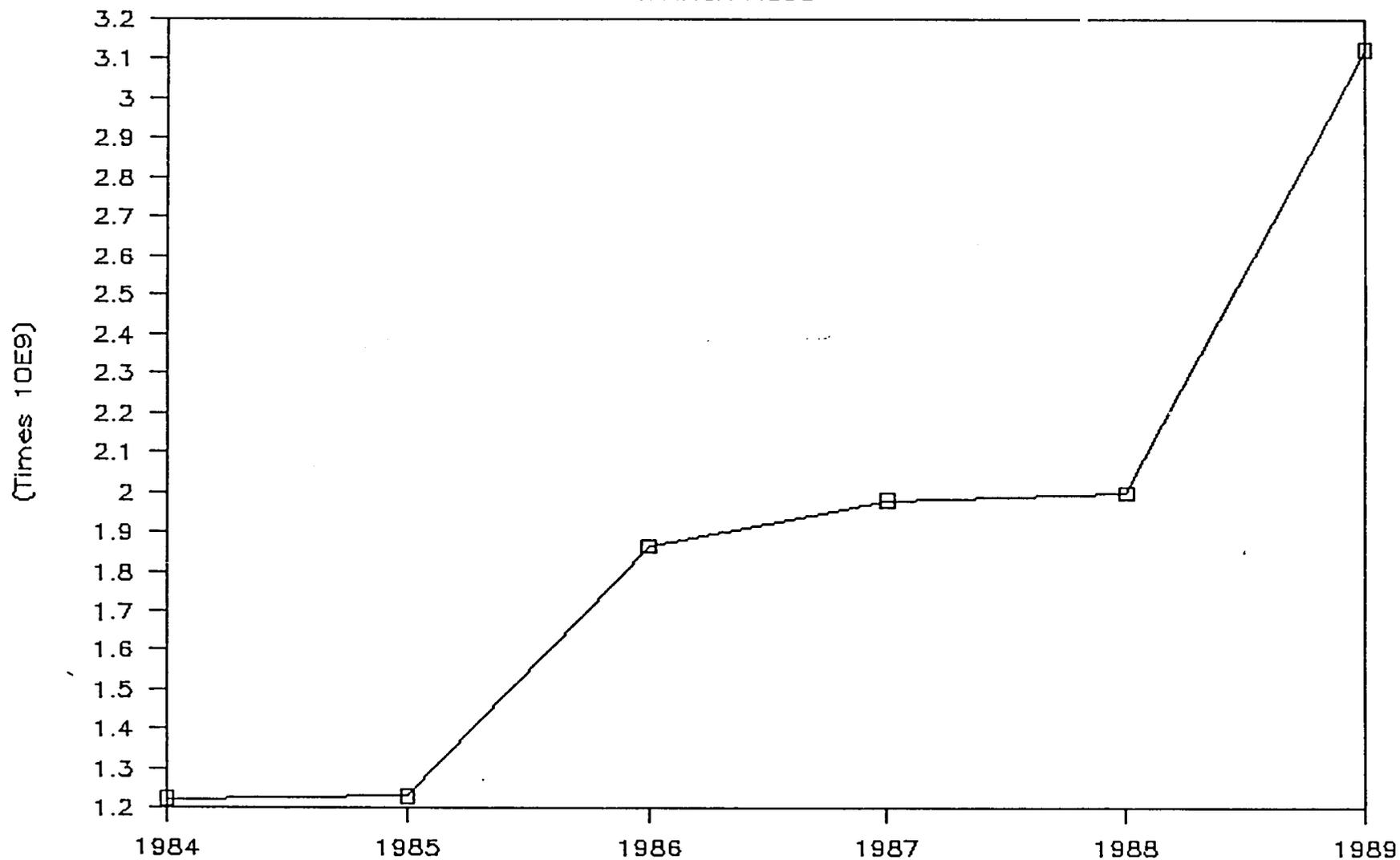
SUPERAVIT Y DEUDA, 1985-1988

GRAFICA FISC4



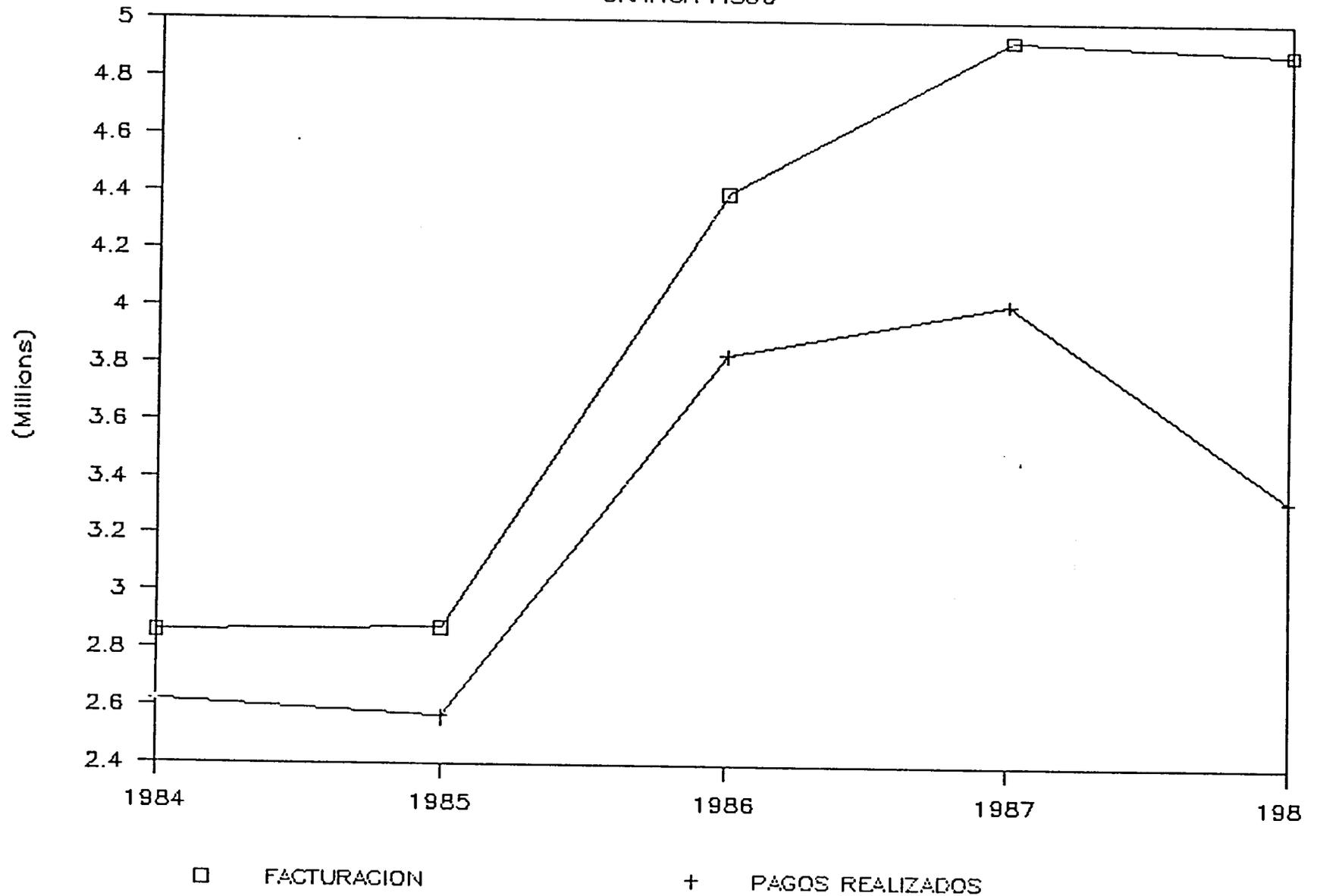
VALORES DE BIENES INMUEBLES TRIBUTABLES

GRAFICA FISC5



RELACION FACTURACION Y PAGOS REALIZADOS

GRAFICA FISC6



RELACION ENTRE LA FACTURACION Y PAGOS REALIZADOS
PERIODO 84-88
SAN PEDRO SULA

CUADRO FISC6

ANOS	FACTURACION	PAGOS REALIZADOS	MOROSIDAD
1984	2,861,792.00	2,621,287.60	
1985	2,873,578.34	2,567,155.50	
1986	4,397,305.85	3,829,123.50	
1987	4,933,229.89	4,011,179.70	
1988	4,892,734.87	3,328,318.90	4,036,184.66

NOTA:

Cifras en Lempiras

Diferencia entre 4 y 5 2,057,7171.93

FUNETE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

SITUACION FINANCIERA- MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA
FLUJO DE CAJA - PERIODO 1985-1988

CUADRO FISC7

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
INGRESOS CORRIENTES	16,985.4	19,030.7	20,594.5	22,549.3	23,451.3	24,389.0	25,364.9	26,379.5
Impuestos Directos	1,949.7	2,975.6	3,254.4	4,066.4	4,229.1	4,398.2	4,574.1	4,757.1
Impuestos Indirectos	3,448.4	3,683.9	4,161.8	4,747.8	4,937.7	5,135.2	5,340.6	5,554.3
Tasas por Servicios	5,700.5	5,096.4	5,419.8	5,247.9	5,457.8	5,676.1	5,903.2	6,139.3
Derechos y Otros Cargos	1,450.1	1,866.0	1,908.9	2,336.3	2,429.8	2,526.9	2,628.0	2,733.1
Rentas de Propiedades	1,011.3	1,159.0	1,090.2	997.6	1,037.5	1,079.1	1,122.2	1,167.1
Otros Ing. Corrientes	676.8	736.7	1,086.7	889.7	925.3	962.0	1,000.8	1,040.8
Recuperacion Morosidad	2,748.6	3,513.1	3,672.7	4,263.6	4,434.1	4,611.5	4,796.0	4,987.8
FUENTES DE CAPITAL	10,299.3	16,073.5	18,351.2	18,331.6	6,358.6	6,494.9	6,636.7	6,784.2
Prestamos	7,328.0	9,730.0	14,925.3	13,191.6	400.0	400.0	400.0	400.0
Transferencias	427.0	1,011.0	409.5	407.0	3,408.6	3,544.9	3,686.7	3,834.2
Recuperacion de Cartera	2,518.1	5,332.5	3,016.4	3,277.5	750.0	750.0	750.0	750.0
Peaje					1,800.0	1,800.0	1,800.0	1,800.0
Parquímetros								
Otras Trans.Financieras	26.2			1,455.5				
GASTOS CORRIENTES	14,039.9	13,890.4	14,410.3	16,678.6	17,345.7	18,039.6	18,761.2	19,511.5
Servicios Personales	6,853.0	8,712.7	10,132.6	10,948.7	11,386.6	11,842.1	12,315.8	12,808.4
Gastos por Servicios	6,993.0	4,754.3	4,249.7	5,704.4	5,932.6	6,169.9	6,416.7	6,673.3
Comis, Inter., Otros Gtos	193.9	423.4	28.0	25.5	26.5	27.6	28.7	29.8
GASTOS DE CAPITAL	18,949.2	20,076.5	26,478.2	28,865.4	13,885.8	13,282.0	11,152.9	7,887.0
Inversiones	10,630.0	2,649.9	11,128.6	19,371.1				
Compra de Acciones	165.4	165.4	1,649.2	591.6	1,127.5	1,172.6	1,219.5	1,268.2
Amortizaciones (Serv. Deuda)	4,402.0	11,403.8	10,266.0	5,596.9	8,624.1	9,278.6	7,971.6	5,283.3
Intereses (Serv. Deuda)	3,751.8	5,857.4	3,434.4	3,305.8	4,134.2	2,830.8	1,961.8	1,335.5
SUPERAVIT-DEFICIT CTE.	2,945.5	5,140.3	6,184.2	5,870.7	6,105.6	6,349.4	6,603.7	6,868.0
SUPERAVIT -DEFICIT DE CAP.	(8,649.9)	(4,003.0)	(8,127.0)	(10,533.8)	(7,527.2)	(6,787.1)	(4,516.2)	(1,102.8)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO	(5,704.4)	1,137.3	(1,942.8)	(4,663.1)	(1,421.6)	(437.7)	2,087.5	5,765.2
SERVICIO DE LA DEUDA	8,153.8	17,261.2	13,700.4	8,902.7	12,758.3	12,109.4	9,933.4	6,618.8
INGRESOS TOTALES	27,284.7	35,104.2	38,945.7	40,880.9	29,809.9	30,883.9	32,001.6	33,163.7
EGRESOS TOTALES	32,989.1	33,966.9	40,888.5	45,544.0	31,231.5	31,321.6	29,914.1	27,398.5
INDICES FINANCIEROS								
Ing. Corrientes/Ing. Totales	62.3	54.2	52.9	55.2	78.7	79.0	79.3	79.5
Gtos. Corrientes/Gtos. Totales	42.6	40.9	35.2	36.6	55.5	57.6	62.7	71.2
Serv. Personales/Ing. Corriente	40.3	45.8	49.2	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6
Superavit Cte./Ing. Corriente	17.3	27.0	30.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0
Intereses/Ing. Corrientes	22.1	30.8	16.7	14.7	17.6	11.6	7.7	5.1
Serv. Deuda/ Ing. Totales	29.9	49.2	35.2	21.8	42.8	39.2	31.0	20.0
Ing. Corrientes - Gastos Ctes.	2,945.5	5,140.3	6,184.2	5,870.7	6,105.6	6,349.4	6,603.7	6,868.0

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

1993	1994	1995	1996
27,434.7	28,532.2	29,673.4	30,860.2
4,947.4	5,145.3	5,351.1	5,565.1
5,776.4	6,007.5	6,247.8	6,497.7
6,384.9	6,640.3	6,905.9	7,182.1
2,842.5	2,956.2	3,074.4	3,197.4
1,213.7	1,262.3	1,312.8	1,365.3
1,082.5	1,125.8	1,170.8	1,217.6
5,187.3	5,394.8	5,610.6	5,835.0
6,937.6	7,097.1	7,263.0	4,237.6
400.0	400.0	400.0	400.0
3,987.6	4,147.1	4,313.0	3,837.6
750.0	750.0	750.0	
1,800.0	1,800.0	1,800.0	
20,292.1	21,103.8	21,947.9	22,825.9
13,320.8	13,853.6	14,407.7	14,984.1
6,940.3	7,217.9	7,506.6	7,806.9
31.0	32.3	33.6	34.9
4,412.7	3,695.2	3,572.1	0.0
1,319.0	1,371.7	1,426.6	
2,206.0	1,623.9	1,623.9	
887.7	699.6	521.6	
7,142.6	7,428.4	7,725.5	8,034.3
2,524.9	3,401.9	3,690.9	4,237.6
9,667.5	10,830.3	11,416.4	12,271.9
3,093.7	2,323.5	2,145.5	0.0
34,372.3	35,629.3	36,936.4	35,097.8
24,704.8	24,799.0	25,520.0	22,825.9
79.8	80.1	80.3	87.9
82.1	85.1	86.0	100.0
48.6	48.6	48.6	48.6
26.0	26.0	26.0	26.0
3.2	2.5	1.8	0.0
9.0	6.5	5.8	0.0
7,142.6	7,428.4	7,725.5	8,034.3

CUADRO FIM 1

ESTADO DE DISPONIBILIDAD
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Ingresos Corrientes	8,415.5	10,197.3	11,923.7	15,344.0	15,013.9
+ Ingresos por Servicios Recuperables *	2,866.7	3,106.4	3,208.0	3,497.1	3,581.9
+ Transferencias Permanentes (Pavimento)	493.2	963.5	816.9	1,929.3	1,523.1
= Ingreso Bruto	11,775.4	14,267.2	15,948.6	20,770.4	20,118.9
- Proporción de Ingresos Destinados a Barma	10.0	250.0	0.0	318.2	0.0
- Ingresos Esporádicos (Renta y Venta de ..	47.8	48.9	56.2	93.4	115.0
= Ingresos Netos	11,717.6	13,968.3	15,892.4	20,358.8	20,003.9
- Gastos de Administración	3,899.2	4,295.7	4,641.1	6,358.4	7,226.3
- Transferencias Corrientes	785.6	893.1	1,091.3	2,700.9	2,027.8
- Gastos en Servicios No Recuperables	1,569.4	1,748.1	4,948.2	1,203.4	1,622.3
+ - Superavit (Deficit) Por Servicios Recuperables	(4.5)	(326.2)	(586.0)	(855.9)	(1,165.6)
+ - Superavit (Deficit) Por Servicios Mercados Públicos	529.5	519.2	363.4	593.5	553.7
+ - Superavit (Deficit) Procesadora de Carnes	534.2	587.8	570.1	437.0	387.0
- Servicio de la Deuda	6,044.8	4,164.9	3,945.6	6,280.8	5,429.1
= Ingreso Disponible	477.8	3,647.3	1,613.1	3,989.9	3,473.5
Incrementos		663%	-56%	147%	-13%

* Corresponde a Servicios de alumbrado público, tren de aseo, bomberos, etc. prestados a establecimientos comerciales, cuyos montos no se encuentran desplazados; lo mismo los componentes del gasto que originan los ingresos por estos servicios.

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-A

INGRESOS CORRIENTES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Impuestos sobre Bienes Inmuebles	1,201.2	1,893.2	1,906.0	2,975.6	3,254.1
Impuesto Personal Municipal	271.9	269.5	766.2	815.1	897.0
Establecimientos Comerciales	2,066.0	2,096.4	2,171.0	2,204.2	2,306.3
Clasificación Municipal	525.8	606.4	721.5	859.1	1,136.0
Impuestos Fijos	524.2	574.0	504.8	573.6	671.7
Instituciones Bancarias y Aseg.	41.0	47.6	50.9	46.9	46.3
Ingresos por Derechos	939.3	1,283.3	1,450.1	1,865.9	1,909.7
Impuestos Rezagados	2,586.6	2,990.8	3,727.3	5,352.8	3,813.7
Otros Ingresos Corrientes	259.5	436.1	625.9	650.8	977.0
Total.....	8,415.5	10,197.3	11,923.7	15,344.0	15,013.7
Incrementos.....		21%	17%	29%	-2%

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-B

PAVIMENTO DE CALLES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Pavimento Municipal	360.6	864.1	701.5	1,818.4	1,453.2
Pavimento SAOPIN	122.4	92.2	108.5	90.2	67.0
Pavimentos Especiales	0.2	0.0	0.0	11.5	0.0
Pavimento Fesitranh	10.0	7.2	6.9	9.2	2.9
Total.....	493.2	963.5	816.9	1,929.3	1,523.1

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-C1

VENTA DE PROPIEDADES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Cementerio General	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1
Cementerio La Puerta	24.1	11.8	12.1	21.9	25.2
Otros Cementerios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7
Venta de Solares	0.0	0.0	0.0	17.0	23.5
Materiales de Construccion	19.4	30.4	38.8	46.2	58.6
Total.....	47.5	42.2	50.9	85.9	109.1

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-C2

RENTA DE PROPIEDADES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Edificio Palacio	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Edificio Auditorio	0.0	0.0	0.0	1.3	0.9
Kiosko	4.3	5.5	5.2	6.0	5.0
Rentas Diversas	0.0	1.2	0.1	0.2	0.0
Total.....	4.3	6.7	5.3	7.5	5.9

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-D

GASTOS DE ADMINISTRACION
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Administracion Ejecutiva Superior	2,405.0	2,656.1	2,537.7	3,031.0	4,051.7
Superintendencia de Cultura y Ambiente	489.8	461.3	670.6	728.0	927.8
Superintendencia Tecnica	1,097.0	1,463.3	1,593.9	1,605.1	1,928.6
Taller y Mantenimiento de Equipo	321.4	198.8	221.9	256.8	1121.7
Gastos Periodos Anteriores	0	0	0	1358.5	160.5
Superintendencia de Planificacion Municipal	0	0	0	0	23.6
Subvenciones y Contribuciones	211.7	260.5	530.9	657.7	661.7
Sub-Total.....	4,524.9	5,040.0	5,555.0	7,637.1	8,875.8
- Transferencias Corrientes	625.7	744.3	913.9	1,278.7	1,649.5
Gastos De Administracion Neto	3,899.2	4,295.7	4,641.1	6,358.4	7,226.3

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-E

TRANSFERENCIAS CORRIENTES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Festividades	10.6	15.0	15.4	285.8	2.0
Contribucion Patronal IHSS	0.0	0.0	0.0	1,469.1	448.5
Contribucion Patronal INFOP	9.3	0.0	0.0	64.3	88.0
Contribucion AMHON	0.0	92.9	0.0	70.7	71.0
Contribucion AMUDECO	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gratificaciones Personales	342.5	352.8	389.6	1.8	495.6
Prestaciones Sociales	220.7	137.2	163.0	322.1	204.2
Indemnizaciones	0.5	34.0	0.0	75.3	12.3
Subsidios	0.1	10.3	1.6	0.2	43.9
Subvenciones	201.9	250.9	521.7	411.6	662.3
Total.....	785.6	893.1	1,091.3	2,700.9	2,027.8

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-F

GASTOS POR SERVICIOS NO RECUPERABLES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Servicios de Cementerio Publico	11.8	37.8	18.0	2.9	1.1
Control Ambiental	2.9	0.2	1.8	19.3	0.0
Servicio, Parques y estacionamientos	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1
Mantenimiento de Parques y Boulevares	377.8	364.8	398.6	444.4	0
Mantenimiento de Calles y Caminos	188.8	340.4	3329.6	503.5	0
Mantenimiento Obras de Proteccion Inund.	5.9	0	36.9	0.1	0
Servicio de Seguridad Municipal	250.6	278.3	347.1	342.0	371.4
Mantenimiento de Escuelas Publicas	174.1	83.3	80.0	40.9	57.2
Escuela de Artes y Oficiios	15.3	86.8	96.9	110.1	133.8
Auditorio Municipal	33.8	25.7	31.4	32.1	37.7
Mantenimiento Instalaciones Deportivas	3.9	27.2	29.7	21.5	18.4
Servicio de Guarderia	84.3	81.4	96.2	119.1	123.8
Mantenimiento de Comedores	108.3	112.1	127.2	153.5	175.9
Unidad de Desarrollo Social	331.0	325.4	381.9	624.9	853.4
Mantenimiento de Edificios Municipales	42.8	43.2	40.5	35.3	14.2
Sub-Total.....	1,631.3	1,806.6	5,015.8	2,449.6	1,790.0
- Transferencias Corrientes	61.9	58.5	67.6	1,246.2	167.7
Gastos Por Servicios Neto	1,569.4	1,748.1	4,948.2	1,203.4	1,622.3

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-G

GASTOS NETOS POR SERVICIOS RECUPERABLES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Alumbrado Publico	326.2	351.0	288.3	269.8	191.7
Tren de Aseo	1,126.5	1,179.5	1,646.4	1,879.6	1,988.5
Servicio de Bomberos	238.1	388.4	278.8	355.0	445.7
Total	1,690.8	1,918.9	2,213.5	2,504.4	2,625.9
Ingresos por Servicios					
Alumbrado Publico	715.1	673.7	721.3	748.3	454.8
Tren de Aseo	591.4	530.8	551.1	549.8	616.9
Servicio de Bomberos	379.8	388.2	354.5	350.4	388.6
Total	1,686.3	1,592.7	1,626.9	1,648.5	1,460.3
Superavit (Deficit)					
Alumbrado Publico	388.9	322.7	433.0	478.5	263.1
Tren de Aseo	(535.1)	(648.7)	(1,095.3)	(1,329.8)	(1,371.6)
Servicio de Bomberos	141.7	(0.2)	75.7	(4.6)	(57.1)
Total Superavit (Deficit)....	(4.5)	(326.2)	(586.6)	(855.9)	(1,165.6)

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-H

GASTOS POR SERVICIO DE MERCADOS PUBLICOS
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Gastos de Personal	289.2	300.1	424.4	432.7	493.7
Materiales y Suministros	10.9	33.3	21.7	19.9	23.9
Servicios de Terceros	71.7	87.3	96.8	56.8	31.2
Otros Gastos	0.4	0.0	0.0	0.8	0.0
Sub-Total.....	372.2	420.7	542.9	510.2	548.8
- Transferencias Corrientes	21.3	21.8	24.9	56.7	18.2
Gastos por Servicios Netos	350.9	398.9	518.0	453.5	530.6

INGRESO POR SERVICIO DE MERCADOS PUBLICOS

Mercado Central	285.1	292.0	229.4	312.7	333.7
Mercado Guamilito	91.1	88.9	91.0	98.7	114.0
Mercado Medina Concepcion	287.7	303.2	319.1	357.3	362.7
Mercado Brandillas	34.1	44.8	48.7	66.5	62.9
Mercado E. Rapido	182.4	189.2	193.2	211.8	211.0
Total.....	880.4	918.1	881.4	1,047.0	1,084.3
Superavit(Deficit).....	529.5	519.2	363.4	593.5	553.7

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 1-1

GASTOS PROCESADORA MUNICIPAL DE CARNES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Gastos de Personal	208.8	245.2	285.5	249.5	346.2
Materiales y Suministros	77.7	65.4	74.3	77.1	91.2
Servicios de Terceros	40.2	50.8	64.2	56.0	40.4
Indemnizaciones	0	0	0	2.8	0
Intereses y comisiones	0.1	0	0	0	0
Otros Gastos	12.2	14.6	14.4	1.1	0
Sub-Total.....	339.0	376.0	438.4	386.5	477.8
- Transferencias Corrientes	15.5	16.5	18.4	20.0	32.5
Gastos Procesadora Neto	323.5	359.5	420.0	366.5	445.3

INGRESOS PROCESADORA MUNICIPAL DE CARNES

Destace	148.4	143.8	151.2	133.5	104.7
Transporte	157.1	144.5	138.8	106.0	115.7
Refrigeracion	116.4	179.9	191.1	152.8	175.6
Chiqueraje	328.1	361.2	384.4	306.8	171.5
Rastro	107.7	117.9	124.6	104.4	264.8
Total.....	857.7	947.3	990.1	803.5	832.3
Superavit(Deficit).....	534.2	587.8	570.1	437.0	387.0

FUNETE: ANALISIS DE PA.../UMVIDE

CUADRO FIM 1-J

GASTOS FINANCIEROS
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Intereses sobre Prestamos Directos				227.7	3,827.9
Comisiones sobre Prestamos Directos					204.4
Comisiones sobre Descuento de Letras				433.3	0.0
Comisiones sobre Recaudacion de Impuestos				2.5	1.2
Intereses sobre Obligaciones Titulos Valores				1204.4	1368.9
Intereses sobre Letras devueltas				15.2	15.5
Intereses comisiones y otros gastos				4,390.3	0.0
Varios servicios Financieros				7.4	11.2
Admon. Ejecutiva Superior	6,038.5	4,164.9	2,722.9	0.0	0.0
Superintendencia Tecnica	6.3	0.0	1,222.7	0.0	0.0
Total	6,044.8	4,164.9	3,945.6	6,280.8	5,429.1

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 2

INGRESOS CORRIENTES TOTALES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	%	1984	%	1985	%	1986	%	1987	%
Impuestos:	4,630.1	30.4	5,487.1	30.9	6,120.4	31.4	7,474.5	30.7	8,313.5	35.2
Sobre Inmuebles	1,201.2		1,893.2		1,906.0		2,975.6		3,254.4	
Personal Municipal	271.9		264.5		766.2		815.1		897.3	
Establecimientos Comerciales	3,157.0		3,324.4		3,448.2		3,683.8		4,161.8	
Tasas por Servicio	4,553.0	29.9	4,699.1	26.4	4,834.9	24.8	5,145.6	21.1	5,042.2	21.3
Tren de Aseo	591.4		530.8		551.1		549.8		616.9	
Alumbrado Publico	715.1		673.7		721.3		748.3		454.8	
Bomberos	379.8		388.2		354.5		350.4		388.6	
Establecimientos Comerciales	2,866.7		3,106.4		3,208.0		3,497.1		3,581.9	
Servicio de Mercados Publicos	880.4	5.8	918.1	5.2	881.4	4.5	1,047.0	4.3	1,084.3	4.6
Procesadora de Carnes	857.7	5.6	947.3	5.3	990.1	5.1	803.5	3.3	832.3	3.5
Otros Ingresos Corrientes	259.5	1.7	436.1	2.5	625.9	3.2	650.8	2.7	977.5	4.1
Impuestos Rezagados	2,586.6	17.0	2,990.8	16.8	3,727.3	19.1	5,352.8	22.0	3,813.9	16.2
Ingreso por Derechos	939.3	6.2	1,283.3	7.2	1,450.1	7.4	1,865.9	7.6	1,909.0	8.1
Pavimento de Calles	493.2	3.2	503.5	5.4	816.9	4.2	1,929.3	7.9	1,523.1	6.5
Renta y Venta de Propiedades	47.8	0.2	48.9	0.3	56.2	0.3	93.4	0.4	115.0	0.5
Total.....	15,247.6	100.0	17,774.2	100.0	19,503.2	100.0	24,362.8	100.0	23,610.8	99.9
Incrementos			17%		10%		25%		-5%	

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FIM 3

GASTOS CORRIENTES TOTALES
Municipalidad de San Pedro Sula
1983-1987
(En miles de Lempiras)

	1983	1984	1985	1986	1987
Gastos Por Servicio	1,752.0	1,970.9	2,230.1	2,603.8	2,785.8
Alumbrado Publico	326.2	351.0	288.3	269.8	191.7
Tren de Aseo	1,172.0	1,217.3	1,695.3	1,958.5	2,103.8
Servicio de Bomberos	253.8	402.6	296.5	375.5	490.3
Gastos por Servicio de Mercados	372.2	420.7	542.9	510.2	548.8
Gastos por Procesadora de Carnes	339.0	376.0	438.4	386.5	477.8
Gastos por Servicios Ho-Recupera	1,631.3	1,806.6	5,015.8	2,449.6	1,790.0
Gastos de Administracion	4,524.9	5,040.0	5,555.0	7,637.1	8,875.8
Gastos Financieros	6,044.8	4,164.9	3,945.6	6,280.8	5,429.1
Total....	14,664.2	13,779.1	17,777.8	19,868.0	19,907.3
Incrementos		-6.0%	29.0%	11.8%	0.2%
SUPERAVIT - DEFICIT TOTAL					
Superavit en Miles de Lempiras	583.4	3,995.1	1,725.4	4,494.8	3,703.5

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

7. DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS

Introducción

El análisis de la situación financiera de la División Municipal de Aguas (DIMA), se desarrolló utilizando los cuadros de Balances Generales y de Resultados considerados desde 1985 hasta Sept. de 1988.

En la primera parte de esta sección, se analizan los tres grandes componentes del balance general a saber: Activos, Pasivos y Reservas y Patrimonio; sus tendencias y las partidas que más relevancia tienen dentro de cada componente.

Posteriormente, se presentan los efectos que ha tenido la gestión administrativa a través de los resultados que registran los indicadores financieros considerados. Por último se presentan las conclusiones, resultado del desarrollo del análisis.

DIMA fue creada como una unidad ejecutora de la Municipalidad de San Pedro Sula según Decreto No. 202-83 emitido el 17 de Noviembre de 1983 y reformado por decreto Legislativo No. 15-84 del 16 de Febrero de 1984, con amplias facultades de Administración Financiera y Técnicas que le permitan establecer las políticas e implementar las acciones necesarias para prestación del servicio público de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Los ingresos obtenidos por la prestación del servicio público serán recaudados directamente por DIMA y no podrán ser transferidos a ninguna dependencia u otros órganos o unidades ejecutoras de la Municipalidad. Estos ingresos se aplicarán al funcionamiento y mantenimiento del servicio público, a la amortización de préstamos y pago de intereses, y el excedente si lo hubiere, a la ampliación y mejoramiento del servicio público.

El carácter semi-autónomo de DIMA resultó de las negociaciones del Banco Mundial para dar un gran préstamo a DIMA en 1984. El Cuadro Fisdim 1 es extraído del análisis para ese proyecto y provee una base comparativa para el comportamiento proyectado y actual desde ese análisis. Los Cuadros Fisdim 2 A-E y Fisdim 3 han sido suministrados por DIMA. Sólo los datos relevantes a este análisis serán discutidos aquí.

El análisis del comportamiento actual vrs. el proyectado para 1986 (comparando las categorías apropiadas en el Cuadro Fisdim 1 y Fisdim 2B) indica que los ingresos y gastos fueron mejores que los previstos pero que la diferencia neta resultó en mayores ingresos.

Los ingresos corrientes predominantemente vienen de cargos por servicio de agua lo que representa el 75 por ciento del total.

DIMA está implementando un mecanismo de contribución por mejoras para proyectos de drenaje pluvial. Los cargos por servicios continuarán proporcionando la mayor parte de los ingresos para DIMA. Las contribuciones por mejoras representan para DIMA la única otra fuente existente de ingresos por servicios.

Así como en otras unidades del gobierno local, la estructura de la tasa para cargos por servicios y otros cargos son establecidas en un Plan de Arbitrios Anual. Estos cargos pueden ser aumentados a través de este mecanismo.

El patrón actual y proyectado de costos e ingresos para DIMA, como se refleja en el Cuadro Fisdim 2B, indican un mayor aumento en los ingresos entre 1984 y 1990 (L. 3.34 millones a L. 10.38 millones) que en los egresos (L. 2.00 millones a L.4.48 millones). Esto se refleja también en el Cuadro Fisdim 2D donde el número de empleados para cada 1,000 conexiones ha ido disminuyendo. Esto fue un objetivo establecido en el análisis del Banco Mundial para Dima que consideró el promedio muy alto en comparación de otras compañías de agua de Latinoamérica.

Las fuentes de capital y los gastos de capital muestran el papel importante del financiamiento internacional para DIMA. Las agencias principales son el Banco Mundial (BIRF), el Commonwealth Development Corporation (CDC) y USAID. En referencia al Cuadro Fisdim 2C el proyecto de mayor inversión de capital es la construcción de un sistema primario de agua. Algunas de las otras inversiones dependen de la disponibilidad del financiamiento interno y están planeadas en base a fondos disponibles. La situación financiera actual de DIMA parece ser aceptable. Sin embargo, El Cuadro Fisdim 2C indica que hay un aumento significativo en pagos de interés comenzando en 1990. El pago de intereses entonces comienza a producir déficits generales en ese año. Debido a que otros proyectos de DIMA necesitarán también financiamiento externo, debería preocupar algo que se proyecta negativo el impacto de los calendarios de repagos de WB y CDC existentes.

ACTIVOS:

Los activos totales han llegado a Lps.40,195 Miles en Septiembre de 1988, registrando un incremento del 29 por ciento con respecto a 1987; el mayor componente lo constituyen los activos no circulantes con el 72 por ciento del total de los activos; siendo la propiedad planta y equipo y las obras en proceso de construcción las que forman el grueso de estos activos. Estos han crecido en el orden de un 27 por ciento con respecto a 1987.

El otro componente lo constituyen los activos circulantes con el 28 por ciento del total de activos, cuyo rubro principal lo forman caja y bancos con un 49 por ciento, cuentas por cobrar (un 30%), inventarios (un 21%), los circulantes han crecido en un 37 por ciento con respecto a 1987. Ver cuadro FISCDIM 4.

PASIVOS:

Los pasivos crecieron más aceleradamente que los activos llegando a Lps.27,095 Miles, registrando un incremento del 38 por ciento con respecto a 1987; aunque los pasivos corrientes se mantuvieron, las obligaciones a largo plazo se incrementaron a Lps.24,283 Miles, un incremento del 45 por ciento comparado con 1987.

Los pasivos financian el 67 por ciento de los activos totales, la tendencia del financiamiento es ascendente en el orden de 51, 63, 63, 67 por ciento para 1985, 1986, 1987 y Sept.1988, respectivamente. El mayor componente se observa en las obligaciones a largo plazo. Ver cuadros FISCDIM 4 y FISCDIM 7.

RESERVAS Y PATRIMONIO:

En el desenvolvimiento de las actividades hasta Sept. de 1988, el patrimonio y reservas han logrado un incremento del 15 por ciento con respecto a 1987, llegando a Lps.13,100 Miles; en esta parte del balance presentado por la División Municipal de Aguas (DIMA), fue separado el superávit por revaluación de activos fijos para observar el incremento neto en el patrimonio, generado por la gestión administrativa.

Lo anterior da una idea de expansión operacional que ha realizado la División Municipal de Aguas (DIMA), logrando a Sept. de 1988, incrementar sus activos totales 2.74 veces, con respecto al monto registrado en 1985 que fue de Lps.14,632 Miles.

El número de servicios que proporciona DIMA, hace posible un análisis financiero como si se tratara de una empresa de servicios. A continuación se desarrollan algunos indicadores que reflejan los efectos de la gestión administrativa y la situación económica de DIMA.

1. DIMA a Sept. de 1988, presenta muy buena disponibilidad para enfrentar las obligaciones a corto plazo; la razón circulante indica que por cada Lempira que debe dispone de 3.96 Lempiras, depositados en un 91 por ciento en forma de depósitos a la vista.

Esta disponibilidad se deriva de un aumento en las obligaciones a largo plazo, que son orientadas a inversiones de infraestructura; a continuación presentamos el estado actual de los préstamos por pagar:

INSTITUCION	MONTO	TASA	PLAZO/GRACIA	SEMESTRAL	SALDO
1. BID 356/SF	L. 2,400M	2%	30 -0-	L. 40M	L.2.000.4M
2. AID 522-HC	1,830M	13%	30 10	46M	1,830.0M
3. AID	10,000M	9.5%	30 10	163M	6,523.0M
4. BIRF #2421HO	39,200M	7.72%	20 5	1,210M	12,505.0M
5. C.D.C.	LE 9,100M	11%	15 5	732M	1,425.0M
TOTAL				L.24,283.4M

Según se observa en el cuadro FISCDIM 3, estado de origen y aplicación de recursos, un 69 por ciento de los recursos originados a Sept. de 1988, provienen del aumento de las obligaciones a largo plazo; como también un 70 por ciento de los recursos originados son aplicados a obras en construcción y adquisición de activos fijos.

2. El contraste del interés de los proveedores con el interés de esta División Municipal se observa en el cuadro FISCDIM 7, reflejado en el indicador pasivo total a patrimonio y reservas, cuya tendencia ascendente a pasado de un 107 por ciento en 1985 a un 207 por ciento en Sept. de 1988, se considera que la tendencia de este indicador será ascendente hasta 1991, por desembolsos de aproximadamente Lps.40 Millones pendientes de ser recibidos y que serán orientados al plan maestro de aguas y alcantarillado. Por otra parte este tipo de inversiones serán recuperadas a través de la aplicación del acuerdo 73-84 del sistema de contribución por mejoras.

Antes de que se legislara el sistema de contribución por mejoras, las inversiones realizadas en proyectos solicitados por comunidades que necesitaban el servicio de agua potable eran recuperados cobrándosele a la comunidad beneficiaria el costo del proyecto y los mismos han sido recuperados adecuadamente; de manera que esta experiencia puede considerarse de excelente resultado.

El caso de la colonia Rivera Hernández es un ejemplo de este tipo de recuperaciones; en 1986, se invirtió en este proyecto Lps.102 Miles, en la implementación del sistema de agua potable, participando los colonos con el aporte de la mano de obra en la construcción; a la fecha se ha recuperado ya aproximadamente el 50 por ciento de la inversión realizada.

Otro caso es la comunidad de Cofradía, en 1986 se empezó a instalar el sistema de alcantarillado con un valor de Lps.1,005. Miles, se ha negociado un plazo de 10 años para recuperar la inversión, este proyecto prácticamente está concluido, y su pago o retribución es accesible a personas de bajos ingresos, se está negociando el pago o recuperación de la inversión con la comunidad.

3. La razón que mide la dependencia del capital de trabajo en las cuentas por cobrar para los períodos considerados, indica un promedio del 44 por ciento de dependencia; el largo período de cobro en que se encuentran las cuentas por cobrar, 6.35 meses de facturación para Sept. de 1988, sugieren controlar más de cerca las cuentas por cobrar principalmente las cuentas por cobrar por servicios de agua y alcantarillado; el período de cobro ha venido incrementándose desde 1985 a Sept. de 1988 así: 3.73, 4.29, 5.13, y 6.35 meses; en los años respectivos.

A continuación se muestra un cuadro de cuentas por cobrar por servicios de agua potable y alcantarillado por antigüedad, donde Lps.3,158,487.00 constituyen el saldo a Sept. 1988.

MESES	DE							
	0 A 6	7	8	9	10	11	12	13 Y MAS
TOTAL (L.000)	1,861	12.6	18.8	22.0	22.2	15.0	14.2	1,191.9
PORCENTAJE	58.9	0.4	0.6	0.7	0.7	0.5	0.5	37.7

4. El cuadro FISCDIM 5, nos muestra los resultados obtenidos desde 1985 a Sept. de 1988; el excedente neto con respecto a la venta, refleja un promedio de 23.5 por ciento en los años considerados. Las tarifas por servicio de agua y alcantarillado se han mantenido desde 1987; así podemos observar en el cuadro FISCDIM 7, que el rendimiento sobre los activos reportó un 8 por ciento en 1986, declinando en los años siguientes en 5 y 4 por ciento; el mismo comportamiento se observa en el rendimiento sobre el patrimonio y reservas que registró en 1986 un 26 por ciento de incremento y declinó en 1987 y 1988 al 16 y 14 por ciento respectivamente; con la posibilidad de que al final de este período alcance el mismo rendimiento logrado en 1987.

El alza de los precios en los materiales, aumentó de salarios (en el rango del 10%) y un mayor número de éstos dentro de la División Municipal de Aguas (DIMA), afectado por el incremento de los gastos de operación, por otro lado, la no recuperación de los costos efectuados en el alcantarillado pluvial dió como resultado menos excedentes netos logrados.

CONCLUSIONES:

La actividad ejercida por la División Municipal de Aguas (DIMA) dentro del periodo considerado, ha venido siendo impulsada por el auxilio de recursos externos; ello implica que en los años venideros, esta División deberá empezar a responder por las amortizaciones a las cuales se ha comprometido en años anteriores; tal es la cuota semestral que comenzará a amortizarse en 1994 por Lps.1,210 Miles; sin duda la División habrá de esforzarse para que la gestión operacional y administrativa pueda generar estos ingresos y hacerle frente a dichas obligaciones.

Es notable la expansión que se ha ejercido en cuanto a los activos totales, como la proporción en que están aumentando los activos fijos; el sistema de contribución por mejoras jugará un papel muy relevante en el desenvolvimiento de las actividades financieras y operacionales de DIMA, de manera que es menester mantener un sistema de cobro efectivo para recuperar las inversiones orientadas a este fin.

Las cuentas por cobrar por servicios de agua y alcantarillado han crecido y consecuentemente se ha alargado el periodo de cobro, sugiriendo una atención más constante en las cuentas por cobrar de más de 7 meses de morosidad. Estas representan un 41.1 por ciento de la cartera de cuentas por cobrar por servicios de agua potable y alcantarillado.

Hay, por lo tanto, algunas áreas de preocupación respecto a la capacidad de DIMA de aumentar sus deudas. Las contribuciones por mejoras pueden usarse para recuperar el costo de futuros proyectos de inversión de capital. El establecimiento relativamente reciente de esta contribución especial provee otra herramienta a DIMA en el caso cuando sus cargos por servicio pueden ser difíciles de aumentar sustancialmente. La estructura del cargo está también diseñado para ayudar a los usuarios de bajos ingresos. Hay un cuidado obvio manifestado por DIMA para limitar sus obligaciones futuras en ausencia de financiamiento conocido. Como es el caso de la Municipalidad de San Pedro Sula, este financiamiento necesitará venir de fuentes internacionales dado el presente estado de la economía de Honduras y la iliquidez en los mercados de capital.

ESTIMADOS DE INGRESOS SELECCIONADOS Y DATOS DE FLUJO DE CAJA DE DIMA (1984-1990)
En Millones de Lempiras

CUADRO FISDIM 1

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Ingresos	4.55	6.19	7.41	10.97	13.09	15.72	17.53
Gastos Operativos	2.55	3.09	3.66	4.92	5.35	6.02	6.79
Depreciacion	1.60	1.82	2.16	2.65	3.33	4.07	4.74
Ingresos Operativos	0.41	1.28	1.59	3.41	4.41	5.63	5.99
Ingreso Neto	-0.17	0.60	0.94	2.79	3.83	5.08	2.38
Tasa de Operacion	0.91	0.79	0.79	0.69	0.66	0.64	0.66
Tasa de Cobertura del Servicio de la Deuda	3.91	3.92	4.71	7.43	9.64	3.62	1.82
% Tasa de Retorno	1.62	4.00	4.00	7.00	7.00	7.00	7.00
Generacion de Efectivo Interno Neto	1.71	2.82	3.70	5.40	7.18	9.07	10.32
% Contribucion a las Inversiones	24	17	20	22	30	38	23
Inversiones	4.34	11.08	13.93	20.90	20.88	16.22	10.37
Prestamos	2.85	7.94	9.75	12.84	13.24	9.85	5.03

Fuente : Banco Mundial, 1983, p.22
Análisis de PADCO/UMVIDE

BALANCE DE SITUACION
En Millones de Lempiras

CUADRO FIDIM2 - A

R E A L I Z A D O							
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
ACTIVO							
=====							
Caja	1.20	2.23	4.21	3.36	4.36	0.48	-0.40
Cuentas por Cobrar	1.84	1.86	2.34	2.93	2.50	2.93	3.41
Inventarios	1.00	1.49	1.71	1.97	0.66	0.68	0.69
Otros Activos Corrientes	0.55	1.04	0.02	0.02	0.61	0.61	0.61
Total Activo Corriente	4.59	6.62	8.28	8.28	8.13	4.70	4.31
Activo Fijo en Operacion	54.10	62.39	69.52	85.40	133.29	190.44	204.74
Depreciacion	-33.30	-38.33	-42.33	-44.41	-50.39	-58.40	-68.90
Activo Fijo Neto en Operacion	20.80	24.06	27.19	40.99	82.90	132.04	135.84
Obras en Curso	3.86	4.62	9.97	7.14	13.16	2.53	1.14
Total Activo Fijo	24.66	28.68	37.16	48.13	96.06	134.57	136.98
Otros Activos	0.00	0.08	0.10	0.13	0.08	0.08	0.08
TOTAL ACTIVO	29.25	35.38	45.54	56.54	104.27	139.35	141.37
PASIVO Y PATRIMONIO							
=====							
Cuentas por Pagar	0.92	1.71	3.10	3.16	0.78	0.83	0.89
Vmtos. Ctes. del Largo Plazo	0.00	0.16	0.08	0.17	3.30	4.56	4.45
Otros Pasivos Corrientes	0.00	0.03	0.10	0.17	0.00	0.03	0.03
Total Pasivo Corriente	0.92	1.90	3.28	3.50	4.08	5.42	5.37
B.I.R.F	0.00	1.98	6.00	11.37	18.13	29.62	27.00
C.D.C.	0.00	0.00	1.43	1.43	21.04	29.90	26.43
A.I.D. Programa 522-HG-008		0.00	0.00	0.00	10.28	10.28	10.28
Otros	4.15	3.87	3.91	3.71	3.54	3.37	3.21
Total Pasivo a Largo Plazo	4.15	5.85	11.34	16.51	52.99	73.17	66.92
TOTAL PASIVO	5.07	7.75	14.62	20.01	57.07	78.59	72.29
Capital	3.41	3.89	3.29	3.33	3.69	3.69	3.69
Resultados	1.62	2.59	4.19	5.83	9.99	15.11	13.25
Contribuciones	0.00	0.30	1.32	1.75	4.15	5.30	6.45
Revaluaciones	19.15	20.85	22.07	25.18	29.37	36.64	45.70
TOTAL PATRIMONIO	24.18	27.63	30.87	36.09	47.20	60.74	69.09
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	29.25	35.38	45.49	56.10	104.27	139.33	141.38

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
En Millones de Lempiras

CUADRO FISDIM2 - B

	R E A L I Z A D O						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
INGRESOS =====							
Ingresos Agua	3.54	4.68	4.98	5.40	7.56	8.87	10.38
Ingresos Alcantarillado	1.09	1.17	1.37	1.29	2.01	2.44	2.88
Otros Ingresos Alcantarillado	0.08	0.13	0.19	0.17	0.42	0.40	0.40
Otros Ingresos Agua Rural	0.14	0.02	0.14	0.40	1.10	2.40	2.40
Total Ingresos Operacionales	4.85	6.00	6.68	7.26	11.09	14.11	16.06
EGRESOS =====							
Personal		0.80	0.93	1.00	1.06	1.14	1.22
Químicos		0.04	0.09	0.09	0.09	0.10	0.11
Fuerza		0.14	0.18	0.45	0.51	0.57	0.67
Materiales		0.31	0.09	0.11	0.14	0.17	0.20
Generales		0.17	0.15	0.23	0.29	0.34	0.40
Suman Costos Operac on	0.00	1.46	1.44	1.88	2.09	2.32	2.60
Personal Generales		0.74 0.30	0.91 0.49	0.97 0.57	1.04 0.61	1.11 0.65	1.19 0.70
Suman Administracion y Cial.	0.00	1.04	1.40	1.54	1.65	1.76	1.89
Total Costos Operacionales	2.00	2.50	2.84	3.34	3.74	4.08	4.48
INGRESOS ANTES DE DEPRECIACION	2.85	3.50	3.84	3.92	7.36	10.02	11.58
DEPRECIACION	2.17	2.43	2.08	2.08	2.78	4.33	6.19
INGRESOS ANTES DE INTERESES	0.68	1.07	1.76	1.84	4.58	5.69	5.39
INTERESES	0.05	0.30	0.35	0.61	0.32	0.31	7.09
INGRESOS OPERACIONALES NETO	0.63	0.77	1.41	1.23	4.26	5.38	-1.70
INGRESOS NO OPERACIONALES (NETO)	0.08	0.20	0.19	0.41	-0.10	-0.25	-0.16
Programa A.I.D. 522-HG-008	0.00						
Otros	0.08	0.20	0.19	0.41	-0.10	-0.25	-0.16
INGRESOS NETOS	0.71	0.97	1.60	1.64	4.16	5.13	-1.86

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

FLUJO DE FONDOS
En Millones de Lempiras

CUADRO FIDIM2 - C

	REALIZADO						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Ingresos Antes de Depreciacion		3.50	3.84	3.92	7.36	10.02	11.58
Ingresos No Operacionales		0.20	0.19	0.41	-0.10	-0.25	-0.16
Generacion Interna		3.70	4.03	4.33	7.26	9.77	11.42
Necesidades de Capital de Trabajo		-0.18	1.78	-0.72	-1.40	-0.37	-0.44
Variaciones otros Activos y Pasivos		-0.08	-0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
Servicio de la Deuda		0.30	0.51	0.42	0.50	3.61	11.64
Principal		0.00	0.16	0.08	0.17	3.30	4.56
B.I.R.F		0.00	0.00	0.00	0.00	1.26	2.53
C.D.C.		0.00	0.00	0.00	0.00	1.87	1.86
A.I.D. Programa 522-HG-008				0.00	0.00	0.00	0.00
Otros		0.00	0.16	0.08	0.17	0.17	0.17
Intereses y Comisiones		0.30	0.35	0.34	0.33	0.31	7.08
B.I.R.F		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.78
C.D.C.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00
A.I.D. Programa 522-HG-008				0.00	0.00	0.00	0.00
Otros		0.30	0.35	0.34	0.33	0.31	0.30
Saldo para Inversion		3.14	5.28	3.19	5.36	5.79	-0.66
Inversiones		4.89	9.26	10.36	46.52	35.57	1.30
P.M.A.		1.82	6.60	4.99	31.89	28.78	0.00
A.I.D. Programa 522-HG-008		0.00	0.00	2.25	7.75	0.00	0.00
Intereses P.M.A.		0.33	0.71	1.37	3.54	5.29	0.00
Revaluacion Deuda B.I.R.F.		0.14	0.00	0.00			
Intereses A.I.D. Programa 522-HG-008				0.00	0.68	0.00	0.00
Otras Obras y Compras Directas		2.28	1.54	1.31	2.06	0.86	0.82
Gerencia de Ingenieria		0.32	0.41	0.44	0.60	0.64	0.68
Saldo a Financiar		-1.75	-3.98	-7.17	-41.16	-29.78	-2.16

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

FLUJO DE FONDOS
En Millones de Lempiras

CUADRO FISDIM2 - C

	R E A L I Z A D O						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Saldo a Financiar		-1.75	-3.98	-7.17	-41.16	-29.78	-2.16
Financiamientos		1.86	5.54	5.85	39.93	24.80	0.00
B.I.R.F		1.98	4.02	5.37	8.17	14.02	0.00
C.D.C.		0.00	1.43	0.00	21.48	10.86	0.00
A.I.D. Programa 522-HG-008				0.00	10.28		
Otros		-0.12	0.09	0.48	0.00	0.00	0.00
Contribuciones		0.78	0.42	0.47	2.40	1.15	1.15
Usuarios		0.30	0.10	0.11	2.40	1.15	1.15
Usuarios A.I.D. Programa 522-HG-008				0.00	0.00	0.00	0.00
Otros		0.00	0.92	0.32	0.00	0.00	0.00
Capital		0.48	-0.60	0.04	0.00	0.00	0.00
Superavit (Deficit del Ejercicio)		0.89	1.98	-0.85	1.17	-3.75	-1.01
Efectivo Inicial		1.20	2.23	4.21	3.36	4.36	0.48
Saldo Efectivo		2.09	4.21	3.36	4.53	0.61	-0.53

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

INDICADORES
En Millones de Lempiras

CUADRO FISDIM2 - D

	R E A L I Z A D O						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
DE GERENCIA							
Total Empleados	249.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
# Empleados por 000 Conexiones	10.46	12.78	10.85	9.07	8.30	7.56	6.93
# Meses de Fact. en Ctas. Por Cobrar	4.69	3.73	4.29	5.13	3.00	3.00	3.00
FINANCIEROS							
Tarifa Media Agua M3	0.29	0.39	0.34	0.34	0.36	0.39	0.41
Inflacion (%)		7.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
Incremento de la Tarifa M3. (%)		34.00	0.00	0.00	5.00	7.00	7.00
Indice De Operacion	0.41	0.42	0.43	0.46	0.34	0.29	0.28
Indice de Servicio de la Deuda		12.33	7.83	10.32	14.51	2.70	0.98
Tasa de Retorno (%)		4.77	6.87	5.39	7.40	5.29	4.02
Contribucion a la Inversion (%)		64.21	56.97	30.77	11.53	16.28	-44.25

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ACTIVOS FIJOS EN OPERACION Y EN PROCESO

CUADRO FIDIM2 - E

	R E A L I Z A D O						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
ACTIVO FIJO							
Adquisiciones		0.47	0.56	0.06	0.50	0.50	0.50
Traslado de Obras		3.52	3.35	12.71	40.00	45.70	0.44
Bajas		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revaluos		4.30	3.22	3.11	7.40	10.95	13.36
Saldo	54.10	62.39	69.52	85.40	133.29	190.44	204.74
DEPRECIACION							
Causadas		2.43	2.08	2.08	2.78	4.33	6.19
Cancelaciones		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revaluos		2.60	1.92	0.00	3.21	3.68	4.30
Saldo	33.30	38.33	42.33	44.41	50.39	58.40	68.90
ACTIVO FIJO NETO							
Al Costo		1.56	1.83	10.69	37.72	41.87	-5.25
Revaluos		1.70	1.30	3.11	4.19	7.27	9.06
Saldo	20.80	24.06	27.19	40.99	82.90	132.04	135.85
BASE PARA TASA DE RETORNO		22.43	25.62	34.09	61.94	107.47	133.94
OBRAS EN CURSO							
Adiciones		4.28	8.70	9.88	46.02	35.07	1.00
P.M.A.		1.82	6.60	4.99	31.89	28.78	0.00
A.I.D. Programa 522-HG-008		0.00	0.00	2.25	7.75	0.00	0.00
Otras Obras		1.81	0.98	0.83	1.56	0.36	0.32
Intereses y Comisiones P.M.A.		0.33	0.71	1.37	3.54	5.29	0.00
Revaluacion Deuda B.I.R.F.		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Intereses y Comisiones A.I.D.				0.00	0.68	0.00	0.00
Gerencia de Ingenieria		0.32	0.41	0.44	0.60	0.64	0.68
Traslados		-3.52	-3.35	-12.71	0.40	-45.70	-0.44
Saldo	3.86	4.62	9.97	7.14	13.16	2.53	1.09
SALDO ACTIVOS FIJOS	24.66	28.68	37.16	48.13	96.06	134.57	136.94

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

BALANCES DE SITUACION

CUADRO FIDMIM3

		AUDITADOS				AÑO 1988			
NOTAS	Dic-31-84	Dic-31-85	Dic-31-86	Dic-31-87	Junio-30	Julio-31	Agosto-31	Sept-30	
ACTIVO									
ACTIVO CIRCULANTE									
Efectivo	1	549,908	2,183,481	4,207,485	3,364,461	7,363,914	7,179,322	6,385,929	5,509,654
Documentos a Cobrar	2	480,032	494,423	467,090	219,199	210,721	224,666	221,311	221,071
Cuentas a Cobrar, Neto	3	1,903,089	2,400,105	2,105,753	2,714,972	2,473,932	2,444,621	2,878,103	3,091,687
Inventarios	4	1,003,286	1,495,812	1,947,180	1,922,312	1,637,916	1,761,143	2,032,956	2,326,528
Disponibilidad Programas AID		652,768	2,903	2,903	2,903	2,903	2,903	2,903	2,903
Total Activo Circulante		4,589,083	6,576,724	8,730,411	8,223,847	11,689,386	11,612,655	11,521,202	11,151,843
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Acueducto		30,617,824	36,858,141	40,573,146	54,638,372	54,689,115	54,689,140	54,705,640	54,705,640
Alcantarillado Sanitario		13,444,822	14,686,078	17,060,314	18,068,551	18,068,551	18,068,551	18,068,551	18,068,551
Alcantarillado Pluvial		7,199,174	7,871,346	8,304,569	8,860,155	8,860,155	8,860,155	8,860,155	8,860,155
De Uso General		2,841,720	2,974,214	3,644,061	3,981,390	4,336,475	4,372,466	4,372,975	4,428,286
Depreciacion Acumulada		54,103,540	62,389,779	69,582,090	85,548,468	85,954,296	85,990,312	86,007,321	86,062,632
		33,306,145	38,326,169	42,325,743	46,789,997	47,559,329	48,136,455	48,328,806	48,521,157
Propiedad, Planta y Equipo, Neto		20,797,395	24,063,610	27,256,347	38,758,471	38,394,897	37,853,857	37,678,515	37,541,475
OBRAS EN PROCESO									
Fondos DIMA		3,859,689	2,471,452	363,468	1,901,337	3,514,733	3,884,234	4,228,711	4,731,503
Fondos AID-522-HG-008		0	0	0	2,253,722	3,778,819	4,099,744	4,599,872	4,745,066
Plan Maestro de Aguas		0	2,291,111	10,808,012	3,304,932	4,889,514	4,924,992	5,009,262	5,231,871
Total Obras en Proceso		3,859,689	4,762,563	11,171,480	7,459,991	12,183,066	12,908,970	13,837,845	14,708,440
OTROS ACTIVOS		0	79,198	98,682	126,222	127,793	128,247	128,247	285,641
TOTAL ACTIVOS	Lps	29,246,167	35,482,095	47,256,920	54,568,531	62,395,142	62,503,729	63,165,809	63,687,399

BALANCES DE SITUACION

CUADRO FISDIM3

NOTAS	AUDITADOS				AÑO 1988				
	Dic-31-84	Dic-31-85	Dic-31-86	Dic-31-87	Junio-30	Julio-31	Agosto-31	Sept-30	
PASIVO									
PASIVO CIRCULANTE									
Sobregiro Bancario	0	100,113	0	0	0	0	0	0	
Documentos a Pagar	5	224,625	443,335	187,983	0	0	0	0	
Cuentas a Pagar	6	691,099	966,343	2,988,326	2,965,605	1,976,652	2,045,984	2,109,269	2,575,716
Anticipos Recibidos		0	35,651	119,585	10,318	330,657	226,495	233,902	235,730
Total Pasivo Circulante		915,724	1,545,442	3,295,894	2,975,923	2,307,309	2,272,479	2,343,171	2,811,446
PASIVO A LARGO PLAZO									
Prestamos a Pagar	7	4,150,035	6,010,309	12,647,042	16,709,655	24,323,264	24,323,264	23,323,264	24,283,465
PATRIMONIO									
Aportacion Municipal		4,320,578	5,808,949	6,120,589	8,022,398	9,610,163	9,641,249	9,641,249	9,641,249
Donaciones Recibidas			302,513	1,235,267	1,760,186	1,808,581	1,808,581	1,808,581	1,812,105
Excedentes del Periodo		706,731	965,332	1,891,038	1,608,286	853,742	966,073	1,557,461	1,647,051
Revaluacion Fijos		19,153,099	20,849,550	22,067,090	23,492,083	23,492,083	23,492,083	23,492,083	23,492,083
Total Patrimonio		24,180,408	27,926,344	31,313,984	34,882,953	35,764,569	35,907,986	36,499,374	36,592,488
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	Lps	29,246,167	35,482,095	47,256,920	54,568,531	62,395,142	62,503,729	62,165,809	63,687,399

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ESTADOS DE RESULTADOS

CUADRO FISDIM3

	AUDITADOS								AÑO 1988					
	AÑO 1984		AÑO 1985		AÑO 1986		AÑO 1987		Enero-Junio	%	Julio	Agosto	Sept	Ene-Sept
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%						
ACTIVO														
INGRESOS DE OPERACION														
Acueducto Lps.	3,622,076	74.7	4,764,950	79.5	4,989,189	76.7	5,696,587	77.8	2,759,877	72.8	472,367	866,156	473,181	4,571,581
Alcantar. Sanitario	1,086,623	22.4	1,213,674	20.2	1,371,302	21.1	1,492,001	20.4	793,413	20.9	55,271	176,875	105,409	1,130,968
Programa PMBM	140,327	2.9	18,471	0.3	143,563	2.2	135,906	1.9	238,751	6.3	39,939	29,096	38,317	346,103
Total Ingresos	4,849,026	100.0	5,997,095	100.0	6,504,054	100.0	7,324,494	100.0	3,792,041	100.0	567,577	1,072,127	616,907	6,048,652
COSTO DE LOS INGRESOS														
Acueducto	1,026,827	21.2	1,232,466	20.6	1,043,402	16.0	1,629,188	22.2	853,948	22.5	106,025	149,984	150,394	1,260,351
Alcantar. Sanitario	72,212	1.5	144,543	2.4	113,608	1.7	127,381	1.7	84,175	2.2	13,886	23,747	17,295	139,103
Alcantar. Pluvial	63,788	1.3	82,549	1.4	59,896	0.9	76,203	1.0	35,354	0.9	4,292	10,672	6,573	56,891
Programa PMBM	5,045	0.1	4,749	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0
Total Costo de Ingresos	1,167,872	24.1	1,464,307	24.4	1,216,906	18.7	1,832,772	25.0	973,477	25.7	124,203	184,403	174,262	1,456,345
EXCEDENTE BRUTO	3,681,154	75.9	4,532,788	75.6	5,287,148	81.3	5,491,722	75.0	2,818,564	74.3	443,374	887,724	442,645	4,592,307
GASTOS DE OPERACION														
Gastos de Administracion	641,269	13.2	813,587	13.6	1,048,188	16.1	1,319,387	18.0	745,742	19.7	132,021	149,984	147,452	1,175,199
Gastos Comercializacion	188,880	3.9	226,738	3.8	358,095	5.5	501,031	6.8	232,292	6.1	42,758	23,747	36,231	335,028
Total Gastos de Operac.	830,149	17.1	1,040,325	17.3	1,406,283	21.6	1,820,418	24.9	978,034	25.8	174,779	173,731	183,683	1,510,227
EXCEDENTE DE OPERACION	2,851,005	58.8	3,492,463	58.2	3,880,865	59.7	3,671,304	50.1	1,840,530	48.5	268,595	713,993	258,962	3,082,080
DEPRECIACION	2,174,376	44.8	2,431,290	40.5	2,053,639	31.6	2,308,206	31.5	1,154,106	30.4	192,351	192,351	192,351	1,731,159
OTROS INGRESOS	676,629	14.0	1,061,173	17.7	1,827,226	28.1	1,363,098	18.6	686,424	18.1	76,244	521,642	66,611	1,350,921
	78,102	1.6	201,488	3.4	412,028	6.3	614,754	8.4	347,078	9.2	64,833	66,741	61,903	540,555
OTROS GASTOS, INTS y COMIS	48,000	1.0	297,329	5.0	348,216	5.4	369,565	5.0	179,760	4.7	28,746	28,687	38,924	276,117
EXCEDENTE NETO Lps.	706,731	14.6	965,332	16.1	1,891,038	29.1	1,608,287	22.0	853,742	22.5	112,331	559,696	89,590	1,615,359

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

NOTAS AL BALANCE DE SITUACION

CUADRO FISDIMS

		AÑO 1988					
No.	DETALLE	1986	1987	Junio-30	Julio-31	Agosto-31	Sept-30
1	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS						
	- Banco Municipal Autonomo	373,261	83,205	681,838	318,029	(356,144)	(1,233,627)
	Cuentas de Cheques	3,325,200	2,504,475	5,275,200	5,275,200	5,025,200	5,025,200
	Depositos a la Vista						
	- Depositos a Termino						
	La Vivienda de Sula, S.A.	0	570,282	570,282	604,262	604,262	604,262
	La Constancia S.A.	0	0	500,000	500,000	500,000	882,858
	- Banco el Ahorro Hondureno S.A.						
	Depositos a la Vista	506,024	0	0	0	0	0
	- Efectivo en Fondos Fijos	3,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
	- Otros Bancos-Recaudaciones	0	202,499	332,594	477,831	608,611	226,961
	TOTAL	Lps. 4,207,485	3,364,461	7,363,914	7,179,322	6,385,929	5,509,654
2	DOCUMENTOS A COBRAR						
	- Financiamiento Servicios	39,465	35,957	33,934	33,463	33,224	32,984
	- Programa Barrios Marginales	204,400	0	0	0	0	0
	- Aportacion a Proyectos	223,225	183,242	176,787	191,202	188,087	188,087
	TOTAL	Lps. 467,090	219,199	210,721	224,665	221,311	221,071
3	CUENTAS A COBRAR						
	- Por Servicios de Agua y Alcant.	2,583,971	2,966,308	2,638,475	2,628,299	2,970,750	3,158,487
	- Intereses Depositos a Plazo	99,426	162,509	190,685	177,456	92,089	150,568
	- Anticipo a Contratistas	0	284,749	195,428	193,711	344,923	278,005
	- Prestamo a CAHSA y Papelera Calpules	0	13,920	0	0	0	0
	- Otros	122,356	187,486	349,344	345,156	370,341	404,627
	TOTAL	Lps. 2,805,753	3,614,972	3,373,932	3,344,622	3,778,103	3,991,687
	Menos Provision para Cobro Dudoso	700,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
	TOTAL	Lps. 2,105,753	2,714,972	2,473,932	2,444,622	2,878,103	3,091,687

NOTAS AL BALANCE DE SITUACION

CUADRO FISDIM3

No.	DETALLE	AÑO 1988					
		1986	1987	Junio-30	Julio-31	Agosto-31	Sept-30
4	INVENTARIOS						
	- Materiales y Suministros	1,559,409	1,845,920	1313698.0	1316204.0	1272844	1852299
	- Pedidos en Transito	387,771	76,392	324,218	436,519	760,112	474,229
	TOTAL	1,947,180	1,922,312	1,637,916	1,752,723	2,032,956	2,326,528
5	DOCUMENTO A PAGAR						
	- Banco Sogerin-Descuento Polytubo	80,838	0	0	0	0	0
	- Banco Sogerin-Descuento Polytubo	107,145	0	0	0	0	0
	TOTAL	187,983	0	0	0	0	0
6	CUENTAS A PAGAR						
	- Proveedores	654,993	213,052	108,282	148,196	129,008	480,595
	- Contratistas:						
	Retenciones	381,556	218,050	15,136	15,137	15,468	15,468
	Estimaciones	643,328	458,034	408,684	408,684	426,024	274,256
	- Convenio Prosegol	441,667	441,667	491,667	491,667	491,667	491,667
	- Intereses	613,309	926,722	80,746	109,381	138,015	261,176
	- Varios Menores	89,168	66,174	58,421	61,763	61,763	183,995
	- Municipalidad de San Pedro Sula	164,305	641,906	813,716	840,890	847,324	868,559
	TOTAL	2,988,326	2,965,605	1,976,652	2,075,718	2,109,269	2,575,716
7	PRESTAMOS A PAGAR						
	- Banco Interam de Desarrollo (BID)	2,160,035	2,080,035	2,040,236	2,040,236	2,040,236	2,000,437
	- Agencia Int. Para el Desarrollo (AID)	1,830,396	1,830,396	8,352,909	8,352,909	8,352,909	8,352,909
	- Banco Mundial (BIRF)	7,231,411	11,374,024	12,504,919	12,504,919	12,504,919	12,504,919
	- Commonwealth Development (CDC)	1,425,200	1,425,200	1,425,200	1,425,200	1,425,200	1,425,200
	TOTAL	12,647,042	16,709,655	24,323,264	24,323,264	24,323,264	24,283,465

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

CUADRO FISCDIM4

DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA)
San Pedro Sula
Balances de Situacion
1985 a Sept. 1988
En Miles de Lempiras

Descripcion	1985	1986	1987	Sept. 1988
Efectivo	2,183	4,207	3,364	5,510
Documentos a Cobrar	494	467	219	221
Cuentas a Cobrar Neto	2,400	2,106	2,715	3,092
Inventarios	1,496	1,947	1,923	2,326
Disponibilidad Programa AID	3	3	3	3
Total Activo Circulante	6,576	8,730	8,224	11,152
Propiedad Planta y Equipo Neto	3,214	5,189	15,266	14,049
Obras en Proceso	4,763	11,172	7,460	14,708
Otros Activos	79	99	126	286
Total Activos No Circulantes	8,056	16,460	22,852	29,043
Total de Activos	14,632	25,190	31,076	40,195
Sobregiro Bancario	100	0	0	0
Documento a Pagar	444	188	0	0
Cuentas a Pagar	966	2,988	2,966	2,576
Anticipos Recibidos	36	120	10	236
Total Pasivo Circulante	1,546	3,296	2,976	2,812
Prestamos a Pagar	6,010	12,647	16,710	24,283
Total Pasivo a Largo Plazo	6,010	12,647	16,710	24,283
Total Pasivos	7,556	15,943	19,686	27,095
Aportacion Municipal	5,809	6,121	8,022	9,641
Donaciones Recibidas	302	1,235	1,760	1,812
Excedentes del Periodo	965	1,891	1,608	1,647
Total Patrimonio	7,076	9,247	11,390	13,100
Total Pasivos y Patrimonio	14,632	25,190	31,076	40,195

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FISCDIMS

DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA)

San Pedro Sula

Estados de Resultados

1985 a Sept. 1988

En Miles de Lempiras

Descripcion	1985	%	1986	%	1987	%	Sept. 1988	%
Acueducto	4,765	79.5	4,989	76.7	5,696	77.8	4,571	75.6
Alcantarillado Sanitario	1,214	20.2	1,371	21.1	1,492	20.4	1,131	18.7
Programa Barrios Marginales	18	0.3	144	2.2	136	1.9	346	5.7
Ingresos de Operacion	5,997	100	6,504	100	7,324	100	6,048	100
Acueducto	1,232	20.6	1,043	16.0	1,629	22.2	1,260	20.8
Alcantarillado Sanitario	145	2.4	114	1.7	127	1.7	139	2.3
Alcantarillado Pluvial	83	1.4	60	0.9	76	1.0	57	1.0
Programa Barrios Marginales	5	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Costo de los Ingresos	1,465	24	1,217	19	1,832	25	1,456	24
Excedente Bruto	4,532	76	5,287	81	5,492	75	4,592	76
Gastos e Administracion	814	14.0	1,048	16.0	1,319	18.0	1,134	18.7
Gastos de Comercializacion	226	4.0	358	6.0	501	6.8	345	5.7
Gastos de Operacion	1,040	17.0	1,406	22	1,820	24.8	1,479	24.4
Excedente de Operacion	3,492	58	3,881	60	3,672	50.4	3,113	51.5
Depreciacion	2,431	41	2,054	32	2,308	32	1,731	29
	1,061	18	1,827	28	1,364	18.9	1,382	22.9
Otros Ingresos	201	3.0	412	6.0	614	8.4	511	8.9
Otros Gastos, Intereses y Comisiones	297	5.0	348	5.0	370	5.0	276	4.6
Excedente Neto	965	16	1,891	29	1,608	22	1,647	27

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

178

CUADRO FISCOM6

DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA)
San Pedro Sula
Origen Aplicacion de Recursos
1985 a Sept. 1988
En Miles de Lempiras

Descripcion	1985	%	1986	%	1987	%	Sept. 1988	%
Origen de Recursos:								
Ingresos Netos del Periodo	965	15	1,891	17	1,608	13	1,647	15
Depreciacion del Periodo	2,431	38	2,054	18	2,308	19	1,731	16
Aumento Donaciones Recibidas	302	5	933	8	525	4	52	0
Aumento de Aportacion Municipal	782	12	0	0	10	0	11	0
Aumento Deuda a Largo Plazo	1,860	29	6,637	57	4,063	33	7,573	69
Disminucion de Obras en Construccion	0	0	0	0	3,712	30	0	0
Disminucion Capital de Trabajo	0	0	0	0	186	1	0	0
Total Origen y Aplicacion de Fondos	6,340	100	11,515	100	12,412	100	11,014	100
Aplicacion de Recursos:								
Aumento de Activos Fijos	4,001	63	4,029	35	12,385	100	514	4
Aumento de Obras en Construccion	903	14	6,409	55	0	0	7,248	66
Otras Cuentas Neto	79	1	20	0	27	0	160	2
Disminucion Aporte Municipal	0	0	653	6	0	0	0	0
Aumento Capital de Trabajo	1,357	22	404	4	0	0	3,092	28

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO FISCDIM7

 DIVISION MUNICIPAL DE AGUAS (DIMA)
 San Pedro Sula
 Razones Financieras e Indicadores
 1985 a Sept. 1988

	1985	1986	1987	Sept. 1988
Capital de Trabajo	5,030 M	5,434 M	5,248 M	8,340 M
Pasivo Total a Activo Total	51 %	63 %	63 %	67 %
Pasivo Total a Patrimonio y Reservas	107 %	172 %	173 %	207 %
Pasivo a Largo Plazo a Patrimonio	85 %	137 %	147 %	185 %
Cuentas por Cobrar a Capital de Trabajo	0.47	0.38	0.51	0.37
Ingresos a Total de Activos	7 %	8 %	5 %	4 %
Ingresos a Patrimonio	16 %	26 %	16 %	14 %
NO. de meses de Facturacion	3.73	4.29	5.13	6.35
No. de Empleados por cada 1000 conexiones	12.78	10.85	9.07	8.30
Tarifa media agua M3.	0.39	0.34	0.34	0.34

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ESTRUCTURA Y OPERACION DEL MERCADO DE TIERRAS

INTRODUCCION

El presente Capítulo consta de siete secciones principales. La primera sección describe las características del desarrollo y uso de la tierra urbana para vivienda, lo cual incluye la narrativa de las tendencias históricas del crecimiento físico de la ciudad desde principios de siglo; la descripción de una tipología de vivienda que distingue los submercados formales e informales de vivienda en la ciudad; la distribución pasada y actual del uso del suelo urbano y su proyección; el cálculo, según información catastral, de la magnitud de la tenencia de la tierra urbana y su distribución; y finalmente el análisis de los permisos de construcción registrados en las oficinas de planificación de la Municipalidad.

La segunda sección (Estándares y Normatividad para el Uso del Suelo Residencial y Accesibilidad) de este Capítulo presenta, primero, la descripción del marco normativo que rige el proceso de urbanización en San Pedro Sula (Plan Regulador de 1976), enfocando en aquellos puntos que directamente influyen en las características y costos de producción de los asentamientos; en segundo término, se describen las características del uso del suelo de 13 urbanizaciones para vivienda en la ciudad. Posteriormente (para efectos informativos) se presentan los datos del uso del suelo en varias urbanizaciones para vivienda desarrolladas en cuatro países vecinos de Centroamérica.

Esta sección describe y analiza también los costos de producción de las urbanizaciones para vivienda y evalúa el nivel de accesibilidad de las familias Sampedranas a estos proyectos de vivienda, con el objeto de conocer las características de la demanda y oferta de lotes urbanizados, o sea para conocer que niveles de ingreso están siendo atendidos con la producción actual de vivienda. Al final de esta sección se presenta un análisis que mide las implicaciones de los estándares de urbanización en los costos de producción de las urbanizaciones y la accesibilidad familiar. Este análisis también presenta las implicaciones de la introducción de una nueva categoría de zonificación residencial.

La tercera sección (Sistemas de Tenencia de la Tierra) enfoca en los aspectos legales de la tenencia de la tierra, describe los tipos y formas de tenencia de la tierra y naturaleza de los títulos de propiedad con el objeto de conocer los problemas y oportunidades asociadas con el régimen de tenencia de la tierra en la ciudad. Se ha comprobado en muchos países que la seguridad de tenencia estimula la inversión privada en la vivienda (consolidación, expansión y mejoras), lo que favorece no sólo el aspecto físico y comodidad de la vivienda sino que también fortalece la economía por el efecto multiplicador de la inversión en vivienda.

La cuarta sección (Valor/Precio de la Tierra Urbana) analiza los factores que afectan el valor de la tierra y la distribución del valor/precio de la misma en el área de influencia del estudio. El análisis parte del sondeo de valores en la ciudad y su periferia utilizando información recopilada en labor de campo y del Departamento de Catastro de la Municipalidad. El último punto de esta sección describe una serie de obras proyectadas y en ejecución que afectarán el valor de la tierra en el futuro. Este análisis se realiza de acuerdo a los valores de la tierra en las 34 zonas en las que se divide la ciudad para los propósitos del presente estudio.

La descripción de los aspectos institucionales que afectan el control y transferencia de la tierra se presentan en la quinta sección de este capítulo. Estos incluyen el análisis de los problemas y oportunidades asociadas con el sistema catastral y con los mecanismos y aspectos institucionales para la adquisición de tierras. Se incluye también en esta sección algunos ejemplos de experiencias locales con el desarrollo de la tierra y se describen las leyes que rigen el inquilinato y la expropiación por parte del sector público.

La penúltima sección trata con la descripción y análisis del marco fiscal en San Pedro Sula (Tasación de la Tierra). En esta sección se incluyen los impuestos a la propiedad, a las ganancias de capital y los procedimientos para la valuación catastral de la propiedad y la valorización como mecanismo para financiar las inversiones de capital para el desarrollo urbano.

Finalmente, la última sección presenta las condicionantes de la disponibilidad de tierra para el desarrollo urbano, las cantidades de tierra disponibles y su ubicación para futuros desarrollos indispensables para cubrir las necesidades de tierra que demande el crecimiento de la ciudad.

A. CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO Y USO DE LA TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

1. TENDENCIAS HISTORICAS DEL CRECIMIENTO FISICO DE LA CIUDAD

1.1. Contexto Histórico

Para principios de siglo, San Pedro Sula apenas contaba con una población de 5 mil habitantes, y no es sino hasta el año 1919 que su población alcanza los 10 mil.

San Pedro Sula era en ese entonces, un pequeño pueblo con algunos comercios y fábricas que surtían a las vecinas poblaciones bananeras.

La descripción de la "Nueva Geografía Universal" de Jackson, editada en 1920, proporciona una idea clara de como se encontraba

la ciudad para esa época y de como aquel pequeño pueblo se convierte en una pequeña ciudad. A continuación se cita el relato del Sr. Jackson:

"San Pedro Sula es el centro más importante del litoral del norte, allí tienen su residencia muchas casas de comercio que negocian con capitales de consideración. La ciudad no tiene sino 10 mil habitantes; pero si se considera que ésta se halla aún en estado naciente, bien puede asegurarse, que habrá de ser la más importante de Honduras dentro de algunos años".

El juicio del Sr. Jackson, a pesar de haber sido emitido hace casi setenta años, es todavía válido, San Pedro Sula ocupa hoy en día la primera y segunda posición en términos económicos y poblacionales del país.

"Sus calles son adoquinadas, con amplias aceras y bien delimitadas, que le dan aire de elegancia y cultura. Las casas son de estilo norteamericano El hábito de trabajo en los habitantes de San Pedro Sula, en cuya virtud surgió la ciudad de la noche a la mañana, no disminuye, al contrario, se acrecienta con el estímulo de sus grandes rendimientos. El desarrollo de esta población da a comprender la existencia de su riqueza. Su principal patrimonio es el cultivo de bananos.¹

Ha contado para ello, y cuenta hasta la fecha, con inmensos terrenos adecuados que los trabajadores adquieren con facilidad, porque perteneciendo al municipio, éste los concede gratuitamente de conformidad con la ley, a los que eligen aquella vecindad".

Aunque San Pedro Sula es una población antigua por su fundación, es producto de los primeros años de este siglo. La población empieza a crecer en términos reales a partir de 1920, incrementando el área urbana de la ciudad en la medida que se incrementa el número de sus habitantes.

1.2. Superficie Construida por Año

El Cuadro CRE I a continuación, presenta las tendencias del crecimiento histórico de la ciudad desde 1894 hasta 1988. La información se resume para el crecimiento en ocho periodos que cubren un total de 94 años. El cuadro presenta la superficie construida por año y el aumento de superficie construida del periodo (entre un año y el anterior). La última columna del cuadro calcula el consumo anual de tierras, o sea el aumento anual de superficie construida y el promedio anual desde 1894 hasta 1988.

¹ El ahora Municipio de La Lima era parte de San Pedro Sula, cuando Jackson hizo esta descripción.

CUADRO CRE I
TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO FISICO
(1894 - 1988)
AREA CONSTRUIDA POR ANOS PARTICULARES,
TASA DE CRECIMIENTO FISICO, Y CONSUMO ANUAL DE TIERRAS

ANOS PARTICULARES	AREA DE LA CIUDAD EN EL AÑO CORRESPONDIENTE (Ha.)	NUMERO DE PERIODO	PERIODO (Años)	AREA DE LA CIUDAD EN EL AÑO ANTERIOR (Ha.)	NUMERO DE ANOS	AUMENTO EN EL PERIODO (Ha.)	TASA PROMEDIO DE CRECIM. ANUAL (TPCA)	CONSUMO ANUAL DE TIERRAS (Aumento por año) (Ha.)
	(1)			(2)	(3)	(4)=(1)-(2)		(5)=(4)/(3)
1894	60							
1940	227	1	1894 - 1940	60	46	167.00	2.9	3.63
1949	566	2	1940 - 1949	227	9	339.00	10.7	37.67
1956	656	3	1949 - 1956	566	7	90.00	2.1	12.85
1964	1,200	4	1956 - 1964	656	8	544.00	7.8	68.00
1969	1,381	5	1964 - 1969	1,200	5	181.00	2.9	36.20
1974	2,173	6	1969 - 1974	1,381	5	792.00	9.5	158.40
1985	3,160	7	1974 - 1985	2,173	11	987.00	3.5	89.73
1988	4,331	8	1985 - 1988	3,160	3	1,171.00	11.1	390.33
TOTALES					94	4,271.00		
PROMEDIO DE CRECIMIENTO ANUAL								99.60
								(Has./año)

FUENTE: Analisis de PADCO

La superficie construida en el año de 1894 era de únicamente 60 hectáreas, esta misma superficie en 1988 suma 4,331 hectáreas. Esta cifra representa un aumento de 4,271 hectáreas de tierra en 94 años.

El acelerado crecimiento de la ciudad en los últimos 19 años (entre 1969 y 1988) se demuestra por el alto consumo de tierras por año (ver última columna del cuadro CRE I) de este periodo. El promedio de estos últimos 19 años (periodos 6, 7 y 8) es de 213 hectáreas por año. El promedio anual del periodo total (94 años) es de casi 100 hectáreas por año. El promedio anual de los primeros 5 periodos (de 1894 hasta 1969) es de únicamente 32 hectáreas por año.

El periodo que muestra el más acelerado crecimiento en el consumo de tierras es el último periodo (de 1985 a 1988) con un promedio anual de superficie construida de 390 hectáreas por año. Durante estos últimos 3 años se consumieron 1,171 hectáreas de tierra, lo que representa una conversión de tierras (supuestamente) agrícolas a construidas, igual a la convertida a uso urbano entre 1984 y 1964, o sea en los primeros 70 años.

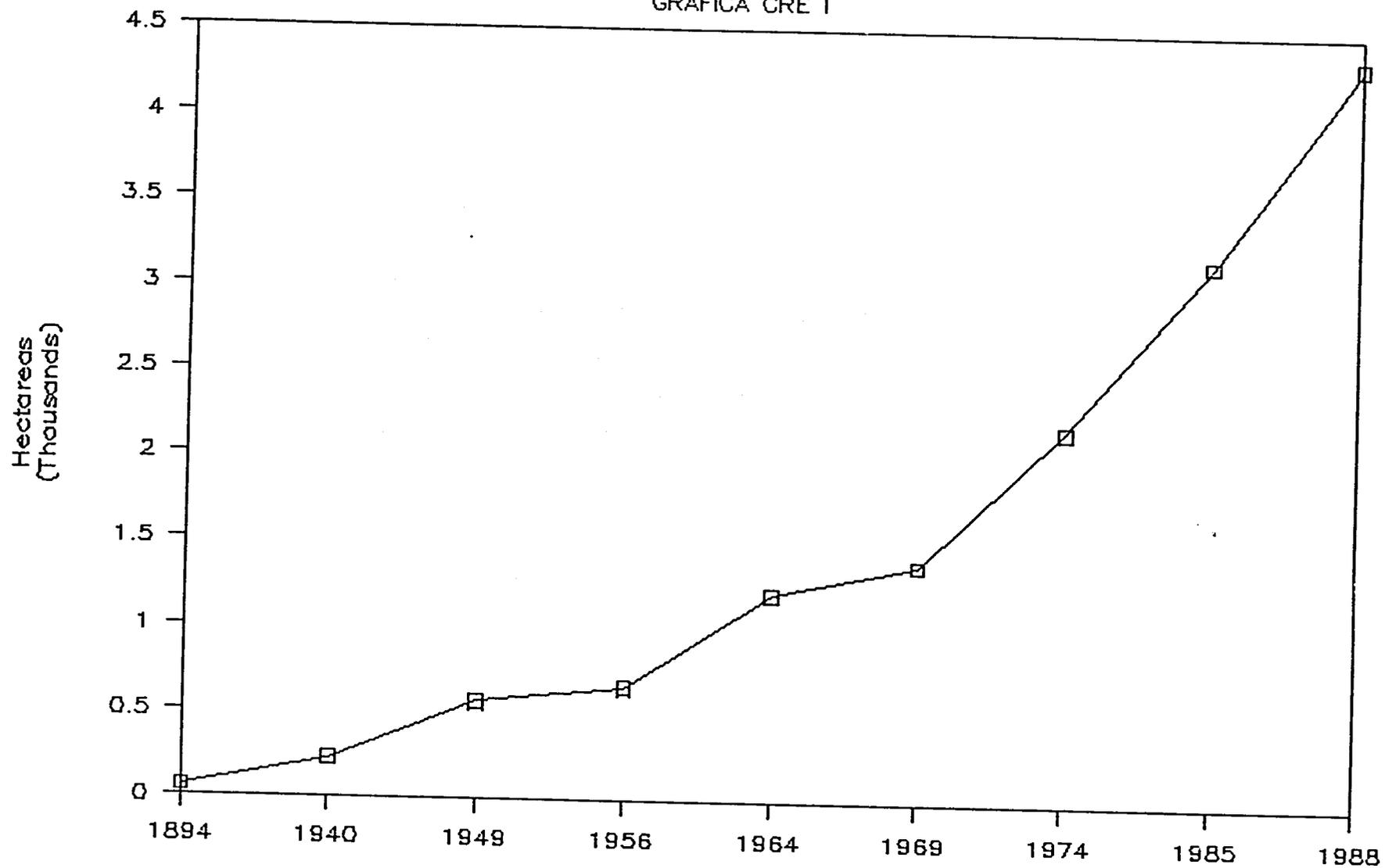
La Tasa Promedio de Crecimiento Anual de la superficie construida de la ciudad más alta (11.1 por ciento) corresponde también al último periodo (85 - 88). El único periodo que presenta un índice tan alto es el 2do. periodo (entre 1940 y 1949) con una tasa de crecimiento promedio del 10.7 por ciento. La Tasa promedio para todo el periodo comprendido en 94 años es del 4.66 por ciento.

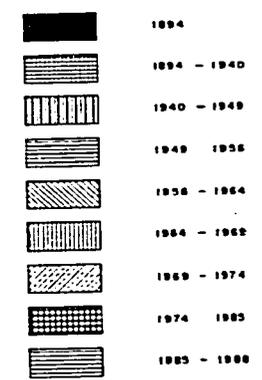
La Gráfica CRE I, a continuación muestra el aumento del área construida por años particulares. La pendiente de la curva a partir de 1969 es consistente con la conclusión de que San Pedro Sula ha experimentado una acelerada expansión de su superficie construida en los últimos 19 años.

El Plano No.09 muestra las líneas de crecimiento urbano por año, en el mismo puede observarse como la ciudad sobrepasa el primer anillo de circunvalación a partir del año de 1960; para 1970 ya se había definido el corredor Norte-Sur, desde el canal de la CORSA, en el Norte, hasta el río Chamelecón en el Sur.

AREA CONSTRUIDA POR ANOS PARTICULARES

GRAFICA CRE I





MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SULA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE GUATEMALA
UMVIDE
 UNIDAD DE INVESTIGACIONES EN URBANISMO Y DESARROLLO
 DE SISTEMAS URBANOS RACIONALIZADOS
 PROYECTO DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA

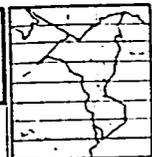
PLAN DE URBANISMO DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS DATOS CARTOGRAFICOS ELABORADOS POR LA OFICINA DE MUESTRAS
 URBANAS.
 - EN LOS DATOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS CARTOGRAFICOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS Y ENCUESTAS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS DE URBANISMO Y TRABAJO DE INVESTIGACIONES DE 1977 Y 1981
 ELABORADOS POR LA OFICINA DE MUESTRAS URBANAS.

CONTENIDO

CRECIMIENTO FISICO DE LA CIUDAD

ESCALA 1:50,000



PROYECTO
 Hoja No.
No. 9

2. SUBMERCADOS HABITACIONALES EN SAN PEDRO SULA Y TIPOLOGIA DE VIVIENDA

INTRODUCCION

El propósito de un estudio del mercado de tierras para vivienda es el de desarrollar un conocimiento claro de la operación y estructura del mercado de tierras residenciales. El diagnóstico de la situación actual se concentra en la descripción de la tipología habitacional, que incluye a todos los sectores representativos de la dinámica habitacional de San Pedro Sula.

El conocimiento de la operación y estructura del mercado en función de precios, oferta de tierras, tipos de lotes, ubicación de los nuevos desarrollos por tipo de vivienda, etc. suministra una base sólida para definir las estrategias más apropiadas y formular los lineamientos estratégicos para el desarrollo físico, institucional y de políticas necesarias para garantizar la disponibilidad de la tierras.

La vivienda tiene dos características que ameritan especial discusión. Una característica se refiere a la localización de la vivienda y su vínculo con una sola ubicación. La otra se refiere a su marcada estratificación en submercados de acuerdo a los niveles de ingreso de la población. Por ejemplo, del lado de la demanda está el ingreso disponible para vivienda, y del lado de la producción están los costos y rentas. En suma, un mercado con oferta y demanda.

Este enfoque sugiere que el mercado de vivienda y de tierras para vivienda opera dentro de las reglas de la oferta y la demanda. Del lado de la oferta se encuentran los costos de producción, que pueden estar afectados por muchos factores de tipo económico, como la inflación; y financieros, como las tasas de financiamiento hipotecario; y del lado de la demanda se encuentran el nivel de ingreso familiar y los gastos familiares, y la necesidad de vivienda.

A partir del análisis de diferentes fuentes de información, tales como:

- a) los Censos Nacionales de Población y Vivienda de la Dirección General de Estadística y Censos;
- b) los Mapas Catastrales del Departamento de Catastro de la Alcaldía Municipal;
- c) análisis de las fotografías aéreas de varios periodos y trabajo de reconocimiento de campo;

se pueden identificar varios tipos de urbanizaciones, (desarrollos de tierra para vivienda y tipos de viviendas), de acuerdo a su denominación común dentro de la ciudad. Las que conforman el llamado sector informal, que incluye comúnmente: colonias ilegales y colonias surgidas por invasión; y las del sector formal o institucional de vivienda, que incluye: el submercado privado, sin patrocinio estatal (empresas constructoras y urbanizadoras privadas); y el submercado institucional con patrocinio estatal (proyectos de la municipalidad, u otras instituciones de vivienda del estado;

De acuerdo a estos conceptos, los submercados habitacionales de una localidad se pueden agrupar, por lo menos, en dos grandes mercados: el mercado formal o institucional de vivienda, y el mercado informal o popular. Debido a la falta de información respecto al submercado de apartamentos populares de alquiler o cuarterías, existen algunas dudas respecto a la correcta ubicación (formal o informal) de este submercado, razón por la cual se coloca en una categoría especial. Abajo se describen los submercados que comprenden los primeros dos grandes mercados habitacionales:

. MERCADO FORMAL:

- . SUBMERCADO PRIVADO SIN PATROCINIO ESTATAL
- . SUBMERCADO PRIVADO CON PATROCINIO ESTATAL

. MERCADO INFORMAL:

- . SUBMERCADO DE INVASIONES
- . SUBMERCADO DE TUGURIOS
- . SUBMERCADO DE COLONIAS ILEGALES

. SUBMERCADO ESPECIAL:

- . SUBMERCADO DE CUARTERIAS

2.1. El Mercado Formal de Urbanización y Vivienda en San Pedro Sula

Según el concepto del mercado dual de asentamientos urbanos, se pueden identificar en el mercado formal convencional, por lo menos dos submercados: a) el submercado privado formal; y b) el submercado privado formal (institucional) con patrocinio estatal.

2.1.1. Submercado Privado sin Patrocinio Estatal

El submercado privado sin patrocinio estatal abarca la producción financiada por la banca privada, Asociaciones Financieras Privadas y capitales particulares. Esta producción satisface la demanda de

las clases de más altos ingresos. Las viviendas o urbanizaciones se producen con la participación de profesionales (ingenieros, arquitectos y abogados) y sus planos constructivos son desarrollados y aprobados de acuerdo a las normas de la Municipalidad de San Pedro Sula.

2.1.2. Submercado Privado con Patrocinio Estatal

Este submercado se refiere al que satisface al grueso de la demanda de las clases de medianos y altos ingresos y consiste de viviendas construidas por las Instituciones del Gobierno Central o Locales, entidades para-estatales u otras entidades con patrocinio del gobierno. Estas urbanizaciones para vivienda también se producen con la participación profesional a todo nivel y son aprobadas por la Municipalidad.

Este submercado ha sido típicamente financiado por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, directamente por el estado por medio de aportes al INVA, recursos de las Municipalidades, como por préstamos internacionales a Organismos sindicales como el caso de Fesitrinh. Algunos ejemplos de este submercado comúnmente encontrados en San Pedro Sula son las urbanizaciones Brisas I y II, Los Castaños y Repartos del Carmen.

En resumen, los submercados de asentamientos formales urbanos son los promovidos tanto por instituciones de interés público y social, como por el sector privado.

En la sección correspondiente al análisis de las características de la oferta y demanda de tierras urbanizadas para vivienda, se presentan varios ejemplos de estos dos tipos de submercados.

2.2. El Mercado Informal de Urbanización y Vivienda en San Pedro Sula

Según el concepto dual del mercado de asentamientos urbanos, el segundo conjunto de mercados se refiere al de los asentamientos informales o populares. Esta población está constituida por la clase media-baja y baja. Consume vivienda que en su mayoría está fuera tanto del marco legal establecido como de las normas estatales de urbanización, con poca participación del sector financiero formal y apoyo de organismos gubernamentales.

Dentro del mercado habitacional popular o informal, se pueden identificar preliminarmente tres submercados: a) el de Invasiones, b) Tugurios, y c) Colonias Ilegales.

No existen estudios que se hayan realizado en San Pedro Sula que identifiquen las principales características de la oferta y demanda de estos submercados. La información que se presenta en este estudio comprende todo lo que se sabe hasta el momento acerca de

estos submercados que componen el sector informal de tierras y vivienda en San Pedro Sula (Ver Mapas No. 10 y 11).

Como una contribución adicional al contenido de este estudio, el Anexo III contiene un índice de temas que podrían ser considerados para el diseño de las encuestas y estudios que se preparen para conocer más a fondo las características de estos submercados.

2.2.1. Invasiones

La invasión puede definirse como la comunidad surgida a través de mecanismos informales (al margen del Reglamento), que se caracterizan por la ocupación impulsiva de predios urbanos y/o rurales.

Las invasiones ocupan un lugar primordial en la recepción de inmigrantes del área rural del municipio y del resto del país. Se pueden diferenciar dos grupos principales de invasores por su nivel de educación y estatus: el primer grupo está formado por inmigrantes con un nivel de educación relativamente alto (profesores, peritos mercantiles, técnicos, obreros, etc). El segundo grupo se compone básicamente de campesinos, jornaleros, braceros, peones, etc.).

Aunque ambos grupos están calificados por invasores urbanos, su conducta y proceder difiere en el momento de asentarse. Mientras los primeros tienden a formar un nuevo barrio o colonia, los segundos invaden las vías públicas, obras de protección, márgenes de los ríos y demás sitios que se caracterizan por la imposibilidad de dotarlos con servicios de infraestructura.

Se estima que la principal ventaja que representa vivir en una invasión es la exención del pago de alquiler e impuestos. Este es el caso siempre y cuando la unidad sea habitada por los moradores que originalmente fueron designados o escogieron el predio. Existen casos en los que se alquila a terceros el predio y/o las instalaciones por cantidades muy bajas (alrededor de 10 Lempiras semanales).

El agua potable se compra por galones a distribuidores que la venden a precios muy superiores que los cobrados por DIMA. El alcantarillado es inexistente.

Los lotes en las invasiones tienen un precio de venta que oscila entre mil y dos mil Lempiras, con una cuota mensual del orden de los cuarenta Lempiras. Estimaciones conservadoras indican que esta cuota no sobrepasa el 10 o 15 por ciento del ingreso familiar típico.

Para poder captar el patrón de desarrollo de los asentamientos informales en la ciudad, la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San Pedro Sula recurrió a la

comparación de cifras de barrios y población en dos momentos, 1978 (1) y 1987. Los resultados generales más importantes de este estudio son los siguientes:

- a) En cuanto al peso de los sectores informales tenemos que en términos de barrios generados por invasión, éstos representan el 28.7 por ciento del total de los nuevos barrios de la ciudad y el 14.5 por ciento del total general de barrios. Las zonas en donde su peso ha sido mayor son: el sector Sub-urbano Sur (Zona de Chamelecón), con un 75 por ciento sobre el total de nuevos barrios; Nor-este, con un 40 por ciento y el Sur Este con un 33.2 por ciento. (Ver Cuadro INF I).
- b) A nivel del total actual de barrios, las zonas de invasión tienen su mayor peso en los sectores: Sub-Urbano Sur (Sector Chamelecón), el Sur Este y el Este Rural (Sector Rivera Hernández).

La práctica de las invasiones sigue patrones bien definidos y conocidos en San Pedro Sula, las prácticas más comunes consisten en lo siguiente:

- . invasiones profesionales de predios urbanos sin intención de negociar la tierra;
- . invasiones acordadas entre dueños de la tierra y los invasores para evadir impuestos, normas urbanas, ordenanzas, pagos por servicios, etc. logrando negociar toda la tierra sin entregar al Municipio el porcentaje de la tierra que le corresponde;
- . invasión de predios municipales, usando posteriormente presiones de tipo político para lograr finalmente la posesión legal de la tierra; y
- . cesión de tierras municipales a grupos de presión, trastornando el orden urbano.

CUADRO INF 1
 COMPARACION ENTRE EL NUMERO TOTAL DE BARRIOS A 1987
 Y EL NUMERO DE BARRIOS
 SURGIDOS POR INVASION EN SAN PEDRO SULA
 (1978 -1987)

SECTOR	TOTAL BARRIOS		BARRIOS POR INVASION			
	Numero a 1987	Incremento 78-87	Numero total a 1987	% del total	% sobre nuevos barrios 78-87 (incremento)	% sobre el total de barrios 87
NOR-OESTE	20	0	2	7.4	40.00	10.00
NOR-ESTE	30	13	1	3.7	7.69	3.33
SUR OESTE	16	0	0	0.0	0.0	0.00
SUR-ESTE	44	27	9	33.3	33.33	20.45
SUB URBANO NORTE	23	11	0	0.0	0.00	0.00
SUB URBANO SUR	22	12	9	33.3	75.00	40.91
ESTE RURAL	31	26	6	22.2	23.08	19.35
TOTAL	186	94	27	100.0	28.72	14.52

FUENTES: El Sector Informal Urbano y el Crecimiento de la Ciudad de San Pedro Sula, Algunos Indicadores. Unidad de Investigacion y Estadistica Social, Municipalidad de San Pedro Sula. Marzo 1988
 ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

De acuerdo a las experiencias de la Municipalidad de San Pedro Sula, se presentan los relatos a continuación que describen las principales características de la forma como se dan estas invasiones.

"Los grupos que integran estas invasiones son muy diversos, por un lado está la población de inmigrantes con un nivel de educación relativamente alto (la crema de la población rural): profesores, bachilleres, obreros, técnicos, etc. que están desilusionados con la situación en el agro, y que vienen a la ciudad ya conociendo la situación de la tierra, estos grupos son muy propensos a invadir.

Las invasiones también involucran campesinos que vienen de las zonas rurales, sin ningunas posibilidades y campesinos flotantes que talan bosques y van avanzando. Población en general que fracasó con la reforma agraria y se ubica ahora a las orillas de los ríos y derechos de vías de la ciudad.

Existen también grupos reclutados por corrientes políticas, que son traídos a centros de población para hacer activismo político.

Existen también delincuentes o invasores profesionales que toman población de varios sectores y venden tierras, que no les pertenecen engañando a sus "clientes".

El marco legal que determina la ilegalidad de una invasión para vivienda queda establecida en el Código Civil.

2.2.2. Tugurios

Los tugurios se definen preliminarmente como los asentamientos informales (y temporales en el caso de San Pedro Sula), de los grupos sociales de más bajos ingresos de la ciudad. Estos grupos sociales son todas aquellas familias residentes en los bordes de los ríos, concretamente aquellas ubicadas en los márgenes de los ríos Piedras, Santa Ana y Bermejo, al Nor-Oeste y Nor-Este de la ciudad, y sobre los derechos de vías tales como segundo anillo de circunvalación en el Nor-Este y Sur-Este.

La forma como se origina el tugurio es también por invasión, sin embargo estos se diferencian de las invasiones en el sentido que los pobladores de los tugurios invaden lugares en donde es imposible llevar dotación de servicios de infraestructura y/o garantizar algún tipo de tenencia del suelo que ocupan. Este es el caso de los derechos de vías y los márgenes de los ríos.

El único estudio realizado en San Pedro Sula para conocer las características de este submercado fue realizado por la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San

Pedro Sula en Enero de 1987.² Este estudio se llevó a cabo con la finalidad de contar con un respaldo informativo en base al cual tomar las decisiones preliminares para el diseño del proyecto piloto de reubicación de estas familias (Proyecto de Asentamientos Humanos de Calpules).

Este estudio incluyó únicamente a las familias ubicadas en los márgenes de los Ríos Piedras y Santa Ana al Nor-Oeste de la ciudad. Se tomó una muestra de 317 grupos familiares de una población total de 817 familias (el 39 por ciento del total) que aseguraba una alta representatividad de los datos (5 por ciento de error y 95 por ciento de probabilidad). Los datos fueron recogidos por personal de la Unidad entre Octubre y Diciembre de 1986. Las tabulaciones y análisis fueron elaborados por el mismo personal de la Unidad. El Cuadro TUG I, a continuación presenta los datos más relevantes con las características de estos grupos familiares.

² Indicadores Demográficos - Sociales y Económicos de la Población Residente en los Bordes de los Ríos. Unidad de Investigación y Estadística Social, División de Planificación, Municipalidad de San Pedro Sula, Enero de 1987.

CUADRO TUG I
 ALGUNOS INDICADORES DEMOGRAFICOS-SOCIALES
 Y ECONOMICOS DE LA POBLACION
 RESIDENTE EN LOS BORDOS DE LOS RIOS.

Pomedio de Personas por Familia	4.7
Promedio de Personas por Vivienda	5.3
Jefes de Familia con Empleo	80.3%
Jefes de Familia sin Empleo	19.7%
Ocupaciones Principales de Aquellos con Empleo:	
Vigilancia	15.8%
Construccion	12.0%
Vendedores y Comerciantes	18.0%
Obreros, operarios y artesanos	15.5%
Jornaleros	11.9%
Tipo de Empleo segun Tiempo de Aquellos con Empleo:	
Permanente o Fijo	53.3%
Temporal - por contrato	27.1%
Ocasional	19.6%
Numero de Personas Ocupadas por Familia:	
1 persona	65.0%
2 personas	16.7%

CUADRO TUG I (Continuacion)
 ALGUNOS INDICADORES DEMOGRAFICOS-SOCIALES
 Y ECONOMICOS DE LA POBLACION
 RESIDENTE EN LOS BORDOS DE LOS RIOS.

Ingresos Mensuales de los Jefes de Familia:

menos de 50 L.	0.6%
51 - 99	6.6%
100 - 200	43.7%
201 - 400	42.0%
400 - 700	7.1%
701 y mas	0.0%
TOTAL	100.0%

Ingresos Mensuales Totales de las Familias:

menos de 50 L.	0.3%
51 - 99	7.0%
100 - 200	37.9%
201 - 400	44.2%
400 - 700	10.0%
701 y mas	0.6%
TOTAL	100.0%

El Promedio de Ingresos para estas familias es de Lps. 254
 FUENTE: Estimacion de Ingresos para Algunos Grupos Sociales
 de la Ciudad de San Pedro Sula. Unidad de Investigacion y
 Estadistica Social. Municipalidad de San Pedro Sula.

Cantidad de Dinero que Pueden Destinar
 para el Pago de la Casa:

menos de 25 L.	42.6%
26 - 40	27.7%
41 - 60	22.7%
61 - 80	3.3%
81 - 100	0.9%
101 y mas	0.4%
no pueden pagar nada	2.4%

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

2.2.3. Colonias Ilegales

Los fraccionamientos sin servicios de infraestructura y sin aprobación de la Municipalidad se han conocido, por algún tiempo, en San Pedro Sula como Colonias Ilegales. Este submercado se refiere a todas aquellas tierras que se subdividen sin instalación de redes de infraestructura, ni terracería, zonificación o espacios comunales establecidos por directrices de la Municipalidad. En muchos casos las viviendas son construidas sin obtener (ni solicitar) permisos de construcción.

Es posible que las primeras lotificaciones periféricas se iniciaron por propietarios de pequeñas propiedades aledañas a la periferia de la ciudad, que de acuerdo al crecimiento de la misma vieron lo fácil y rentable que era el fraccionamiento de sus fincas en parcelas sin servicios.

De acuerdo a observación directa del proceso de crecimiento de estas colonias, la Colonia Ilegal consiste en un lote inicialmente sin servicios comunitarios ni infraestructura, donde la familia, de acuerdo a sus posibilidades y necesidades construye por etapas una vivienda temporal o permanente, financiada con ahorros propios, o por pequeños préstamos familiares, patronos, regalías y prestamistas.

Las Colonias Ilegales han existido siempre en San Pedro Sula. Su formación inicialmente era muy lenta y la periodicidad de sus ejecuciones era no muy frecuente, razón por la cual pasaban desapercibidas. Su mayor incidencia se observa a partir de 1976, año en que se dió a conocer el Plan Regulador y sus Reglamentos.

El Artículo 6 del Título II, Tomo VI del mismo Plan indica que la Municipalidad concentrará sus esfuerzos en materia de obras, servicios públicos, y equipamientos comunitarios solamente en el ámbito en el cual tiene influencia el Plan Regulador. Posteriormente en el párrafo 2 del Tomo VI se indica que "no se permitirán las urbanizaciones fuera del límite urbano" (límite que contenía el área de estudio). El Artículo 90 prohíbe el uso de tierras bajas, pantanosas o sujetas a inundación.

Estas Ordenanzas del Plan originaron un alza de precios en las tierras disponibles dentro de los límites de la zona urbana, o el ámbito de estudio. Quienes ostentaban la tenencia de la tierra se vieron favorecidos con las exposiciones del Plan Regulador. El alza de los precios alejó a un gran mercado que tuvo que buscar albergue fuera del límite urbano, dejando entre la vieja zona construida y los nuevos suburbios, una vasta franja de tierras que se empezaron a desarrollar más tarde.

El sólo hecho de ubicarse una lotificación fuera del perímetro urbano hace ilegal una colonia o asentamiento debido a que contraviene ordenanzas del Plan.

El marco legal que determina si una Colonia es Ilegal o no es el Plan Regulador y el Plan de Arbitrios Municipales.

En la mayoría de los casos el único cargo que se hace por servicios es el de las calles, que generalmente se desarrollan a nivel de apertura únicamente. El resto de los servicios se logran por gestiones del patronato del asentamiento con las instituciones de servicio, para pagar estos servicios la comunidad debe aportar cuotas mensuales para amortizar la deuda contraída. Estas cuotas pagan, en algunos casos, el costo total del servicio.

Desde el punto de vista del desarrollo físico de las Colonias Ilegales, la retícula urbana de estas colonias es una continuación de lo establecido para la ciudad por el Reglamento. En muchos caso los derechos de vías son idénticos a los de las urbanizaciones formales.

Esta situación es una modalidad adoptada por los lotificadores ilegales a partir de 1982, año en que debido al nivel de profesionalismo alcanzado por estos "empresarios del sector privado", deciden mantenerse en el marco de la legalidad en lo que al sistema vial se refiere. Esto también hace más fácil la regularización de la colonia con la dotación de servicios de infraestructura.

Es el sentir de UMVIDE que el gobierno local no puede por si sólo, resolver un problema de tal magnitud como el de la vivienda. Los lotificadores ilegales han creado un problema de índole urbanístico, sin embargo han sido la única oferta de tierras para vivienda para la masa de población de bajos ingresos.

Las Colonias Ilegales son sumamente atractivas para las familias de escasos recursos, debido a que los lotes que adquieren, por carecer de servicios, son de bajo costo y pueden ser pagados en cuotas mensuales bajas. Adicionalmente, la condición de la colonia y su tipo de vivienda les permite no pagar más que el impuesto personal.

Los clientes de estas urbanizaciones, ven como ventaja, que al mediano plazo sus propiedades estarán incorporadas a la ciudad y que por la misma razón se les dotara de servicios. Saben además que es casi seguro contar con servicios de transporte aun sin estar totalmente poblada la lotificación.

La mayor incidencia de Colonias Ilegales se registra a partir de 1977. Desde 1987 a la fecha, la incidencia de colonias irregulares ha disminuído notablemente, manteniéndose únicamente en el sector de Chamelecón. Muchas de estas colonias ya han sido regularizadas a partir de 1987 a través de diferentes programas de la Municipalidad.

El Estado no tiene intervención directa ni indirectamente en las colonias ilegales. La participación de la Municipalidad de San Pedro Sula es clara y específica, en el sentido que interviene en la dotación de servicios y organización política, pero debido al carácter legal de las tierras, se encuentra imposibilitada de ingerir en la legalización y/o regularización de la tierra.

2.3. Submercado de Cuarterías

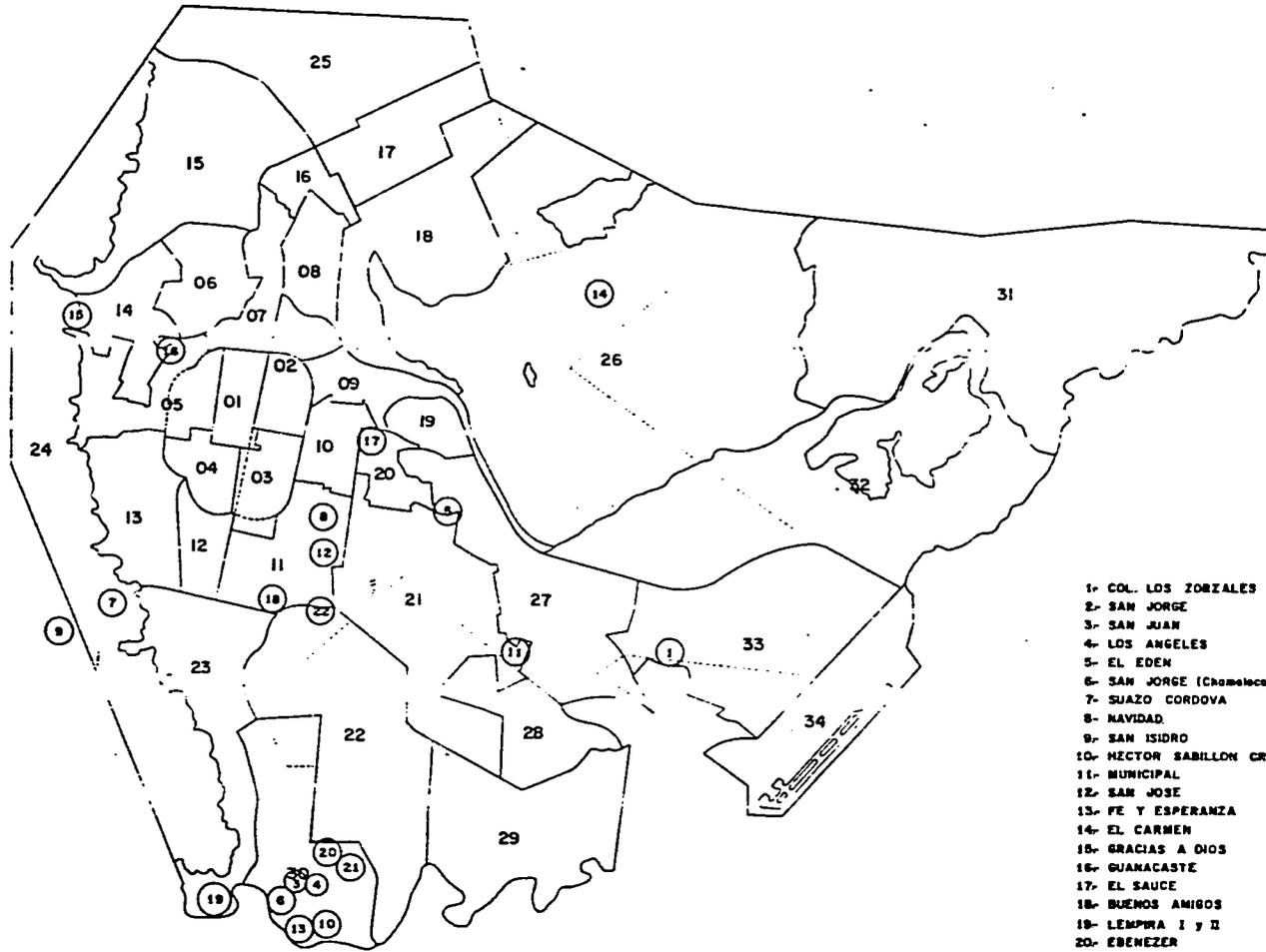
Un sector del cual no se tiene casi ninguna información es el residente en las llamadas Cuarterías o Mesones. El único estudio conocido es el producido en Marzo de 1988 por la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad de San Pedro Sula. La información se obtuvo directamente de los archivos del Departamento Administrativo de Inquilinato, dependencia del Ministerio de Gobernación, encargado por ley de atender las situaciones y problemas de la relación entre dueños e inquilinos.

La información obtenida se resume a lo siguiente:

• Total de Cuarterías Ubicadas: (no representa el total de cuarterías)	554
• Promedio de Habitaciones por Cuartería:	9.4
• Total Estimado de Habitaciones:	5,208
• Promedio de Alquiler por Habitación: (Lempiras mensuales).	55.8
• Ubicación Mayoritaria: Sector Sur Este con Cuarterías (66.8 por ciento del total)	370
• Sector Nor Este con 67 Cuarterías: por ciento del total de cuarterías.	12.1

Aunque no existen datos para conocer la magnitud, ni las características particulares de este submercado, la cuartería es típicamente una pieza alquilada que consiste de un sólo cuarto, sin instalaciones de ninguna clase, excepto electricidad. Los servicios sanitarios y los lavaderos de ropa generalmente son colectivos.

Es comúnmente aceptado que una de las formas como surgió la cuartería, fue de la construcción de cuartos de alquiler al fondo de los lotes residenciales. Los dueños de los solares construían estas habitaciones de alquiler al mismo tiempo que construían su casa. En algunas ocasiones al desplazarse el dueño de la casa a otra ubicación, su antigua casa se convertía en un pequeño negocio o en cuartos adicionales.



- 1- COL. LOS ZORZALES
- 2- SAN JORGE
- 3- SAN JUAN
- 4- LOS ANGELES
- 5- EL EDEN
- 6- SAN JORGE (Chamelecón)
- 7- SUAZO CORDOVA
- 8- NAVIDAD
- 9- SAN ISIDRO
- 10- HECTOR SABILLON CRUZ
- 11- MUNICIPAL
- 12- SAN JOSE
- 13- FE Y ESPERANZA
- 14- EL CARMEN
- 15- GRACIAS A DIOS
- 16- GUAMACASTE
- 17- EL SAUCE
- 18- BUENOS AMIGOS
- 19- LEMPURA I y II
- 20- EBENEZER
- 21- 10 DE SEPTIEMBRE
- 22- JERUSALEM

M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VIGILANCIA E INSPECCION

SECRETARÍA DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS DATOS FOTOGRAFICOS OBTENIDOS POR AEROFOTOGRAFIA DE AERONAVE
 - EN LOS DATOS DE UN PLAN DE SAN PEDRO SULA
 - EN LOS DATOS OBTENIDOS EN EL CENSO DE SAN PEDRO SULA
 - EN LOS DATOS Y COORDENADAS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA
 - EN LOS DATOS DE LAS ZONAS Y BARRIOS ADMINISTRATIVOS DE SAN PEDRO SULA
 - EN LOS DATOS DE LAS ZONAS Y BARRIOS ADMINISTRATIVOS DE SAN PEDRO SULA

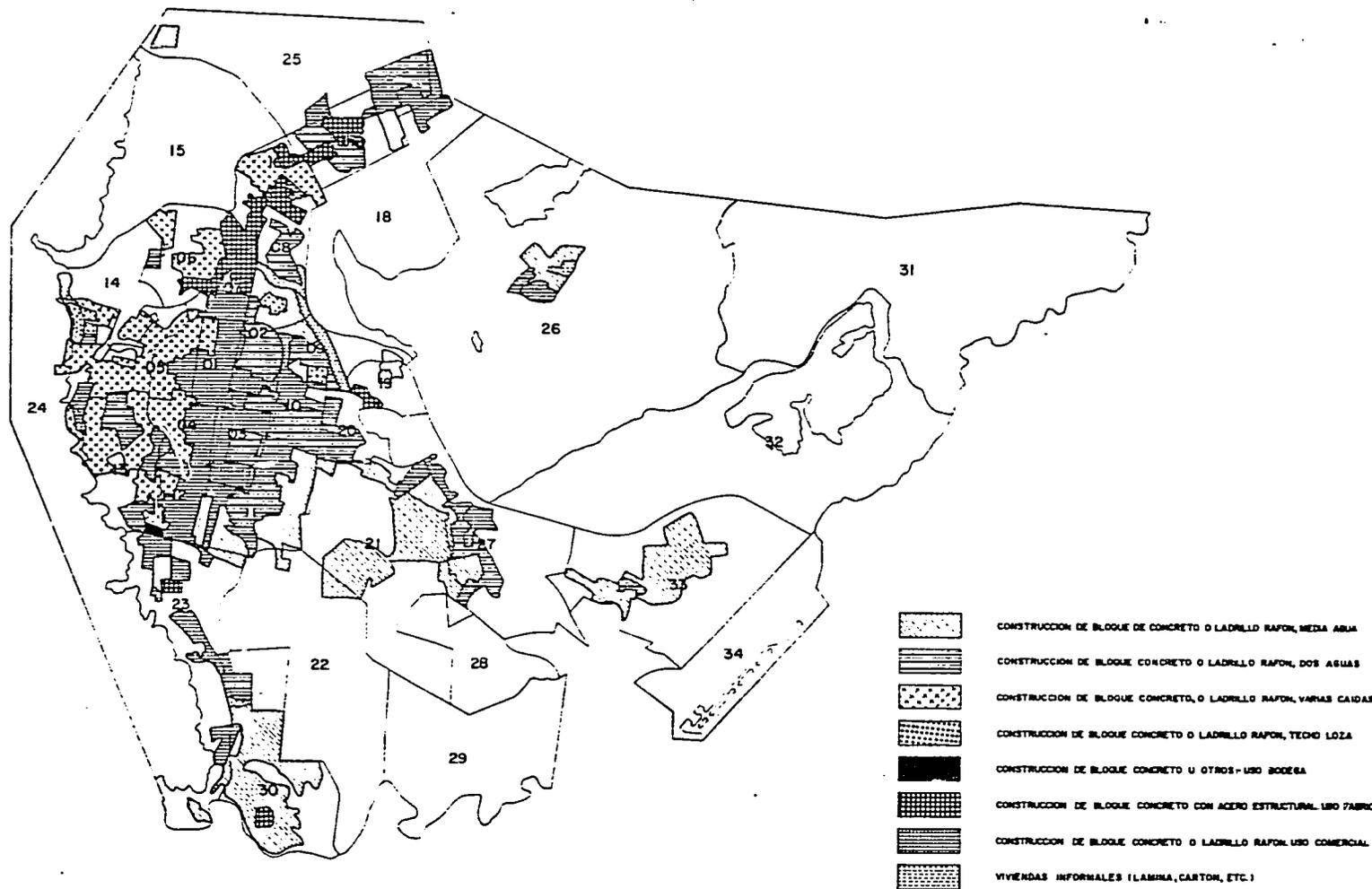
ELABORADO POR:
 ING. JUAN CARLOS GONZALEZ
 JUNIO DE 1970

CONTENIDO
**COLONIAS SURGIDAS
 POR INVASION**

ESCALA 1:50,000



PROYECTO
 No. 10



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA
UMVIDE
ALCALDIA DEL TERRITORIO ANEXOS ESPECIAL, DISTRITO
CENTRO DE MANAGUA DEL DEPARTAMENTO DE SAN PEDRO SULA

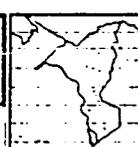
SECRETARÍA DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
- LOS PLANOS OFICIALES ELABORADOS POR LA OFICINA DE SERVICIOS
- LOS PLANOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA
- LOS PLANOS OFICIALES DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA
- LOS PLANOS OFICIALES DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA
- LOS PLANOS OFICIALES DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA
- LOS PLANOS OFICIALES DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA

CONTENIDO

**TIPOS DE VIVIENDA SEGUN
MATERIALES DE CONSTRUCCION**

ESCALA 1:5000



PROYECTO

NO. 11

El marco legal que prescribe las cuarterías es la Ley de Inquilinato. Tanto el estado como la Municipalidad tienen muy poca intervención en las cuarterías. El primero emitió la Ley de Inquilinato y organizó Departamentos Administrativos de Inquilinato en las ciudades más importantes del país a fin de que controlaran y administraran los servicios de inquilinato, entre los que se incluye a las cuarterías, viviendas o cualquier otro inmueble de alquiler. La Municipalidad no ha intervenido nunca en las cuarterías, con la excepción de cuando se presentan quejas de sus moradores. Estas quejas se ventilan con la Policía Municipal.

2.4. Población y Porcentaje de la Población Total Residente en los Asentamientos Informales

El cuadro TIPO I, a continuación, presenta los datos, existentes hasta la fecha, de las características de cada submercado: el número de viviendas (o cuartos de cuartería), el número de hogares, población y porcentaje de la población total residente en estos submercados del sector informal.

El 19 por ciento de la población total de San Pedro Sula reside en Colonias Ilegales, esta población conforma el 36 por ciento del total de población residente en estos cuatro submercados.

Únicamente el 3 por ciento de la población total actualmente reside en Tugurios, esta población conforma el 6 por ciento de la población de los cuatro submercados.

Un total de más de 44 mil familias viven actualmente en asentamientos surgidos por invasión. Esta cifra representa el 16 por ciento del total de la población de San Pedro Sula. Dentro de los cuatro submercados informales, la población residente en colonias surgidas por invasión representa el 30 por ciento.

Se estima que existen cerca de 40 mil personas que residen actualmente en cuarterías. Esta cifra representa el 15 por ciento del total de la población y el 28 por ciento del total de los cuatro submercados. Este número de personas son únicamente las residentes en cuartos de cuarterías. Se excluyen los residentes en casas de alquiler, (aún de bajos ingresos).

La última columna del cuadro indica que el 53 por ciento de la población de San Pedro Sula ha logrado ser poseedora de un albergue a través del mercado informal de tierras y vivienda, esto significa que un total de casi 150 mil personas ha hecho caso omiso de los reglamentos y residen en la ciudad, en situación irregular.

CUADRO TIPO I
POBLACION Y PORCENTAJE DE LA POBLACION TC
RESIDENTE EN LOS SUBMERCADOS INFORMALES
EN SAN PEDRO SULA 1988

	COLONIAS ILEGALES	TUGURIOS	INVASIONES	CUARTERIAS	TOTAL
Numero de Viviendas (1) o Cuartos (en cuarterias)	10,067	1,655	8,419	7,820	27,961
Numero de Hogares (2)	11,376	1,870	9,514	8,836	31,596
Poblacion (3)	53,467	8,789	44,714	41,532	148,502
Porcentaje de la Poblacion Total (4)	19	3	16	15	53
Porcentaje de la Poblacion de los 4 Submercados del Sector Informal	36	6	30	28	100

(1) Numero de cuartos en cuarterias obtenidas del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI)
Numero de Viviendas en Colonias Ilegales e Invasiones obtenidas del Departamento de Catastro de la Municipalidad de San Pedro Sula.
Numero de viviendas en Tugurios obtenidas de conteo directo (labor de campo)

(2) El numero de hogares se calcula multiplicando el numero de viviendas por el indice de hacinamiento (1.13 hogares por vivienda), obtenido por la Unidad de Investigaciones y Estadística Social de la Municipalidad. Este indice de hacinamiento refleja el numero de familias por vivienda en el sector informal exclusivamente.

(3) La poblacion se calcula multiplicando el numero de hogares por un promedio de miembros por familia de 4.7 personas.

(4) La poblacion total de San Pedro Sula se toma de las cifras preliminares del Censo Nacional de Poblacion de 1988 (280,376 habitantes).

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

2.5. Relación entre la Tipología de Vivienda Existente en los Asentamientos Populares Urbanos y la Estimación del Déficit de Vivienda en San Pedro Sula

La estimación del Déficit de Vivienda, que se incluye en la Sección 4, del Capítulo II, únicamente toma en consideración dos componentes del déficit, según la definición metodológica de las Naciones Unidas (y según se calcula el Déficit de Vivienda en Costa Rica): el déficit de vivienda es la suma de a) las viviendas que son necesarias para aliviar el hacinamiento y b) el reemplazo de todas las viviendas catalogadas en las cifras censales como "malas". Estas viviendas malas generalmente son definidas como viviendas construidas con materiales provisionales o en mal estado en paredes, techo y piso.

Por otra parte, el hecho de que preliminarmente se estime que un 53 por ciento de la población urbana en San Pedro Sula reside en la ciudad, en situación irregular, no necesariamente implica que todas estas familias o viviendas forman parte del déficit.

Contrasta el hecho de que el déficit de vivienda se estime en 10,000 unidades cuando por otra parte existen aproximadamente 30 mil hogares que residen en la irregularidad.

Es evidente que la totalidad de la población residente en los denominados "tugurios" forma parte del déficit de vivienda. Estas viviendas están construidas con materiales improvisados (no permanentes) o de segunda mano, y ubicadas en zonas con condiciones físicas que imposibilitan la dotación de servicios. Estas son las que generalmente se denominan viviendas malas en las encuestas. Estas 1,655 viviendas forman parte de las 7,122 que se calculan como malas.

El resto de las viviendas malas podrían ubicarse en Invasiones Recientes, Colonias Ilegales y en zonas antiguas de la ciudad (viviendas que en un momento se consideraron adecuadas pero que ahora se encuentran en mal estado por obsolescencia).

Muchas de las viviendas existentes en Barrios o Colonias, surgidas por invasión o como lotificaciones ilegales, ya se encuentran bien consolidadas y construidas con materiales permanentes. Se podría estimar que una colonia de éstas podría llegar a consolidarse después de 10 años de iniciado el proyecto. Esto es muestra de un proceso dinámico de auto-construcción, en la mayoría de los casos, auto-financiado con ahorros familiares.

Por las razones citadas arriba no debe considerarse la totalidad de las viviendas existentes en Lotificaciones surgidas como Invasiones o Colonias Ilegales como parte del déficit. Los aspectos o problemas importantes a resolver en estos submercados podrían más bien estar relacionados con la seguridad de la tenencia y la dotación de Servicios de Infraestructura.

Si bien es cierto que las densidades de vivienda y el número de personas por habitación es mayor en las cuarterías que en cualquier otro submercado, es razonable suponer que mucha de la población residente en las cuarterías vive en condiciones de hacinamiento. La población residente en cuarterías se estima en 41,500 personas. El índice general (para toda la ciudad) de hacinamiento fue calculado en 1.0388 familias por vivienda, lo que produce un total de 2,265 viviendas que aliviarían el hacinamiento de un 5.4 por ciento de la población de las cuarterías, con lo cual hipotéticamente, se elimina el hacinamiento.

Los estudios y las recomendaciones de la Segunda Fase de este estudio examinarán de cerca las diferentes estrategias y políticas que deberán adoptarse por la Municipalidad para enfrentar exitosamente los obstáculos que se presenten para tratar con el problema de la ilegalidad en el desarrollo urbano, de la falta de servicios de infraestructura para la población necesitada y de la necesidad de una dotación continua de tierra para cubrir las necesidades que demanda el crecimiento de San Pedro Sula.

3. DISTRIBUCION DEL SUELO URBANO DE SAN PEDRO SULA

Con el fin de poder establecer comparaciones de como ha estado distribuido y de como se ha desarrollado el uso del suelo urbano de la ciudad de San Pedro Sula en los últimos años, se ha tomado como referencia el Plan de Desarrollo Urbano de 1964, "Plan de Cervantes", como se le conoce, el cual fue hecho a solicitud de la Corporación Municipal de aquel entonces por la firma consultora "Cervantes y Asoc." de México y el Plan de Desarrollo Urbano de 1976, hecho por las firmas consultoras CINSA (Honduras) e HIDROSERVICE (de Brazil) en 1975.

3.1. Uso del Suelo Urbano de la Ciudad de San Pedro Sula en el año de 1975

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula de 1976 en el Volumen I (Síntesis del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula). Pags. 23-64, Marco Territorial Urbano. Diagnóstico y Pronóstico de la Estructura Urbana, dice que en aquel entonces el suelo urbano de San Pedro Sula estaba determinado por los siguientes usos :

- Uso Residencial
- Uso Comercial y de Servicios
- Uso Mixto
- Uso Industrial y
- Areas Verdes

En cuanto al desarrollo de la ciudad según los diferentes usos en el período 64/75 el área ocupada para usos residenciales creció proporcionalmente menos que las áreas ocupadas por industrias y comercio. Para ese período el crecimiento del área industrial fue

del 417 por ciento y de un 319 por ciento el área esencialmente comercial, el área residencial creció apenas un 96 por ciento.

Para el año de 1975 los principales componentes de la estructura espacial de ocupación eran:

- Concentración industrial a lo largo de las carreteras Sur a Chamelecón y Norte a Puerto Cortés, particularmente en los primeros 2 Km a partir de la Circunvalación.
- Concentración de actividades de comercio y servicios entre la 1ra. Ave. y 4a. Ave. desde la 2a. Calle N.O. hasta la 13a. Calle S.O y entre la 4a. y 7a. Ave. desde la 1a. Calle hasta la 7a. Calle S.O.
- Concentraciones comerciales a lo largo de la 3a. Ave. y de la 1a. y 7a. Calle S.O. Aquí ya se empezaba a detectar la expansión del centro comercial.
- Alguna concentración de comercio sobre la Circunvalación.
- Concentración de áreas de uso mixto junto al centro comercial (área central).
- Concentración de bodegas y almacenes a lo largo de la 1a. Ave., junto a la línea del ferrocarril, que ya presentaban características de obsolescencia particularmente en el sector interno a la Circunvalación.
- Concentración de unidades residenciales de alta densidad, en los sectores Este, Sur y Norte de la ciudad.
- Concentración de urbanizaciones de baja densidad en los sectores Oeste, Nor-oeste y Sur-oeste.

En términos espaciales el área esencialmente comercial, que en 1964 ocupó básicamente el sector Sur de la ciudad, se expandió por los demás sectores, manteniéndose concentrada en el área interna a la Circunvalación.

El área de Uso Mixto que en 1964 se concentraba en los sectores Norte y Sur se extendió igualmente de forma continua por todos los sectores y en parte se consolidó en términos de área esencialmente comercial.

Ya en el año 1964 el área industrial se localizaba principalmente en los sectores Sur y Norte que abarcaban ya en el año de 1975, el 90 por ciento del área industrial.

En el año 1964 los sectores esencialmente residenciales eran los sectores Este y Oeste. En el periodo 64/75, el desarrollo del sector Este mantuvo su característica esencialmente residencial,

mientras que en el sector Oeste la expansión de otros usos, principalmente el uso mixto e institucional fue mayor que la expansión del uso residencial, diversificando su característica eminentemente residencial.

3.2. Uso del Suelo Propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano de 1976

El modelo de Desarrollo Urbano propuesto para la ciudad de San Pedro Sula en 1976 por las firmas consultoras HIDROSERVICE (de Brazil) y CINSA (de Honduras) era el de una ciudad compacta, de alta concentración y equilibrio en la distribución espacial de la población y del empleo, bajo una estructura esencialmente lineal, cuyo eje estaba constituido por el binomio Ferrocarril-- Carretera del Norte.

Para la aplicación de ese modelo a las características del Sitio Urbano de San Pedro Sula, se tomó precisamente el área Urbana existente de la ciudad. Los objetivos de esta planificación se describen a continuación.

3.2.1. Objetivos

- Lograr la consolidación de las áreas ya urbanizadas y la urbanización prioritaria de los espacios intermedios a estas áreas urbanizadas, garantizando la continuidad de la malla vial y el incremento de la densidad del área urbana como un todo.
- La descentralización concentrada del empleo industrial sobre la carretera del Norte, en dirección a los sectores más distantes del actual casco urbano, garantizando un mayor equilibrio espacial en la distribución de la población y del empleo.
- La consolidación del área de comercio y servicio en los sectores ya comprometidos con este uso en términos de inducción a la renovación ordenada del área central, de densificación de usos comerciales y de servicios en el sector interno a la Circunvalación.
- Consolidación de la ocupación para usos comerciales y de servicios, de baja densidad de empleo, de las áreas externas a la circunvalación entre la 1a. y 2a. Calles S.O. y entre el Ferrocarril y la carretera del Norte, aprovechando la dinámica propia identificada en estos sectores.
- La presencia de áreas afectadas por las inundaciones a lo largo de los ríos ubicados en el sector Norte de la ciudad, que no permiten ocupación urbana a corto plazo, constituyendo excelente oportunidad para la reserva de

áreas libres por la recreación urbana, las cuales estarían ubicadas en el interior de sectores intensamente ocupados.

- Y por último, la necesidad de recuperación de las áreas mal drenadas del sector S.E. de la ciudad, a fin de habilitar a la expansión futura un sector que está dentro del área de influencia de importantes inversiones en infraestructura y equipamiento urbano (Terminal de autobuses, 2do. anillo de circunvalación, libramiento del tránsito de paso por la ciudad, etc.)

3.2.2 Plan de Zonificación

Con el fin de poder ordenar y controlar el uso del suelo urbano de la ciudad se estableció un plan de zonificación, el cual consta de usos bien definidos tomando en cuenta la homogeneidad de los diferentes sectores y su dinámica propia.

Además se crearon los instrumentos normativos plasmados en la Ordenanza de Zonificación y Urbanización (Volumen VI del Plan de Desarrollo Urbano, 1976 HIDROSERVICE-CINSA), con el propósito de tener un marco legal que amparara la implantación de esta estrategia de Desarrollo.

Los diferentes usos planteados en el Plan de Desarrollo Urbano están plasmados en las siguientes zonas: (ver plano de Zonas de Uso)

- Zona Residencial (ZR)
- Zonas de Uso Mixto (ZUM)
- Zona Central (ZC)
- Zonas Industriales
- Zonas Verdes equipadas destinadas a parques Integrados (ZP)
- Zonas de Preservación Natural (ZPN)
- Zonas Especiales (XE)

3.2.3. Patrones de Ocupación y Reserva de Areas Para los Diferentes Usos Urbanos

Según el Plan de Desarrollo Urbano de 1976 en el Vol. I, se describe en forma clasificada por usos, los patrones y demanda de espacios de la siguiente manera:

a. Uso Residencial:

Se estimó que en los futuros 20 años el proceso de verticalización sería incipiente en la ciudad de San Pedro Sula, razón por la cual, las densidades de ocupación futura fueron calculadas para soluciones de vivienda horizontal individual o agrupada.

En base a lotes mínimos de 150, 200, 250 y 500 m² para atender respectivamente a las poblaciones de estratos de ingresos bajos, medios bajos, medios, medios altos y altos, se definieron densidades brutas de ocupación para los sectores residenciales de 220, 154, 128, 100 e inferiores a 70 hab/Ha. respectivamente.

Las áreas propuestas por el Plan destinadas a uso residencial dentro del Area Urbana de San Pedro Sula hasta 1995 totalizaban 3,540 Has. distribuidas según las densidades previstas, de la siguiente manera:

Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Ha)
640	100
804	128
1,040	156
<u>1,056</u>	220
3,540	

Además en áreas de uso mixto estaban reservadas 300 Ha. adicionales que incluyen uso residencial en densidades brutas del orden de 30 Hab/Ha.

b. Uso Industrial:

En base a las informaciones relativas a superficie de terreno y del número de empleados por industria se determino la "moda" de área de terreno por empleo actual. Admitiendo la continuación del patrón actual de ocupación de aquel entonces y en vista de la considerable oferta de áreas aptas para actividades industriales, se adoptó el valor de 60 m² por empleo en la industria.

Según las proyecciones elaboradas para el estudio del Plan de Desarrollo Urbano de 1976, se estimó que para el año de 1995 la ciudad de San Pedro Sula tendria 48,967 empleos industriales. Adoptando el patrón medio de 60 m² de terreno por empleo y un 20% de áreas destinadas al sistema vial, se estimaron entonces que para 1995 serian necesarias 353 Has. para usos industriales.

c. Usos Comerciales y de Servicios:

Según los índices de construcción correspondientes a cada zona donde se permiten estos usos, la ciudad tendria para 1995 una oferta potencial de 3,971.600 m². de construcción para comercio y servicios distribuidos en una superficie de 630 Has. de terreno.

Esta disponibilidad de superficie destinada a estos usos representa, con base en los cálculos de demanda de espacio, una tasa de ocupación de estas zonas en el año de 1995 del 58 por ciento, (si no se considerarán las áreas de comercio y servicios en zonas residenciales).

Tomando como base el patrón adoptado de 15 m² de área construida por empleo en servicios. Las proyecciones elaboradas estimaban 44,953 empleos en 1995, la demanda de área construida para servicios debería ser entonces de 674,295 m².

En cuanto al uso comercial, adoptando un patrón medio de 40 m² de área construida por empleo, en 1995 serían necesarios 1,531,670 m² de área construida correspondiente a los 38,294 empleos en comercio previstos para ese año.

d. Areas Verdes e Institucionales:

El Plan previó que para el año 1995 deberían de ser reservadas 264 Has. para la implantación de áreas verdes y equipamiento público.

Para efecto de implantación de grandes parques urbanos, serían necesarios 576 Has. en 1995, con vistas a garantizar un patrón medio de 16 m² de área verde por habitante incluyendo las áreas verdes de nivel local, vecinal, de barrio y sectorial.

Las zonas verdes equipadas destinadas a parques integrados tendrían la siguiente clasificación:

- Parque Local Integrado (ZPL) constituido por área verde con equipamientos sociales y un radio de atendimento de 300 metros;
- Parque Vecinal Integrado (ZPV) constituido por área verde con equipamientos sociales y un radio de atendimento de 600 metros.
- Parque Integrado de Barrio, con área verde y equipamientos sociales con radio de atendimento de 1,200 metros.
- Parque Sectorial (ZPS), constituido por área verde y equipamientos socio-culturales y deportivos con un radio de atendimento de 2,400 metros.
- Parque Urbano (ZZPU), constituido por equipamientos socio-culturales y deportivos destinados al atendimento de toda la ciudad.

Para fines de uso institucional de carácter público o privado, destinados a la prestación de servicios de educación, salud, recreación, cultura, asistencia social, culto, administración pública, transporte y comunicaciones, se clasifican en las siguientes categorías:

- Institucional de carácter Local (E1): Son aquellos establecimientos cuyas actividades tienen vinculación directa, funcional o especial con el uso residencial, sin

causar ruidos, u otros efectos que perturben la tranquilidad y seguridad de los habitantes;

- Institucional Diversificado (E2): Establecimientos cuyas actividades y características funcionales son independientes de la ubicación próxima a las áreas residenciales;
- Institucional Especial (E3): Establecimientos cuyas actividades y características funcionales exigen localización específica por entrar en conflicto con otros usos exigiendo estudio especial para cada caso, tales como presidio, cuartel, central de policía, rastro, Mercado de Mayoreo, terminal interurbana, terminales de carga y descarga, aeropuerto, estaciones de policía y bomberos, etc.

3.3. Uso del Suelo Urbano de la Ciudad de San Pedro Sula en 1988

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Corporación Municipal en el año de 1976, los uso del suelo propuestos en la "Ordenanza de Zonificación y Urbanización" (Volumen VI del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Pedro Sula) continúan vigentes oficialmente. Unicamente vale la pena aclarar que como en aquel entonces el límite urbano era menor que el actual, se zonificó sólomente lo enmarcado dentro de ese límite.

En el año de 1984 a solicitud de la Corporación Municipal al Instituto Nacional Agrario (INA) se amplió el límite urbano de la ciudad de San Pedro Sula reduciendo en parte el área rural correspondiente al Municipio de San Pedro Sula. La parte nueva que surgió después de esa ampliación no está actualmente zonificada siendo estas zonas lo que corresponde a la Aldea del Carmen, Rivera Hernández, Calpules, Satélite 1 y 2, etc., y la parte Sur de Chamelecón. Es decir, todo lo que está comprendido al Este de lo que se conoce como 2do. Anillo Periférico o de Circunvalación.

A continuación se presenta el Cuadro Usos I, comparativo de la distribución por usos del suelo actual en hectáreas y las áreas previstas para esos usos hasta 1995 por el Plan de Desarrollo Urbano de 1976.

3.3.1. Patrones de Ocupación Actual para los Diferentes Usos (Ver Mapa No. 12)

a. Residencial:

Tal como se previo en el Plan Maestro de 1976, para este uso, no se ha dado hasta el momento ningún proceso considerable de verticalización (construcción de varios niveles). Lo que más ha imperado indudablemente, han sido construcciones unifamiliares, es

decir, una vivienda por lote, lo cual ha llevado consigo un consumo de tierras casi igual a toda el área prevista estimada para este uso para 1995 (Ver Cuadro Usos I).

Otra característica visible, es que en vez de irse expandiendo al contorno de las áreas ya urbanizadas, han surgido grandes focos urbanizados dejando muchos espacios no contenidos en las áreas ya consolidadas, siguiendo el patrón de urbanizar donde existe oferta de tierra, como es el caso de las urbanizaciones situadas en las zonas 33, 30 y 21.

b. Comercial y de Servicios:

Este uso se consolidó en los sectores que ya para 1975 observaban la tendencia de desarrollarse y extenderse para estos usos. Durante el periodo de 1975 a 1978 las zonas 1, 3 y 4 son las zonas en donde existe mayor concentración de usos comerciales y de servicios. En consecuencia, en estas zonas hubo una gran disminución de usos residenciales. Del Cuadro Usos I se obtiene que para 1988 se cuenta con un área construida de aproximadamente 655 Has. para los usos comercial y de servicios. Además puede observarse que hasta 1988 se ha consumido un 4 por ciento más del área prevista para este uso en el Plan de 1976 para 1995.

CUADRO USOS I

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE DEL
SU SUELO DESTINADA A DIFERENTES USOS
SEGUN PLAN REGULADOR Y ESTIMACION DE UMVIDE AL 1988

U S O S	Propuesto en el Plan Regulador de 1976 para 1995 (Ha)	Uso Actual 1988 (Ha)	Diferencia Porcentual Plan de 1976 y Uso Actual a 1988 (%)
Residencial	3,540	3,398	-4
Comercial y de Servicios	630	655.7	4
Industrial	353	507.5	43.8
Áreas Verdes Institucionales/ y Equipam. Público	840.1	755	-10

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

c. Uso Industrial:

Durante el período de 1975 a 1988 la distribución del uso industrial se incrementó considerablemente no sólo hacia los sectores Norte y Sur como lo proyectó el Plan de 1976, sino también hacia el sector Este (carretera a La Lima).

Actualmente el área industrial construida es de aproximadamente 500 Has. En el Plan Maestro de 1976 estaban reservadas 353 Has. para este uso hasta 1995, lo que significa un 44 por ciento más de lo previsto por el Plan.

Cabe mencionar que las áreas para uso industrial están ubicadas a ambos costados de las vías arteriales de la ciudad.

d. Areas Verdes e Institucionales:

Con relación a las áreas destinadas para parques urbanos y equipamientos comunitarios se puede decir que éstas han sido subutilizadas y en otros casos han sido destinadas a otros usos. En el Plan Maestro de 1976 se previeron 840 Has. para parques integrados en los diferentes sectores de la ciudad. En la actualidad se estima que esta superficie comprende un total de 755 Has. Mucha de esta tierra no está siendo utilizada para estos fines en la actualidad. Muchas de estas zonas no reciben mantenimiento y aparecen baldías sin ningún destino recreativo u otros usos institucionales.

3.4 Proyección y Lineamientos del Uso del Suelo Urbano para los Próximos Cinco Años

En los puntos anteriores se describe el desarrollo que ha tenido la ciudad de San Pedro Sula en los últimos dos decenios y la tendencia de expansión física de la misma. Podemos partir del hecho que no hay obstáculo alguno para que no siga ocurriendo de la misma forma a menos que se elaboren programas de inducción para poder frenar esa expansión que hasta el momento se ha venido dando tipo "saltos", dejando grandes espacios baldíos entre la malla urbana ya constituida y la nueva urbanización que surge. Este tipo de desarrollo no es muy recomendable, pues generalmente encarece los costos de urbanización, al tener que extender los servicios de infraestructura hasta el lugar de la obra, o al tener que dotar estas nuevas áreas con servicios independientes.

Para tener una idea más clara de como está distribuido el uso del suelo en el ámbito de estudio, se adjunta el Cuadro Usos 2 que contiene la superficie ocupada por tipo de uso en Hectáreas y el porcentaje que éste representa del área total del área de estudio.

Del Cuadro Usos 2, se concluye que el área total del ámbito del estudio cuenta con una superficie de 23,278.04 Has. de las cuales el 6.9 por ciento son áreas inundables; con pendiente elevada

(mayor de 25%) el 10.9 por ciento; para reserva forestal el 7.4 por ciento; y el 2.4 por ciento esta ocupado por lagunas. El área disponible para futuras expansiones es de 11,541.05 Has. que equivalen al 49.6 por ciento del área total del estudio.

3.4.1. Futura Expansión

Después de haber expuesto la situación de la distribución del suelo urbano y analizar las características principales de su desarrollo en los últimos años, se asume, que de seguir con las condiciones existentes para urbanizar, la expansión urbana seguirá su flujo natural excluyendo las zonas no aptas para ello como: áreas inundables, pendiente elevada, etc. Para ello se aprovecharán aquellos sectores en los cuales ya existe terreno apto para urbanizar y factibilidad de dotación de infraestructura.

Se asume también que en lo referente al uso para comercio y servicios seguirá afianzándose en las áreas internas del 1er. anillo de circunvalación, sobre todo en los sectores S.E., S.O. y N.O., como también a ambos extremos de las principales vías de circulación de esas zonas.

Se asume que el desarrollo industrial se seguirá dando a ambos costados de las tres vías arteriales de la ciudad: Boulevard del Norte, Boulevard del Sur y carretera a La Lima.

CUADRO USOS 2

SUPERFICIE DEL SUELO Y PORCENTAJE DEL AREA TOTAL SEGUN TIPO DE USOS

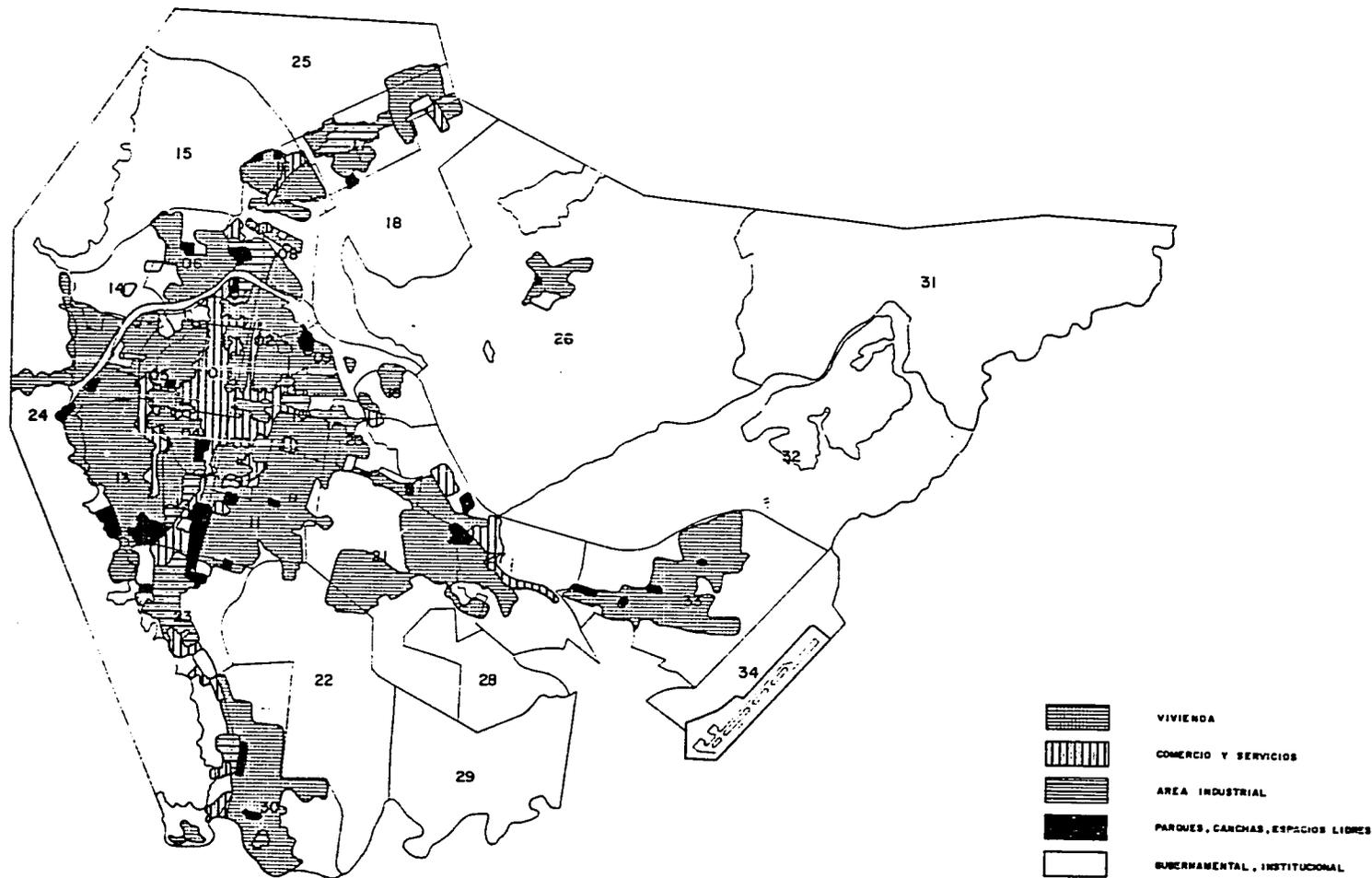
EN LA CIUDAD PARA 1988

TIPO DE USO	AREA (HA) (Ha)	% DEL TOTAL AREA CONSTRUIDA	% DEL TOTAL AREA DE ESTUDIO
1. Area Construida	5,317.02	100.0	22.8
- Residencial	3,398.41	64.0	
- Comercial	655.73	12.3	
- Industrial	507.50	9.5	
- Areas Verdes, Equip. - Comunitarios e Insti- tucionales	755.38	14.2	
2. Area Inundable	1,608.76	---	6.9
3. Area Pendiente Elevada	2,553.42	---	10.9
4. Area Reserva Forestal	1,710.09	---	7.4
5. Lagunas	547.69	---	2.4
6. Area Disponible	11,541.05	---	49.6
Area Total del Ambito Estudio	23,278.03	22.8	100.0

Fuente: Unidad Municipal de Vivienda y Desarrollo (UMVIDE)

Dic. 1988

Analisis de PADCO/UMVIDE



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

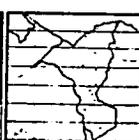

UMVIDE
 UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA E INSTITUCIONAL
 ALCALDE ING. GERARDO AVILA SANCHEZ, SPTD
 DIRECTOR DE PROYECTOS ING. ROBERTO GARCIA, SPTD-1017

MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA
 MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS PLANOS DE DISTRIBUCION ELABORADOS POR LA OFICINA DE PLANIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS PLANOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS PLANOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS PLANOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS PLANOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS PLANOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.

CONTENIDO
 1. INTRODUCCION
 2. OBJETIVOS
 3. METODOLOGIA
 4. RESULTADOS
 5. CONCLUSIONES
 6. ANEXOS

USO DEL SUELO URBANIZADO
 ESCALA 1:50,000

PROYECTO
 HOJA No. 12

4. MAGNITUD DE LA TENENCIA Y CONTROL DE LA SUPERFICIE DEL SUELO

El área considerada en el presente estudio es de 23,278.052 hectáreas, la cual se desglosa :

Area Urbana	13,587.750 Ha	58.33 %
Area Rural	9,690.302 Ha	41.63 %
	-----	-----
	23,278.052 Ha	100.00 %

De esa área, 10,736.80 hectáreas (7,547.93 Has. urbana y 3,188.87 Has. rural) se encuentran en poder de 107 personas e instituciones, lo que da como resultado un promedio de extensión por finca de 100.34 Ha.

Este tipo de tenencia, representa el 46.12 por ciento del área total en estudio (55.55 por ciento del área urbana y el 32.91 por ciento del área rural). Más de la mitad del suelo urbano esta en posesión de unos pocos. (Ver Cuadro EXT I.)

CUADRO EXT I

Numero de Propietarios y Extension
de Propiedades por Sector
en San Pedro Sula

Extension de la Propiedad (Ha)	N U M E R O P O R S E C T O R				P R O M E D I O P O R E X T E N S I O N			
	Nor-Este	Nor-Oeste	Sur-Este	Sur-Oeste	Nor-Este	Nor-Oeste	Sur-Este	Sur-Oeste
De 401 y mas	----	----	1	----	----	----	1,053.80	----
De 301 a 400	----	1	----	----	----	347.07	----	----
De 251 a 300	2	----	1	----	547.93	----	291.15	----
De 201 a 250	2	----	----	----	421.52	----	----	----
De 101 a 200	15	5	4	----	2,206.79	646.69	635.38	----
De 51 a 100	26	4	14	----	1,938.19	343.10	1,033.99	----
De 30 a 50	16	6	10	----	645.04	247.67	378.48	----
Totales	61	16	30	----	5,759.47	1,584.53	3,392.80	----

* Valor Catastral

** Valor de Mercado

FUENTES: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
Análisis de PADCO/UMVIDE

La tenencia de esa gran proporción de tierra está distribuida en tres de los cuatro sectores en que se divide la ciudad, presentando la situación siguiente:

Sector	Area (Ha)	# Propietarios	Promed p/Finca (Ha).
Nor-Este	5,759.62	61	94.42
Nor-Oeste	1,584.48	16	99.03
Sur-Este	3,392.70	30	113.09
	-----	----	
	10,736.80	100	

Aunque en el sector Nor-Este hay mayor extensión de tierra, existe también mayor número de propietarios por lo que el promedio de hectárea por propiedad (94.42 Ha) es menor que en los otros dos sectores. En el sector Sur-Este, el promedio de tierra por propietario (113.09 Ha) es mayor que en los otros dos sectores y mayor que el promedio general (100.34 Ha). En este sector existe la mayor concentración privada de tierras.

Esta situación de tenencia no es tan seria si se considera que apenas 5 fincas alcanzan más de 250 hectáreas que es el tope de tenencia que la ley de Reforma Agraria permite en el Valle de Sula; las demás oscilan entre 30 y 250 hectáreas.

La Municipalidad de San Pedro Sula, a través de la Unidad de Vivienda y Desarrollo (UMVIDE), pretende procurar una más efectiva utilización de las tierras mencionadas, mediante programas integrales de vivienda (con préstamos internacionales avalados por el gobierno de Honduras), que vengán a mejorar las condiciones de vida de la población de escasos recursos e introduzca un cambio de patrón en la tenencia y control de la tierra urbana, con el objeto de estimular la oferta de tierras a precios adecuados para cubrir la demanda generada por las familias de bajos ingresos y el crecimiento de todos los sectores de la población.

5. PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION EN LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS

Los datos resultado del análisis del registro de la Sección de Permisos de Construcción del Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Pedro Sula en los últimos diez años se resume en el cuadro PER I, a continuación.

El cuadro muestra el número de permisos por año por tipo de construcción para: unidades de vivienda, número de construcciones para apartamentos, número de construcciones para locales comerciales y bodegas y número de talleres y fábricas.

Estos permisos de construcción únicamente reflejan la actividad constructiva del sector formal privado y público. no se conoce por este medio (el análisis de los permisos de construcción) la actividad constructiva del sector informal y no se tiene conocimiento de estimados de la actividad informal de ninguna otra fuente.

El cuadro PER I indica que en los últimos diez años se registraron 6,366 permisos de construcción para vivienda. El promedio de permisos por año es de 636.6 en los años de 1980 y 1979 se registraron la mayor cantidad de permisos de construcción (1,423 y 1,271 respectivamente).

La segunda columna del cuadro indica áreas construidas únicamente. Este dato no se refiere a la superficie del suelo urbanizada.

La columna que se refiere a apartamentos no es indicativa del número de apartamentos construidos, sino únicamente del número de construcciones de ese tipo (cada construcción generalmente incluye varios apartamentos).

Los datos de locales comerciales y bodegas también sólo se refiere al número de construcciones para este uso (cada construcción para locales comerciales generalmente incluye varios locales).

Los permisos de construcción para talleres y fábricas representa el número de talleres y fábricas construidas en los últimos diez años. En total se registraron 407 nuevos talleres y fábricas en el último decenio. El promedio de permisos para construcción de talleres y fábricas por año es de 40.7. En los años de 1981 y 1979 se registraron el mayor número de permisos para estos usos (19 y 14 respectivamente).

CUADRO PER I
PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS TOTALES POR AÑO EN SAN PEDRO SULA
1978-1987

AÑOS	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1978	522	63,422	35	2,884	28	15,498	4	3,602
1979	1,271	69,218	30	11,259	56	26,610	14	14,942
1980	1,423	99,505	7	1,274	51	18,289	9	7,538
1981	359	36,684	11	914	28	7,545	19	7,372
1982	500	35,021	11	675	36	12,887	9	2,160
1983	207	24,113	9	677	16	4,219	7	4,948
1984	524	37,830	12	3,002	38	16,317	13	5,616
1985	397	45,174	13	2,535	69	36,324	8	7,692
1986	515	53,409	26	4,536	71	31,471	13	8,228
1987	648	63,236	38	5,307	88	40,561	11	8,026
Totales	6,366		192		481		107	

5.1. Permisos de Construcción por Tipo y Zona por Año

Los Cuadros PER IV hasta PER XI, en el Anexo IV (Permisos de Construcción), muestran la actividad constructiva del sector formal por zona de la ciudad, de acuerdo a las 34 zonas definidas por UMVIDE.

En 1978, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva para vivienda fueron: la Zona 02, en el Sector Nor-Este (con 93 permisos); la Zona 11, en el Sector Sur-Este (con 90); y la Zona 16 en el Sector Nor-Oeste (con 81 permisos). En el mismo año, las únicas zonas que reportan construcción para talleres y fábricas son la Zona 10, en el Sector Sur-Este (con 2 construcciones); y las Zonas 02 y 11 con una construcción cada una.

En 1979, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva para vivienda fueron: la Zona 08, en el Sector Nor-Este (con 633 permisos); la Zona 10, en el Sector Sur-Este (con 221); y la Zona 11 también en el Sector Sur-Este (con 91 permisos). En el mismo año, las zonas que reportan la mayor cantidad de construcciones para talleres y fábricas son la Zona 12, en el Sector Sur-Oeste (con 5 construcciones); y la Zona 02, en el Nor-Este con 2 construcciones.

El año 1980 fue en que se registraron la mayor cantidad de permisos de construcción, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva del sector formal para vivienda fueron: la Zona 10, en el Sector Sur-Este (con 501 permisos); la Zona 11, en el Sector Sur-Este (con 489); y la Zona 16 en el Sector Nor-Oeste (con 214 permisos). En el mismo año, la zona que reporta la mayor cantidad de construcciones para talleres y fábricas es la Zona 02, en el Sector Nor-Este (con 2 construcciones).

A partir de 1981, se reduce el número de permisos de construcción otorgados por año a un promedio de 450 permisos. En 1981, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva para vivienda fueron: la Zona 16, en el Sector Nor-Oeste (con 91 permisos); la Zona 11, en el Sector Sur-Este (con 51); y la Zona 13 en el Sector Sur-Oeste (con 34 permisos). En el mismo año, las zonas que reportan la mayor cantidad de construcciones para talleres y fábricas son la Zona 03, en el Sector Sur-Este (con 4 construcciones); y la Zona 10, también en el Sur-Este con 3 construcciones.

En 1982, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva para vivienda fueron: la Zona 26, en el Sector Nor-Este (con 160 permisos); la Zona 16, en el Sector Nor-Oeste (con 97); y las Zonas 02 y 11 en los Sectores Nor-Este y Sur-Este (con 40 permisos respectivamente). En este mismo año, la zona que reporta la mayor cantidad de construcciones para talleres y fábricas es la Zona 03, en el Sector Sur-Este (con 3 construcciones).

En 1983, las zonas que reportaron mayor actividad constructiva para vivienda fueron: las Zonas 11 y 13, en los Sectores Sur-Este y Sur-Oeste con 32 permisos respectivamente). En este mismo año, las zonas que reportan la mayor cantidad de construcciones para talleres y fábricas son las Zonas 02 y 03, en los Sectores Nor-Este y Sur-Este (con 2 construcciones respectivamente).

En 1984, la Zona 16, en el Sector Nor-Oeste, registró la mayor actividad constructiva para vivienda en la ciudad con 265 permisos de construcción, esta cifra representa el 50 por ciento de todos los permisos registrados este año. En este mismo año, las Zonas 02 y 27, ambas en el Sector Nor-Este registran 2 permisos para construcción para desarrollo industrial (talleres y fábricas).

En 1985, la Zona 02, en el Sector Nor-Este, registró la mayor actividad constructiva para vivienda en la ciudad con 144 permisos de construcción, seguida por la zona 13 con 49 permisos registrados. En este mismo año, las Zonas 02 y 11, en el Sector Nor-Este y Sur-Este registran 2 permisos para construcción para desarrollo industrial (talleres y fábricas).

En 1986, la Zona 16, en el Sector Nor-Oeste, registró la mayor actividad constructiva para vivienda en la ciudad con 185 permisos de construcción, seguida por la zona 06 con 60 permisos registrados. En este mismo año, las Zonas 03, 10 y 13, en los Sectores Sur-Este y Sur-Oeste registran 3 permisos para construcción para desarrollo industrial respectivamente (talleres y fábricas).

En 1987, la Zona 02, en el Sector Nor-Este, registró la mayor actividad constructiva para vivienda en la ciudad con 147 permisos de construcción, seguida por la zona 11 con 99 permisos registrados. En este mismo año, las Zonas 08 y 12, en el Sector Nor-Este y Sur-Oeste registran 2 permisos para construcción para desarrollo industrial respectivamente (talleres y fábricas).

Del análisis anterior se deduce una clara tendencia de ubicación espacial de los desarrollos formales para vivienda y para industria en la ciudad. El 57 por ciento del total de permisos de construcción para vivienda registrados en los últimos diez años, se concentraron en las zonas 02, 11, 16, 08 y 10 de la ciudad. El 39 por ciento, del total de permisos para talleres y fábricas registrados en los últimos diez años, se concentraron en las zonas 02, 03, 10, 11, y 12.

B. ESTANDARES Y NORMATIVIDAD PARA EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

1. REGLAMENTO PARA EL USO DEL SUELO

El reglamento actualmente en vigencia en San Pedro Sula data de 1976. Este forma parte del trabajo realizado por las empresas consultoras HIDROSERVICE de Brazil y CINSA de Honduras, para la

elaboración del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula. El contenido del Plan en sus diversos volúmenes fue sometido a consideración de la Dirección de la Oficina Municipal de Planificación y de la Asesoría de la Corporación Municipal y debidamente ratificado por la Honorable Corporación Municipal.

1.1. Uso Residencial

El Volumen VI de este Plan contiene los instrumentos normativos, ordenanza de zonificación y urbanización. Esta ordenanza establece siete categorías de uso residencial, de la ZR I hasta la ZR VII, la categoría de zonificación que presenta los estándares más bajos de urbanización es la ZR VI, que permite lotes mínimos de 150 metros cuadrados de área y 8 metros de frente (Ver cuadro EST I).

CUADRO EST I
RESUMEN DE ALGUNOS INDICES URBANISTICOS
POR CATEGORIA DE USO EN CADA ZONA DE USO

ZONA RESIDENCIAL TIPO	CATEGORIA DE USO	LOTE MINIMO		RETIROS MINIMOS	
		FRENTE	AREA	FRENTE	LATERAL
ZR I	R1	20	1000	6	4
ZR II	R1	15	500	5	3
ZR III	R1	12	350	5	2.4
ZR IV	R1	10	250	4	2
ZR V	R1	10	200	3	2
ZR VI	R1	8	150	3	1.6
ZR VII	R1	12	350	5	2.4

FUENTE: Ordenanza de Zonificación y Urbanización
Análisis de PADCO/UMVIDE

Según el Reglamento "La Zona Residencial Tipo VI (ZR VI) se caracteriza por la predominancia de uso residencial en serie, en agrupaciones de vivienda de carácter horizontal y alta densidad. Se consideran como zonas preferenciales para la implementación de conjuntos de vivienda de interés social del INVA o entidades semejantes."³

Los usos permitidos (descritos en la siguiente página) para esta categoría de zonificación ZR VI se describen en la Ordenanza de Zonificación y Urbanización de la Corporación Municipal de la siguiente manera:

Usos:

- R1 - Permitido
- R2 - Permitido con restricciones
- R3 - Permitido
- R4 - Permitido
- C1 - Permitido
- C2 - Permitido con restricciones
- C3 - Prohibido
- S1 - Permitido
- S2 - Permitido con restricciones
- S3 - Prohibido
- E1 - Permitido con restricciones
- E2 - Permitido con restricciones
- E3 - Prohibido
- I1 - Permitido
- I2 - Prohibido
- I3 - Prohibido

A continuación se presenta la descripción de las categorías de uso permitidas para el tipo de zonificación RZ VI

R1 - Unifamiliar: edificación destinada a habitación permanente, correspondiendo a una vivienda por lote;

R2 - Multifamiliar: edificación destinada a habitación permanente, correspondiendo a más de una vivienda por lote agrupadas verticalmente;

R3 - En Serie: edificación destinada a habitación permanente, correspondiendo a más de una vivienda por lote, adyacentes y lateralmente unidas por paredes medianeras;

³ Reglamento de Zonificación y Urbanización de la Ciudad de San Pedro Sula, 1976. Volumen VI, Capítulo II: de las Zonas de Uso, p.8.

- R4 - Agrupación Residencial: compuesta por más de 10 unidades habitacionales unifamiliares, multifamiliares o por combinaciones de unas y otras, constituida en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal y áreas de propiedad y uso privado individual;
- C1 - Comercio Local: es aquel constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos de consumo cotidiano, integrantes de la canasta familiar, cuya instalación sea compatible con los patrones de ocupación del uso residencial y con área máxima construida de 200 m².
- C2 - Comercio Central: es aquel constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos de carácter diversificado o especializado, de consumo esporádico, eventual o semanal, con excepción de artículos de gran porte o peligrosos;
- S1 - Servicios Locales: establecimientos destinados a la prestación de servicios a la población y compatibles con los patrones de uso residencial, en lo que respecta a ocupación de los lotes, acceso de vehículos, servicios de infraestructura y niveles de ruido, con área máxima construida de 200 m².
- S2 - Servicios Generales Diversificados: establecimientos destinados a la prestación de servicios a la población y de apoyo al comercio e industria, que exijan patrones específicos referentes a la ocupación del lote, acceso, ubicación, niveles de ruido o vibraciones, tráfico y contaminación ambiental;
- I1 - Industria no-Incómoda: la que se puede adecuar a los patrones de uso residencial en lo que respecta a las características de ocupación de los lotes, acceso, ubicación, tráfico, servicios de infraestructura, niveles de ruido, vibraciones y contaminación ambiental.

1.2. Densidades

En lo relacionado con densidades la misma ordenanza establece la siguiente escala de densidades brutas:

- I: baja densidad, inferior a 70 habitantes/hectárea
- II: mediana baja, entre 70 y 100 habitantes/hectárea
- III: media densidad, entre 100 y 128 hab/ha.
- IV: media alta, entre 128 y 154 hab/ha.
- V: alta, mayor de 154 hab/ha.

1.3. Zonas de Uso Público

El Artículo 107 del Reglamento, relacionado con el proceso de aprobación de las urbanizaciones, obliga a todos los interesados a: "transferir al dominio público, sin ningún costo para la Municipalidad, mediante escritura pública, el 15 por ciento de los terrenos a urbanizar correspondientes a las áreas verdes, uso institucional y equipamientos sociales integrados, como requisito de aprobación".

Las tierras obtenidas por la Municipalidad en concepto del porcentaje que le corresponde por urbanización no pueden ser vendidas o traspasadas en cualquier concepto para beneficio particular, salvo que se pretenda permutarlas por otras que se requieren para obras públicas.

La Municipalidad está en su derecho de donar tierras a instituciones de beneficencia o caridad social, religiosas y similares siempre que su finalidad sea destinarlas a obras de beneficencia comunal.

El inciso III del mismo artículo indica "transferir al dominio público, sin ningún costo para la Municipalidad, mediante escritura pública, las vías de circulación, obras y servicios públicos de infraestructura como requisito para aceptación y recibimiento de la urbanización".

1.4. Proceso y Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones

Para iniciar el proceso de aprobación de cualquier urbanización el interesado deberá solicitar a la Municipalidad, a través del Departamento de Planeamiento Urbano y demás dependencias encargadas de infraestructura (ENEE y DIMA), la emisión de directrices que deberán ser acatadas en la preparación e implementación de los proyectos de urbanización.

Este proceso de aprobación de la urbanización consta de las siguientes etapas:

1. Emisión de Directrices para la Urbanización
2. Aprobación del Anteproyecto de Urbanización
3. Aprobación del Proyecto de Urbanización y
4. Aceptación y Recibimiento de las Obras de Urbanización.

Se estima que las etapas de aprobación del anteproyecto y del proyecto de urbanización, que realiza la Municipalidad, toman un tiempo aproximado promedio de 2 meses. La ENEE y DIMA toman un tiempo estimado de 45 días cada una en aprobar las instalaciones eléctricas y sistemas de infraestructura respectivamente.

El costo de aprobación de una urbanización, que cobra la Municipalidad, está estipulado en el Plan de Arbitrios de la siguiente manera:

a) Parcelamiento menor de una hectárea	Lps. 300
b) De 1 a 5 Has. (por cada hectárea)	Lps. 400
c) De 6 a 20 Has. (por cada hectárea)	Lps. 600
d) De 21 a 30 Has. (por cada hectárea)	Lps. 800
e) De 31 a 50 Has. (por cada hectárea)	Lps. 1000
f) De 51 a más (por cada hectárea adicional)	Lps. 200

El costo de aprobación de una urbanización que cobra DIMA, se define de la siguiente manera:

a) Acometidas domiciliarias de 3/4" (por lote)	Lps. 75
b) Acometidas domiciliarias de 1/2" (por lote)	Lps. 45
c) Por accesorios e instalación de medidor ("	Lps. 50
d) Por permiso de aguas negras (por lote)	Lps. 30

1.5. Red Vial

El Artículo 71 del Reglamento establece un sistema vial urbano que comprende las siguientes categorías de vías clasificadas de acuerdo a su jerarquía funcional:

- . Vías de Conexión Regional: se caracterizan por su función de articulación regional e intermunicipal;
- . Vías Arteriales: son las vías principales del sistema y se caracterizan por su función de articulación intraurbana y de enlaces entre el sistema urbano y el sistema regional, permitiendo tráfico intenso de vehículos;
- . Vías Colectoras: se caracterizan por su función de conexión entre el sistema arterial y el sistema local, colectando y distribuyendo el tráfico arterial y canalizando su penetración a los diversos sectores, zonas, barrios y colonias de la ciudad;
- . Vías Locales: se caracterizan por su función de penetración a los sectores residenciales y de acceso a los lotes;
- . Vías Peatonales: se caracterizan por su función de tránsito exclusivamente peatonal.

El Anexo No.12 de la ordenanza de zonificación y urbanización, describe las secciones típicas de las vías de circulación pública:

- a) "las aceras no podrán tener un ancho inferior a 3 metros, siendo la faja de peatones de un mínimo de 1.5 mts. y el área verde destinada a arborización de un ancho mínimo de 1 metro".

- b) el ancho de las vías arteriales con y sin camellón central oscila entre 20 y 40 metros de ancho.
 - c) el ancho de las vías colectoras se encuentra entre 16 y 18 metros.
 - d) el ancho de las vías locales es de 13 metros, con 3 metros de acera de cada lado de la vía, inclusive;
 - e) las vías peatonales tienen 6 metros de ancho.
- 2. CARACTERISTICAS DE LA OFERTA DE LOTES URBANIZADOS PARA VIVIENDA PRODUCIDOS POR EL SECTOR FORMAL EN SAN PEDRO SULA**

Con el objeto de conocer las características de la oferta de tierras urbanizadas para vivienda y el apego de los proyectos de vivienda a las normas urbanísticas del Reglamento del 76, presentado arriba en sus secciones correspondientes a urbanizaciones, se describe a continuación una muestra representativa de 13 proyectos típicos de las producción formal e informal de lotes urbanizados en San Pedro Sula (Ver Mapa No. 13).

El Cuadro EST II presenta el resumen comparativo de los 13 proyectos (a nivel de lotes urbanizados), en sus componentes relacionados con el uso del suelo para vivienda.

Los 13 proyectos seleccionados representan una muestra típica de la producción actual de vivienda en San Pedro Sula. Con la excepción de los proyectos construidos en los últimos diez años: Satélite Ia. etapa, en 1981 y Villas del Sol en 1985.

De los 13 proyectos seleccionados, 4 son urbanizaciones para vivienda del sector informal, Urbanización La Providencia; Jerusalén/San Pedro; Planes de Calpules y Valle de Sula II. Estas dos últimas han sido producidas por "inmobiliarias", o sea promotoras populares de vivienda.

Los nueve proyectos restantes son urbanizaciones o lotificaciones del sector formal privado sin patrocinio estatal.

2.1. Usos del Suelo

El Cuadro EST II indica que el porcentaje promedio de Area Vendible (que produce renta) de los proyectos de vivienda del sector informal es del 59 por ciento. Este mismo porcentaje, del uso del suelo, en los proyectos del sector formal privado es del 62 %.

La gráfica de usos GR III, a continuación muestra que los proyectos Satélite I y II etapa logran los mayores porcentajes de áreas vendibles del 72 y 66 por ciento respectivamente (los porcentajes de áreas destinadas a lote municipal, áreas verdes y equipamientos

son menores que las exigidas por el reglamento en estos dos casos, estas áreas verdes y lote municipal están destinadas a otra futura etapa). El área vendible promedio de todas las urbanizaciones es del 61 por ciento.

2.2. Densidades

Las densidades de vivienda y de población de todos los proyectos seleccionados oscila en un rango entre 12 y 57 viviendas por hectárea; y 59 y 287 personas por hectárea. La densidad promedio de vivienda es de 33 viviendas por hectárea. La densidad promedio de población es de 166 personas por hectárea. De acuerdo a la clasificación de densidades descrita en el Reglamento del 76, Este promedio de densidad de población es una densidad clasificada como alta (mayor de 154 habitantes por hectárea).

La Gráfica GR IV muestra las urbanizaciones con las densidades más altas y más bajas respectivamente. El Proyecto La Providencia (del sector informal), cuenta con la más alta densidad (287 personas por hectárea), seguida en segundo lugar por Satélite Ia. etapa con 277 personas por hectárea. El proyecto La Providencia tiene lotes de 112 metros cuadrados en promedio y la Satélite Ia. etapa tiene lotes típicos promedio de 96 metros cuadrados. Estas áreas de lotes están por debajo del mínimo (150 metros cuadrados) permitido por el Reglamento.

Las urbanizaciones con las densidades más bajas son Villa Eugenia y Villas del Sol con 59 y 110 personas por hectárea respectivamente. Las más bajas densidades poblacionales también corresponden a las más bajas densidades de vivienda en los proyectos en estudio. Villa Eugenia se desarrolla con 12 viviendas por hectárea y Villas del Sol con 22 viviendas por hectárea.

Por su parte, las urbanizaciones La Providencia y Satélite Ia. etapa se desarrollan con densidades de 57 y 55 viviendas por hectárea respectivamente.

2.3. Areas de Circulación

El Cuadro EST II indica que el porcentaje promedio de Areas de Circulación (que incluye red vial, peatonal y estacionamientos) de los proyectos de vivienda del sector informal es del 29 por ciento. Este mismo porcentaje, del uso del suelo, en los proyectos del sector formal privado es solo levemente menor, del 27 por ciento. Los proyectos San Jose de Sula Ia. etapa y Villa Eugenia se desarrollan con los más altos porcentajes del suelo destinados a vías de circulación (el 32 por ciento en ambos casos). El área de circulación promedio de todas las urbanizaciones es del 27 por ciento. La urbanización con el porcentaje más bajo de área destinada a circulaciones es el Proyecto Satélite 2a. etapa. con un 19 por ciento.

2.4. Areas Verdes y Equipamientos

La última línea del Cuadro EST II indica que el porcentaje promedio del suelo destinado a Areas Verdes y Equipamientos comunitarios (áreas para: escuela, centros de salud, y otros usos institucionales) de los proyectos de vivienda del sector informal es del 12 por ciento. Este mismo porcentaje, del uso del suelo, en los proyectos del sector formal privado es del 14 por ciento.

Los proyectos Luisiana y Villa Eugenia se desarrollan con los más altos porcentajes del suelo destinados a áreas verdes y equipamientos comunitarios (el 17 y el 16 por ciento respectivamente).

1. CUADRO COMPARATIVO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN SAN PEDRO SULA
(SECTOR FORMAL E INFORMAL)

CUADRO EST II

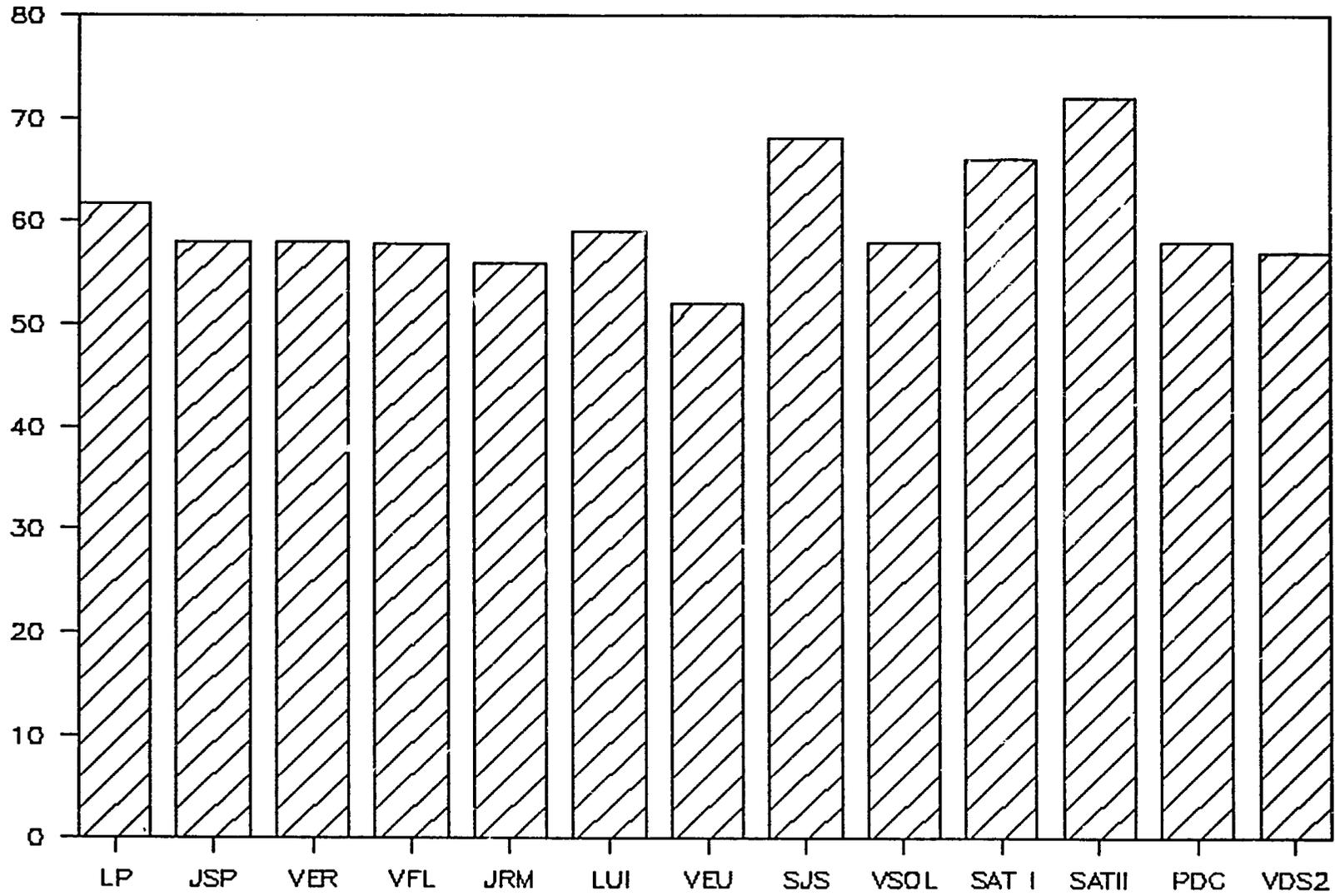
Componentes del Uso del Suelo	NOMBRE DEL PROYECTO													
	LP *	JSP *	VER	VFL	JRM	LUI	VEU	SJS	VSOL	SAT I	SAT II	PDC	VDS2	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Area Vendible	61.61	58.03	58.04	57.71	56	59	52	68	58	66	72	58	57	
Residencial	61.61	58.03	58.04	56.52	56	56	52	63	58	62	68	52	53	
Comercial	0.00	0.00	0.00	1.17	0	3	0	5	0	4	4	6	4	
No. de Lotes	569	103	1096	1218	390	1322	112	509	94	2509	548	425	648	
Densidad Vivienda (Viv/Ha)	57	32	35	37	28	27	12	25	22	55	30	24	30	
Densidad Poblacion (Pers./Ha)	287	161	175	184	139	134	59	126	110	277	149	122	191	
Area no Vendible	38.39	41.97	41.96	42.29	44	41	48	32	42	34	28	42	43	
- Circulacion	24.72	29.51	26.96	29.34	29	24	32	32	27	24	19	26	36	
- Areas Verdes y Equip.	13.67	12.46	15.00	12.96	15	17	16	0	15	10	9	16	7	

LP = La Providencia	* Urbanizacion del Sector Informal
JSP = Jerusalem o San Pedro	* Urbanizacion del Sector Informal
VER = Villa Ernestina	Urbanizacion del Sector Formal Privado
VFL = Villa Florencia	Urbanizacion del Sector Formal Privado
JRM = Juan Ramon Molina	Urbanizacion del Sector Formal (Institucional) Privado (IMPREMA)
LUI = Luisiana	Urbanizacion del Sector Formal Privado
VEU = Villa Eugenia	Urbanizacion del Sector Formal Privado
SJS = San Jose de Sula	Urbanizacion del Sector Formal Privado
VSOL = Villas del Sol	Urbanizacion del Sector Formal Privado
SATI = Satelite I	Urbanizacion del Sector Formal Privado)
SATII = Satelite II	Urbanizacion del Sector Formal Privado
PDC = Planes de Calpules	Urbanizacion del Sector Privado (Inmobiliaria Popular)
VDS2 = Valle de Sula II	Urbanizacion del Sector Privado (Inmobiliaria del Pueblo)

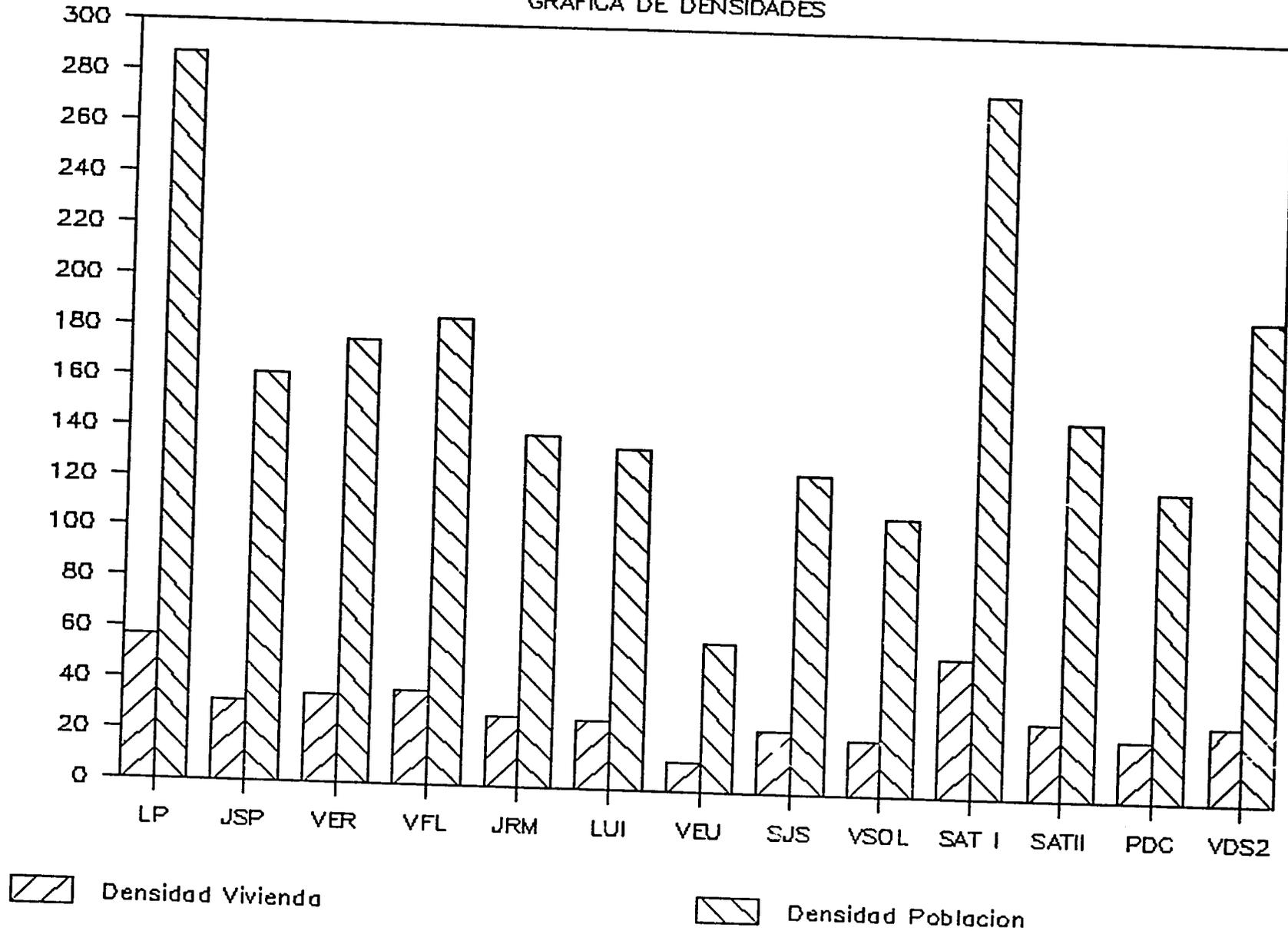
	Tamano Lote Tipico (m2)	Numero de Lotes	Area Total Urbanizada (Ha).
LP =	112	569	9.93
JSP =	150	103	3.5
VER =	160	1096	31.37
VFL =	146	1315	33.09
JRM =	200	390	13.94
LUI =	180	1624	49.21
VEU =	500	100	9.48
SATII =	196	575	18.39
SJS =	200	536	20.23
VSOL =	252	100	4.29
SATI =	96	2768	45.31
PDC =	220	425	17.4
VDS2 =	180	648	21.5

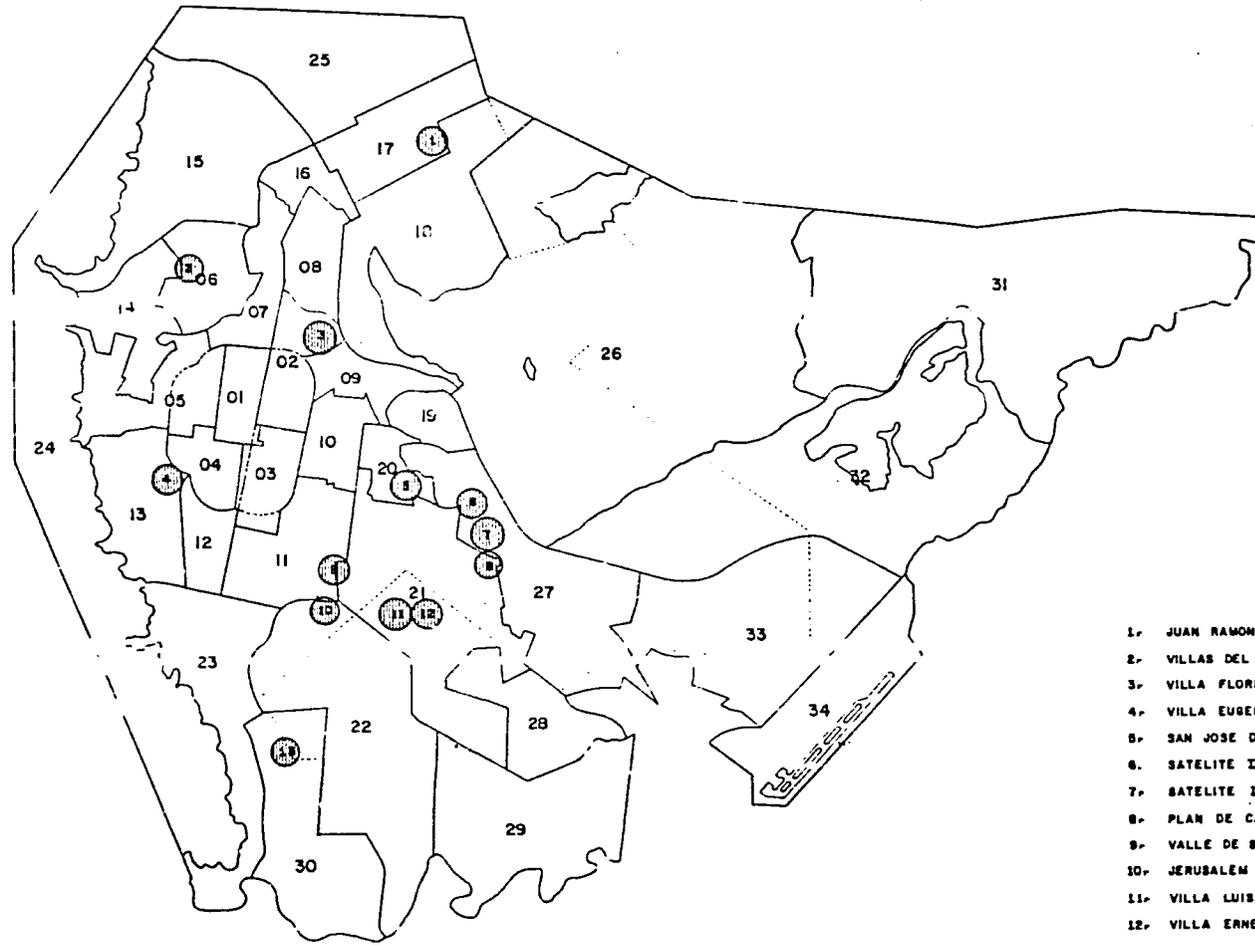
FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

GRAFICA GR III
GRAFICA DE USOS DE SUELO



GRAFICA GR IV
GRAFICA DE DENSIDADES





- 1- JUAN RAMON MOLINA
- 2- VILLAS DEL SUL
- 3- VILLA FLORENCIA
- 4- VILLA EUGENIA
- 5- SAN JOSE DE SULA
- 6- SATELITE II ETAPA
- 7- SATELITE I ETAPA
- 8- PLAN DE CALPULES
- 9- VALLE DE SULA II
- 10- JERUSALEM O SAN PEDRO
- 11- VILLA LUISIANA
- 12- VILLA ERNESTINA
- 13- LA PROVIDENCIA

M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

 <p>UMVIDE UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA E INGENIERIA</p> <p>ALCALDE: DR. JERONIMO ABRAHAM MARDIAL SUYU SECRETARIO DE PROYECTOS: DR. ANDRES RAMON SUYU</p>	<p>TITULO: "MAPA DE SAN PEDRO SULA"</p>	<p>ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA. - EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA. - EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA. - EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA. 		<p>CONTENIDO:</p> <p>UBICACION DE URBANIZACIONES ANALIZADAS</p> <p>ESCALA: 1:50,000</p> 		<p>PROYECTO</p> <p>NO. 13</p>
---	---	--	---	---	---	-------------------------------

3. CARACTERISTICAS DE LA OFERTA DE LOTES URBANIZADOS PARA VIVIENDA EN CUATRO PAISES DE CENTRO AMERICA

Con el objeto de enriquecer el conocimiento de la oferta de vivienda a nivel Centro Americano en los últimos diez años, la presente sección presenta el análisis de 7 urbanizaciones para vivienda en cuatro países de Centro América. Dos de ellas de Panamá, tres de El Salvador, una de Guatemala y una de Costa Rica.

El análisis de estos proyectos pretende también ampliar el conocimiento de los criterios de diseño de las urbanizaciones para vivienda popular en países vecinos y medir comparativamente los criterios entre los diversos países; y obtener ideas relevantes respecto a futuros desarrollos con características especiales.

El Cuadro EST III presenta el resumen comparativo de los 7 proyectos (a nivel de lotes urbanizados), en sus componentes relacionados con el uso del suelo para vivienda.

Los 7 proyectos seleccionados representan una muestra típica de la producción de vivienda de los últimos diez años en Centro América y Panamá.

Todos los proyectos seleccionados son urbanizaciones para vivienda producidas por el sector formal público y privado.

3.1. Usos del Suelo

El Cuadro EST III indica que el porcentaje promedio de Area Vendible (que produce renta) de los proyectos de vivienda es del 66 por ciento. Este mismo porcentaje, del uso del suelo, en los proyectos de San Pedro Sula representa el 60 por ciento.

La Gráfica de usos GR V, a continuación muestra que los proyectos de El Salvador: San Bartolo y de Costa Rica (La Lucía) logran los mayores porcentajes de áreas vendibles del 80 y el 78 por ciento respectivamente.

3.2. Densidades

Las densidades de vivienda y de población de todos los proyectos seleccionados oscila en un rango entre 29 y 133 viviendas por hectárea; y 143 y 663 personas por hectárea. La densidad promedio de vivienda es de 70 viviendas por hectárea. La densidad promedio de población es de 371 personas por hectárea.

La Gráfica GR VI muestra las urbanizaciones con las densidades más altas y más bajas respectivamente. El Proyecto San Bartolo de El Salvador, cuenta con la más alta densidad (663 personas por hectárea), seguida en segundo lugar por la urbanización La Lucía de Costa Rica con 519 personas por hectárea.

Las urbanizaciones con las densidades más bajas son las Urbanizaciones de Panamá con 29 y 143 viviendas y personas por hectárea respectivamente.

3.3. Areas de Circulación

El Cuadro EST III indica que el porcentaje promedio de Areas de Circulación (que incluye red vial, peatonal y estacionamientos) de las urbanizaciones para vivienda en los cuatro países Centro Americanos es del 16 por ciento. Este mismo porcentaje, del uso del suelo, en los proyectos de San Pedro Sula es del 27 por ciento.

Los proyectos de Panamá se desarrollan con los más altos porcentajes del suelo destinados a vías de circulación (el 25 y el 21 por ciento respectivamente).

3.4. Areas Verdes y Equipamientos

La última línea del Cuadro EST III indica que el porcentaje promedio del suelo destinado a Areas Verdes y Equipamientos comunitarios (áreas para: escuela, centros de salud, y otros usos institucionales) de las urbanizaciones para vivienda en el resto de Centro América es del 17 por ciento. Este mismo porcentaje promedio, del uso del suelo, en los proyectos de San Pedro Sula es del 13 por ciento.

Es interesante notar que los proyectos del área Centroamericana tienden a dedicar un porcentaje mayor de área pública para áreas verdes y equipamientos comunitarios que para calles. San Pedro Sula presenta esta situación a la inversa, estos dedican más tierra a calles que a áreas verdes y equipamientos.

CUADRO COMPARATIVO DE LA OFERTA DE VIVIENDA
EN LOS PAISES DE CENTRO AMERICA (1)

CUADRO EST 111

Componentes del Uso del Suelo	PANAMA		EL SALVADOR			C. RICA	GUATEMALA
	VA	E.T.	SE	PRE	SB	LU	QU
Area Vendible	49	55	67	69	80	78	66
Nc. de Lotes	1,323	461	583	1,151	159	415	500
Densidad Vivienda (Viv/Ha)	29	29	64	78	133	87	75
Densidad Poblacion (Pers./Ha)	146	143	347	410	663	519	375
Area no Vendible	51	45	33	31	20	22	34
- Circulacion	25	21	10	14	16	12	14
- Areas Verdes y Equip.	26	29	23	17	9	10	20

(1) Todos estos proyectos son de vivienda unifamiliar.

VA = Vista Alegre (Tamano prom. lote = 169 m2.) y

E.T. = El Trapichito (TPL = 190 m2).

Proyectos del Ministerio de Vivienda de la Republica de Panama,
construidas bajo financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo

S.E. = Sensunapan (TPL = 75 m2.) y

PRE = La Presita (TPL = 80 m2).

Proyectos de la Fundacion Salvadorena de Desarrollo y Vivienda Minima
(FUNDASAL), Institucion Privada sin fines de lucro. San Salvador, El Salvador
Construidas bajo financiamiento del Banco Mundial (BIRF).

SB = San Bartolo

Proyecto del Instituto de Vivienda Urbana IVU, disenado con asistencia tecnica
de la Oficina de Vivienda de la US AID.

Proyecto del sector formal publico de la Republica de El Salvador

LU = La Lucia (TLP = 90 m2.)

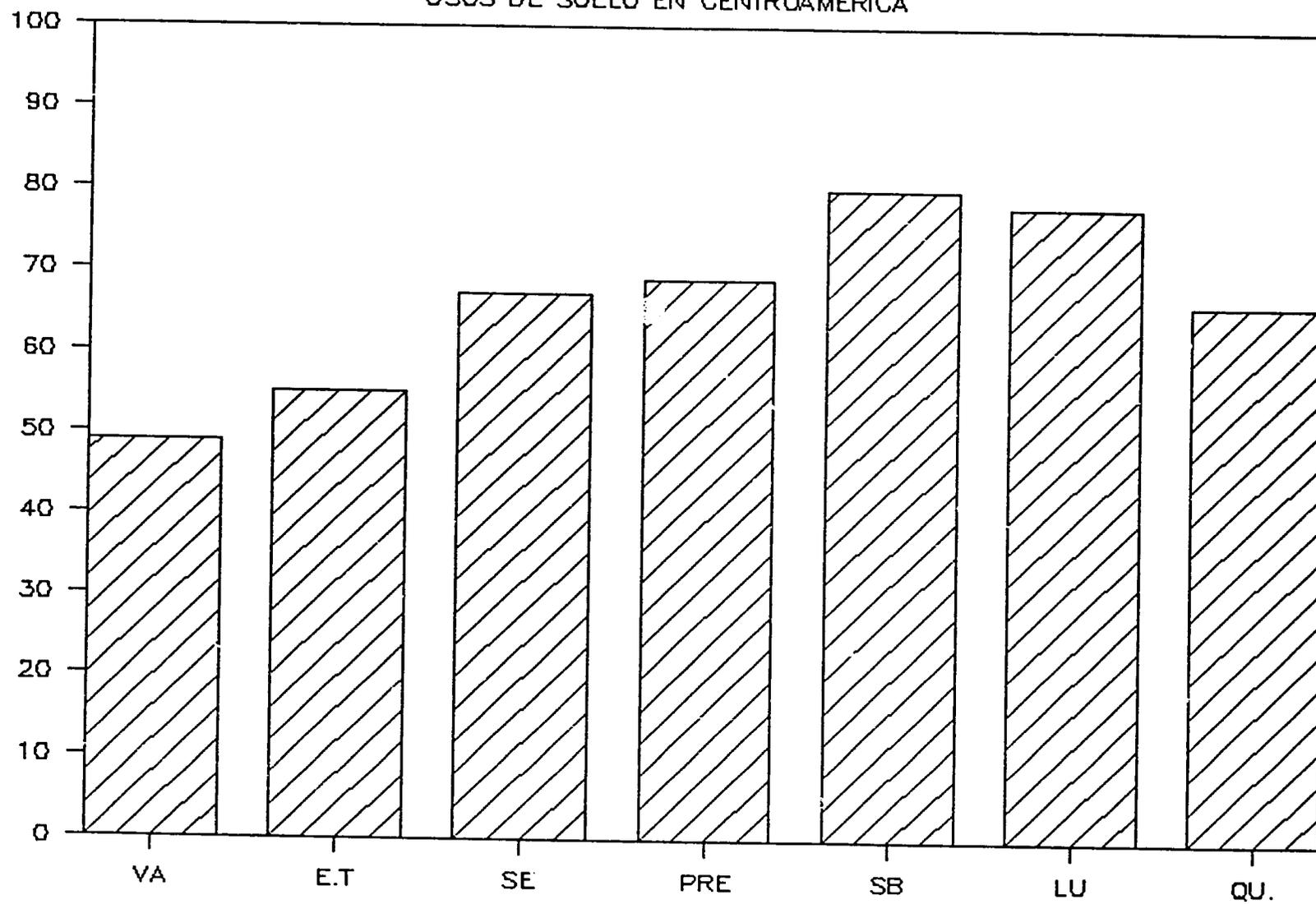
Proyecto del sector formal con patrocinio estatal de la Republica de Costa Rica.

QU = Proyecto en Quetzaltenango

Proyecto del Banco Nacional para la Vivienda BANVI.

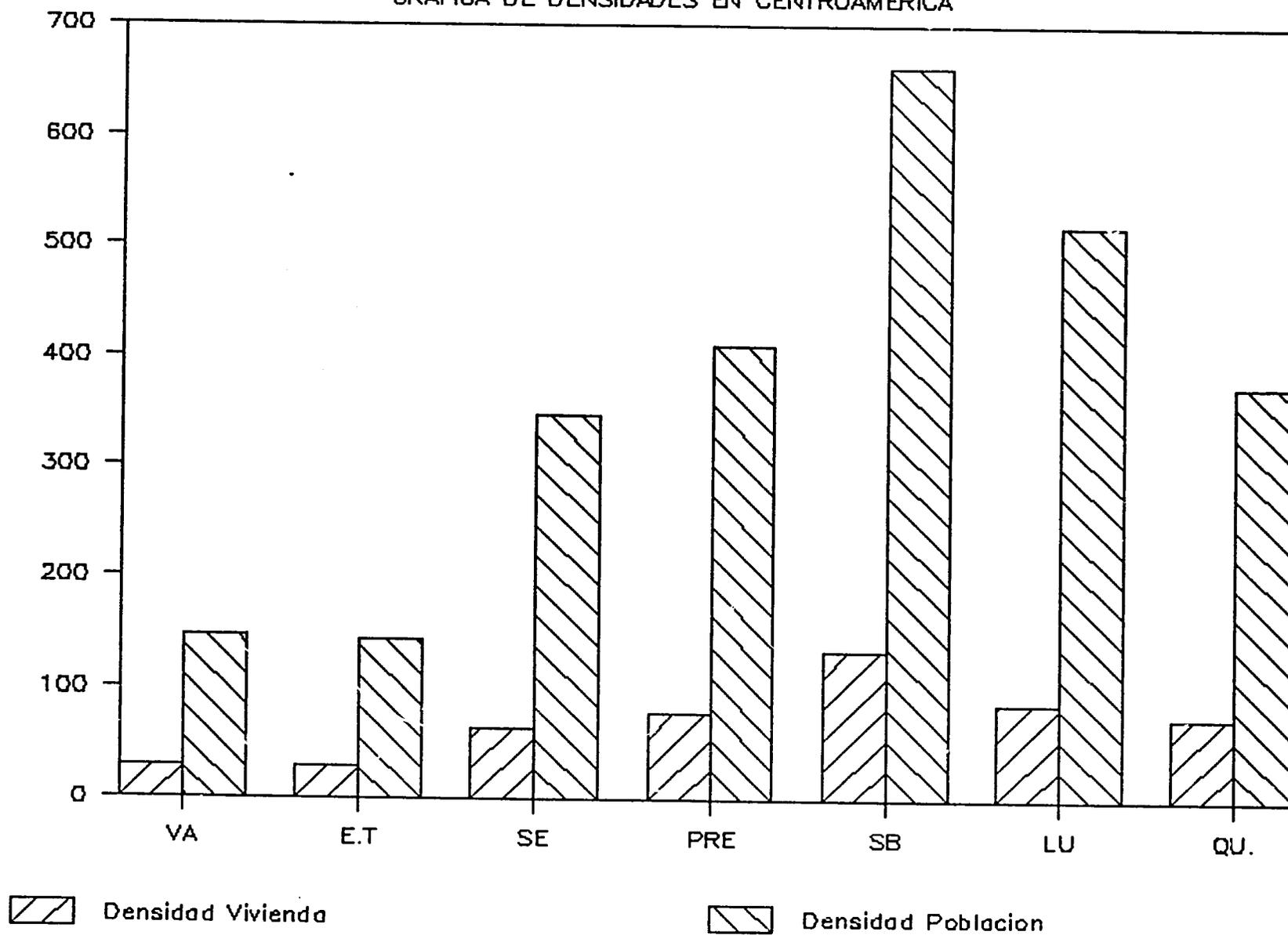
Proyecto del sector formal publico de la Republica de Guatemala, disenado
asistencia Tecnica del Banco Interamericano de Desarrollo BID.
Quetzaltenango, Guatemala.

GRAFICA GR V
USOS DE SUELO EN CENTROAMERICA



GRAFICA GR VI

GRAFICA DE DENSIDADES EN CENTROAMERICA



4. ANALISIS DE LOS COSTOS DE PRODUCCION DE LAS URBANIZACIONES PARA VIVIENDA DEL SECTOR FORMAL EN SAN PEDRO SULA Y ACCESIBILIDAD

Con el objeto de conocer las características de los costos de producción de las urbanizaciones para vivienda de la ciudad, y para medir el nivel de accesibilidad (capacidad de pago) de la población a la producción actual de vivienda, se describe a continuación una muestra representativa de 10 proyectos típicos de la producción formal de lotes urbanizados en San Pedro Sula.

El Cuadro CO I presenta el resumen comparativo de los 10 proyectos (a nivel de lotes urbanizados), en sus componentes relacionados con los costos de urbanización, precios de venta de lotes urbanizados y nivel de ingreso familiar accesible.

Los 10 proyectos seleccionados representan una muestra típica de la producción actual de vivienda en San Pedro Sula. Con la excepción de los proyectos construidos en los últimos diez años: Satélite Ia. etapa, en 1981; Villa Florencia en 1984 y Villas del Sol en 1985.

Es importante aclarar que este análisis no pretende comparar costos entre un proyecto y otro. El análisis comparativo de costos no es factible, ni recomendable, debido principalmente a que existen muchos condicionantes diversos que tienen influencia en los costos de producción de las urbanizaciones, desde condicionantes físicos, como la condición del terreno y su topografía; hasta financieros, como son las tasas de financiamiento hipotecario para compra de lotes y los costos financieros para la ejecución del proyecto.

De los 10 proyectos seleccionados: dos de ellos son proyectos de inmobiliarias populares. Las características físicas en estas urbanizaciones son más modestas, o sea los estándares del desarrollo son más bajos, en estas urbanizaciones que en el resto de los proyectos del sector formal en este análisis. Típicamente estas urbanizaciones no cuentan con calles pavimentadas, ni cordones, cunetas o aceras (críticas para la canalización de las aguas pluviales). Los costos de urbanización típicamente incluyen el alumbrado eléctrico, agua potable y alcantarillado sanitario y apertura de calles sin tratamiento.

Los ocho proyectos restantes son urbanizaciones o lotificaciones del sector formal privado sin patrocinio estatal. Estas urbanizaciones revisten todas las características de la producción del sector formal, o sea siguen las directrices de la Municipalidad y cuentan con todos los servicios aunque no estén conectados a las redes principales de DIMA.

El cuadro CO I a continuación presenta los costos de terreno rústico, costos por metro cuadrado bruto y neto de urbanización, áreas de lotes tipo en cada proyecto, cuotas mensuales de

amortización para compra de lotes e ingresos familiares accesibles, o sea el nivel de ingreso familiar que tiene capacidad de pago para cada tipo de lote y urbanización, en los diez proyectos.

El análisis de accesibilidad se realiza calculando un porcentaje del ingreso mensual familiar dedicado al pago de la deuda hipotecaria del 20 por ciento. Con la excepción del Proyecto Villa Eugenia (accesible a familias de muy altos ingresos), en donde se utiliza el 25 por ciento. El concepto de accesibilidad, se refiere a la capacidad de pago familiar. Esta capacidad de pago está definida y limitada de acuerdo a los ingresos y los gastos familiares, y a la cantidad que las familias estarían dispuestas a pagar mensualmente para amortizar la deuda por el lote urbanizado.

El hecho de calcular accesibilidad al 20 por ciento en los demás proyectos obedece al principio de que las familias que compran lotes urbanizados como su primera vivienda, deben de poder ahorrar mensualmente al menos un 5 por ciento de sus ingresos para adquirir los materiales y luego pagar la construcción de su casa progresivamente. Aún más, este análisis no incluye lo que tendrán que pagar mensualmente las familias por luz, agua y alcantarillado, recolección de basura, etc. Las compañías constructoras y promotoras de vivienda y las instituciones financieras asumen un 25 hasta el 30 por ciento del ingreso familiar para amortizar la deuda cuando evalúan la capacidad de pago familiar.

Las condiciones de financiamiento se encuentran al pie del cuadro. Las tasas de interés del 11 por ciento pertenecen al financiamiento hipotecario del INJUPEMP. El Proyecto Luisiana está siendo desarrollado con patrocinio de la Municipalidad de San Pedro Sula en asociación con una firma del sector privado, a través de una negociación similar a la utilizada en el desarrollo del proyecto de Calpules. La tasa de financiamiento hipotecario de la Banca privada actualmente es del 17 por ciento.

Los proyectos de las inmobiliarias populares no incluyen tasa de interés, o sea que la cuota mensual que paga la familia no lleva costo financiero. Simplemente se divide el precio de venta del lote entre el número de meses (típicamente entre 6 y 10 años) contratados para el pago de la deuda.

Los Proyectos Valle de Sula II, en el Sector Sur-Este y Villa Eugenia en el Sector Nor-Oeste, conforman los límites inferior y superior de la gama de proyectos analizados en esta sección. En resumen, el Proyecto Valle de Sula II atiende a las familias con los más bajos ingresos en la ciudad y Villa Eugenia es accesible a las familias con los ingresos más altos. El Proyecto Villa Eugenia tiene una mejor ubicación que el proyecto Valle de Sula II, los estándares urbanísticos de Villa Eugenia son más altos y los niveles de infraestructura son también de mucho mejor calidad,

consecuentemente, sus costos de producción son también más elevados.

Existe una muy estrecha relación entre estándares, niveles de servicio, y costos de producción. Los estándares bajos siempre implican menores costos de producción (o sea, mientras se impongan menores requisitos de urbanización y niveles de infraestructura, por ejemplo, más bajos serán los costos de producción). Los estándares altos (calles anchas y pavimentadas, con bordillos y aceras de concreto, etc.) siempre implican mayores costos de producción.

El precio de venta de los lotes por un lado, no únicamente refleja los costos de la obra física, sino que también, los costos administrativos y financieros de la empresa que los desarrolla y su utilidad o ganancia.

Los datos que sirven de base para los que aparecen en el Cuadro CO I fueron todos obtenidos a partir de entrevistas con constructores, promotores y contratistas directamente encargados de la construcción, planificación y/o administración de las obras que aquí se describen.

Los datos para el análisis y cálculo de costos y accesibilidad fueron procesados y calculados con la participación de los mismos profesionales en sesiones de trabajo con el personal de PADCO/UMVIDE, utilizando el Modelo de Accesibilidad PADCO/Bertaud.

4.1. Costos de Terreno Rústico

El costo del terreno rústico por metro cuadrado de los proyectos ejecutados entre los años 87 y 88, cubre un rango desde 4.30 Lempiras por metro cuadrado en el proyecto Planes de Calpules hasta 15 L/m². en el proyecto Villa Eugenia. El promedio del costo de terreno rústico por metro cuadrado de los otros proyectos (en los mismos años) es de aproximadamente 10 Lempiras por metro cuadrado.

4.2. Costos Bruto y Neto/m². de Urbanización

El rango entre el cual se ubican los costos brutos por metro cuadrado de urbanización, queda definido por un valor mínimo de 12 Lempiras por metro cuadrado en Planes de Calpules y un valor máximo de 41 Lempiras/m² en Villa Florencia. El proyecto Planes de Calpules presenta costos por metro cuadrado bruto de urbanización similares a los costos con los que se desarrolló la Satélite 1a. etapa en 1981.

El rango entre el cual se ubican los costos netos por metro cuadrado de urbanización, queda definido por un valor mínimo de aproximadamente 20 Lempiras por metro cuadrado y un valor máximo de 71 Lempiras/m². El valor mínimo se encuentra siempre en el

proyecto Planes de Calpules y el valor máximo en el proyecto Villa Florencia.

4.3. Areas de Lotes Típicos

El lote de menor tamaño producido en cualquier urbanización del sector formal en San Pedro Sula es de 96 metros cuadrados. Lotes de este tipo generan las más altas densidades de vivienda y de Población en la ciudad de San Pedro Sula (55 y 277 viviendas y personas por hectárea respectivamente). En el cuadro anterior EST II, se presentan estas densidades. Comparativamente, solo la Colonia Ilegal La Providencia logra densidades c similares. El lote de mayor tamaño encontrado en la muestra es de 500 m². El área de lote promedio, de los otros 7 proyectos es de 193 metros cuadrados. Esta área de lote produce densidades medias de 34 y 170 viviendas y personas por hectárea respectivamente.

4.4. Precios de Venta de los Lotes Urbanizados

El lote de menor precio ofrecido actualmente en el mercado de tierras formal de San Pedro Sula es de 5,573 Lempiras (Proyecto la Luisiana). El lote con el precio de venta más alto encontrado en la muestra es de casi 47 mil Lempiras en Villa Eugenia. El precio de lote promedio de los otros proyectos construidos entre 1987 y 1988 es de 10 mil Lempiras.

4.5. Análisis de Accesibilidad

En 1981 un lote de 96 metros cuadrados podía ser comprado por 1,800 Lempiras y pagado en cuotas mensuales de amortización de 28 Lempiras mensuales. El nivel de ingreso accesible para este proyecto en 1981 eran familias con ingresos de 150 Lempiras/mes.

Hoy en día, un lote del La Luisiana, por ejemplo, puede ser adquirido por familias con ingresos mensuales de aproximadamente 400 Lempiras/mes. De acuerdo a la distribución del ingreso, mostrado en el Capítulo II (Ver Cuadro ING III) estas familias se ubican dentro de la segunda quintila de la distribución del ingreso (bajo el 40 por ciento). La cuota mensual de amortización es de 82 Lempiras/mes en este proyecto. La más baja cuota de amortización se encuentra en el proyecto Valle de Sula II, en donde los compradores amortizan su lote con 59 Lempiras mensualmente.

El lote más grande (500 m².) del proyecto Villa Eugenia, puede ser adquirido únicamente por familias con ingresos altos (4,000 Lempiras/mes). Este nivel de ingreso esta más arriba de la cuarta y más alta quintila de la distribución del ingreso (ingresos mayores de 1,700 Lempiras/ mes).

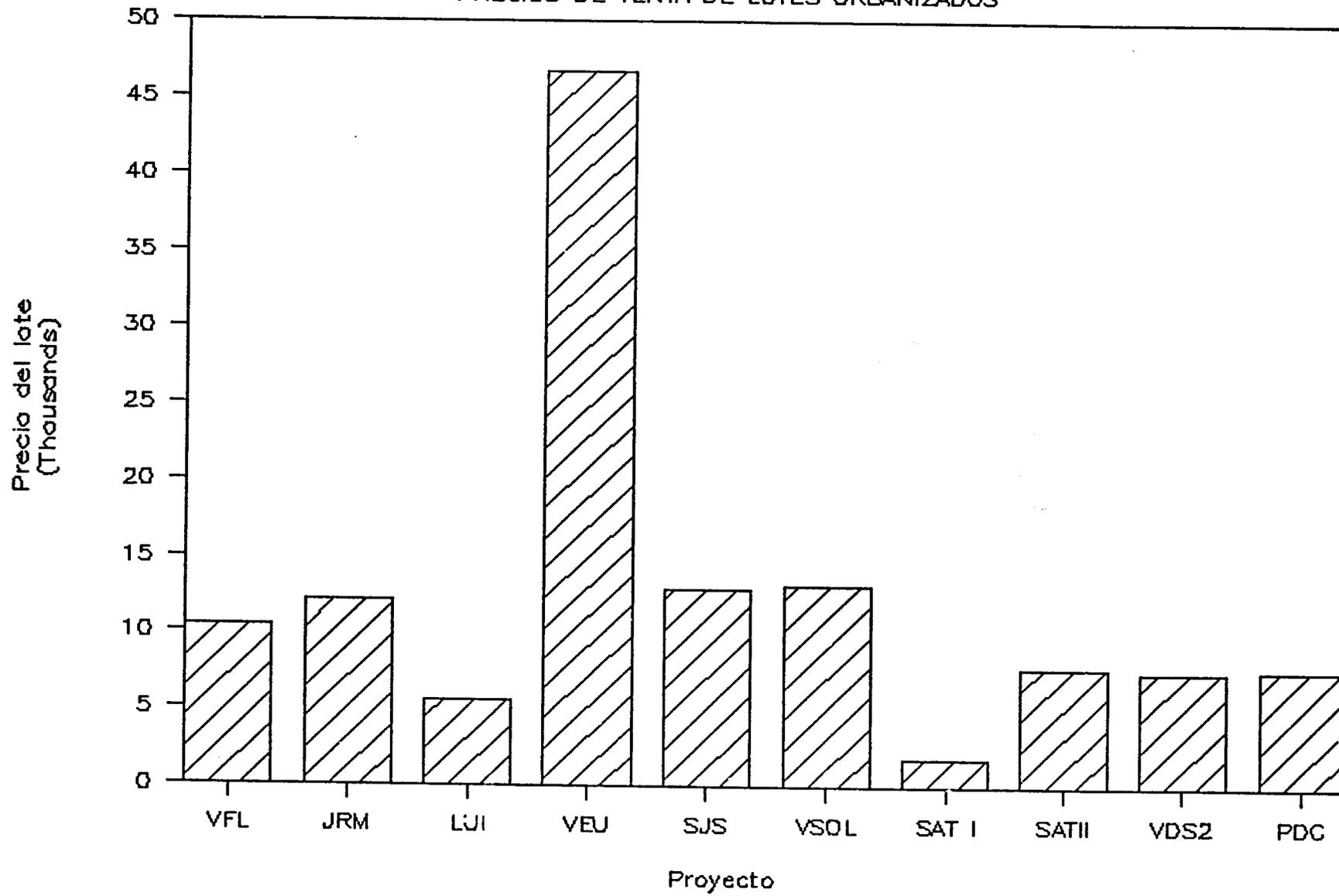
El promedio de los lotes de las otras urbanizaciones ejecutadas entre 1987 y 1988 es accesible a familias ubicadas en la mediana de la distribución del ingreso en San Pedro Sula (entre 500 y 700

Lempiras mensuales aproximadamente), con la excepción de la Urbanización San José de Sula 1a. etapa, cuya demanda está conformada por familias ubicadas bajo la cuarta decila de la distribución del ingreso.

La Gráfica GR VII presenta los precios de venta de los lotes urbanizados en los diez proyectos. Esta gráfica muestra claramente los rangos y las tendencias de la oferta formal de lotes urbanizados para vivienda en San Pedro Sula en los últimos diez años.

GRAFICA GR VII

PRECIOS DE VENTA DE LOTES URBANIZADOS



ANALISIS DE LA OFERTA DE LOTES URBANIZADOS
EN SAN PEDRO SULA
COSTOS DE PRODUCCION Y PRECIOS DE VENTA
(1981-1988)

CUADRO CO 1

Componentes	NOMBRE DEL PROYECTO Y AÑO DE EJECUCION									
	VFL	JRM	LUI	VEU	SJS 1 Etapa	VSOL	SAT I	SAT II	VDS2	PDC
	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.	LPS.
Terreno Rustico	8.00	14.34	3.58	14.89	8.60	10.76	3.20	10.75	12.90	4.60
Costo m2. Bruto de Terreno Urbanizado	41.32	33.47	14.98	36.77	26.88	30.33	11.86	29.45	16.09	12.09
Costo m2. Neto de Terreno Urbanizado	71.24	59.76	25.22	70.00	50.72	52.29	17.97	40.75	28.23	20.81
Area de lote	146.00	200.00	180.00	500.00	200.00	252.00	96.00	196.00	180.00	220.00
Precio de lote	10,401.00	12,078.00	5,573.00	46,617.00	12,900.00	13,177.00	1,811.00	7,731.00	7,500.00	7,580.00
Cuota Mensual	102.00	125.00	82.00	985.00	217.00	136.00	28.00	129.00	59.00	90.00
Ingreso Fam. Accesible	500.00	650.00	400.00	4,000.00	1,000.00	700.00	150.00	600.00	300.00	450.00

Nombre del Proyecto	Condiciones de Financiamiento			AÑO DE EJECUCION
	Prima (%)	Plazo	Tasa	
VFL = Villa Florencia	30	15	15	1984
JRM = Juan Ramon Molina	0	20	11	1988
LUI = Luisiana	5	10	14	1988
VEU = Villa Eugenia	15	5	17	1988
SJS = San Jose de Sula	18	7	17	1988
VSOL = Villas del Sol	0	20	11	1985
SATI = Satelite I	10	10	17	1981
SATII = Satelite II	15	7	16	1987
VDS2 = Valle de Sula 2	5	10	-	1988
PDC = Planes de Calpules	5	6	-	1988

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

5. RELACION ENTRE ESTANDARES DE URBANIZACION, COSTOS DE PRODUCCION Y ACCESIBILIDAD FAMILIAR

El análisis a continuación ha sido realizado con el objeto de medir las implicaciones de los estándares de urbanización especificados en el Reglamento Vigente, en los costos de urbanización y a su vez las implicaciones de estos costos y condiciones financieras actuales en la accesibilidad de las familias beneficiarias potenciales a estos proyectos de vivienda.

El análisis se realiza a través del uso del Modelo PADCO/Bertaud de Accesibilidad. Este consiste en: a) la creación de un proyecto hipotético denominado "Los Canales", esta urbanización, primero reproduce los costos que se originan de seguir fielmente lo establecido en las ordenanzas de zonificación del Reglamento. Este primer análisis se denomina el "Caso Base".

Posteriormente se introducen cuatro alternativas que introducen cambios en las ordenanzas de zonificación y estándares, cambios tales como reducción en el tamaño de los lotes y anchos de calles. Estas alternativas analizadas se denominan "análisis de sensibilidad", ya que miden el impacto de los cambios en la accesibilidad familiar. Este concepto sugiere que el "acceso" o sea el poder de compra o adquisición está determinado por los costos y el ingreso disponible para vivienda de la población. Los costos de producción están determinados por los estándares u ordenanzas.

El Cuadro ACCES I, a continuación muestra los resultados de los análisis. En la primera columna se encuentran las características de uso del suelo, costos y accesibilidad del caso base.

Descripción del Caso Base:

El Caso Base reproduce una urbanización diseñada con estricto apego a las normas y ordenanzas del Plan Regulador de 1976. Se asume que este proyecto está ubicado en el Sector Sur-Este de la ciudad, específicamente en la zona 21.

Zonificación: ZR-VI, Categoría R1. Esta categoría de zonificación específica un lote mínimo de 150 metros cuadrados con un frente de 8 mts.

En lo relacionado con circulaciones: las vías de acceso a los lotes miden 13 metros de ancho y las vías colectoras internas a la urbanización miden 16 mts. de ancho. Esta urbanización no hace uso de pasajes peatonales (de 6 mts. de ancho, según el reglamento). Las aceras son de 3 mts. de ancho a ambos lados de la vía).

Los costos de producción de este Caso Base incluyen:

- . Apertura y nivelación de calles, sin tratamiento (asfalto o concreto) y sin cordones y cunetas;
- . Sistema de abastecimiento de agua potable domiciliar de acuerdo a las especificaciones usadas por DIMA. Incluye el costo de perforación de pozo, instalación de tanque de captación y bomba de agua;
- . Sistema de alcantarillado sanitario domiciliar con descarga al río, sin tratamiento;
- . Sistema de alumbrado público y conexiones eléctricas individuales;
- . Costos indirectos por diseño, supervisión y construcción de la obra, de acuerdo a las prácticas de los constructores del sector privado. Aquí también se incluye la ganancia estimada del constructor o contratista;
- . Costos Financieros. Financiamiento para la construcción a la tasa actual de mercado (17 por ciento);
- . La cuota mensual generada se calcula con una prima del 5 por ciento, tasa de interés hipotecario del 14 por ciento y un plazo de amortización de la deuda de 10 años. ESTAS CONDICIONES FINANCIERAS NO SE CAMBIAN EN NINGUNO DE LOS ANALISIS DE SENSIBILIDAD REALIZADOS.
- . El ingreso familiar mensual accesible se calcula dedicando un 20 por ciento del ingreso familiar mensual para la amortización de la cuota mensual.

Nótese en la primera columna del cuadro que un lote de 180 metros cuadrados (típico de la producción en San Pedro Sula), en una urbanización con un 30 por ciento del área total destinada a circulaciones, tiene un precio de venta de 8,200 Lempiras. Este lote genera una cuota mensual de amortización de Lps. 121.00 y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 600 Lempiras.

Descripción de la Primera Alternativa:

La segunda columna del Cuadro, muestra los resultados del primer análisis de sensibilidad: la Primera Alternativa.

Esta alternativa parte del hecho que los urbanizadores en San Pedro Sula han estado desarrollando proyectos que incluyen calles de menor ancho que las que estipula el Reglamento, además de introducir también un número limitado de accesos peatonales, en algunos casos. Esta alternativa reproduce los criterios de diseño de las urbanizaciones del sector formal, ya aprobadas por la Municipalidad.

El área (180 m².) y frente de los lotes (9 mts.) continúa igual, sin embargo se introducen calles de acceso de 11 mts. de ancho en promedio y calles colectoras de 14 mts.

Esto produce un porcentaje de circulación del 27 por ciento, o sea una reducción del 3 por ciento respecto al Caso Base (Ver Cuadro ACCES I). El análisis asume que este 3 por ciento es utilizado para más lotes, lo que aumenta la densidad del proyecto y reduce el costo neto de urbanización. De manera que en esta primera alternativa, una urbanización con un 27 por ciento del área total destinada a circulaciones, tiene un precio de venta de 7,800 Lempiras. Este lote genera una cuota mensual de amortización de Lps. 115.00 y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 575.00 Lempiras.

Descripción de la Segunda Alternativa:

Esta alternativa únicamente presenta las implicaciones de introducir un lote con el área mínima permitida por el Reglamento, o sea 150 metros cuadrados. El frente del lote también es el mínimo que establece el Reglamento (8 mts.) Ningún otro componente es modificado en esta alternativa.

El incremento de la densidad es resultado lógico de esta alternativa, (Ver 3a. columna, 2a. Alternativa del Cuadro ACCES I). Bajo estas condiciones un lote de 150 metros cuadrados tiene un precio de venta de 6,500 Lempiras, genera una cuota de amortización de 96 Lps./mes y es accesible a familias con un ingreso mensual de 475.00 Lempiras.

Descripción de la Tercera Alternativa:

La tercera alternativa examina las implicaciones de introducir estándares más bajos que los estipulados en el Reglamento. Estas nuevas características de área y frente de lote y anchos de calles podrían conformar, por definición, una nueva zonificación residencial: ZR VIII, Categoría R5, por ejemplo.

Esta alternativa, hipotéticamente, permitiría la construcción de lotes de menor tamaño que el estipulado en el Reglamento y también calles de menor ancho, aquí se analiza: a) un lote de 120 metros cuadrados aproximadamente, con frente de 7 mts. y b) reducciones de 2 mts. en los anchos de las calles calculadas anteriormente. Los anchos de las calles en esta alternativa son: calles de acceso de 9 mts. en promedio, esto asume una mayor utilización de pasajes peatonales de 5 mts. de ancho, combinados con calles vehiculares de 10 mts. (2 mts. de acera a cada lado de la calles y rodamiento de 6 mts.); y calles colectoras de 12 mts. (aceras de 2.5 mts. a ambos lados de la calle y rodamiento de 7 mts.)

Estos cambios producen un porcentaje de circulación del 25 por ciento, o sea una reducción del 5 por ciento respecto al Caso Base (Ver Cuadro ACCES I). El análisis asume que este 5 por ciento es utilizado para más lotes, lo que aumenta la densidad del proyecto y reduce el costo neto de urbanización. De manera que en esta tercera alternativa, un lote de 120 metros cuadrados en una urbanización con un 25 por ciento del área total destinada a circulaciones, tiene un precio de venta de 5,000 Lempiras. Este lote genera una cuota mensual de amortización de Lps. 74.00 y es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 375.00 Lempiras. (Ver 4a. columna del Cuadro ACCES I).

Descripción de la Cuarta Alternativa:

La cuarta alternativa examina las implicaciones de introducir aún mayores reducciones en las normas de urbanización (estándares más bajos que los definidos en la alternativa anterior), con el objeto de atender a familias con más bajos ingresos. Estas nuevas características de área y frente de lote y anchos de calles podrían ampliar la definición de la nueva zonificación residencial presentada anteriormente: ZR VIII, Categoría R5, por ejemplo. Esta nueva categoría aplicaría a proyectos destinados a las familias de más bajos ingresos, o sea aquellas familias que no están siendo atendidas por la producción formal del mercado de vivienda. Más adelante en este informe se presentan las especificaciones y definiciones de esta nueva categoría de zonificación.

Esta alternativa introduce: a) un lote de 105 metros cuadrados aproximadamente, con frente de 7 mts. (debe tomarse en cuenta que para esta área de lote, una mejor relación de frente x fondo sería de 1:3, por lo tanto una área de 108 m². podría lograrse eficientemente con un lote de 6 mts. de frente y 18 de fondo. Para los propósitos del presente análisis se utiliza el lote de 7 mts. de frente). y b: reducciones de 2 mts. en los anchos de las calles calculadas anteriormente. Los anchos de las calles en esta alternativa son: calles de acceso de 7 mts. en promedio, esto asume una mayor utilización de pasajes peatonales de 5 mts. de ancho, combinados con calles vehiculares de acceso y colectoras de 9 mts. (1.5 mts. de acera a cada lado de la calles y rodamiento de 6 mts.).

Estos cambios producen un porcentaje de circulación del 20 por ciento, o sea una reducción del 10 por ciento respecto al Caso Base (Ver Cuadro ACCES I). El análisis asume que este 10 por ciento es utilizado para más lotes, lo que aumenta la densidad del proyecto y reduce el costo neto de urbanización. De manera que en esta alternativa, un lote de 105 metros cuadrados en una urbanización con un 20 por ciento del área total destinada a circulaciones, tiene un precio de venta de 4,000 Lempiras. Este lote genera una cuota mensual de amortización de Lps. 60.00 y

es accesible a familias cuyo ingreso mensual es de 300.00 Lempiras. (Ver 5a. columna del Cuadro ACCES I).

Descripción de la Quinta Alternativa:

Esta última alternativa asume que ya no pueden reducirse aún más los estándares de urbanización. Esto asume que reducciones ulteriores afectarían el deseo de comprar de la población, o sea, la demanda efectiva). Por lo tanto se reproduce lo que es probablemente una Colonia Ilegal en su estado incipiente de consolidación. El lote se vende sin infraestructura (sin sistema de agua potable ni alcantarillado). Los únicos rubros que se incluyen son la apertura de calles, mojoneado de los lotes y la electricidad. Se asume en este caso un modelo de desarrollo progresivo en donde los servicios de infraestructura se introducen después de que las familias han terminado de pagar sus lotes.

Esta alternativa reduce lógicamente los costos bruto y neto por metro cuadrado de urbanización en casi un 50 por ciento en promedio, lo que da como resultado un lote de 105 metros cuadrados con un precio de venta de 2,100 Lempiras. Las condiciones de financiamiento anteriormente descritas generan una cuota de amortización de 31 Lempiras mensuales accesible a familias cuyo ingreso es de 150 Lempiras mensuales.

CUADRO ACCES I
 ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE
 URBANIZACIONES DIRIGIDAS A FAMILIAS
 DE BAJOS INGRESOS EN SAN PEDRO SULA
 PROYECTO GENERICO/HIPOTETICO
 URBANIZACION: LOS CANALES

	CASO	A L T E R N A T I V A S				
	BASE	PRIMERA	SEGUNDA	TERCERA	CUARTA	QUINTA
A. CARACTERISTICAS FISICAS						
Area Total (Has.)	50	50	50	50	50	50
Circulacion (%)	30	27	27	25	20	20
Areas Verdes y Equipam. (%)	15	15	15	15	15	15
Area Vendible (%)	55	58	58	60	65	65
Area Residencial (%)	53	56	56	58	63	63
Area Comercial (%)	2	2	2	2	2	2
Numero de Lotes	1,472	1,556	1,867	2,417	3,000	3,000
Densidad Vivienda (U/Ha)	29	31	37	48	60	60
Densidad Poblacion (Hab/Ha)	147	156	187	242	300	300
Area Lote Tipico (M2.)	180	180	150	120	105	105
B. COSTOS Y ACCESIBILIDAD						
Terreno Rustico (Lps/m2.)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
Costo por M2. Bruto						
de Urbanizacion (Lps/m2.)	25.14	25.14	25.14	25.14	25.14	13.05
Costo por M2. Neto						
de Urbanizacion (Lps/m2.)	45.72	43.35	43.35	41.91	38.68	20.07
Precio de Venta Lote (Lps.)	8,230	7,803	6,503	5,029	4,061	2,107
Cuota Amortizacion (Lps/mes)	121.00	115.00	96.00	74.00	60.00	31.00
Ingreso Familiar Accesible						
(Lps./mes)	600.00	575.00	475.00	375.00	300.00	150.00

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

C. SISTEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA

1. TIPOS Y FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA

Los sistemas de tenencia de la tierra en Honduras se resumen en dos grandes categorías:

- a. el sistema de tenencia legal; y
- b. el sistema de tenencia ilegal.

El sistema de tenencia legal está sustentado en los diversos títulos de propiedad que sobre la riqueza inmobiliaria existen.

En este sistema, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, se efectúa por medio de un instrumento público en que el tradente expresa entregarla y el adquirente recibirlo. Para que surta efecto contra terceros, este instrumento debiera inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El sistema de tenencia ilegal. De este sistema forman parte los invasores, la posesión irregular, y cualquier otro acto que no se ciña al sistema de tenencia legal.

Invasión: es apoderarse de un bien raíz en ausencia del propietario y repeler cualquier reclamo presentado por éste.

Posesión irregular: la que no ha sido adquirida de buena fe, por lo tanto el título que la respalda no es traslativo de dominio (no tiene posibilidades de adquirir título de propiedad.)

2. PROBLEMAS ASOCIADOS CON LAS FORMAS DE TENENCIA

El sistema de tenencia legal ofrece la mayor seguridad en el dominio de los bienes raíces por la existencia de un título que lo respalda. Los problemas que se presentan en este sistema únicamente se derivan de la falta de aplicación de las normas del Reglamento de la Ley del Registro de Propiedad. El Reglamento de la Ley es una metodología para la inscripción.

El sistema de tenencia ilegal no ofrece ninguna seguridad en el dominio de bienes raíces, ya que además de no existir un justo título, su posesión no ha sido en forma quieta, pacífica, pública e interrumpida tal como lo señala la ley. Los problemas que se presentan en este sistema son múltiples, como consecuencia de los mecanismos informales utilizados en su consecución. Algunos de estos problemas son: desalojo, timo de los estratos pobres por parte de los invasores de oficio y dificultades institucionales.

3. TIPOS Y NATURALEZA DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD.

Los títulos de propiedad sobre bienes raíces que existen en el país, son los siguientes:

- Dominio Nacional
- Dominio Ejidal
- Municipal Privado
- Particular Privado

Al derivarse de estos títulos algún acto en que se reconozca y/o transfiera a favor de terceros el dominio o posesión de las tierras que en cada una de ellas se especifica, se hace bajo los términos siguientes:

- Dominio Pleno: Cuando el acto se deriva de un título Nacional, Municipal Privado y/o Particular Privado. Este título otorga el derecho a poseer, usar, gozar, y disponer de una propiedad, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Es decir, es un título absoluto de dominio.
- Dominio Util: Cuando el acto se deriva de un título Municipal Ejidal, concedido expresa y directamente por una Municipalidad. Este título otorga el derecho de uso y goza de un bien raíz, sin permitirle disponer de él, para su venta y otros fines similares. Podrá enajenar las mejoras hechas en él, pero no la tierra.

Los actos mediante los cuales se obtiene el dominio de bienes raíces se denominan dependiendo del tipo de contrato convenido, así tenemos:

- Compra-venta
- Permuta
- Donación
- Cesión
- Donación en Pago
- Remate
- Herencia y Adjudicación
- Título Supletorio

Compra-Venta: es el acto mediante el cual uno de los contratantes se obliga a entregar un bien raíz y el otro a pagar por él, en dinero o signo que lo represente.

Permuta: es el acto en que las partes se obligan mutuamente a dar un bien raíz a cambio de otro.

Donación: es el acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente todo o una parte de sus bienes raíces.

Cesión: Es el acto por el cual un deudor cede voluntariamente sus bienes raíces a su acreedor, cuando a consecuencia de accidentes inevitables, no se haya en condiciones de pagar sus deudas.

Dación en Pago: es el acto por el cual un deudor entrega voluntariamente el o los bienes raíces que cubran el monto de la deuda.

Remate: es el acto por el cual el juzgado respectivo vende el dominio de los bienes necesarios de un deudor para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago contratadas con un acreedor.

Herencia: es el acto por el cual se sucede a una persona difunta a título universal en todos sus bienes raíces en virtud de un testamento. Este dato incluye la adjudicación, que se define como la herencia sin asignar testamento.

Título Supletorio: es el acto por el cual el ocupante de un bien raíz que no posee título de dominio o que teniéndolo no fuere inscribible, solicita ante el juzgado respectivo, la inscripción de su derecho sobre el inmueble que ocupa desde hace más de diez años en forma quieta, pacífica, y no interrumpidamente.

Cualquiera de estos contratos pueden ser utilizados para obtener financiamiento para construcción o para propósitos similares, ya que son símbolos de garantía. La seguridad jurídica la ofrece la constitución de hipotecas sobre el o los inmuebles afectados. Esta hipoteca se establece por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Fuentes: - Código Civil de Honduras, Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula Y Registro de la Propiedad de San Pedro Sula.

4. TIPOS DE TRANSACCIONES DE TIERRAS EN LOS ULTIMOS DIEZ ANOS

El examen de los los libros del Registro de la Propiedad, para obtener los datos que aparecen en el Cuadro TRA I, a continuación, revela que existe una aplicación muy pobre de las instrucciones del Reglamento del Registro de la Propiedad. Cuando las transacciones se registran, en algunos casos no se describe claramente el lugar de la transacción, en otros casos se omite por completo. Por esta razón, el Cuadro TRA I no presenta información desglosada por zona o sector.

CANTIDAD DE TRANSACCIONES
POR AÑO EN SAN PEDRO SULA
1979-1988

CUADRO TRA1

	CANTIDAD DE TRANSACCIONES										TOTAL ULTIMOS 10 AÑOS	PORCENTAJE
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988		
Compra-venta	3188	2313	2078	2870	2344	2167	1749	3440	3778	3584	27,511	90.10
Permuta	7	8	6	8	14	0	10	8	11	13	85	0.28
Donacion	20	22	17	22	21	17	8	18	9	5	159	0.52
Dacion en pago	4	7	8	6	10	13	9	15	12	12	96	0.31
Remate	0	8	15	14	84	107	102	182	101	63	676	2.21
Herencia	102	140	174	126	97	99	66	128	161	193	1,287	4.21
Titulo Supletorio	2	0	4	0	3	4	0	27	7	12	59	0.19
Dominio Util	8	17	7	6	3	2	0	18	3	2	66	0.22
Cesion	23	5	33	17	15	18	18	44	31	39	269	0.88
Hipotecas	34	63	23	33	27	9	32	38	39	28	326	1.07
Totales	3389	2609	2365	3102	2618	2436	1994	3918	4152	3951	30,534	100.00

* Nota: Informacion recopilada hasta octubre 10/1988

Fuentes: Libros indices del Registro de la Propiedad
Analisis de PADCO/UMVIDE

El Departamento de Catastro lleva un registro denominado registro de mantenimiento. Cada transacción da lugar a un cambio en este registro, éste sirve para actualizar el archivo catastral. A partir de esta fuente se ha podido elaborar un estimado del porcentaje de transacciones por sector en los últimos diez años, los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

SECTOR	PORCENTAJE DEL TOTAL DE TRANSACCIONES
NOR-OESTE	15.35 %
NOR-ESTE	24.18 %
SUR-OESTE	19.20 %
SUR-ESTE	41.17 %

El sector que registra el mayor porcentaje del total de transacciones en promedio en los últimos diez años es el sector Sur-Este, con el 41 por ciento del total. El Sector Nor-Este registra el 24 por ciento del total de transacciones. Estos dos sectores también aparecen como los de mayor crecimiento poblacional y de vivienda en la ciudad en los últimos decenios (Ver Capítulo II, Condiciones Sociales).

El Cuadro TRA I indica que de las 30,534 transacciones de tierras realizadas en los últimos diez años el 90 por ciento fueron de compra-venta; en segundo lugar en importancia, pero con un porcentaje mucho más bajo, están las transacciones por herencia (el 4.2 por ciento del total).

El año que registra la mayor cantidad de transacciones es el año de 1987 (4,152). El promedio de transacciones por año es de 3,053.

5. REGLAMENTACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (INVA) PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDAS

Con relación a la seguridad jurídica o garantía prescrita en la compra de bienes inmuebles se presenta a continuación un extracto de la Reglamentación del Instituto Nacional de Vivienda (INVA) que rige la adjudicación de viviendas a los beneficiarios de sus programas. El contrato de compra-venta utilizado por el sector privado en San Pedro Sula es ampliamente conocido. Se presenta la reglamentación del INVA únicamente con el objeto de ampliar el conocimiento de las opciones existentes para garantizar la tenencia de los adjudicatarios de los programas de urbanización y vivienda. A continuación se presenta el resumen de esta reglamentación.

- Las ventas deben estar exentas del pago de los impuestos fiscales, distritales, municipales o de cualquier corporación de derecho público.

- Las casas construidas por el Instituto no serán embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por el adjudicatario.
- Las casas construidas y adjudicadas por el Instituto constituirán patrimonio familiar y por consiguiente, no podrán ser objeto de gravámenes ni de traspaso a cualquier título sino en la forma y bajo las condiciones que fijan los reglamentos.
- La escritura de traspaso en propiedad del inmueble a favor del adjudicatario podrá ser otorgada, aún cuando no haya cubierto el valor del inmueble y será inscrita en el Registro de la Propiedad, garantizándose con primera hipoteca a favor del vendedor.
- En caso de ejecución judicial, la hipoteca a favor de ... gozará de preferencia en primer término, no pudiendo por ningún motivo alzarse el valor de las dos terceras partes del precio del inmueble con primera hipoteca a favor de
- Tendrá lugar la resolución del contrato:
 - 1o. por mora de dos cuotas;
 - 2o. por destinar la vivienda a otros menesteres;
 - 3o. por engaño;
 - 4o. por contravención de los términos del contrato.
- Mientras subsista la hipoteca, los adjudicatarios no podrán vender, arrendar, gravar, ni traspasar a ningún título los bienes adjudicados, sin autorización previa y por escrito de En caso de traspaso de dominio el ... gozará del derecho de primera opción.
- Ninguna persona podrá adquirir más de un inmueble.

6. TENENCIA Y REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES

Los problemas asociados con la tenencia de la tierra han sido uno de los mayores obstáculos para rehabilitar los asentamientos urbanos marginales en muchos países de Latino América y el mundo.

Los asentamientos urbanos populares (del sector informal) en San Pedro Sula, se encuentran generalmente en una o más de las siguientes situaciones de tenencia:

- a) los residentes no tienen título seguro o están rentando un lote y casa no debidamente titulados;
- b) los residentes están ocupando tierras de propiedad de la Municipalidad y la lotificación no cumple con los estándares que exige el Reglamento.

- c) los residentes son compradores que están haciendo pagos sobre contratos "o compromisos" de compra-venta, en lotificaciones con patrocinio privado que no cumplen con los estándares municipales.

La solución a los problemas de tenencia que puedan surgir en las últimas dos situaciones no podrán ser financiadas por la compra de tierras debido a que ya existe un contrato entre el lotificador ilegal y la persona que está comprando. La dotación de infraestructura, es prerequisite para que la Municipalidad reconozca la tenencia y regularice.

En muchos casos, en San Pedro Sula éste es un proceso que se ha llevado paralelamente, en el cual la regularización o legitimización de la colonia va acompañada de la introducción de servicios de infraestructura. Se desconoce si existen algunos casos en donde una colonia pueda estar debidamente regularizada o legalizada debido a la dotación de servicios de infraestructura, aún cuando no se tenga claridad sobre el título de propiedad del dueño del terreno que se lotifica.

Se podría pensar en proveer alguna asistencia legal a los patronatos utilizando fondos de asistencia técnica de agencias internacionales, en aquellos casos en donde un asentamiento se encuentre en dificultades en la negociación de la compra de la tierra ilegalmente urbanizada, en algun desarrollo privado.

D. VALOR PRECIO DE LA TIERRA URBANA

1. INTRODUCCION

Los valores/precios de la tierra son resultados importantes de la interacción entre la oferta y la demanda, estos valores son factores que definen en gran medida el uso de la tierra. La tierra es un componente importante de los costos de producción de vivienda. Si los precios de la tierra son relativamente altos entonces la densidad del uso de la tierra urbana puede ser mayor. Tierra menos cara resulta en más baja densidad en el área urbana. Los precios de la tierra, por lo tanto, son indicadores analíticos importantes para entender el desarrollo pasado y futuro del área urbana.

Los precios de la tierra para San Pedro Sula serán analizados bajo tres puntos de vista. Primero, la distribución geográfica de los valores de tierra serán analizados dentro del contexto de los elementos de la oferta y demanda que configuran el patrón del valor de la tierra. Segundo, el análisis de las tendencias históricas de los valores de la tierra a través del tiempo y el espacio señalan factores importantes en el proceso de la urbanización en San Pedro Sula. Tercero, y último, se analizan otros factores que afectan los patrones futuros del valor de la tierra, esto incluye características espaciales y temporales.

Los datos analizados en esta sección están basados en valores catastrales para 1980 y 1985 y valores de mercado para 1988. Los valores catastrales fueron originalmente basados en valores de mercado. UMVIDE indica que los ajustes hechos a los valores de mercado en 1980 y 1985 produjeron variaciones mínimas (aproximadamente del 5 por ciento) en los valores catastrales. Sin embargo, el personal de UMVIDE acordó preparar la información de valor de mercado por zona para 1980 y 1985 y comparar los resultados con los valores catastrales.

2. FACTORES QUE AFECTAN EL VALOR DE LA TIERRA

Antes de identificar las variaciones de los precios de la tierra en San Pedro Sula, es preciso determinar algunos factores que influyen en los mismos.

Las características topográficas, áreas planas o inclinadas, accesibilidad y ubicación son factores preponderantes en la valoración justa de la tierra.

El uso de tipo industrial o comercial es más característico de las zonas planas o de poca inclinación; por el contrario, las tierras de uso residencial se encuentran en zonas con mayores pendientes. La topografía y el panorama natural inciden de un modo u otro en el valor de la tierra y en tipo de uso que se le da a la tierra.

El acceso, la red vial y las facilidades de transporte influyen en el valor/precio de la tierra. Estos factores están ligados estrechamente con la ubicación de la demanda de tierra en una zona y por consiguiente determinan su precio.

Otros factores preponderantes en la determinación del valor/precio de la tierra son: el poder adquisitivo o nivel de ingreso, los niveles de las operaciones de compra-venta, la productividad, o sea las rentas y los tipos de interés sobre los préstamos para la adquisición de tierras.

Los factores de tipo legal se ven reflejados en el régimen tributario local, las restricciones de orden público y privado.

La existencia de centros culturales, escuelas, colegios, universidades, centros de salud, centros de recreación caen dentro de los factores de tipo social.

Existen factores exógenos, producto de las presiones de tipo habitacional que también inciden negativamente en el valor de la tierra, por representar un alto riesgo en la inversión de este tipo.

La combinación de la mayoría de los aspectos mencionados anteriormente contribuyen a constituir el valor-precio de la tierra en San Pedro Sula.

Se debe hacer mención que la mayoría de los datos sobre el valor-precio de la tierra fueron recopilados por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de San Pedro Sula, cuya confiabilidad otorgamos por ser el ente más conocedor de los precios en este municipio.

Estado Actual de la Tierra.

En la extensión territorial de San Pedro Sula se identifican tres estados marcadamente diferenciados; estos son: tierras urbanizadas, tierras urbana-rústicas y tierras rurales.

- . Tierras Urbanizadas.
Se da esta definición a todas las tierras que están dentro del radio urbano y que cuentan con los servicios básicos de agua potable, servicios de alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico; marcadamente identificada con el nivel de crecimiento alcanzado por la ciudad.
- . Tierras Urbanizadas Rústicas.
Se da esta definición a todas las tierras que aunque están dentro del radio urbano, no cuentan con los servicios básicos de urbanización.
- . Tierra Rural Rústica.
Se da esta definición a las tierras que están fuera del límite urbano y que no cuentan con servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario. Estas tierras no cuentan con edificaciones.

El fenómeno del crecimiento por saltos crea precedentes que obligan a salirse de las definiciones anteriores, las excepciones serán puntualizadas a medida se analicen las 34 zonas determinadas.

El valor-precio de la tierra en San Pedro Sula es analizado llevando el orden correlativo de las zonas que muestran mayor relevancia, en los cuadros se muestran valores mínimos y máximos y valores promedios para los años 1980, 1985, hasta julio de 1988 para cada una de las zonas.

En términos generales, el valor de la tierra tiene un comportamiento radial si se parte del centro de la ciudad, salvo un cinturón en los sectores NE y SE que resistió el desarrollo por aproximadamente 15 años.

Aunque el cinturón aludido no está dotado de infraestructura alguna, es interesante apuntar que debido

a su posición intermedia en zonas de relativo desarrollo, ha logrado una plusvalía tal, que en conjunto con los estándares municipales de urbanización, sólo permitirá el acceso a los estratos de ingreso medios y altos de la población.

El área de comercio y servicios (655.731 Has, o sea el 12.33 por ciento) ocupa las tierras de mayor valor en el área urbanizada de la ciudad.

La tierra cuyo uso se ha destinado a vivienda tiene un valor según la categoría de la zona, y va desde los diez a trescientos lempiras por metro cuadrado, en términos de área, este estrato es el de mayor extensión (3,398.413 Has, o sea el 63.9 por ciento del total).

El área destinada a la industria, ocupa las tierras de menor valor, si se le compara con el promedio de las tierras destinadas a vivienda, comercio y servicios.

3. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LOS VALORES DE TIERRA

Esta sección analiza la distribución geográfica de los valores de la tierra por zona en San Pedro Sula. Esta discusión esta basada en los valores mostrados en el Cuadro Pre I y graficado en el mapa adjunto preparado por UMVIDE. El Cuadro Pre I da valores para 1980, 1985 y 1988 por zona donde existen datos (Ver Mapas No. 14 y No.15).

Los valores en el Cuadro Pre I están en valores actuales. (El Cuadro Pre 2 presenta los datos en valores constantes). Los datos de valores de mercado se grafican sólo para 1988, al mismo tiempo se dan los valores máximo, mínimo y promedio. Para enforzar en el patrón de valores, este análisis esta basado en círculos de dos kilómetros extendiéndose desde el centro hacia afuera de la ciudad. Las zonas encontradas principalmente dentro de estos círculos serán discutidas en conjunto.

Las zonas 1, 2, 3 y 4 están dentro del centro de la ciudad. Los altos valores que representan los máximos para estas zonas se deben a usos comerciales. La zona 1 presenta usos y categorías de ingreso muy variados. La Zona 2, que se extiende más alla del primer anillo, al noreste, tiene una mezcla de grupos de ingresos y está creciendo en la parte norte de la zona. Algunos de los servicios urbanos tales como pavimentación de calles y alcantarillado están en construcción en esta zona. La zona 3 tiene grupos de ingresos promedios bajos, algunas pequeñas industrias y algunas áreas todavía sin servicios completos. La zona 4 tiene grupos de ingresos medios predominantes y menos tierra baldía que las otras regiones. De las 4 zonas aquí consideradas, la zona 3 es la más densamente poblada. Las secciones de la zona 5 más cercanas al centro están creciendo con áreas principalmente comerciales y residenciales de

altos ingresos. Más hacia afuera, en la zona 5, existen zonas significativas de tierra baldía. La densidad de población es muy baja en esta zona.

A medida que este análisis se acerca al siguiente círculo de zonas, los factores críticos para determinar el patrón de valores de tierra parecen claros. Los niveles de ingresos y niveles de servicios explican los valores de la tierra residencial dependiendo también de la distancia al centro de la ciudad.

El siguiente círculo dentro del radio de 2 a 4 kilómetros del centro de la ciudad incluye todo o parte de muchas de las zonas donde el crecimiento de la población ha sido o se espera sea sustancial.

Las zonas 6, 7, y 8 (así como la 16 y 17 en círculos más distantes) son afectadas por la carretera a Choloma y Puerto Cortés. La zona 6 tiene una mezcla de áreas residenciales incluyendo áreas de ingresos medios altos y bajos. Hay una cantidad considerable de tierras baldías y algunas construcciones en las áreas de altos ingresos. La zona 7 es similar en su conformación de niveles de ingreso. Ambas son adyacentes al Boulevard del Norte y ambas tienen precios de tierra similares. La zona 8 en el cuadrante nor-este tiene grupos de ingresos más bajos. Esta ha estado creciendo desde 1985. Hay también alguna expectación de crecimiento a medida que el nivel de servicios aumenta y se construye la Avenida Junior. El valor máximo más bajo de esta zona, comparado con las zonas 6 y 7 refleja probablemente un nivel de ingresos más bajo de los residentes.

Los valores más bajos se muestran en la zona 9. La zona tiene una cantidad significativa de desarrollos informales y niveles de ingreso bajos. El nivel de servicios está mezclado: el alcantarillado aún no existe en toda la zona mientras que el agua y la electricidad están generalmente disponibles. La zona 10, al este del distrito central comercial, es predominantemente residencial con algunos usos comerciales. La mayor parte de la zona es de ingresos bajos con algún desarrollo informal. Los valores máximos más altos indican la existencia de zonas comerciales.

La zona 11 es una de las más densamente pobladas en la ciudad. Es un área de ingresos bajos con mucho desarrollo informal incluyendo las invasiones. También tiene algún desarrollo industrial en pequeña escala. Mientras que parte de la zona está en el primer círculo, los valores de tierra más bajos son generalmente explicados por los niveles de ingreso y las invasiones. En esta zona hay un pequeño remanente de tierra baldía.

La zona 12 es principalmente una zona industrial. Su valor de tierra máximo y promedio reflejan ambos los usos industriales y los residenciales de ingresos medios altos ubicados en la zona. La zona 13 es un área residencial de ingresos altos con algún área

industrial y comercial. También está adyacente al Boulevard del Sur que se une a la carretera a Tegucigalpa. Las zonas 14 y 15 serán discutidas más adelante.

Las zonas 19 y 20, así como partes de la 22 están también en el segundo anillo a dos kilómetros del centro. La zona 19 tiene pocos servicios y desarrollos informales de ingresos bajos. La zona 20, más cerca del área urbana, tiene algún desarrollo de ingresos medios patrocinados por la compañía azucarera así como también desarrollo informal. Los valores de tierra para la zona 20 son algo más altos que para la zona 19.

Las zonas 16 y 17 se extienden a lo largo de la carretera de Choloma hacia el nor-este. La zona 16, ubicada en el tercer círculo es un área residencial de ingresos medios con poca tierra baldía. La zona 17, a lo largo de la carretera hacia Puerto Cortés, en el cuarto círculo, también tiene áreas de ingresos medios pero incluye áreas de ingresos bajos a lo largo del río así como tierra baldía. Los valores de tierra están aquí algo más bajos que en la zona 16. La zona 18 no ha sido catastrada para tierra urbanizada, ni han habido urbanizaciones en esta zona. Este es también el caso con la zona 26 con la excepción de la colonia El Carmen. La zona 21 tiene residentes con ingresos bajos y varios desarrollos informales. Partes de esta zona están planificadas para ser desarrolladas por la compañía azucarera. El desarrollo en la zona 22 es adecuado en la medida en que la dotación de infraestructura sea factible.

Las zonas 23 y 30 se extienden a lo largo del Boulevard del Sur hacia Chamelecón. Entre cuatro y diez kilómetros del centro de la ciudad, se encuentran áreas industriales y comunidades satélite. En estas zonas hay uso mezclados residenciales formales e informales de varios niveles de ingreso.

El suministro de servicios también es muy variable, por lo general éstos son escasos especialmente el alcantarillado sanitario en la zona 30. Los valores de tierra en las dos zonas muestra la amplia variación que se debería esperar para un área grande y diversa.

Finalmente, las zonas 27 y 33 se encuentran a lo largo de la carretera sur-este hacia La Lima y el aeropuerto. El área está caracterizada por desarrollos informales y el proyecto de Calpules de la Municipalidad. Los valores de tierra aquí reflejan la distancia al centro de la ciudad y las características residenciales de bajos ingresos. Gran parte de la región no ha sido catastrada.

Los valores de tierra para San Pedro Sula demuestran un patrón típico descendiente que va desde el centro de la ciudad, con los valores más altos hasta las afueras con los valores más bajos, con ajustes por accesos viales, nivel de ingresos y nivel de suministro de servicios, dependiendo de cada zona.

**VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA
POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES
(Lps. por m2.)
SAN PEDRO SULA**

CUADRO PRE I

ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 5 *			1 9 8 8 **		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
1 N.O.	45	600	209	85	750	281	130	1300	512
2 N.E	4	175	48	23	300	84	36	573	185
3 S.E.	24	500	103	55	375	165	72	500	228
4 S.O.	60	500	224	90	625	286	130	790	353
5 N.O.	10	150	56	18	200	80	65	290	144
6 N.O.	7	61	26	18	90	52	26	115	82
7 N.O.	10	40	22	23	66	45	29	115	83
8 N.E.	5	18	12	23	30	27	29	86	50
9 N.E	4	34	19	10	45	30	26	57	42
10 N.E. Y S.E.	6	50	24	23	175	58	58	360	126
11 S.E	4	50	26	10	77	38	26	93	52
12 S.O.	10	50	26	27	123	61	86	230	148
13 S.O.	7	86	35	30	120	74	71	260	131
14 N.O.	6	6	6	53	55	54	65	100	84
16 N.O. Y N.E.	4	50	18	30	80	56	63	102	69
17 N.O. Y N.E.	3	30	14	10	35	26	29	57	41
19 N.E.				45	45	45	23	65	44
20 S.E.	2	5	3	18	18	18	57	72	62
23 S.E. Y S.O.	3	14	9	23	30	27	26	144	62
27 S.E.				18	47	36	20	65	45
30 S.E.	3	14	8	10	23	16	17	43	30

* Valor Catastral

** Valor de Mercado

Fuente: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
Análisis de PADCO/UMVIDE

VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA
 POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES 1980=100%
 (Lps. por m².)
 SAN PEDRO SULA

CUADRO PRE II

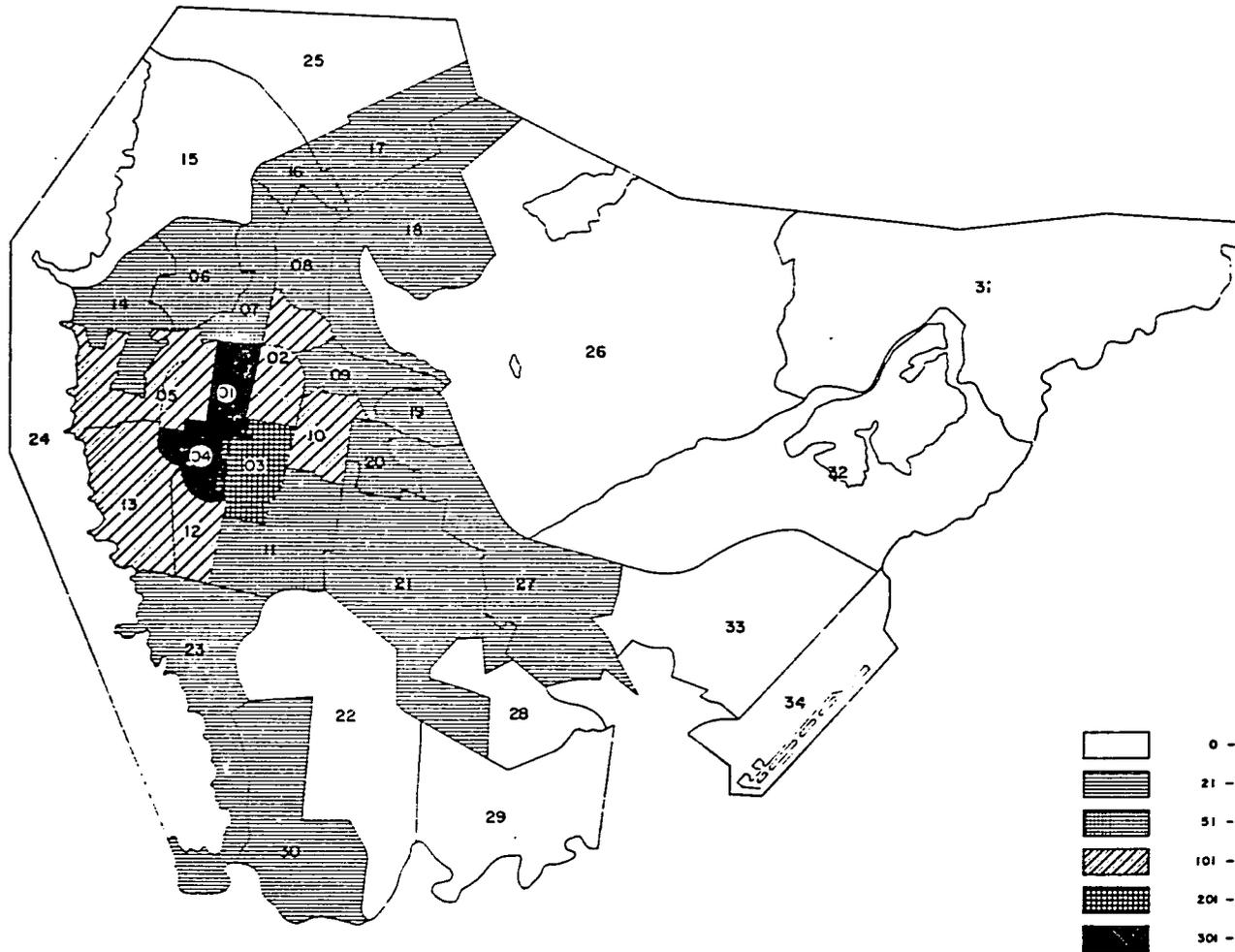
ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 5 *			1 9 8 8 **		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
1 N.O.	45	600	209	61	537	201	84	864	340
2 N.E	4	175	48	16	215	60	24	381	123
3 S.E.	24	500	103	39	268	118	48	332	152
4 S.O.	60	500	224	64	447	204	86	525	235
5 N.O.	10	150	56	13	143	57	43	193	96
6 N.O.	7	61	26	13	64	37	17	76	55
7 N.O.	10	40	22	16	47	32	19	76	55
8 N.E.	5	18	12	16	21	19	19	57	33
9 N.E	4	34	19	7	32	21	17	38	28
10 N.E. Y S.E.	6	50	24	16	125	42	39	239	84
11 S.E	4	50	26	7	55	27	17	62	35
12 S.O.	10	50	26	19	88	44	57	153	98
13 S.O.	7	86	35	21	86	53	47	173	87
14 N.O.	6	6	6	38	39	39	43	66	56
16 N.O. Y N.E.	4	50	18	21	57	40	42	68	46
17 N.O. Y N.E.	3	30	14	7	25	19	19	38	27
19 N.E.				32	32	32	15	43	29
20 S.E.	2	5	3	13	13	13	38	48	41
23 S.E. Y S.O.	3	14	9	16	21	19	17	96	41
27 S.E.				13	34	26	13	43	30
30 S.E.	3	14	8	7	16	11	11	29	20

* Valor Catastral

** Valor de Mercado

Fuente: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
 Analisis de PADCO/UMVIDE

	minimo	maximo	promedio
1980	45	600	209
1985	61	537	201
1988	84	864	340



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

UMVIDE
UNIVERSIDAD METROPOLITANA DE VALPARAISO

TITULO: MAPA DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
- EN LOS DATOS CATASTRALES ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL;
- EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA;
- EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA;
- EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA;
- EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA;

CONTENIDO

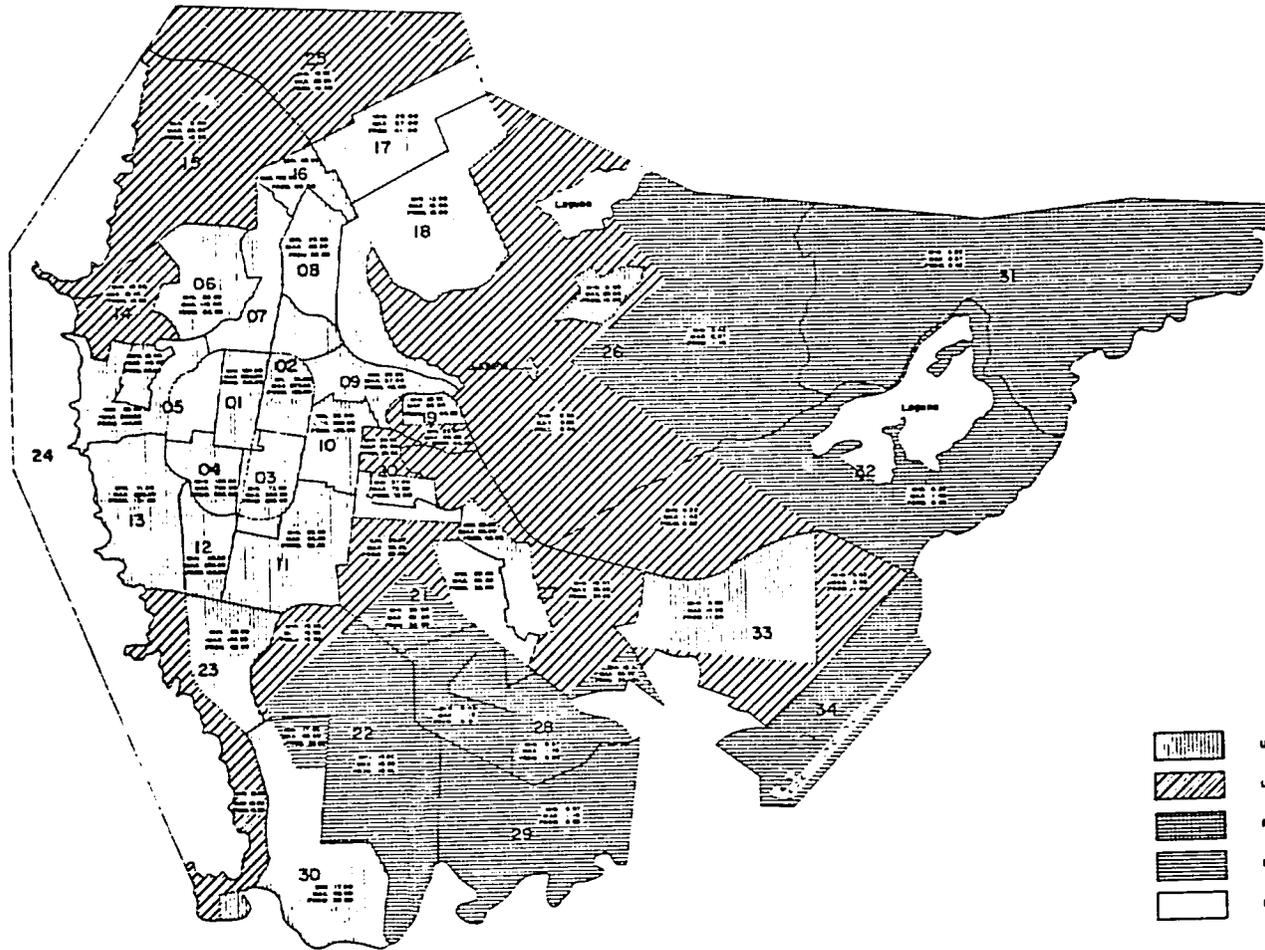
VALORES DE TIERRA SEGUN MERCADO
(Lps/m²) AÑO 1988

ESCALA 1:5000



PROYECTO

HOJA No. 14



-  URBANO URBANIZADO
-  URBANO RUSTICO
-  RURAL RUSTICO
-  RURAL URBANIZADO
-  RESERVA FORESTAL

M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A



UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VALUACION E INGENIERIA

AGENCIA DEL GOBIERNO LOCAL MUNICIPAL, DISTRITO CENTRAL DE SAN PEDRO DE SAN CARLOS, GUATEMALA

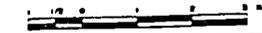
"CENSO" MAPA DE SAN PEDRO SULA

ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS DATOS OBTENIDOS AL CENSO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.

CONTIENE:

VALOR DE TIERRA POR M² / ZONAS AÑO 1988

ESCALA: 1:50000




PROYECTO:

HOJA No. 15

4. TENDENCIAS DEL VALOR DE LA TIERRA Y SUS CAMBIOS EN EL TIEMPO

El Cuadro Pre III y el Cuadro Pre IV presentan los incrementos anual de los valores de la tierra en términos constantes y corrientes. Esto se hizo para los valores mínimos, máximos y promedio de los años 1985/1980, 1988/1980 y 1988/1985. Aquí se discuten los cambios de valor constante mostrados en el Cuadro Pre IV.

El análisis de los cambios del valor promedio de la tierra desde 1980 a 1985, muestra lo siguiente: La mayoría de las zonas tuvieron incrementos reales de precios del 10 por ciento o menos. Los incrementos en las zonas 1 y 4 fueron negativos. Con la excepción de la zona 14, los aumentos anuales fueron menores del 20 por ciento en el quinquenio. Cuando se observa el período de 1980 a 1988, ocho zonas tienen incrementos anuales menores del 10 por ciento, mientras que las otras ocho zonas, experimentaron incrementos del 10 al 20 por ciento. Sólo tres zonas, la 14, 20 y 23, tuvieron incrementos mayores del 20 por ciento. Sin embargo, cambios más recientes, de 1985 a 1988, muestran aumentos mayores y un número mayor de zonas con aumentos del 20 por ciento o más.

Los aumentos porcentuales para el período de 1980 a 1985 son mucho más bajos que para el período de 1985 a 1988. Esto podría indicar una demanda creciente generada por el crecimiento de la población en los años más recientes. Las zonas donde los cambios de valores han sido los mayores están localizadas en las franjas periféricas de la ciudad mientras que las zonas más desarrolladas y cercanas han ido experimentando una tasa más baja de cambios en los valores de la tierra.

Mientras que cada zona presenta un aspecto analítico diferencial, como se muestra anteriormente, el patrón de crecimiento del valor de la tierra refleja las actividades de urbanización en aquellas zonas de alto crecimiento para los períodos respectivos.

En particular, las tasas de crecimiento para las zonas, 8, 2, 10, 20, 23 y 30 entre 1985 y 1988 son mayores del 20 por ciento. Estas zonas, localizadas en la periferia o extendiéndose en comunidades satélites, han experimentado un crecimiento de población o se espera ese crecimiento en el futuro, especialmente por las inversiones de infraestructura planeadas por la municipalidad/DIMA.

Los valores de la tierra urbana rústica existen sólo para 1980 y 1988. Estos datos son presentados en el Cuadro Pre V y VI para valores de tierra corrientes y constantes, respectivamente. Para las zonas en consideración hay cambios significativos a través de los ocho años con la excepción de las zonas afectadas por las propiedades de la Compañía Azucarera. Lo que se refleja en estos cambios de valores de la tierra es, entre otras cosas, una base

inicial baja y la construcción en estas áreas en donde antes había poco desarrollo.

Similarmente, el valor de la tierra urbana rústica, reportada para 1980 y 1985 sóloamente, como se muestra en el Cuadro Pre VII y VIII en valores corrientes y constantes también indican cambios significativos en los valores de la tierra. Los valores de la tierra en las áreas construidas no aumentaron tanto, la baja base y los valores relativamente bajos de la tierra rústica rural en estas zonas indican cambios no muy grandes en los valores de la tierra. Sin embargo, la falta de información para 1988 lleva a una interpretación limitada de estos valores. Como se indica, el nivel de valores fue todavía bajo en 1985 comparado con la tierra urbanizada.

Los valores de tierra usados para este análisis necesitan ser interpretados con algún cuidado ya que no se hace ninguna distinción entre la tierra desarrollada y la no desarrollada. El mercado para tierra baldía no está, por lo tanto, apropiadamente considerado en los datos.

Mientras que los aumentos del valor de la tierra que se reportan en los cuadros adjuntos son significativos en términos reales, no parecen reflejar cambios excesivos en los valores de la tierra. Los cambios en los valores desde 1980 reflejan ciclos razonables para la inversión después del ajuste por la inflación. Aún, dados los cambios para los últimos tres años, los valores reportados parecen razonables. Los aumentos anuales de valores del 10 al 20 por ciento también parecen razonables dentro del contexto de una área rápidamente creciente y se comparan favorablemente con otras ciudades con crecimiento similar en otros países.

El nivel de especulación parece constructivo dentro del mercado. El crecimiento de la población y algunas restricciones de suministros no parecen haber elevado los valores de tierra excesivamente. Las excepciones se mencionan más adelante.

El cambio de los valores de la tierra, no es un fenómeno que afecta la totalidad de las tierras en la ciudad, zona, o sector. Su ocurrencia está relacionada con los planes a corto o mediano plazo en un sitio determinado y su área de influencia; la obra física es pues el factor de mayor relevancia en la evaluación tierra-precio.

En el caso específico de San Pedro Sula, estos criterios están vigentes; para ilustrar vamos a dar algunos ejemplos (zonas 14,15,21,22,27,28). En 1970 una manzana de tierra (6,972.24 m²) en la zona quince (15) tenía un valor en el orden de Lps. 1,000.00 (14 centavos por metro cuadrado). A partir de 1971 comenzaron a desarrollarse las zonas 6 y 16. A mediados de 1974 la manzana de tierra alcanzaba un valor de Lps. 1,500.00 (21.5 centavos por metro cuadrado); en septiembre de 1974 el Huracán Fifi inundó las colonias de los sectores aledaños por lo que la zona perdió

importancia y aunque la manzana de tierra se ofreció a Lps. 800.00, no hubo nadie interesado en adquirirla hasta que comenzaron los trabajos para el control de inundación en la ciudad, consistentes en el dragado de los ríos Blanco, Sta. Ana, Bermejo y Piedras.

En 1976 el Plan de Desarrollo preveía que con la inversión en los dragados, la zona 15 tendía un desarrollo de tipo habitacional importante. Con la construcción de los dragados y el supuesto desarrollo de la zona, se vendieron propiedades en Lps. 6,000.00 por manzana (86 centavos por metro cuadrado).

En 1977 y 1978 se registraron ventas por manzana a un precio de Lps. 10,000.00 por manzana (Lps. 1.43 por metro cuadrado).

En 1980 se comienzan a registrar ventas con valor de Lps. 2.00 la vara cuadrada (Lps. 2.86 por metro cuadrado).

En 1985 y 1986 se prevé que la zona va a desarrollarse por la inversión en la zona catorce (14) por lo que comienza a venderse a un valor de Lps.4.00 la vara cuadrada (Lps.5.73 el m²).

En 1987 y 1988 la zona seis (6) continúa desarrollándose (Jardines del Valle y Villas del Sol) por lo que el precio de venta en la zona 15 asciende a Lps. 6.30 la vara cuadrada (Lps.9.00 por m²).

La zona en mención (zona 15) no cuenta en la actualidad con infraestructura alguna, a excepción de la carretera que comunica con los dragados del río Santa Ana y Blanco.

La zona catorce (14) es otro caso similar. Con el objeto de hacer valer la zona, uno de los terratenientes donó al estado el predio para construir el Hospital Regional del Norte, a comienzos de la década del setenta. Pero no fue sino hasta casi diez años después que comenzó la construcción, durante ese tiempo el valor de la manzana fue de Lps. 25,000.00 (Lps.3.58 el m²).

En 1980 se registraron ventas en las que se transó a Lps. 6.00 el metro cuadrado. Este valor coincide con la iniciación de las obras en el Hospital Regional.

Por varias razones la construcción del Hospital se interrumpió en 1982 y continuó a finales de 1984.

En 1985 las posibilidades de finalizar el Hospital eran relativamente altas, y la tierra se ofreció a Lps. 55.00.

En 1986 se comenzaron trabajos de dos fábricas y un colegio de segunda enseñanza; adicionalmente en el límite de la zona 14 con la 6, se desarrollaron dos proyectos habitacionales.

En este año (Diciembre de 1988) el precio de la tierra en la zona es de Lps. 80.00 por vara cuadrada (Lps. 115.00 por m².)

Para finalizar, se menciona un caso más, (Proyección del Segundo Anillo de Circunvalación hasta su empalme con la carretera que conduce al aeropuerto Ramón Villeda Morales) cuya alteración del valor de la tierra obedece al desarrollo que se planificó en la zona.

En el año de 1986 y la primera mitad de 1987 los terrenos en la zona por donde supuestamente va el alineamiento de lo que se denominará como "Boulevard del Oriente" tenían un valor medio de Lps. 12.00 por metro cuadrado, sin embargo en este año y a raíz del anuncio del mencionado boulevard para 1990, se han registrado ventas de hasta Lps. 60.00 la vara (Lps. 86.05 por m²).

Los casos relatados anteriormente no son ni representan la situación general de la ciudad, son casos especiales en donde el valor de la tierra ha tenido mayor incremento. El resto de la ciudad ha tenido un crecimiento del valor de la tierra, relativamente aceptable, aunque hay quienes consideran que los precios de la tierra son altos si se ubican en el marco socioeconómico y urbano de la ciudad.

Lo opuesto a los tres casos anteriores se puede observar en otras zonas en las que la ocupación ha sido masiva, prevista o no. Esta situación se observa en las zonas 21, 33 y 30. Estas, debido a la vecindad e ingreso son accesibles a familias de escasos recursos y la presencia del estrato medio es casi inexistente, por lo que no se prevén desarrollos de otro tipo, más que del predominante.

5. TENDENCIAS FUTURAS DEL VALOR DE LA TIERRA

Las condiciones económicas generales en Honduras pueden conducir a mayores aumentos en los valores de la tierra en el futuro. Por ejemplo, la tasa de inflación al final de 1988 fué aumentando rápidamente en el país. La tasa de inflación durante los primeros años de la década fué relativamente baja. Como una consecuencia de éste aumento en la inflación, se ha mostrado un mayor interés en la compra de tierra como una prevención contra la inflación. Otros factores económicos y demográficos pueden también conducir a valores de tierra más altos. Mientras haya información circunstancial (analizada en otra parte de este reporte), lo que indica condiciones menos estrictas de suministros en el futuro, las condiciones de la demanda generadas por las altas tasas de crecimiento de la población pueden llevar a un precio de tierra mayor de lo que ha sido en el pasado.

Si los precios aumentan dramáticamente por cualquiera de las razones expuestas anteriormente, entonces se deberían esperar consecuencias espaciales específicas en el crecimiento de San Pedro Sula. Por ejemplo, los valores incrementados de la tierra deberían de conducir a desarrollos con más altas densidades. Si el suministro de la infraestructura responde favorablemente a la

demanda creciente entonces estas distorsiones espaciales serán menores.

Los factores específicos que afectan los valores de la tierra se listan abajo en base a las zonas.

- a. La vía de acceso al Hospital del Norte, causa impacto en zonas 05, 06, 14.

El boulevard de acceso al Hospital Regional del Norte causará un alza en el precio de la tierra en las zonas arriba mencionadas, por cuanto es una obra de infraestructura que no existía, y viene a favorecer la circulación vehicular en la zona además de servir de acceso al hospital, cuya creación es un factor influyente en el alza de valores de tierra en la zona.

- b. Boulevard del Norte, impacta en las siguientes zonas: 07, 08, 16, y 17.

El Boulevard del Norte es una obra que viene a incrementar el valor en las zonas aledañas al mismo, debido a la gran inversión que representa su construcción, a la vez que aumenta y agiliza el potencial de circulación vial que trae consigo beneficios al sector poblacional e industrial, existente en sus alrededores.

- c. Boulevard del Sur; impacta en las zonas 12, 13, 23 y 30.

El Boulevard del Sur, es por su ubicación una de las obras que mayor impacto causará en el alza del valor de tierra de las propiedades que atraviesa debido a que representa un notable mejoramiento en el potencial de accesibilidad vial en la carretera que comunica a San Pedro Sula con la carretera de Occidente y la que conduce a la capital del país. Por otra parte también beneficia el desarrollo del sector industrial existente causando un mayor interés de la oferta y la demanda al propiciarse condiciones de desarrollo en la zona.

- d. Mejoramiento de la carretera que conduce a La Lima causa impacto en las siguientes zonas: 10, 19, 20, 27 y 33.

El mejoramiento de la carretera que conduce a La Lima es una obra de infraestructura que al igual que las anteriores crea en las zonas aledañas al mismo un incremento en el valor de la tierra, por el valor de la inversión y el mejoramiento de la comunicación terrestre.

- e. Vía que conecta el Boulevard del Sur con la carretera que conduce La Lima impacta en las siguientes zonas: 11, 12, 21, 22, 23, 27 y 28.

La vía que conectará el Boulevard del Sur con la carretera que conduce a La Lima es un factor influyente en el alza del valor de tierra en la zona al ser la forma más rápida de comunicación entre sectores muy distantes de la ciudad, a la vez que se crea la vía de acceso en lugares que carecían del mismo.

- f. Las urbanizaciones que se están desarrollando en zonas rústicas (sin infraestructura), causaran impacto en las zonas 07 y 15.

Las urbanizaciones que se están desarrollando en las zonas 07 y 15 como la Amistad, y otras que están por desarrollarse como la Intersindical de Vivienda hacen que se creen en la zona servicios de infraestructura (agua potable, etc.) y vías de acceso, lo cual influye en el resto de la zona aún sin urbanizar, elevando el valor de la tierra.

En conclusión, la dotación de la infraestructura continuará jugando un papel importante en los patrones del valor de la tierra en el futuro. Los otros factores que continuarán definiendo los valores de la tierra incluyen el suministro de tierras desarrollables (factibles) especialmente en el Este y Sur-Este de San Pedro Sula.

Los ingresos familiares y la capacidad de pago de las familias afectarán la naturaleza de la demanda por tipo de lote y los tamaños de los lotes. La inmigración consistirá principalmente de grupos de ingresos más bajos que contribuirán al desarrollo informal y al desarrollo donde los valores de la tierra son más bajos. Si las proyecciones de un alto crecimiento poblacional se hacen una realidad, los valores de la tierra aumentarán y el desarrollo de las comunidades satélites se incrementará en la medida que se busquen precios de tierra más bajos.

INCREMENTOS ANUALES DEL VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA
 POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES
 (Lps. por m2.)
 SAN PEDRO SULA

CUADRO PRE III

ZONAS	1985/1980			1988/1980			1988/1985		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
1 N.O.	13.6	4.6	6.1	14.2	10.1	11.9	15.2	20.1	22.1
2 N.E.	41.9	11.4	11.8	31.6	16.0	18.4	16.1	24.1	30.1
3 S.E.	18.0	5.6	9.9	14.7	0.0	10.4	9.4	10.1	11.4
4 S.O.	8.4	4.6	5.0	10.1	5.9	5.9	13.0	8.1	7.3
5 N.O.	12.5	5.9	7.4	26.4	8.6	12.5	53.4	13.2	21.6
6 N.O.	20.8	8.1	14.9	17.8	8.2	15.4	13.0	8.5	16.4
7 N.O.	18.1	10.5	15.4	14.2	14.1	18.1	8.0	20.3	22.6
8 N.E.	35.7	10.8	17.6	24.6	21.6	19.5	8.0	42.1	22.8
9 N.E.	20.1	5.8	9.6	26.4	6.7	10.4	37.5	8.2	11.9
10 N.E. Y S.E.	30.8	28.5	19.3	32.8	28.0	23.0	36.1	27.2	29.5
11 S.E.	20.1	9.0	7.9	26.4	8.1	9.3	37.5	6.5	11.0
12 S.O.	22.0	19.7	18.6	30.9	21.0	24.3	47.1	23.2	34.4
13 S.O.	33.8	6.9	16.2	33.6	14.8	17.9	33.3	29.4	21.0
14 N.O.	54.6	55.8	55.2	34.7	42.1	39.1	7.0	22.1	15.9
16 N.O. Y N.E.	49.6	9.9	25.5	41.1	9.3	18.3	28.1	8.4	7.2
17 N.O. Y N.E.	27.2	3.1	13.2	32.8	8.4	14.4	42.6	17.7	16.4
19 N.E.							-20.0	13.0	-0.8
20 S.E.	55.2	29.2	43.1	52.0	39.6	46.0	46.8	58.7	51.0
23 S.E. Y S.O.	50.3	16.5	24.6	31.0	33.8	27.3	4.2	68.7	31.9
27 S.							3.6	11.4	7.7
30 S.E.	27.2	10.4	14.9	24.2	15.1	18.0	19.3	23.2	23.3

Fuente: Cuadro Pre I
 Valor-Precio de la Tierra Urbanizada a Precios Corrientes
 Analisis de PADCO/UMVIDE

INCREMENTOS ANUALES REALES DEL VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANIZADA
POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES 1980=100%

(Lps. por m².)

SAN PEDRO SULA

CUADRO PRE IV

ZONAS	1985/1980			1988/1980			1988/1985		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
1 N.O.	6.3	-2.2	-0.8	8.1	4.7	6.3	11.3	17.2	19.2
2 N.E.	32.0	4.2	4.6	25.1	10.2	12.5	14.5	21.0	27.0
3 S.E.	10.2	-11.7	2.8	9.1	-5.0	5.0	7.2	7.4	8.8
4 S.O.	1.3	-2.2	-1.9	4.6	0.6	0.6	10.4	5.5	4.8
5 N.O.	5.4	-1.0	0.4	20.0	3.2	7.0	49.0	10.5	19.0
6 N.O.	13.2	1.0	7.3	11.7	2.8	9.8	9.4	0.3	14.1
7 N.O.	9.9	3.3	7.8	8.4	8.4	12.1	5.9	17.4	19.8
8 N.E.	26.2	3.1	9.6	18.2	15.5	13.5	5.9	39.5	20.2
9 N.E.	11.8	-1.2	2.0	19.8	1.4	5.0	34.4	5.9	10.1
10 N.E. Y S.E.	21.7	20.1	11.8	26.4	21.6	17.0	34.6	24.1	26.0
11 S.E.	11.8	1.9	0.8	19.8	2.7	3.8	34.4	4.1	9.0
12 S.O.	13.7	12.0	11.1	24.3	15.0	18.0	44.2	20.2	30.6
13 S.O.	24.6	0.0	8.7	26.9	9.1	12.1	30.8	26.2	18.0
14 N.O.	44.7	45.4	45.4	27.9	35.0	32.2	4.2	19.2	12.8
16 N.O. Y N.E.	39.3	2.7	17.3	34.2	3.9	12.4	26.0	6.6	4.8
17 N.O. Y N.E.	18.5	-3.6	6.3	26.0	3.0	8.6	39.5	15.0	12.4
19 N.E.							-22.3	10.4	-3.2
20 S.E.	45.4	21.1	34.1	44.5	32.7	38.7	43.0	54.6	46.6
23 S.E. Y S.O.	39.8	8.4	16.1	24.2	27.2	20.9	2.0	66.0	29.2
27 S.E.							0.0	8.1	4.9
30 S.E.	18.5	2.7	6.6	17.6	9.5	12.1	16.3	21.9	22.1

Fuente: Cuadro Pre II

Valor-Precio de la Tierra Urbanizada a Precios Constantes

Análisis de PADCO/UMVIDE

**VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANA RUSTICA
POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES
(Lps. por m2.)
SAN PEDRO SULA**

CUADRO PRE V

ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 8 **			% DE CAMBIO ANUAL		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
14 N.O.	2.87	2.87	2.87	18	115	66.5	25.8	58.6	48.1
15 N.O.	0.11	1.72	0.92	9	26	16.0	73.4	40.4	42.9
18 N.E.	0.14	0.50	0.32	12	15	13.5	74.4	53.0	59.6
19 N.E.	0.57	1.72	1.15	23	23	23.0	58.8	38.3	45.4
20 S.E.	0.57	2.58	1.58	20	20	20.0	56.0	29.2	37.3
21 S.E.	1.15	4.30	2.77	20	36	28.0	42.9	30.4	33.8
22 S.E.	2.87	2.87	2.87	15	15	15.0	23.0	23.0	23.0
23 S.E.				15	18	16.5			
24 S.E.	Z O N A D E R E S E R V A F O R E S T A L								
25 N.O.	0.29	2.87	1.17	15	23	19.0	63.8	29.7	41.7
26 N.E.	0.14	0.29	0.22	8	9	8.5	65.8	53.6	57.9
27 S.E.	0.07	3.59	1.04	18	30	24.0	100.1	30.4	48.0
32 N.E.	0.07	0.29	0.18						
33 S.E.	0.29	0.29	0.29	9	14	11.5	53.6	62.4	58.4

* Valor Catastral

** Valor de Mercado

Fuente: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
Análisis de PADCO/UMVIDE

VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANA RUSTICA
 POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES 1980=100%
 (Lps. por m2.)
 SAN PEDRO SULA

CUADRO PRE VI

ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 8 **			% DE CAMBIO ANUAL		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
14 N.O.	2.87	2.87	2.87	12	76	44	19.6	50.6	40.7
15 N.O.	0.11	1.72	0.92	6	17	11	64.9	33.2	36.4
18 N.E.	0.14	0.50	0.32	8	10	9	60.0	45.4	51.8
19 N.E.	0.57	1.72	1.15	15	15	15	50.5	31.1	37.9
20 S.E.	0.57	2.58	1.58	13	13	13	47.8	22.4	30.1
21 S.E.	1.15	4.30	2.73	13	24	19	35.4	24.0	27.4
22 S.E.	2.87	2.87	2.87	10	10	10	16.9	16.9	16.9
23 S.E.				10	12	11			
24 S.E.	Z O N A D E R E S E R V A F O R E S T A L								
25 N.O.	0.29	2.87	1.17	10	15	13	55.7	23.0	35.1
26 N.E.	0.14	0.29	0.22	5	6	6	56.4	46.0	51.2
27 S.E.	0.07	3.59	1.04	12	20	16	90.2	23.9	40.7
32 N.E.	0.07	0.29	0.18						
33 S.E.	0.29	0.29	0.29	6	9	8	46.0	53.6	51.4

* Valor Catastral

** Valor de Mercado

Fuente: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
 Analisis de PADCO/UMVIDE

**VALOR-PRECIO DE LA TIERRA RURAL RUSTICA
POR ZONA A PRECIOS CORRIENTES
(Lps. por m2.)
SAN PEDRO SULA**

CJADRO PRE VII

ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 5 *			% DE CAMBIO ANUAL		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
21 S.E.	0.07	1.29	0.60						
22 S.E.	0.29	0.72	0.51	0.57	1.43	1.00	14.5	14.7	14.4
26 N.E.	0.09	0.09	0.09	0.43	2.87	1.15	36.7	100.0	66.5
28 S.E.	0.07	0.07	0.07	0.57	1.15	0.86	52.1	75.0	65.2
** 29 S.E.	0.22	0.86	0.43	0.57	1.15	0.83	21.0	6.0	14.1
31 N.E.				0.22	0.57	0.40			
32 N.E.	0.07	0.29	0.18	0.25	1.50	0.87	29.0	38.9	37.0
33 S.E.	0.29	0.29	0.29	0.43	5.02	1.64	8.2	76.9	41.4
34 S.E.				0.43	2.15	1.08			

* Valor Catastral

** Existen Servicios de luz y calles sin pavimentar.

Fuente: Departamento de Catastro, Municipalidad de San Pedro Sula.
Análisis de PADCO/UMVIDE

VALOR-PRECIO DE LA TIERRA URBANA RUSTICA
 POR ZONA A PRECIOS CONSTANTES 1980=100%

(Lps. por m2.)

SAN PEDRO SULA

CUADRO PRE VIII

ZONAS	1 9 8 0 *			1 9 8 5 *			% DE CAMBIO ANUAL		
	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.	MINIMO	MAXIMO	VL PROM.
21 S.E.	0.07	1.29	0.60						
22 S.E.	0.29	0.72	0.51	0.41	1.02	0.72	7.2	7.2	7.1
26 N.E.	0.09	0.09	0.09	0.31	2.05	0.82	28.1	86.9	55.6
28 S.E.	0.07	0.07	0.07	0.41	0.82	0.62	42.4	63.6	54.7
** 29 S.E.	0.22	0.86	0.43	0.41	0.82	0.59	13.3	-0.9	6.5
31 N.E.				0.16	0.41	0.29			
32 N.E.	0.07	0.29	0.18	0.18	1.07	0.62	20.8	29.8	28.1
33 S.E.	0.29	0.29	0.29	0.31	3.59	1.17	1.3	65.4	32.2
34 S.E.				0.31	1.54	0.77			

* Valor Catastral

** Existen Servicios de luz y calles sin pavimentar.

Fuente: Cuadro PRE VII

Analisis de PADCO/UMVIDE

E. ASPECTOS INSTITUCIONALES QUE AFECTAN EL CONTROL Y LA TRANSFERENCIA DE LA TIERRA

1. COBERTURA Y EFECTIVIDAD DEL SISTEMA CATASTRAL

La actividad catastral en Honduras, se remonta a Octubre de 1972 (Proyecto de Catastro Demostrativo), en este año comenzaron los trabajos para aérofotografiar, delinear y mapear una área de 6,090.74 Km2. en los Departamentos de Valle y Choluteca (Zona Sur del país). El trabajo consistió en un estudio para establecer la naturaleza jurídica y avalúos de los inmuebles que resultaron.

En Febrero de 1975, se registra el proceso de ejecución para un programa de catastro nacional que serviría de base en el desarrollo de planes y programas dentro de la administración pública.

En el caso específico de San Pedro Sula, en 1973 comenzaron los trabajos preliminares para la creación del Catastro Urbano. Para este fin la Municipalidad de San Pedro Sula contrato los servicios de la firma consultora Clapp & Myne de Puerto Rico.

A finales de 1973, se efectuó un cubrimiento del orden de 7,000 propiedades (el 35 por ciento de las propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad local).

En 1975 se logró la cifra record de incluir 20,592 propiedades en el Catastro (el 95 por ciento de las propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad).

De 1975 a 1984, el control catastral declinó, mostrando su punto de máxima inflexión en 1984 con apenas un 65 por ciento de cobertura respecto al total de propiedades.

De 1985 a 1988, el control ha mejorado en un 19 por ciento, incrementándose el cubrimiento al 84 por ciento del total de propiedades.

La Unidad de Catastro fue concebida específicamente con fines fiscales, sin embargo durante los años 87 y 88 se amplió ligeramente el rango de las operaciones normales, creando un modesto programa de catastro rural, el control de tierras y valores y por último la producción de una limitada información cartográfica con base en la red geodésica nacional.

El perímetro urbano de San Pedro Sula encierra un área de 13,587.75 Hectáreas y comprende aproximadamente 51,600 propiedades.

Aún así, en 1985 se tenía control del 28 por ciento (3,800 hectáreas) del área urbana de la ciudad y registradas 33,665 propiedades (el 65 por ciento del total).

De 1985 a 1988, esta cobertura alcanzó un nivel del 80 por ciento, en términos de cubrimiento superficial (11 mil hectáreas); y del 84 por ciento en términos de propiedades (43,476 propiedades). Esto representa mejoras en el control catastral del 53 y 19 por ciento respectivamente respecto a los años anteriores.

El Cuadro CA I, a continuación presenta las cifras de cobertura catastral por superficie y por propiedades desde 1985 hasta la fecha.

CUADRO CA I

AÑO	AREA		PROPIEDADES	
	Ha.	%	Número	%
1985	3,800	27	33,665	65.18
1986	3,809	28	35,203	68.15
1987	10,153	75	38,594	74.72
1988	11,003	81	43,476	84.17
1989	13,587	100	51,653	100.00 (meta)

El alcance de una cobertura total como meta, pone en precario la efectividad del sistema catastral empleado actualmente, ya que lograr esta meta no es posible a corto plazo, por carecer de las técnicas y el equipo necesario para hacerlo. Por ejemplo, en la actualidad existe una relación de 4,830 propiedades por empleado de Catastro, esta relación propiedades - empleado es muy alta lo que trae como consecuencia una falta de control adecuado. Los recursos disponibles para catastro son muy limitados, por lo que se estima que es imposible superar esta desventajosa relación propiedades - empleado. Se estima que una relación de 2,900 propiedades por empleado es el punto de equilibrio que permite laborar con toda eficiencia.

2. MECANISMOS PARA LA ADQUISICION DE TIERRAS

Para hablar de las formas de adquisición de la propiedad, es necesario previamente conocer cual es el significado del término legal "dominio" que en el Código Civil se encuentra definido como "el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario", Art. 613 C.C.. Igualmente, hay que conocer el significado del término legal "tradición", que en el artículo 697 del Código Civil está definido como un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte la facultad e

intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

De conformidad con lo dispuesto en el Código Civil, las formas de adquisición de la propiedad, puede ser mediante compra-venta, herencia, donación, permuta, dación en pago, venta forzada, que una variante de la compra-venta; título supletorio y la posesión conjugada con la prescripción. Una breve descripción de tales instituciones se detalla así:

COMPRA-VENTA: Por el contrato de compra y venta, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Art. 1605 C.C.

Si el precio de la venta consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se tendrá por permuta; si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta, en el caso contrario.

HERENCIA: Por medio de la herencia se sucede a una persona difunta, en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, que es el título universal; o en una cuota de ellos, que es el título singular; bien sea por medio de testamento, llamada herencia testamentaria; o si es por virtud de la ley, herencia intestada o Ab-intestato.

DONACION: La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente todos o una parte de sus bienes a otra persona. Art. 1296 C.C.

DACION EN PAGO: En general significa la entrega de una cosa en pago de otra que era debida o de una prestación pendiente. Como forma de extinguirse las obligaciones constituye la transmisión del dominio de ciertos bienes hecha por el deudor, u otro en su nombre, al acreedor o acreedores, por el precio o valor que salda por completo una deuda o la compensa parcialmente.

CESION DE BIENES: Es el abandono voluntario que el deudor hace de todos sus bienes a su acreedor, cuando por causas imprevisibles, se halla en estado de no poder pagar sus deudas. La diferencia entre la dación en pago y la cesión de bienes, está en que en esta última, es necesaria la intervención de un Juez, mientras que en la primera, es una operación simple entre deudor y acreedor.

VENTA FORZADA: Es aquella que se hace por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, en la cual la persona en cuyo nombre se hace la tradición del dominio, es el deudor y el Juez que ejecuta la tradición, su representante legal.

TITULO SUPLETORIO: Es el obtenido por un propietario que careciendo de título de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere

inscribible, lo solicita sumarialmente ante el Juez de la Sección donde se encuentren radicados los bienes, acreditando que tiene más de diez años de estar en quieta, pacífica y no interrumpida posesión de los mismos.

POSESION: Esta forma de adquisición de la propiedad se define como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, por una persona con ánimo de dueño, o por otra en nombre de aquélla y su reputación de dueño subsiste, mientras otra persona no justifica serlo. La posesión puede ser regular o irregular, siendo la primera la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, y la segunda, la que carece de uno o más de los requisitos de la posesión regular, es decir, el justo título y la adquisición de buena fe.

Para comprender lo anterior, es necesario establecer que justo título, es todo acontecimiento que inviste del derecho al poseedor y puede ser constitutivo de dominio, como la ocupación y la prescripción; o traslativo de dominio como la venta, la permuta, la donación entre vivos, que por naturaleza sirven para transferirlo.

La buena fe que es uno de los requisitos de la posesión regular, es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esa buena fe de que hablamos, en los títulos traslativos de dominio, supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. La posesión amparada en la prescripción, es una de las formas de adquirir el dominio y demás derechos reales, porque los derechos y acciones pueden adquirirse por medio de la prescripción, cuando es ejercida por las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos, dado que todas las cosas que están en el comercio de los hombres, están sujetas a la regulación de la prescripción.

El artículo 2272 del Código Civil señala que para que se produzcan los efectos de la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por tiempo determinado en la ley.

Es necesario establecer que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad, no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo. En el término de diez años prescriben el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, por la posesión durante diez años con buena fe y justo título y en veinte años, prescribe el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida, aún sin título, ni buena fe.

Después de haber analizado someramente las formas de adquisición de la tierra que establece el Código Civil, se concluye que el único medio viable para el desarrollo de la tierra, es el contrato de compraventa, por cuanto es más rápido, no está sujeto a trámites dilatados, exceptuando claro está el de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el cual de hacerse los análisis previos a la formalización del contrato, no debe exceder del término legal fijado en treinta días en la ley del Registro de la Propiedad.

Es de hacer notar, que aún los invasores si desean tener tranquilidad sobre la tierra invadida, o si desean tener seguridad jurídica sobre lo que pretenden poseer, eventualmente deben negociar con el dueño del terreno, lo cual no es lo deseable, porque aún cuando se llega a una transacción de compra-venta, siempre tiene visos de una negociación lograda a través del derecho de la fuerza y no de la fuerza del derecho.

Los otros sistemas de adquisición de la propiedad, si bien no han perdido vigencia, es claro que no pueden tener aplicación para los propósitos de desarrollo de la tierra, por cuanto en los actuales momentos; nadie permitirá que le arrebaten sus derechos, mediante una solicitud de título supletorio, es decir, nadie permite que le usurpen sus derechos sin que acuda a las instancias correspondientes, para hacer que los respeten; por una parte y por la otra, la mayoría de las tierras, se encuentran en manos de particulares, que están siempre vigilantes, para que no se les menoscabe los derechos que alegan poseer.

Fuera de los métodos anteriores, en los cuales de alguna manera juega un papel importante la voluntad, sólomente hay un método compulsivo que es la expropiación, éste se presenta más adelante en este informe.

3. ASPECTOS INSTITUCIONALES PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA ADQUISICION DE TIERRAS

Dentro del sistema bancario nacional, realmente no existe un verdadero financiamiento para que las personas tengan acceso a la adquisición de parcelas de terreno destinados a la construcción de vivienda; y ello es así, debido a que las entidades dedicadas a esta clase de negocios, tampoco tienen acceso a fuentes de crédito que estén interesadas en promover y otorgar esta clase de financiamiento.

El problema que nos ocupa puede enfocarse de diferente manera, bien sea desde el punto de vista de las entidades dedicadas a esta clase de financiamientos o desde la posición del dueño de la tierra.

Las entidades financieras, bien sean bancos o asociaciones de ahorro, para poder ofrecer financiamiento, tienen que hacerlo a las tasas de interés fijadas por el Banco Central de Honduras y para concederlo, tienen que tomar en cuenta, no solo el plazo de

financiamiento, sino que las ofertas del dinero porque como se sabe, el dinero que prestan tales entidades, es dinero del público, que generalmente no lo deposita a largo plazo, porque ese público también está especulando con la tasa de interés que se paga en el mercado del dinero.

Los bancos comerciales, generalmente no están interesados en realizar esta clase de negocios, porque no quieren vincularse en negocios a largo plazo, por cuanto que el dinero colocado a largo plazo con financiamiento de depósitos a corto plazo, puede causar un desfase en todas las operaciones que trae como consecuencia las pérdidas en la operación. Las asociaciones no es que estén interesadas en esta clase de negocios, pero en vista de que la ley les impide desarrollar las mismas actividades de la banca comercial, forzosamente tienen que dedicarse a esta clase de financiamientos, pero el plazo que ellas ofrecen, tampoco es muy atractivo, por cuanto que atraviesan por el mismo problema de la captación de recursos a corto plazo y además, no tienen ningún apoyo del Banco Central de Honduras y de las Agencias de financiamiento externo, para poder efectuar préstamos a tasas de intereses que pudieran llamarse de interés social.

En relación con los propietarios de las tierras, éstos están interesados en desarrollar, siempre y cuando no corran ninguna clase de riesgo y que recuperen lo más pronto posible el monto de su inversión. Ellos están dispuestos a vender, si hay de intermedio una entidad financiera que asuma la hipoteca y que consecuentemente les entregue el valor del terreno vendido y en los casos especiales que ellos se quedan con las hipotecas, entonces le cargan al comprador el interés bancario, lo que como antes explicó, hace imposible el que los adquirientes pueden tener acceso a tales propiedades.

Con una política mejor orientada podría lograrse una apertura para los adquirientes y bien podría adoptarse un impuesto a las tierras ociosas, para lograr que los propietarios las desarrollen; de igual manera podría introducirse una exoneración del impuesto de tradición de inmuebles, de timbres de contratación y de registro, que aunque aparentemente benefician a los propietarios, en suma, benefician a los adquirientes, por cuanto que los desarrolladores transfieren a aquellos todos sus costos y en la medida que éstos se les reduzcan, indudablemente redundará en beneficio de las familias de bajos ingresos.

De igual manera podría buscarse una política de financiamiento de parte del estado a un bajo interés, o por el contrario sujetar el interés que cobran los dueños de la tierra, de tal manera que no sea tan oneroso para los adquirientes.

3.1. Financiamiento Hipotecario Utilizando la Tierra como Garantía

Nuestro Código Civil define en el artículo # 2098 que "La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar el cumplimiento de una obligación".

Normalmente la propiedad inmueble se toma en garantía cuando se encuentra libre de gravamen o éste sea de menor cuantía, además de acreditar dominio de las tierras que gravarán con hipoteca.

Los préstamos hipotecarios son atendidos por el sistema bancario considerando un porcentaje del valor tasado a una propiedad determinada, este porcentaje varía en función de la política de crédito de cada institución financiera; dentro del marco de la ley para Establecimientos Bancarios el artículo #42a) dice: "Se prohíbe a las empresas bancarias: a:) conceder préstamos hipotecarios por montos que excedan el 60% del valor razonable de la garantía, salvo excepciones de esta ley."

En la mayoría de los casos este tipo de financiamiento es otorgado a personas con reconocida solvencia económica; de manera que la forma común de adquirir un terreno es a través del autofinanciamiento.

Las personas que poseen recursos monetarios, adquieren tierras cuando se presenta la necesidad de tenerlas; las personas que no poseen recursos monetarios ahorran por un tiempo determinado y aplican dicho ahorro a la adquisición de la tierra; generalmente esta adquisición viene acompañada de la necesidad de financiamiento para construcciones residenciales, comerciales e industriales, etc.

Resulta difícil recopilar datos sobre los préstamos clasificados en función de la garantía, con mucha suerte se podría llegar a obtener el monto global de los préstamos hipotecarios; pero en la mayoría de los préstamos clasificados bajo esta categoría, las hipotecas establecidas incluyen el valor de las construcciones y mejoras realizadas o por realizar y en otros casos se refieren a hipotecas mercantiles donde incluyen el monto global de los activos de la empresa involucrada en el gravamen.

Sin embargo, encontramos datos de los préstamos clasificados en función al destino que se le da al dinero prestado. Según datos del Banco Central de Honduras en su boletín estadístico de mayo de 1988, el saldo de los préstamos y descuentos del Sistema Bancario destinado a propiedad raíz fueron:

	1 9 8 6		1 9 8 7		1 9 8 8
	Feb.	Dic.	Feb.	Dic.	Feb.
Propiedad raíz (en MM de Lps.)	386	405.5	408.1	511.8	518.4
Construcción	169.9	194.7	197.6	265.7	270.9
Compra-Venta	215.2	209.9	209.3	245.0	246.4
Liberación de Grav	1.0	0.9	1.2	1.1	1.1

Los préstamos nuevos para ese mismo periodo fueron:

	1 9 8 6		1 9 8 7		1 9 8 8
	Feb.	Dic.	Feb.	Dic.	Feb.
Propiedad raíz (en MM de Lps.)	20.4	160.5	30.9	284.2	41.5
Construcciones	12.2	94.4	21.3	196.5	28.6
Compra-Venta	8.2	65.3	9.0	86.7	12.9
Liberación de Grav.--		0.8	0.6	1.0	--

La disponibilidad de financiamiento hipotecario tomando la tierra como garantía, además de los aspectos legales sobre el derecho de la propiedad, está en función de la capacidad del prestatario de hacer frente a la obligación que contraiga de modo que si sus activos productivos generan suficientes ingresos para pagar el financiamiento más intereses, dentro de los convenios celebrados con el Prestamista, dará lugar a una resolución positiva al financiamiento solicitado.

4. EXPERIENCIAS LOCALES CON TECNICAS INNOVADORAS PARA EL DESARROLLO DE LA TIERRA

PRIMER CASO: Asentamientos Humanos de Calpules

Para contribuir a la solución del problema habitacional, la Municipalidad está ejecutando un proyecto de acción inmediata, reubicando a las familias residentes en los bordes de los ríos a un terreno de 49 hectáreas ubicado en la zona sur este de la ciudad. El proyecto se denomina indistintamente: Asentamientos Humanos de Calpules o Colonia Calpules.

La Municipalidad de San Pedro Sula, está implementando este proyecto piloto en el área de Calpules para producir 3,200 lotes urbanizados para atender las necesidades de sus sectores de ingresos bajos y medios bajos. Las obras de este asentamiento se iniciaron en los primeros meses de 1987. Esta urbanización, realizada conjuntamente por la Municipalidad y la Empresa Privada consta actualmente de 1,830 (originalmente 1,600) lotes de 162 (9*18) metros de área, en promedio.

La Municipalidad construye las calles, DIMA introduce los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario y el propietario del

terreno se compromete a vender el 60 por ciento de los lotes bajo condiciones prefijadas por la Municipalidad, a bajo costo. El 40 por ciento restante de los lotes, el propietario los comercializa libremente en el mercado.

De acuerdo a la Municipalidad, el Proyecto de Asentamientos Humanos de Calpules constituye la etapa experimental del modelo habitacional desarrollado por la Municipalidad de San Pedro Sula. De las 1,600 (actualmente 1,830) soluciones proyectadas para la primera etapa, 1,000 corresponderán a familias reubicadas de los bordes de los ríos y derechos de vía de las calles y avenidas municipales, los lotes restantes corresponderán a familias de bajos ingresos que sean aceptables para la empresa inmobiliaria encargada de la promoción y ventas.

Más de 700 familias han sido ya reubicadas por interés propio y voluntario, las cuales participan en el proyecto. En este proyecto la tierra urbanizada no pertenece a la Municipalidad, sino que se mantiene en poder del dueño de la tierra.

Con el objeto de expandir la experiencia lograda en el proyecto piloto y establecer las bases de un programa permanente de áreas de recepción, la Municipalidad ha propuesto el desarrollo de 10,000 lotes urbanizados adicionales en 254 hectáreas de terreno ubicadas al Este de la ciudad.

SEGUNDO CASO: Desarrollo Privado

Actualmente hay un proyecto urbanístico que se está desarrollando en la ciudad, en el cual están contribuyendo las personas beneficiarias del proyecto, el dueño de la tierra, la Municipalidad de San Pedro Sula y la División Municipal de Aguas (DIMA).

El proyecto tuvo sus inicios en la formación de una especie de patronato, integrado por gente de recursos económicos limitados, con alguna asesoría legal, económica y urbanística; que después de investigar quien era el dueño de las tierras que pretendían lo visitaron y le plantearon la posibilidad de que se las vendiera, pretensión que indudablemente, no estaba en las expectativas del dueño; pero que inducido por el temor de una invasión y la eventualidad de perder todo el valor de la tierra, accedió a una negociación, para lo cual se realizaron algunas actividades, descritas a continuación:

- a. Para evitar que la negociación saliera del marco del Derecho Mercantil, se les pidió a los miembros del Patronato, que constituyeran una Sociedad Mercantil, con la cual se negociaría la venta de la tierra. La Sociedad se formó con los dirigentes de los presuntos compradores.
- b. Los miembros del Patronato se avocaron a la Municipalidad y a DIMA para obtener de tales instituciones, la apertura

de las calles, la instalación del agua potable, alcantarillado y luz eléctrica.

- c. La Municipalidad se comprometió a la apertura de las calles e instalación de los servicios que ella está obligada a instalar; a cambio de ello se solicitó del patronato, la concesión de QUINIENTOS LOTES, en los cuáles ella fijará el precio del lote, el valor de la cuota mensual y designará a la persona beneficiaria.
- d. El dueño de la tierra la vende en forma bruta a la Sociedad constituida, a un precio por vara cuadrada; y la sociedad a su vez, la vende urbanizada a los beneficiarios a otro precio por vara cuadrada, con excepción de los lotes solicitados por la Municipalidad, cuyo precio ella lo fija.
- e. Para garantía de la recuperación del precio, las ventas se realizan con la constitución de una Primera Hipoteca o Segunda, según sea el caso.
- f. Para garantizar a DIMA la recuperación de la inversión de la instalación de los servicios de agua potable y alcantarillado, el propietario de la tierra, por ahora ha extendido una garantía personal, que ha sido aceptada por DIMA, pero que será sustituida por una PRIMERA HIPOTECA sobre el terreno.
- g. Dado que los compradores no tienen ninguna experiencia sobre administración, se les está ayudando a manejar el proyecto, para recuperar el monto del valor de la tierra, el valor de los servicios públicos y el remanente, será de los promotores de la lotificación, en este caso, los dirigentes del patronato.

5. LEY DE EXPROPIACION

El artículo 106 de la Constitución de la República establece que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de necesidad o interés público calificados por la ley o por resolución fundada en la ley, y sin que medie previa indemnización justipreciada, lo cual significa, que toda expropiación debe sujetarse a las prescripciones de la ley de expropiación forzosa.

Son obras de utilidad y necesidad pública: la fundación de ciudades, plazas o calles, construcción de vías de comunicación, de edificios, bien sean para beneficencia o para instrucción.

La expropiación puede llevarse a cabo siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- . Declaración de necesidad y utilidad pública de la obra;

- Declaración de que su ejecución exige indispensablemente el todo o parte del inmueble que se pretende expropiar;
- Justiprecio de lo que se hay de enajenar o ceder; y
- Pago en efectivo del precio que representa la indemnización de lo que forzosamente se enajena o cede.

En el caso de que alguien sea privado de su propiedad, sin que se hayan llenado los requisitos señalados anteriormente, podrá utilizar ante los tribunales competentes, los interdictos de retener y recobrar, para que se le ampare, y en su caso, se le reintegre la posesión de lo indebidamente expropiado; sin perjuicio del recurso de amparo que establece la Ley de Amparo y la Constitución de la República.

La expropiación será declarada por el Poder Ejecutivo, cuando sea de interés nacional o departamental, y por las Municipalidades, con aprobación del Consejo Departamental, cuando sea de interés local. Esta declaratoria se hará siempre con audiencia del propietario en la forma del procedimiento sumario, tomando en consideración los planos descriptivos, informes profesionales y otros datos necesarios para determinar con exactitud la finca o parte de la finca que ha de expropiarse.

Declarada la utilidad y necesidad de la obra objeto de la expropiación, se procederá de conformidad a lo dispuesto en el Título XIV Libro IV del Código de Procedimientos; cuyo trámite que hace sumamente dilatado el proceso de la expropiación por razón de incidentes, recursos, nulidades y otros trámites que puedan presentarse en el curso del expediente de expropiación y que generalmente son promovidos por el representante del dueño del terreno expropiado, con el objeto de obtener el precio pretendido.

6. LEY DE INQUILINATO

Las cuestiones atinentes al arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda o de locales comerciales y similares, se encuentran reguladas por las disposiciones de la Ley de Inquilinato contenidas en el Decreto Número Cincuenta del 24 de agosto de 1966 y por el Decreto 866, emitido el 18 de diciembre de 1979.

La Constitución de la República en su artículo 103 reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la ley; y el párrafo segundo del artículo 178 de dicha Constitución, establece que la Ley regulará el arrendamiento de viviendas y locales, la utilización del suelo urbano y la construcción, de acuerdo con el interés general.

El Decreto Número "CINCUENTA" emitido por el Congreso Nacional del 24 de agosto de 1966, contiene la Ley de Inquilinato, que establece que el Estado reconoce la función social de la propiedad privada y, en tal virtud se declara de interés público el arrendamiento de viviendas y de locales urbanos y suburbanos y que los derechos otorgados a los inquilinos son irrenunciables; siendo en consecuencia, nulas las disposiciones contractuales o de cualquier otra índole que los supriman, contraríen, restrinjan o disminuyan, siendo renunciables los derechos que corresponden al arrendador con respecto al inquilino o arrendatario.

Los inmuebles que se destinen al arrendamiento o que se construyan, para la fijación de la renta deberán sujetarse a lo señalado en el artículo 21 de la ley, que ordena que la renta mensual que deberá pagarse por vivienda será igual al equivalente a un CUARTO DEL UNO POR CIENTO (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción, más el UNO POR CIENTO del valor de la construcción misma; indicando además que los porcentajes especificados se aplicarán únicamente a los inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato tengan instalaciones permanentes de agua potable, servicio sanitarios y energía eléctrica adecuados y si el inmueble no está dotado de tales servicios o éstos no son adecuados, la renta a pagar será solamente el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la computada de conformidad con lo expuesto anteriormente. Las partes podrán computar una renta inferior a la señalada anteriormente, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cómputos.

El inquilino interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviera pagando, la solicitará por escrito al Juzgado de Inquilinato. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el Juez o por resolución judicial mediante la aplicación, al avalúo o reavalúo de los bienes arrendados, el cual se efectuará por peritos designados.

Los contratos de arrendamiento deben constar por escrito, siendo de la responsabilidad del arrendador o subarrendador la falta del mismo, sancionándose con una multa equivalente a un mes de renta. Los recibos del pago del alquiler deben llevar adheridos timbres por un MEDIO DEL UNO POR CIENTO (0.5 del 1%) de su valor, cuando la renta exceda de TREINTA LEMPIRAS.

En el caso de que el arrendador se niegue a recibir la renta, el arrendatario depositará la renta en el tribunal correspondiente, pero para ello necesita presentar el último recibo del pago, o sea, que aquellos que no se encuentren al día en el pago de sus alquileres, no pueden hacer uso de este derecho.

El dieciocho de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, la Junta Militar de Gobierno, emitió el Decreto Número 866, el cual entre sus disposiciones más importantes contiene una rebaja de alquileres que se estableció así:

- . Renta de hasta ciento veinticinco lempiras en el 30%;
- . Renta de más de ciento veinticinco lempiras hasta doscientos cincuenta lempiras, en el 25%;
- . Renta de más de doscientos cincuenta lempiras hasta trescientos setenta y cinco lempiras en el 20%;
- . Renta de más de trescientos setenta y cinco lempiras, en el 15%.

Los porcentajes establecidos se calcularon sobre el promedio mensual de renta pagadera convencionalmente desde el inicio del contrato hasta el 30 de noviembre de 1979.

Otra de las innovaciones contenidas en el decreto mencionado es la base que debe tomarse para la fijación del aumento o rebaja de la renta; señalándose:

- . El valor que de los bienes arrendados figure en el catastro distrital o municipal correspondiente;
- . En defecto de catastro o de valor catastral, el valor que a los bienes arrendados se asigne por peritos nombrados por el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o por sus delegados.

Finalmente, la más importante decisión contenida en el Decreto, es la creación del Departamento Administrativo de Inquilinato, con las siguientes funciones:

- . Asistir al Poder Ejecutivo en la fijación de políticas en materia de inquilinato y ejecutarlas en lo administrativo.
- . Llevar el Registro de Inquilinato, en la forma reglamentaria.
- . Velar por la correcta aplicación de esta Ley y ejercer para ello las acciones que la misma Ley no atribuya a otras autoridades o particulares.
- . Resolver las cuestiones contenciosas que se le planteen en casos concretos para la fijación, el aumento o la rebaja de viviendas, mesones y locales.
- . Resolver todas las cuestiones que, derivadas de esta Ley, no sean de competencia de otras autoridades administrativas o judiciales.
- . Recibir y devolver depósitos y hacer pagos conforme la Ley.

- . Presentar de oficio, ante el Juzgado competente, las denuncias que procedan en los casos en que por disposición de la ley debe deducirse responsabilidad criminal.
- . Vigilar la ejecución de los contratos de arrendamientos de viviendas, mesones y locales y aplicar o hacer que se apliquen las sanciones que correspondan por incumplimiento.
- . Imponer las sanciones que no competan a otra autoridad conforme a la ley.

F. TASACION DE LA TIERRA

1. INTRODUCCION

El propósito de esta sección es describir el marco fiscal para el desarrollo de la tierra en San Pedro Sula. Esto proveerá una base para la discusión de las mejoras en el sistema fiscal así como los efectos del sistema de impuestos actual en los usos de la tierra en el área. Esta sección debería considerarse como un complemento al análisis anterior de la situación financiera de la Municipalidad.

El primer impuesto de la tierra relacionado es el impuesto a la propiedad. Este está descrito aquí en detalle. Incluirá una descripción legal del impuesto, una descripción de los procedimientos de valuación de la tierra y un análisis de la capacidad de la administración del sistema de impuestos.

Dentro de este contexto serán discutidas también las diferencias entre los impuestos de tierras baldías y desarrolladas en el área urbanizada. Otros impuestos descritos incluyen los de las ganancias de capital y contribución por mejoras. El impuesto por ganancias de capital se describe mejor como un ingreso o impuesto de ventas.

El uso de la contribución por mejoras es relativamente nuevo en Honduras, resultando de una ley de 1984. Dentro de San Pedro Sula, DIMA ha usado la contribución por mejoras en sus proyectos, especialmente para costear los drenaje de aguas lluvias. Los otros departamentos de la Municipalidad están considerando un mayor uso de las contribuciones por mejoras y están en el proceso de determinar estas mejoras para los proyectos relacionados con el Boulevard del Norte y Boulevard del Sur.

2. EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD

Actualmente los impuestos que afectan la propiedad rural o urbana, son de carácter municipal, es decir, no hay impuestos de orden nacional; y están fundamentados en la necesidad que tiene el

Municipio de agenciarse fondos para cubrir los gastos necesarios para los servicios de educación, salud, vivienda y urbanismo.

Las normas que rigen el impuesto sobre bienes inmuebles, son de orden público; el pago del gravamen es de utilidad social y los documentos de cobro expedidos en forma legal, traen aparejada ejecución y gozan de preferencia en los términos señalados en el Código Civil.

Para los efectos legales del impuesto, se considera bien inmueble, bien raíz o finca la tierra, edificio y en general, los que define como tales, por su naturaleza y adherencia, el Código Civil.

Bienes inmuebles gravables son:

- a. los terrenos o solares urbanos;
- b. los edificios y construcciones de cualquier clase que sean;
y
- c. las fincas rústicas.

Los propietarios, poseedores o tenedores a cualquier título de bienes ubicados en el término municipal están obligados a presentar ante la Municipalidad, Declaración Jurada sobre el inmueble o inmuebles que les pertenezcan, la cual se presentará quinquenalmente, en los años terminados en cinco (5) o en cero (0) y dentro de los periodos intermedios deberá manifestar a la autoridad competente, las modificaciones físicas de los inmuebles que constituyan mejoras o deterioros, así como las mutaciones al derecho de dominio, o en su caso la cesación del derecho de usufructo o habitación; y deberán acompañar con su declaración, los documentos que acrediten el dominio de los inmuebles declarados por primera vez, o los que justifiquen las mutaciones, mejoras y deterioros que se señalan anteriormente.

De conformidad con la ley, la valuación de los inmuebles está a cargo de la Comisión de Avalúo, integrada por tres miembros así:

- un representante de la Secretaría de Gobernación y Justicia,
- uno de la oficina de Catastro Nacional; y
- otro de la Asociación de Municipios de Honduras.

En las zonas catastradas, la valuación de los inmuebles ubicados en dichas zonas, sera responsabilidad absoluta del Catastro Nacional, que en dicha actividad empleará mapas, fichas catastrales, índices de parcelas, índices de propietarios, planos y cuanto documento registral sea utilizable. En aquellas municipalidades que hayan elaborado su Catastro, el avalúo se

efectuara por estos con la asistencia técnica del Catastro Nacional.

La tasación y evaluación de toda propiedad urbana o rural, debe consignar:

- El valor del edificio o construcción que representa. El que realmente valga en el momento de practicarse el avalúo.
- El valor del suelo representado por el último precio de venta del mismo dentro de los tres años anteriores a la tasación, o en su defecto, por el que represente el término medio de los precios de ventas de terrenos colindantes o próximos durante igual término.

Para efectos de avalúo de bienes inmuebles declarados, se tomarán en consideración los beneficios que recibe el inmueble declarado por la ejecución de obras de servicio público en la siguiente forma:

- El beneficio directo es el que reciben los inmuebles por su colindancia o proximidad con la obra pública.
- El beneficio indirecto es el que reciben los inmuebles no colindantes o que no están comprendidos en la situación anterior, o sea que el beneficio es reflejo. La influencia se determinará mediante el sistema de factorización, o sea en determinar los beneficios especiales producidos por una obra pública específica en cada uno de los inmuebles comprendidos dentro de la zona de influencia de acuerdo con los factores siguientes:
 - La extensión superficial del inmueble.
 - La relación entre el frente del predio que colinda con la obra pública y el fondo, medidos en metros;
 - La distancia entre el inmueble y la obra pública;
 - Las facilidades de absorción de servicios públicos por parte de los habitantes del inmueble, en la zona de influencia, tales como transporte, accesibilidad por vías públicas, alumbrado eléctrico y otros;
 - La topografía y forma geográfica del inmueble;
 - La existencia de recursos naturales, accidentes topográficos, presencia de focos de insalubridad, como basureros y otros;

- La proximidad del inmueble con sectores de alto o bajo nivel económico; y
- El cambio que la obra pública produzca para la utilización económica del inmueble.

Además de los factores de valorización señalados anteriormente, la comisión de avalúo debe tomar en cuenta los elementos y circunstancias siguientes:

- Valor declarado del inmueble;
- Precio de venta o valor de mercado a la fecha de evaluación del terreno y del edificio;
- El valor de las propiedades adyacentes;
- Clase de material de construcción de todas y cada una de las partes del inmueble y área construida;
- Ubicación del inmueble y renta anual;
- Valor agrícola del suelo, disponibilidad de recursos naturales, distancias a carretera, puerto, ferrocarril y mercado para los productos de la finca; y
- Estado jurídico del inmueble;

La tasa impositiva aplicable a los inmuebles es la siguiente:

- Los inmuebles en uso habitacional comercial o individual, dentro de la zona urbana gravados con el 2.25 por mil (2.25 0/00), sobre el valor catastral registrado en la oficina municipal.
- Los inmuebles baldíos, ubicados en la zona urbana cuya extensión superficial no exceda de una manzana se gravan con el tres por millar y el área que exceda paga cinco por millar.
- Los inmuebles ubicados en la zona rural se gravan con el uno por millar sobre el valor catastral registrado.

Están exentos del pago de este impuesto el inmueble que habite el propietario y cuyo valor catastral no exceda de VEINTE MIL LEMPIRAS (Lps. 20,000.00), sobre el valor que exceda de esta cantidad, pagará de conformidad con lo señalado anteriormente.

Otras excepciones incluyen:

- . Los inmuebles pertenecientes al Estado, a la Municipalidad y a las Instituciones Autónomas o semiautónomas del Estado.

- . Las Iglesias o Templos destinados a cultos religiosos y las casas parroquiales habitadas por los funcionarios del culto siempre y cuando no produzcan renta;
- . Los Hospicios, Orfanatos, Asilos, y en general los establecimientos de caridad pública; y
- . Los campos de deporte de Asociaciones deportivas con personalidad jurídica destinados exclusivamente a ese fin y que no produzcan renta.

La fuente para estas definiciones y tasas están en el Plan de Arbitrios Anual sometido por la Municipalidad al Comité Departamental.

La tasa impositiva que se deja establecida, ha sido modificada por la Municipalidad de San Pedro Sula así:

- Las propiedades ubicadas dentro de la poligonal del Punto 8 del Acta 41, que a juicio de la Municipalidad, no estén cumpliendo las funciones específicas, se considerarán como terrenos urbanos baldíos y en consecuencia deberán pagar el impuesto correspondiente al valor catastral asignado;
- Terrenos que se encuentren dentro de la poligonal que define la Zona Urbana y que estén dedicados a la agricultura y ganadería, deberán pagar el impuesto asignado a los terrenos rurales con aplicación del 5 por ciento por millar.

Como se expresa anteriormente, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, domiciliada o no en el territorio nacional, que sean propietarios, poseedores o tenedores a cualquier título de bienes ubicados en Honduras, están obligados a pagar el impuesto correspondiente a dichos inmuebles y responden solidariamente y subsidiariamente por dicha obligación de pagar el impuesto, los usufructuarios, los que gozan del derecho de habitación, los herederos, administradores, arrendatarios, representantes legales, ejecutores testamentarios, tutores y curadores de bienes, no estando obligados de ninguna manera, aquellas personas que gocen del uso de los inmuebles por la vía del arrendamiento.

3. RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA VALORIZACION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Se ha estimado conveniente a efecto de describir el procedimiento de valuación dividirlo en tres partes:

- a. función de la valuación
- b. valuación de terrenos urbanos
- c. valuación de edificación urbanas.

3.1. Función de la Valuación

Uno de los aspectos indispensables para tasar los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de San Pedro Sula es la justa apreciación del valor que tienen las propiedades baldías y con edificaciones rurales y urbanas del municipio.

La valuación en el lugar y el tiempo de los mismos constituye la base para poder aplicar la tasa impositiva respectiva y determinar que ingresos es capaz de generar para la municipalidad.

El sistema de ubicación de la propiedad urbana lo hacen a través de mapas catastrales, divididas en zonas, bloques y parcelas; la legitimidad de la propiedad se constata en el Registro de la Propiedad.

La valuación de las propiedades está basada originalmente en tres enfoques: enfoque de mercado, de ingresos y costo de reemplazo.

El primero se basa en el valor expresado en las escrituras de ventas consumadas y registradas; el segundo se basa en el cálculo de futuros beneficios utilizando la capitalización de una tasa de interés determinada y el tercero en los costos de construcción a precios corrientes.

Las técnicas descritas anteriormente se confirman y auxilian de factores de modificación para determinar el valor de la propiedad o el valor de la edificación según sea el caso.

3.2. Valuación de Terrenos Urbanos

El sistema de valuación de los terrenos urbanos consiste en la clasificación de los lotes por el tipo de uso a saber: residencial, comercial e industrial; designados como corriente, regular, e irregular, dependiendo de la apreciación que tenga el valuador que ejecute la inspección de acuerdo al patrón ya establecido.

3.3. Valuación de Edificaciones Urbanas

El sistema de valuación de las edificaciones urbanas utiliza la técnica de costo de reemplazo. La apreciación del valuador juega un papel importante en este proceso, utilizando como patrón de medida las edificaciones típicas establecidas, para ello debe:

- Clasificar las edificaciones por tipo de uso, a saber:
 - vivienda para una familia
 - vivienda para dos familias

- vivienda para dos o más familias (apartamentos o cuarterías)
- edificaciones comerciales
- edificaciones industriales

También el valuador debe determinar la clase de material utilizado en las construcciones, así como la calidad y mano de obra utilizada.

Las edificaciones adicionales, como áreas pavimentadas, cercas, piscinas, tanques que no están consideradas en las edificaciones típicas establecidas, se valúan por separado, utilizando el mismo sistema.

Después de definir los aspectos físicos, económicos, legal, social, etc., que influyen en el valor de la propiedad así como el diseño, configuración, número de niveles, alturas de paredes, etc., se establecen los costos unitarios usando como patrón el sistema métrico.

Las diferencias que se presentan con respecto a las edificaciones típicas y requieren modificaciones se agrupan en cuatro categorías:

- . área
- . configuración
- . nivel de piso
- . altura de paredes.

El nivel de piso influye en el valor de la propiedad proporcional al valor del primer nivel, los casos se dan por lo general en edificaciones residenciales.

La altura de las paredes influye en el valor de edificios comerciales e industriales utilizando como unidad de valor el m³.

Otras consideraciones que tienen influencia en el valor de la propiedad son de carácter físico y social como ser las inherentes a la propiedad misma, vías públicas, obras de servicio público, topografía plana, declive, apariencia general, calles, aceras, accesibilidad hacia personas, centros comerciales y culturales; de carácter económico, como el nivel de prosperidad en la zona nivel de ingreso, densidad población, etc.

La forma de calcular el valor de los terrenos usando el m². como unidad de valor, una vez obtenidos los datos de áreas, los valores unitarios, está en función de los factores de modificación por área que se define así:

$$F.M.A. = \frac{PT \times 0.3}{PP} + 0.7$$

donde PT = a la parcela típica = 1
PP = parcela propuesta

Ejemplo: si se determina en una zona una parcela típica (PT) = 200 Mts². y entre las demás parcelas de la zona encontramos una de 180 Mts². (PP) con un Valor Básico Unitario (VBU) de L.40.00 por Mt². tenemos que :

$$F.M.A. = \frac{200 \times 0.3}{180} + 0.7 = 1.033$$

Al determinar el valor de la propiedad tenemos:

$$F.M.A. \times V.B.U. \times \text{Area} = \text{valor de la propiedad.}$$

$$1.033 \times 180 \times 40 = 7.438 \quad \text{:valor de la propiedad}$$

Esta fórmula valoriza en mayor proporción las parcelas que están debajo del área determinada para la parcela típica y valoriza en menor proporción las que están por encima. De esta situación habrán más comentarios a fin de definir los efectos positivos o negativos que puedan suceder al hacer una variación en las constantes presentadas en la fórmula.

La elaboración de los factores de modificación por área están en función de:

- . Area;
- . Si la parcela esta localizada con frente a más de una calle;
- . Si la parcela esta localizada sin frente a calle alguna.
- . Si la forma es triangular.
- . Si el terreno es demasiado inclinado.

El valuador también debe considerar la depreciación de las edificaciones por deterioro físico, inherentes al uso que normalmente se acumula con el envejecimiento de los edificios, para lo cual existen tablas establecidas que consideran un estimado de la vida útil que puede proporcionar el inmueble.

Existe un control para las construcciones incompletas, que deben ser incorporadas a la lista de tributables una vez concluida la edificación.

A fin de mantener al día el precio de los materiales de construcción se lleva un control que permite el mantenimiento de un archivo de costos actualizados, manteniendo históricos los costos utilizados anteriormente para fines estadísticos y de análisis del comportamiento de los mismos.

Existen otras actividades tendientes a vigilar los valores de las edificaciones que consisten en las revisiones periódicas o las valuaciones realizadas, por otro lado se determinan las pérdidas de valor que sufren las edificaciones por incendios y otros siniestros naturales elaborando un recómputo para su actualización.

4. SISTEMA DE VALUACION CATASTRAL

4.1. Descripción de la Situación

El sistema de valuación tiene problemas en el aspecto tecnológico y de personal asignado, ambos tienen su origen en los escasos recursos proporcionados al Departamento de Catastro, situación que origina deficiencias en el control, cobertura, material de referencia, etc., que se necesitan para producir mapas, escritos y otros documentos que servirían como material de apoyo a los trabajos que realiza la institución.

Como el problema que nos ocupa es el de precios de la tierra, vamos a enfocar someramente el aspecto de valuación catastral, tratando de apuntar los obstáculos más relevantes del sistema.

- a. El sistema de valuación de tierras contiene apreciaciones muy pobres sobre las condiciones que afectan el valor. El uso de factores para modificar los valores originales fue planteado en su oportunidad para una ciudad con una tasa de crecimiento más baja que la nuestra.
- b. La clasificación de las edificaciones en el sistema actual es muy amplia. Sus 74 tipos se prestan a confusión y la clasificación de campo no es la más adecuada. La subjetividad con que se clasifica el inmueble y específicamente las mejoras, ocasiona serios problemas que inciden en la facturación de bienes inmuebles.
- c. Los puntos de referencia como el avalúo de edificaciones no son sustantivamente actualizados, porque el sistema se basa en un manual con costos fijos para cada cinco años. En resumen, si la edificación se calculara con valores actualizados, el costo de reemplazo (que es el método que actualmente se usa), sería más alto y en consecuencia el valor facturado.
- d. El equipo de que se dispone consiste únicamente en cintas métricas, tablero para escribir y un lápiz. Los materiales de referencia (fotografías aéreas, hojas cartográficas, ortofotomapas y demás) están tan desactualizados que no sirven más que para hacer consideraciones históricas. En las actuales condiciones se requiere de un espíritu de improvisación y sustitución de tecnología adecuada, como efectivamente está sucediendo, para producir los mapas

necesarios y lograr cumplir con los mínimos requerimientos de un catastro.

- e. A medida que ha ido creciendo la ciudad, se ha exigido más y mejor información de la oficina de catastro, misma razón que ha obligado la ampliación de servicios y controles.

Aún así, por cada empleado de catastro hay 6,230 habitantes, por cada valuador hay 20,027 habitantes y 3,134 viviendas catastradas.

Es más que imposible que con el personal existente y con un sistema de valuación, control y mantenimiento totalmente manual se sobrepase el cubrimiento alcanzado (el 85 por ciento de los inmuebles). De la situación expresada, podemos inferir que debido a la relación empleado-viviendas y considerando la tasa de crecimiento anual dentro de unos 3 años el control habrá descendido a un 50 por ciento, con lo que se trastornará el sistema de captación por concepto de bienes inmuebles.

Como un agravante más del escaso recurso humano, cabe mencionar que los sueldos que se pagan son tan bajos, que impiden la contratación de personal calificado. Esta situación obliga a un entrenamiento prolongado del empleado, hasta que se le considera apto para el empleo.

- f. La coordinación entre los departamentos de la Municipalidad, entidades del Estado y otras agencias de desarrollo y la oficina de catastro son casi inexistentes, situación que retrasa el mantenimiento de mapas y mecanismos de control de la propiedad ocasionando pérdidas por la no facturación del impuesto, con efectos colaterales negativos como la falta de información al público y la misma institución, originando una situación desfavorable que incide directamente en el pago de servicios e impuestos por la no disponibilidad de información para la División Municipal de Aguas, basura, negocios e impuesto personal, mismos que toman la información directamente de Catastro.
- g. El sistema legal vigente no tiene la suficiente fuerza para obligar al contribuyente a prestar declaración sobre su propiedad y mejoras. La misma situación origina que la morosidad por concepto de otros tributos aumente sin que se tomen medidas realmente efectivas para solucionar la situación.
- h. Aún con todas las dificultades se ha comenzado a elaborar una serie "Mapas de San Pedro Sula", que constituye el primer paso para establecer un sistema cartográfico. Es importante mencionar que el sistema cartográfico base (mapas catastrales/escala 1:1000) carece de orden numérico, posicional, de formato, de contenido de cubrimiento, y

facilidades temáticas, lo que dificulta la orientación plena.

4.2. Recomendaciones

Sobre el tema "a" es recomendable cambiar el sistema de valuación en el sentido de hacer consideraciones integrales sobre los factores que afectan el valor de la tierra. En muchos países se ha sustituido el método de valuación que nosotros usamos actualmente, por otro de consideraciones matriciales, donde a cada aspecto se asigne un valor y de allí se parte con valores más reales, que reflejan mejor las condiciones del mercado de tierras.

Sobre el aspecto "b" la clasificación de edificios debería contener una mejor cantidad de clasificaciones para lograr dos objetivos principales. El primero sería disminuir el riesgo de mala clasificación al ser más claros los rangos que manejaría el evaluador ya que quienes hemos manejado la clasificación de campo, consideramos que es sumamente difícil manejar setenta y cuatro clasificaciones donde las fronteras entre cada uno no son muy definidas ni presentan la claridad necesaria.

El segundo objetivo es lograr mayores ingresos. Esto sucedería al disminuir las categorías, ya que aunque algunas bajen su nivel, el volumen mayor de edificaciones adecuadas, mejoraría su clasificación y por lo tanto el ingreso.

Sobre el tema "c" referente a los costos para usar el método de reemplazo, se recomienda establecer un banco de precios para materiales de construcción al que se actualice periódicamente. De implementar esta medida se mejoraría el ingreso sustancialmente año con año, ya que las propiedades automáticamente se revisarán para el método en mención.

En el tema "d" se menciona que el equipo es casi inexistente y que el material de referencia es obsoleto. Las soluciones para remediar esta situación, representan un componente caro para mejorar la eficiencia del sistema, pero cualquier inversión que la municipalidad, decida efectuar en Catastro, deberá analizarse con detenimiento, para obtener los mejores resultados con una mínima inversión, usando una tecnología que no permita el reemplazo del material de referencia, sino su actualización y completación. Con una adecuación del sistema se mejoraría el cubrimiento y la eficiencia en los mecanismos de control.

En el tema "e" se deja claro que no existe una relación adecuada entre los inmuebles y el personal de catastro. Esta situación merece especial atención, tanto por su escogencia, capacidad de producción, sueldo, etc.

El tema "f" es algo cuya resolución está en establecer o mejorar la comunicación a través de los mecanismos que se consideren más adecuados.

Respecto al sistema legal (tema "g") se presume que de entrar en vigor la ley de Municipalidades la situación mejoraría notablemente y los niveles de morosidad disminuirían de manera tal que serían manejables.

El tema "h" es un elemento de orden que debe manejarse asociadamente con los que aquí se han expresado, para mejorar el sistema de valuación y el catastro mismo.

En resumen, si se aumentara la cobertura y controles de los inmuebles, y se cobrara lo justo, el ingreso por concepto de bienes inmuebles podría casi duplicar el ingreso mensual.

5. IMPUESTO A LAS GANANCIAS DE CAPITAL

De conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta, están gravados los ingresos provenientes del capital, del trabajo o de la combinación de ambos y se considera ingreso, toda clase de rendimiento, utilidad, ganancia, renta, interés, producto, provecho, participación, sueldo, jornal, honorarios, y, en general, cualquier percepción en efectivo, en valores, en especie o en crédito que modifique el patrimonio del contribuyente, la carga del impuesto sobre la renta descansa en el principio de la habilidad o capacidad de pago del contribuyente.

La habilidad o capacidad de pago del contribuyente es sinónimo de la capacidad económica del mismo, que se mide por medio del ingreso percibido en dinero, en crédito, en valores, en derechos, en especie o en cualquiera otra forma siempre que se pueda medir objetivamente, en términos monetarios, durante el periodo o año imponible.

Por renta bruta se entiende el total de los ingresos que durante el año recibe el contribuyente de cualesquiera de las fuentes que los producen, bien sea en forma de dinero efectivo o de otros bienes o valores de cualquier clase, incluyéndose en la misma, las ganancias de capital de conformidad con el Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

Las ganancias o pérdidas de capital es el resultado positivo o negativo obtenido en las operaciones realizadas sobre bienes o valores que no constituyan el giro propio o habitual de un contribuyente, tales como inmuebles, acciones, bienes de producción y otros similares; y ganancia o pérdida es el resultado positivo o negativo de las operaciones propias del giro o actividad de un contribuyente.

El patrimonio de un contribuyente es indivisible y se considerara como tal el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que le pertenecen.

El impuesto a las ganancias de capital lo establece el artículo 10. de la ley, que al fijar el concepto de ingreso, dice que debe considerarse como tal cualquier percepción que modifique el patrimonio del contribuyente.

La ganancia de capital según la ley hondureña tributa igual que la ganancia de operación, esto es, que se computa igual que cualquier otro ingreso para determinar la renta bruta de un contribuyente.

Lo que caracteriza a la ganancia de capital es que ella se genera por operaciones ocasionales o esporádicas, realizadas respecto de bienes que no son objeto habitual de tales operaciones, y que por consiguiente no forman parte del giro propio habitual del contribuyente.

La ganancia de capital se genera normalmente a través de un período más o menos prolongado por causas excepcionales. Se trata de operaciones ejecutadas sobre bienes que generalmente permanecen en poder de una persona y van acrecentando su valor por el transcurso del tiempo u otras causas. Esto ocurre frecuentemente con la propiedad de la tierra.

Así, si un contribuyente, sea comerciante o no, vende un inmueble, la utilidad que pueda obtener entre su valor de adquisición y de venta será una ganancia de capital, constituirá un incremento de patrimonio y no específicamente una renta, como lo sería el alquiler del mismo inmueble si lo arrendara. Pero si esta misma persona tuviera como actividad habitual la de comprar o vender inmuebles, esa misma diferencia sera una ganancia de operación. En ambos casos la tributación sera la misma, pero podría haber diferencias en cuanto a los requisitos que debería cumplir el contribuyente en uno y otro caso, como asimismo, podría ser diferente el sistema o procedimiento de determinación de la renta. Los casos más frecuentes de ganancias de capital se presentan en Honduras en las operaciones que tienen por objeto inmuebles o valores.

El impuesto que establece la ley del Impuesto sobre la Renta, se cobra a las personas naturales o jurídicas residentes o domiciliadas en el país de acuerdo a la siguiente tarifa:

Desde Lps.	Hasta Lps.	Tarifa
0.01	5,000.00	3 %
5,000.01	10,000.00	5 %
10,000.01	20,000.00	9 %
20,000.01	50,000.00	12 %
50,000.01	100,000.00	14 %
100,000.01	200,000.01	27 %
200,000.01	500,000.00	21 %
500,000.01	1,000,000.00	34 %
1,000,000.01	En adelante	40 %

6. CONTRIBUCION POR MEJORAS

La contribución por mejoras es una adición reciente a la autoridad de impuestos de la Municipalidad de San Pedro Sula. El Decreto No. 73-84 pasado por el Congreso Nacional en Mayo de 1984 declaró lo siguiente:

Artículo 13: Créase la contribución por mejoras, la que pagarán los propietarios de inmuebles y demás beneficiarios en virtud de la ejecución de obras públicas, urbanas o rurales, y cuya construcción produzca un mejoramiento a determinados sectores territoriales o poblacionales tales como servicios de abastecimiento de agua potable, construcción de vías urbanas, alcantarillado, pavimento, instalación de redes eléctricas, líneas férreas, proyectos de saneamiento ambiental, canalización u obras de dragado y en general, cualquier obra realizada en beneficio de la comunidad y dentro del término municipal.

Las contribuciones por mejoras fueron extendidas a partir de 1984 y definidas en el Decreto No. 178-87 del mes de Diciembre de 1987. Al final de esta sección se adjunta la copia de la ley. La experiencia con la contribución por mejoras es relativamente nueva en San Pedro Sula. Las contribuciones por mejoras están diseñadas para el Boulevard "Juan Pablo II", Boulevard del Norte y Boulevard del Sur, los últimos dos junto con peaje. Además Dima está usando las contribuciones por mejoras por drenaje de lluvias y proyectos financiados por AID.

Un informe titulado PROGRAMA DE CONTRIBUCION POR MEJORAS da los detalles para las contribución de todos los proyectos mencionados excluyendo el Boulevard del sur, el cual esta actualmente en preparación.

La estructura del sistema de las contribuciones por mejoras como se define en el PROGRAMA DE CONTRIBUCION POR MEJORAS sigue el sistema generalizado aplicado en otros países. Este sistema trata de definir la incidencia y nivel de beneficios generado de un proyecto público dado. Esto comienza por establecer un "factor ideal" basado en los factores de la distancia geográfica y luego

ajusta estos factores que influyen en la incidencia actual de beneficios.

Tales ajustes para el Boulevard del Norte, incluye, por ejemplo, factores socio-económicos, los efectos para otros proyectos, valor de la tierra, corrección catastral, acceso y porcentaje del área total. Los ajustes varían de proyecto a proyecto. DIMA, por ejemplo, hace ajustes para los lotes o parcelas no usualmente grandes y/o baldíos. La siguiente sección es un ejemplo de tal ajuste.

Factor de Corrección de Predios Extensos y/o Baldíos

Este factor se emplea para corregir los predios extensos con parte de su área dentro de la zona de influencia de la obra y se calcula así:

$$F3 = 1.2 \times \frac{\text{área del predio dentro de la zona de influencia}}{\text{área total del predio}}$$

Este factor se emplea además para incrementar el pago inicial de los predios baldíos con áreas superiores a 4,000 M2. basados en la consideración del no pago por un tiempo relativamente largo del mantenimiento del drenaje pluvial, pago que recarga sobre los predios con cargos de agua potable exclusivamente. Este factor se asume igual para todos y basados en otras experiencias similares con valor de 1.2.

$$F3 = 1.2 (\text{Area Total del Predio})$$

Valor involucrado en el cálculo de F3 para los predios extensos parcialmente dentro de la zona de influencia, sólo que los predios extensos completamente dentro de la zona de influencia tendrán valor 1 para el cociente multiplicado de 1.2.

Las contribuciones por mejoras se espera que jueguen un papel cada vez más importante en el financiamiento de las mejoras de capital en San Pedro Sula. En particular, DIMA ha estado y continuará dirigiendo el pago de proyectos de capital de construcción a través del uso de contribución por mejoras. Este se reflejaba en la discusión anterior de la situación financiera de la Municipalidad. Sin embargo, no queda muy claro de la evidencia recopilada si los costos financieros de mejoras de capital están incluidas en los estimados para cada proyecto. Generalmente estos costos deberían ser incluidos porque son importantes y generalmente conforman una gran proporción de los costos del proyecto.

7. EL PLAN DE ARBITRIOS

Los fundamentos que sostienen el Plan de Arbitrios son básicamente económicos y legales; el primero por la necesidad de la municipalidad para agenciarse los fondos necesarios para sufragar

los gastos por conceptos de obras y servicios que le brindan a la comunidad del municipio; el segundo por las normas que dictan la Ley de las Municipalidades y del Régimen Político.

El Plan de Arbitrios determina que los impuestos municipales son:

- a. Impuestos sobre Bienes Inmuebles
- b. Impuestos sobre la producción y ventas
- c. Impuesto personal municipal
- d. Impuesto sobre la explotación de madera.

El primero se calcula de acuerdo al valor catastral registrado, el segundo y el tercero sobre el volumen de ventas y producción anual, respecto al cuarto impuesto no se establecen tarifas ya que nuestro municipio no posee bosques objeto de explotación a escala comercial.

Para fines de este análisis se ha dividido la parte de los ingresos por Bienes Inmuebles, establecimientos comerciales, servicios públicos, impuesto personal municipal, y pavimento; que son los que más influyen en los ingresos municipales.

7.1. Impuesto Sobre Bienes Inmuebles

El comportamiento que se observa en los ingresos por impuestos sobre Bienes Inmuebles tomando 1983 como año base es el siguiente:

1983	1984	1985	1986	1987
100	137	143	225	118

El dato de mayor relevancia es el observado entre 1985 y 1986 que porcentualmente se incrementa en 1985. Esto se debió a una valorización masiva que consistió en una revisión y autorización de valores provocando un alza de L. 634.7 millones en la base tributable; y un ligero aumento en 1987, por la expansión del radio urbano entre 1986 y 1987.

Un aspecto muy interesante resulta al observar el comportamiento de la morosidad siempre considerando 1983 como el año base.

1983	1984	1985	1986	1987
100	138	165	187	240

Este dato refleja un alto grado de morosidad si lo comparamos con el crecimiento experimentado en los ingresos para los mismos años considerados hasta 1985, en 1986 la situación se alivia un poco pero vuelve a subir la morosidad en 1987.

El componente que ocupa los ingresos sobre impuestos en bienes inmuebles contribuyen en un 16 por ciento del total de ingresos registrados en la Municipalidad en 1988, comparado con el 11 por ciento registrado en 1985.

7.2. Establecimientos Comerciales

Como describimos anteriormente este impuesto se calculó en base al volumen de ventas o de producción que los contribuyentes declaran en la Municipalidad, el comportamiento de este rubro es:

1983	1984	1985	1986	1987
100	101	104	113	117

El total de empresas existente en San Pedro Sula en 1986, 1987 y 1988 es de 5,167, 7,881, y 9,184 respectivamente, según datos reportados por la unidad de investigación de estadística social.

Los datos de morosidad presentados abajo indican que la morosidad se ha incrementado en mayor grado que los ingresos.

1983	1984	1985	1986	1987
100	104	111	117	123

7.3. Servicios Públicos

Un problema fundamental que registra esta sección de los componentes del ingreso municipal es la falta de un Catastro de los contribuyentes por este concepto que comprende el tren de aseo y servicio de bomberos.

Estos recaudos contribuyen en un 26 por ciento al total de ingresos corrientes de la municipalidad y denotan decrecimientos bastante pronunciados si lo comparamos con 1985. En 1985 esta contribución fue del 24 por ciento. El comportamiento en el transcurso de 1983 a 1987 por este concepto fue:

1983	1984	1985	1986	1987
100	104	102	118	136

Al mes de junio de 1987, existen propiedades identificadas en el departamento de Catastro de Bienes Inmuebles que no están registrados en Servicios Públicos. El comportamiento de la morosidad en este rubro se observa así:

1983	1984	1985	1986	1987
100	113	124	136	141

De manera que por cada lempira de ingreso 96 centavos se refleja en morosidad.

7.4. Impuesto Personal Municipal

Este es un nuevo concepto dentro del Plan de Arbitrios y equivale al impuesto vecinal, los datos disponibles sobre este concepto aparecen de 1985 a 1987 el mismo muestra un buen comportamiento

pero habrá de aproximarse a un nivel de información más detallado para analizarlo.

7.5. Pavimento

Este concepto une al pavimento Proyecto Saopín y el de Proyectos Municipales, su comportamiento es como sigue:

1983	1984	1985	1986	1987
100	196	167	392	310

La tendencia sobre este impuesto cuyo concepto se ha cambiado a contribución por mejoras, se muestra ascendente y esta ligado a las inversiones que ejecuta la Municipalidad de San Pedro Sula, de mejoramiento infraestructural.

La morosidad por este concepto se ha mantenido en un 89 por ciento desde 1985 a 1987 pero su monto en términos reales aumento de L 11.94 millones a L. 18.38 millones. La contribución de este componente a los ingresos de capital representan el 8 por ciento y se han mantenido desde 1985 a 1987.

Aunque los ingresos que registran los rubros que componen los ingresos corrientes de la Municipalidad muestran una tendencia a crecer, la morosidad presentada individualmente aumenta en mayor proporción a los ingresos percibidos, evidenciando la falta de una base confiable que determine el número de contribuyentes o no contribuyentes que existen en la ciudad.

La poca o nula fuerza legal de la municipalidad en contra de los contribuyentes morosos se ve limitada dentro del mismo engranaje administrativo legal municipal al no delegar funciones legales para ser más viable un seguimiento judicial.

8. RESUMEN

El impuesto de propiedad constituye el primer impuesto relacionado con la tierra en San Pedro Sula, mientras que las contribución por mejoras será de creciente importancia en el futuro.

Ambos impuestos comparten la misma base de impuesto y contribuyentes. Debido a que mucho de la administración de impuesto de estos dos son interdependientes, los puntos fuertes y débiles del sistema de impuestos de propiedad discutidas antes afectarán la administración de la contribución por mejoras. Ya que la contribución por mejoras está diseñada para captar los beneficios especiales asociados con un proyecto específico, la existencia de un buen catastro es crítico para el éxito de la determinación y cálculo del valor de las mejoras. Por otro lado, el esfuerzo necesario para determinar el ajuste para los factores considerados importantes en la contribución por mejoras debería mejorar toda la

calidad de la administración de los impuestos de propiedad. Esto es, desde luego, dependiente de los recursos provistos a la oficina de Catastro como se indicó antes.

Se necesitará tener cuidado en la administración de las contribuciones por mejoras. Es importante que los beneficios derivados de las mejoras sean percibidos en una cantidad tan grande como el monto de las mejoras. Esto será especialmente importante en 1989 cuando la Municipalidad esté elevando el impuesto de la propiedad sustancialmente. La resistencia y los crecientes niveles de morosidad. Eventualmente, deberá ser obvio para los propietarios que los beneficios derivados del proyecto público sobrepasa la contribución por las mejoras.

La administración cuidadosa inicial de las primeras etapas de este impuesto desarrollarán la confianza necesaria para una amplia extensión de la aplicación del mismo. Obviamente, la adjudicación de los costos y las emisiones justas son las principales preocupaciones de la administración del impuesto. La participación pública deberá ser alentada desde el inicio de una contribución particular de manera que el entendimiento público apoye este pago.

A medida que la tasa de inflación aumenta como esta ocurriendo actualmente, se necesitaran correcciones monetarias en las contribuciones por mejoras para contar con la disminución del poder de compra del impuesto recolectado. Esto es especialmente el caso cuando la contribución por mejoras se distribuye en un número de años, como es usualmente el caso.

El impuesto de propiedad tiene contribuciones diferenciales para tierras baldías en áreas rurales y urbanas. Las contribuciones normales para la tierra desarrollada es de Lps. 2.25 mil por millar. La tasa para tierra baldía es de Lps. 3.00 mil por millar, si no es menor que o igual a la manzana y de Lps. 5.00 mil por millar si no es mayor que una manzana. El impuesto sobre la tierra rural es de Lps. 1.00 por millar.

Esta estructura de impuesto de tierra debería alentar el desarrollo urbano de la tierra baldía. Esto, sin embargo, depende de lo práctico de esta implementación.

Las tasas variables de impuestos pueden simplemente resultar en la construcción de edificios de baja calidad para evadir el aumento del impuesto. Hay alguna evidencia anecdótica respecto a esto en San Pedro Sula. Esto podría en parte explicar la baja densidad de la ciudad. Un refinamiento de de la práctica aplicación de la definición de la tierra baldía para alentar el desarrollo puede tener éxito especialmente cuando el impuesto total aumenta. Los aumentos en los niveles de impuestos comenzarán a afectar la conducta del propietario de acuerdo a las decisiones de uso de tierra. La tierra baldía vendría a ser más cara de mantener.

Finalmente, los juicios normativos son difíciles en la manera en que la capacidad gravable es realmente usada. Dentro del contexto de Honduras, donde la legislación nacional determina las clases de impuestos y las tasas máximas de impuestos, hay poco espacio para las decisiones del gobierno local excepto en la administración mejorada de la recolección de impuestos.

DECRETO 178-187

EL CONGRESO NACIONAL,

CONSIDERANDO: Que en las diferentes ciudades del país, existen grandes necesidades en obras de infraestructura y desarrollo, que las Municipalidades no están en capacidad financiera de atender.

CONSIDERANDO: Que los beneficiarios directos de las obras de desarrollo devienen obligados a contribuir a su costo.

CONSIDERANDO: Que en la actualidad existen ofertas de recursos externos para financiar obras de infraestructura y desarrollo, por lo que es de urgencia emitir las disposiciones legales que sean necesarias.

POR TANTO,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE CONTRIBUCION POR MEJORAS

Artículo 1.- Crease la contribución por concepto de mejoras la que pagarán por una sola vez, hasta recuperar la inversión, los propietarios de bienes inmuebles y demás beneficiarios de obras municipales, cuando por efecto de las mismas se produjere un beneficio para la propiedad o personas.

Artículo 2.- En las Municipalidades del país, donde se construyan obras o servicios de pavimentación de calles, de acueductos, de nuevas vías, aceras, cunetas, alcantarillado fluvial y sanitario, alumbrado público y cualquier otra obra de beneficio de la comunidad, ya sea con fondos municipales nacionales, internos o externos o de instituciones autónomas en el caso de que las obras hayan sido trasladadas a las Municipalidades, cada propietario de inmueble beneficiado está obligado a pagar el monto señalado por la Corporación.

Artículo 3.- Facúltase a las Municipalidades para decidir sobre el porcentaje del costo de la obra o servicios a recuperar de parte de los beneficiarios, teniendo en cuenta, además del costo de la

obra las condiciones económicas y sociales de la comunidad beneficiada.

Artículo 4.- En la determinación del costo de las obras o servicios, las Municipalidades incluirán el importe de los trabajos técnicos, el costo de los materiales, de la mano de obra y los intereses sobre el capital invertido.

Artículo 5.- Cuando las Municipalidades realicen obras o servicios con donaciones, subvenciones o transferencias de cualquier naturaleza, las recuperaciones deberán depositarse en un fondo rotatorio destinado únicamente a la realización de obras de beneficio comunitario.

Artículo 6.- La parte del costo de las obras o servicios que beneficien a las propiedades municipales y entidades privadas de beneficencia estará a cargo de la Municipalidad.

Artículo 7.- Previamente a la aprobación del costo de la obra o servicios, la Municipalidad respectiva dará a publicidad el Proyecto y concederá audiencia a los interesados a fin de que expongan las observaciones que crean convenientes, para resolverlas oportunamente por la vía administrativa.

Artículo 8.- El pago de las contribuciones por mejoras deberán efectuarse en los términos acordados por la respectiva Municipalidad, atendiendo a la capacidad económica del contribuyente.

Artículo 9.- Para cada obra o servicios que implique el cobro de contribuciones por mejoras, la Municipalidad deberá emitir su propio Reglamento de Distribución y Cobro de Inversiones.

Artículo 10.- Una vez distribuido el costo de una obra o servicios entre los beneficiarios, la Municipalidad hará exigible el pago de la contribución sobre el inmueble beneficiado quienquiera que sea su propietario.

Artículo 11.- El presente Decreto entrará en vigencia desde el día de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en el Salon de Sesiones del Congreso Nacional, a los diez días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y siete.

G. DISPONIBILIDAD DE LA TIERRA URBANA

Esta sección pretende brevemente enfocar la discusión del desarrollo de la tierra al tema de la disponibilidad de la tierra, de acuerdo a las condicionantes físicas y legales/institucionales en San Pedro Sula.

1. TERRENOS NO URBANIZADOS DENTRO DEL AREA DE INFLUENCIA DEL ESTUDIO

El área total del ámbito del estudio cuenta con una superficie de 23,278.04 Ha. de las cuales el 6.9 por ciento son inundables, con pendiente elevada (mayor de 25%) el 10.9 por ciento, para reserva forestal el 7.4 por ciento, y el 2.4 por ciento de lagunas. El área restante adecuada para urbanizar es de 11,541.05 Ha. esto equivale al 49.6 por ciento del área total del estudio. Esta cifra no incluye el área construida de la ciudad, si incluye sin embargo, las tierras dentro del área del estudio que están dedicadas a uso agrícola y ganadero, por ejemplo (Ver Mapas No.16 y 17).

Para efectos ilustrativos únicamente, el promedio de consumo de tierras en los últimos 19 años en San Pedro Sula fue de 213 hectáreas por año. El promedio anual desde 1894 es de casi 100 hectáreas por año.

El periodo que muestra el más acelerado crecimiento en el consumo de tierras es el periodo entre 1985 y 1988 con un promedio anual de superficie construida de 390 hectáreas por año. Durante estos últimos 3 años se consumieron 1,170 hectáreas de tierra.

Si tomamos, hipotéticamente, la cifra promedio anual de estos últimos tres años y la proyectamos hasta el año 2001, (se asume que la ciudad crece consumiendo anualmente 390 hectáreas de tierra), la tierra actualmente estimada como adecuada para urbanizar duraría unos 30 años. Con un crecimiento urbano que consume 390 hectáreas cada año, en el año 2001 se habrá consumido el 44 por ciento de la tierra, hoy en día calculada, como adecuada para urbanizar.

2. FACTORES QUE INFLUENCIAN LA DISPONIBILIDAD DE LA TIERRA

Se identifican tres diferentes aspectos que tienen influencia en la disponibilidad de la tierra para urbanizar:

- a) Aspectos Físicos, limitaciones de uso por las características físicas del suelo.
- b) Aspectos de Uso, limitaciones por el uso actual o planificado del suelo.
- c) Aspectos Legales, limitaciones por la naturaleza jurídica del suelo.

2.1. Aspectos Físicos

Áreas Inundables: el relieve del suelo en la porción del Valle de Sula que ocupa el Municipio de San Pedro Sula es muy leve, en algunas zonas la pendiente es casi inexistente. Esto da lugar a la

acumulación de aguas meteóricas, mismas que permanecen por periodos prolongados, hasta desaparecer por mecanismos naturales como la evapotranspiración y más limitadamente por absorción. Este fenómeno limita grandemente el uso de zonas extensas y dispersas que por ahora se consideran inundables.

La superficie total inundable es de 1,606 hectáreas esto representa el 6.9 por ciento del área total del estudio.

El 2.4 por ciento de la superficie total esta conformada por lagunas (Jucutuma, El Carmen y Los Culucos) y Ríos que cruzan la ciudad. Esto significa alrededor de 558 Hectáreas.

La superficie con pendientes elevadas, mayores del 25 por ciento representa el 10.9 por ciento del área de estudio, o sea un total de 2,537 hectáreas.

Las tierras con pendientes elevadas se ubican en tres sitios del área de estudio:

- a) Zona 24, en el Merendón, límite Oeste del Area de Estudio.
- b) Zona 26, en el Cerro Los Tres Palos, casi en el centro del área de estudio; y
- c) Zona 28, en el Cerro de Chotepe, al Sur del área de estudio.

El área "a" forma parte de la reserva forestal del Municipio, las zonas "b" y "c" no tienen uso definido, pero existe la tendencia de convertir estas zonas en parques naturales. En total estas tierras destinadas a reserva forestal tienen una extensión de 1,722 hectáreas lo que representa el 7.4 por ciento del área total.

2.2. Aspectos de Uso

Según el uso, las tierras están clasificadas como: ocupación permanente, temporal y ociosa.

Las tierras con ocupación permanente en el área de estudio son básicamente las ocupadas por el área urbanizada de la ciudad (5,085 hectáreas). Se deben incluir en este cómputo las áreas de uso forestal (1,722 Has.)

Las tierras de ocupación temporal son las ocupadas por la Ganadería (1,444 hectáreas) y la Agricultura (1,515 Has.). Estas en conjunto suman 2,959 Hectáreas de tierra.

Las tierras ociosas son las que no tienen ningún uso, éstas se estiman en más de 3,000 hectáreas.

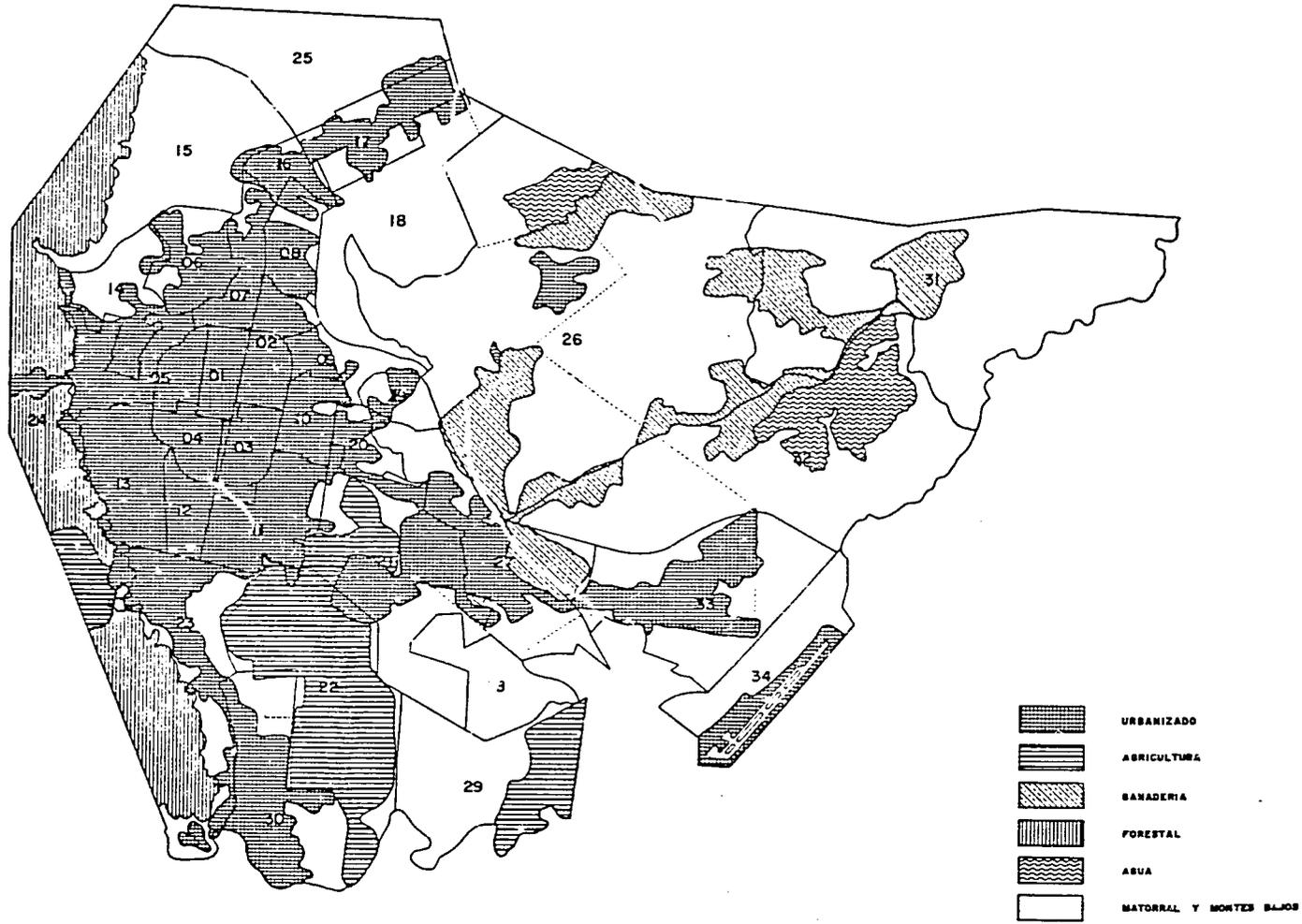
2.3. Aspectos Legales

Según su naturaleza jurídica, las tierras del Municipio son privadas nacionales y ejidales (Ver Mapa No. 18).

La Municipalidad posee tierras ejidales y privadas Municipales de las cuales puede disponer. Esta se encuentra limitada en las tierras privadas particulares y nacionales.

Las tierras ejidales de la Municipalidad suman un área de 10,611 hectáreas. Las tierras privadas municipales dentro del área de estudio tienen una área de 1,992 hectáreas.

De la tierra no urbanizada dentro del área de estudio, la Municipalidad sólo puede disponer de 7,518 hectáreas, de estas solamente 2,269 hectáreas se encuentran ociosas o baldías.



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VIGILANCIA Y DESARROLLO URBANO

ALCALDE: DR. GERARDO ABALDO BARRON, 2007
SECRETARIO: DR. JUAN CARLOS ESCOBAR BARRON, 2007

“CENSO” MUNICIPIO DE SAN PEDRO SULA”

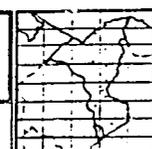
ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:

- EN LOS DATOS CENSALES OBTENIDOS POR LA OFICINA DE CENSO.
- EN LOS DATOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS DATOS CENSALES DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS DATOS DE VUELO Y FOTOGRAFIA AEREA DE SAN PEDRO SULA.
- EN LOS DATOS DE VUELO Y FOTOGRAFIA AEREA DE SAN PEDRO SULA.

CONTENIDO

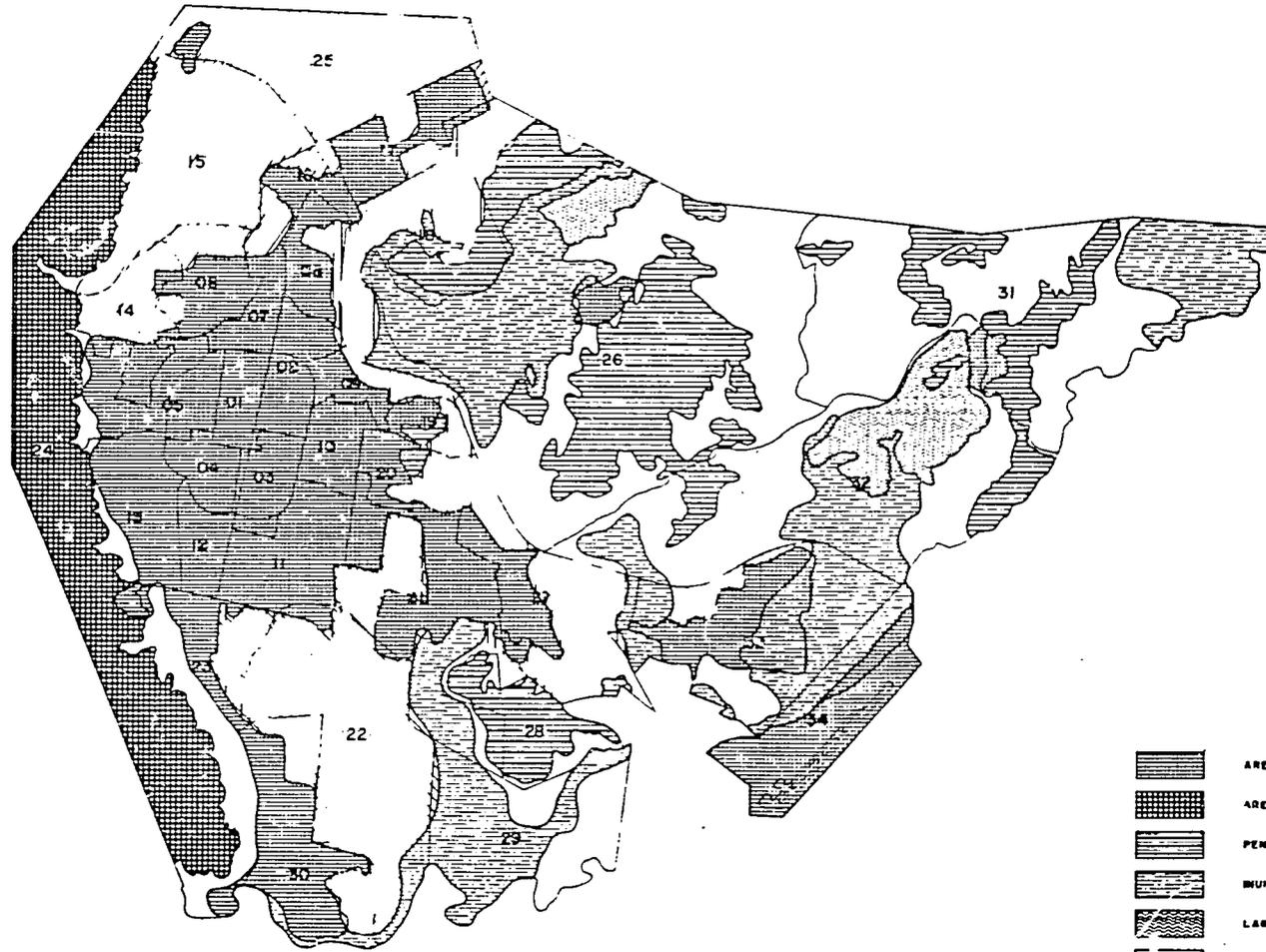
USO DE LA TIERRA

ESCALA 1:75,000



PROYECTO

NO. 16



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A

UMVIDE
UNIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA
REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACION DE TERRENO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

SECRETARIA DE VIVIENDA DE SAN PEDRO SULA

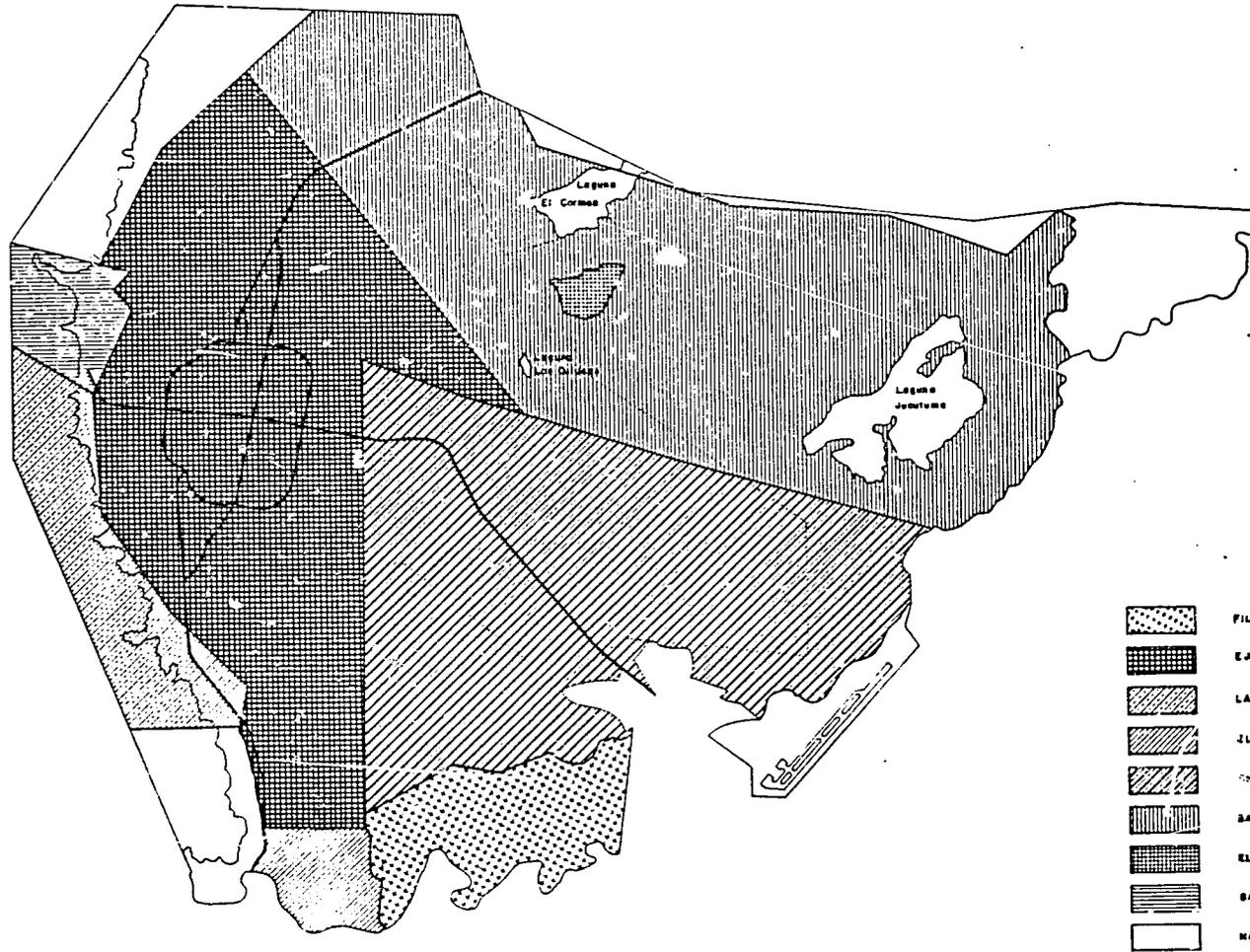
ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - EN LOS DISEÑOS CATASTRALES ELABORADOS POR LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL.
 - EN LOS DISEÑOS DE LA OFICINA DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DISEÑOS DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DISEÑOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DISEÑOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - EN LOS DISEÑOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.

CONTENIDO

AREA DISPONIBLE
PARA URBANIZAR



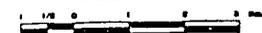
PROYECTO
No. 17



M U N I C I P A L I D A D D E S A N P E D R O S U L A


UMVIDE
 UNIDAD MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA
 ALCALDE DR. JERONIMO BRALES SANDOVAL BORTO
 DIRECTOR DE PROYECTOS DR. DRINGARDI ROBERTO GARCIA

SERVICIO "MAPAS DE SAN PEDRO SULA"
 ESTE TRABAJO ESTA BASADO EN:
 - LOS DADOS CARTOGRAFICOS ELABORADOS POR LA OFICINA DE CARTOGRAFIA MUNICIPAL.
 - LOS DADOS DE LA COMISIÓN DE SAN PEDRO SULA.
 - LOS DADOS CARTOGRAFICOS DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - LOS DADOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - LOS DADOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.
 - LOS DADOS DE LA OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN PEDRO SULA.

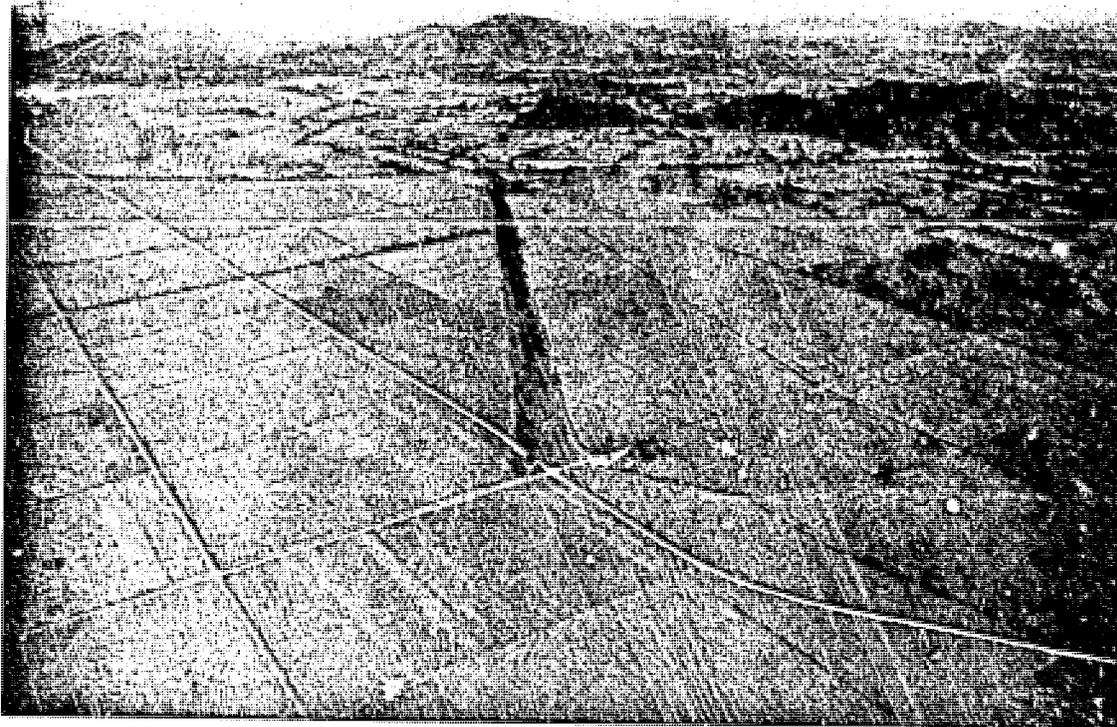
CONTENIDO
TITULOS QUE AMPARAN LA TIERRA EN EL AREA DE ESTUDIO
 ESCALA 1:50,000


PROYECTO
 HOJA Nº
No. 18

PROYECTO
 HOJA Nº
No. 18



PROYECTO
 HOJA Nº
No. 18



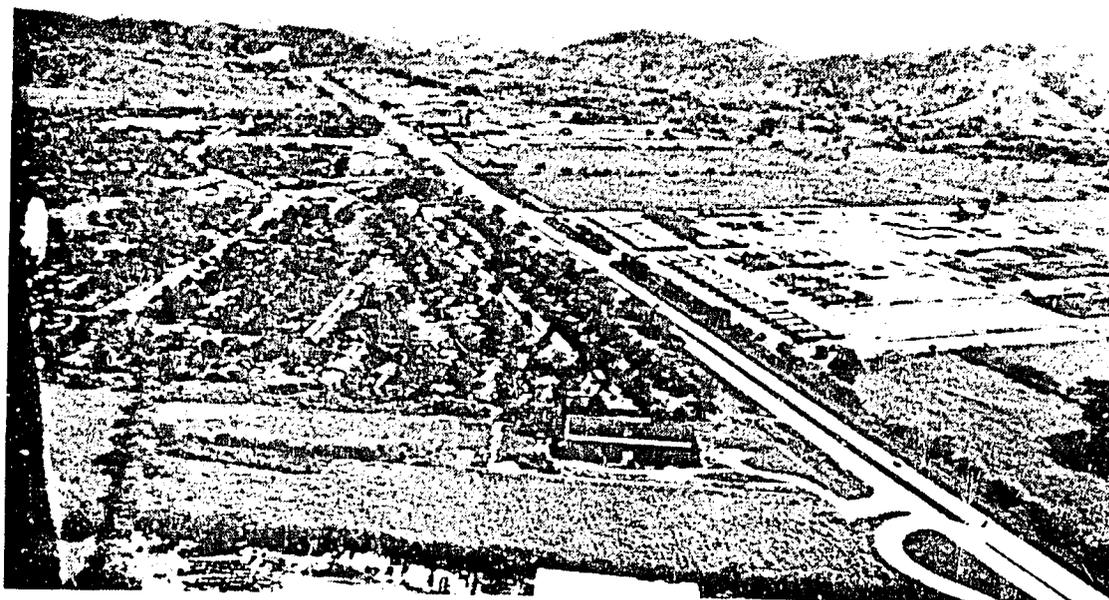
SECTOR SUR-ESTE

SAN PEDRO SULA POSEE GRANDES EXTENSIONES DE TIERRA CON TOPOGRAFIA PLANA. ARRIBA SE OBSERVAN LAS PROPIEDADES DE LA AZUCARERA Y EL CANAL DE DRENAJE QUE DESEMBOCA EN EL RIO CHOTEPE. EN SEGUNDO PLANO A LA DERECHA SE OBSERVA EL CERRO CHOTEPE. LA FOTOGRAFIA DE ABAJO MUESTRA UNA VISTA PARCIAL DEL SECTOR NOR-ESTE (HACIENDA EL DESTINO) AL FONDO SE OBSERVA LA ZONA DE LA COLONIA RIVERA HERNANDEZ.





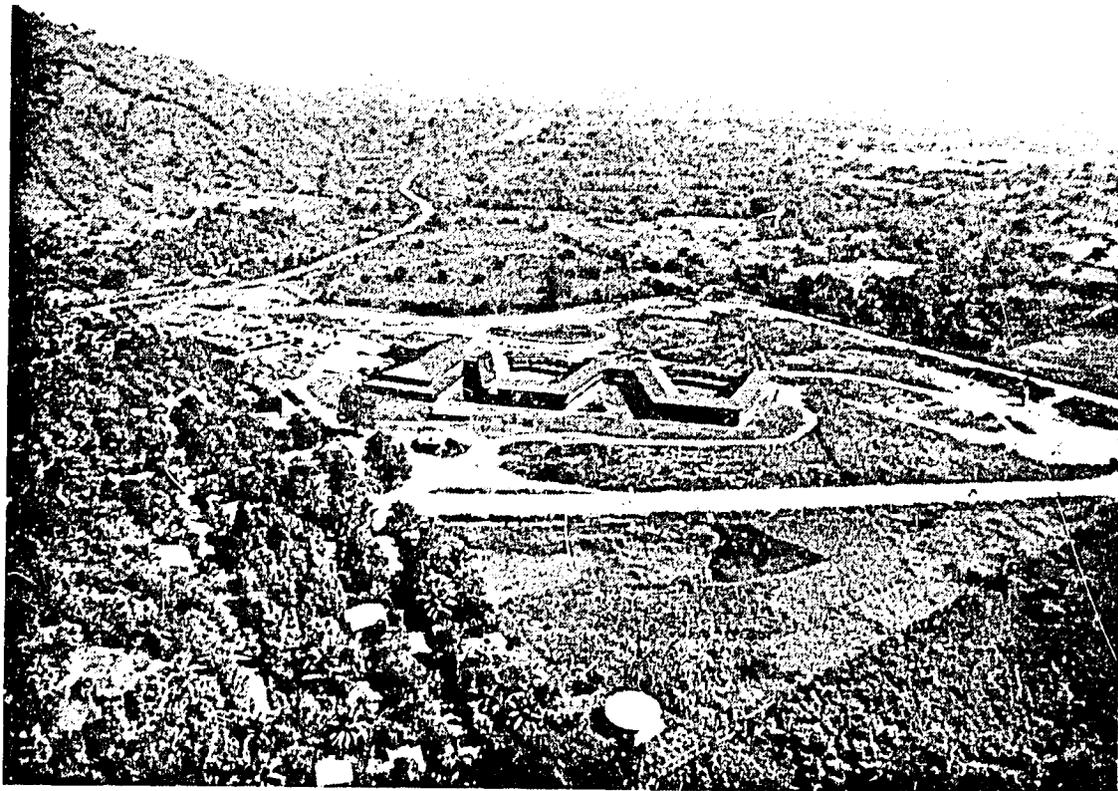
SECTOR NOR-ESTE
VISTA PARCIAL DE LA ZC.NA PREDOMINANTEMENTE RURAL DEL NOR-ESTE,
CARRETERA QUE DE CALPULES CONDUCE A CHOLOMA. EN PRIMER PLANO LA
FINCA SANTA MARTA.



SECTORES NOR-OESTE Y NOR-ESTE
EN PRIMER PLANO EL BOULEVARD DEL NORTE Y LAS COLONIAS FESITRANH A
LA IZQUIERDA Y JUAN RAMON MOLINA A LA DERECHA.



VISTA PANORAMICA DEL SECTOR NOR-OESTE
EN PRIMER PLANO SE OBSERVAN LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES DE
ALTOS INGRESO DEL SECTOR, AL PIE DE LA CORDILLERA DEL MERENDON. AL
CENTRO DE LA FOTO EL NUEVO HOSPITAL REGIONAL DEL NORTE.

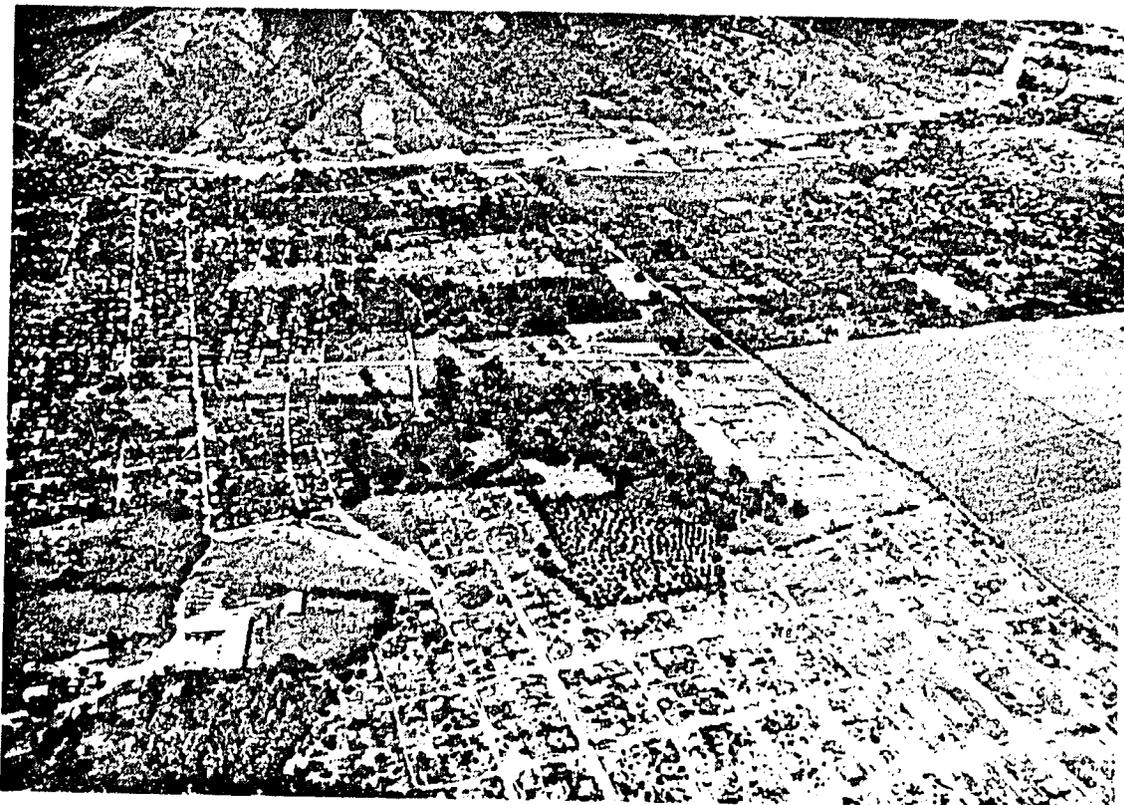


VISTA PARCIAL DEL SECTOR NOR-OESTE
A LA IZQUIERDA EN PRIMER PLANO LA COLONIA GRACIAS ADIOS Y AL CENTRO
LA NUEVA ESCUELA INTERNACIONAL

01



SECTOR SUR-ESTE
EN PRIMER PLANO UNA INVASION RECIENTE AL MARGEN DE LA PROPIEDAD DE
LA AZUCARERA. COLONIA 15 DE ABRIL, SECTOR CHAMELECON.



SECTOR SUR-ESTE
VISTA PARCIAL DE CHAMELECON, PARTE ANTIGUA DE LA CIUDAD A LA IZQUIERDA
E INVASIONES RECIENTES A LA DERECHA. AL FONDO, EL BOULEVARD DEL SUR.



EN ESTAS FOTOGRAFIAS PUEDEN VERSE CLARAMENTE LAS BAJAS DENSIDADES DE LOS DESARROLLOS INFORMALES RECIENTES EN SAN PEDRO SULA. ARRIBA LA COLONIA 15 DE SEPTIEMBRE Y ABAJO LA COLONIA EBENEZER, AMBAS EN EL SECTOR SUR-ESTE-CHAMELECON. ESTAS BAJAS DENSIDADES NO SON CARACTERISTICAS DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN OTROS PAISES.





SECTOR SUR-ESTE.

ESTA VISTA DEL BARRIO CABANAS ES UNA MUESTRA TIPICA DE LA MALLA URBANA EN LAS ZONAS ANTIGUAS Y MAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD, EN DONDE RESIDEN FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS.



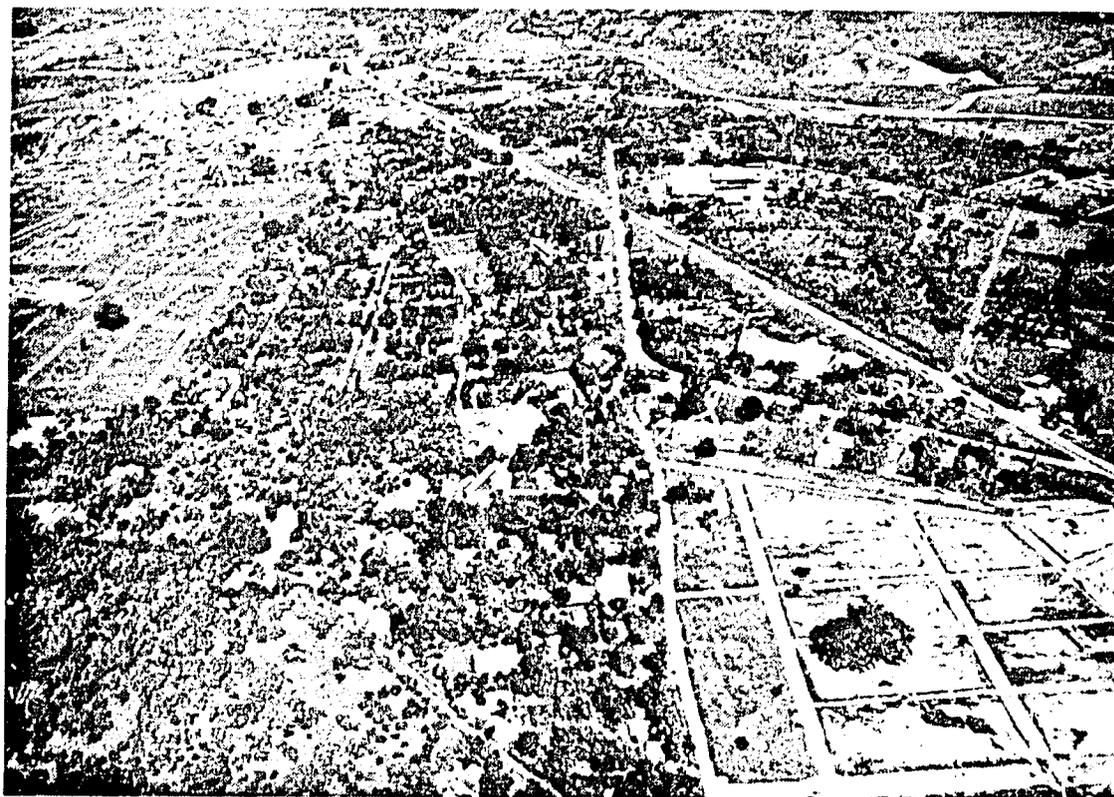
SECTOR SUR-ESTE

AL CENTRO DE LA FOTOGRAFIA SE OBSERVA PARTE DEL SEGUNDO ANILLO DE CIRCUNVALACION. ESTA VISTA MUESTRA PARTE DEL LIMITE ESTE DEL AREA CONSTRUIDA DE LA CIUDAD, COLONIAS SAN PEDRO Y CENTROAMERICANA.

11



SECTOR SUR-ESTE
ACERCAMIENTO Y VISTA PARCIAL DE LA COLONIA ASENTAMIENTOS HUMANOS
DE CALPULES DESARROLLADA CON PATROCINIO DE LA MUNICIPALIDAD.
PUEDEN VERSE LOS TRAZOS DE LAS NUEVAS VIAS EN EJECUCION.



SECTOR SUR-ESTE
EN PRIMER PLANO CALPULES VIEJO Y LA COLONIA VALLE DE SULA EN
CONSTRUCCION. LA CARRETERA A LA LIMA Y LA COLONIA SATELITE AL
FONDO.

CAPITULO IV

NECESIDADES DE TIERRA URBANA PARA VIVIENDA

INTRODUCCION

El presente Capítulo consta de cinco secciones principales. En la primera sección se presenta la descripción de la metodología utilizada para elaborar las proyecciones de población durante el periodo de proyección (1989-2001) y se presentan las cifras resultantes de las proyecciones.

La segunda sección presenta la metodología y el cálculo de necesidades de vivienda por año en el corto, mediano y largo plazo para los dos escenarios (bajo y alto) de crecimiento poblacional.

La tercera sección presenta la metodología utilizada para estimar las necesidades de tierras para vivienda basadas en la atención de las necesidades calculadas en la sección anterior.

La cuarta sección contiene las cifras de necesidades de tierras para cubrir las necesidades de vivienda en el corto, mediano y largo plazo en San Pedro Sula.

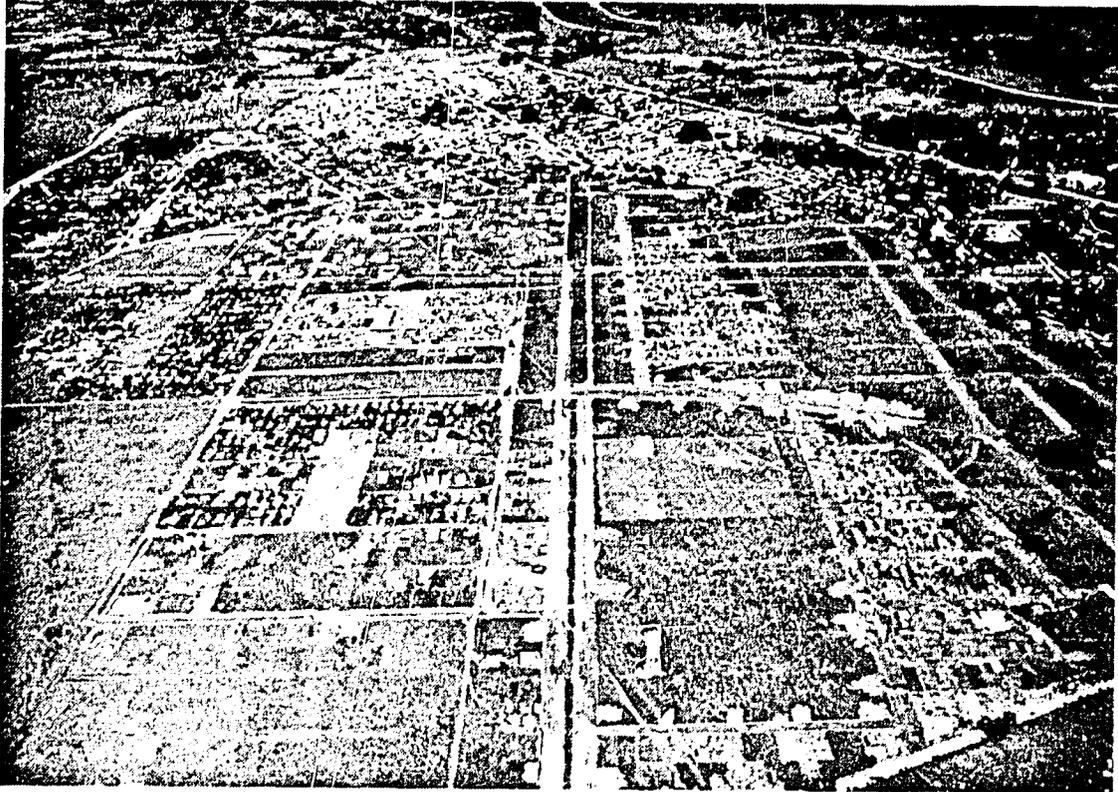
La última sección presenta los análisis "de sensibilidad" que pretenden medir el impacto en las necesidades de tierra al introducir variaciones en los parámetros del desarrollo físico de las futuras urbanizaciones para vivienda.

A. PROYECCIONES DE POBLACION AL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO: ESCENARIOS DE BAJO Y ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL

El cálculo de la necesidad de tierra urbana para vivienda está basado en la estimación de la cantidad de tierra necesaria para cubrir la demanda de vivienda generada por el crecimiento poblacional de la ciudad y la eliminación del déficit de vivienda calculado anteriormente (en el Capítulo II).

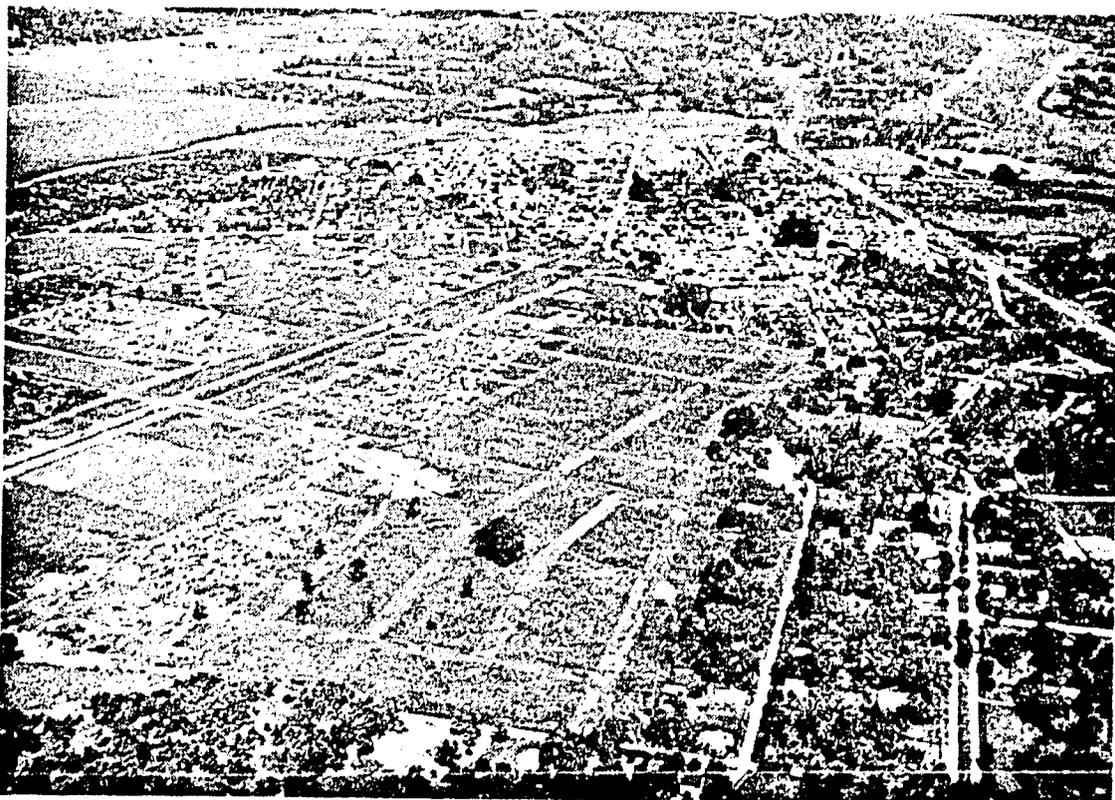
Con el propósito de estimar la demanda de vivienda generada por el crecimiento poblacional futuro, o sea la demanda generada por la formación de nuevos hogares, se realizaron dos proyecciones de población. La primera proyección asume un crecimiento bajo de población y la segunda, un crecimiento más acelerado. Estas dos proyecciones se definen como "escenarios" de bajo y alto crecimiento poblacional.

Se toma el año de 1989 como el año base de la proyección y se proyecta hasta el año 2001. Este periodo de 13 años, se distribuye en el corto (1990-1993), mediano (1994-1997) y largo plazo (1998-2001).



SECTOR SUR-ESTE

ARRIBA Y ABAJO SE MUESTRAN PERSPECTIVAS DESDE DIFERENTES ANGULOS DE LA COLONIA CALPULES Y SUS ALREDEDORES. AL FONDO LA COLONIA SATELITE Y EN PRIMER PLANO LAS OBRAS EN EJECUCION DE LA COLONIA ASENTAMIENTOS HUMANOS DE CALPULES. ABAJO A LA DERECHA CALPULES Y CARRETERA A LA LIMA.



La Tasa de Promedio de Crecimiento Anual de la Población utilizada para la proyección del escenario de bajo crecimiento poblacional es del 4.93 por ciento. Esta tasa asume que la tendencia de crecimiento poblacional del período comprendido entre 1978 y 1988 continúa igual hasta el año 2001. Esta tasa (4.93 por ciento) es igual a la proyectada por CELADE para el crecimiento de población de San Pedro Sula para el período 1990-2000.¹

El segundo escenario de alto crecimiento poblacional se proyecta utilizando una Tasa Promedio del 6.34 por ciento. Esta tasa asume que el Censo Nacional de Población de 1988 sub-estima el crecimiento poblacional de San Pedro Sula. Este escenario de alto crecimiento se basa en el supuesto que la ciudad crece a un ritmo más alto que en el período 78-88, pero también más moderado que el experimentado en el período intercensal 61-74. Este crecimiento poblacional se asemeja al crecimiento proyectado por CELADE para el período de 1974 hasta 1980 (del 6.16 por ciento).

Los Cuadros PRO I y II, a continuación, muestran las proyecciones de población de los escenarios de bajo y alto crecimiento poblacional, respectivamente. En el escenario de bajo crecimiento poblacional, San Pedro Sula pasará de tener cerca de 300 mil habitantes en 1989 a más de 500 mil en el año 2001. En el escenario de alto crecimiento, San Pedro Sula tendría más de 600 mil habitantes al comenzar el próximo siglo.

¹Centro Latino Americano de Demografía (CELADE), Tendencias Demográficas y de Urbanización en América Central y Panamá, pp.158 y 159.

CUADRO PRO I
 SAN PEDRO SULA
 PROYECCIONES DE POBLACION
 1989-2001
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento

	ANOS	SAN PEDRO SULA (en miles)	TPCA (1) (%)
ANO BASE:	1989	294.2	
CORTO PLAZO:	1990	308.7	4.93
	1991	323.9	4.93
	1992	339.9	4.93
	1993	356.6	4.93
	1994	374.2	4.93
MEDIANO PLAZO:	1995	392.7	4.93
	1996	412.0	4.93
	1997	432.4	4.93
	1998	453.7	4.93
LARGO PLAZO:	1999	476.0	4.93
	2000	499.5	4.93
	2001	524.1	4.93

(1) TPCA: Tasa Promedio de Crecimiento Anual

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO PRO II
 SAN PEDRO SULA
 PROYECCIONES DE POBLACION
 1989-2001
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento

	ANOS	SAN PEDRO SULA (en miles)	TPCA (1) (%)
ANO BASE:	1989	298.2	
CORTO PLAZO:	1990	317.1	6.34
	1991	337.2	6.34
	1992	358.6	6.34
	1993	381.3	6.34
MEDIANO PLAZO:	1994	405.5	6.34
	1995	431.2	6.34
	1996	458.5	6.34
	1997	487.6	6.34
LARGO PLAZO:	1998	518.5	6.34
	1999	551.4	6.34
	2000	586.4	6.34
	2001	623.5	6.34

(1) TPCA: Tasa Promedio de Crecimiento Anual
 FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

1. Proyecciones de Población y Tamaño del Hogar

La aplicación de la metodología computarizada denominada "Housing Needs Assessment" de la AID, presentada en el Capítulo II, ha permitido el rápido análisis de los diferentes escenarios (de bajo y alto crecimiento poblacional) en el corto, mediano y largo plazo.

Esta metodología calcula la formación de nuevos hogares por año con dos ingredientes: la población de cada año en períodos de cinco años y el tamaño del hogar (número de miembros del núcleo familiar).

Los cuadros SCEN I, II Y III, presentados a continuación, contienen los datos de entrada al modelo de necesidades de vivienda, para el cálculo de formación de hogares.

1.1 Número de Hogares

El número de hogares se calculó multiplicando el índice de hacinamiento por el número de viviendas reportadas en el Censo de 1988. Se presume que la relación entre número de personas por familia y vivienda permanece constante entre 1978 y 1988.

El tamaño familiar se mantiene constante en estos dos escenarios y en el corto, mediano y largo plazo (4.63 personas por familia).

CUADRO SCEN I
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL CORTO PLAZO
 1989-1993
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1989	294.2	4.63
1990	308.7	4.63
1991	323.9	4.63
1992	339.9	4.63
1993	356.6	4.63

CUADRO SCEN I
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL CORTO PLAZO
 1989-1993
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1989	298.2	4.63
1990	317.1	4.63
1991	337.2	4.63
1992	358.6	4.63
1993	381.3	4.63

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO SCEN II
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL MEDIANO PLAZO
 1993-1997
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1993	356.6	4.63
1994	374.2	4.63
1995	392.7	4.63
1996	412.0	4.63
1997	432.4	4.63

CUADRO SCEN II
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL MEDIANO PLAZO
 1993-1997
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1993	381.3	4.63
1994	405.5	4.63
1995	431.2	4.63
1996	458.5	4.63
1997	487.6	4.63

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO SCEN III
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL LARGO PLAZO
 1997-2001
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1997	432.3	4.63
1998	453.7	4.63
1999	476.0	4.63
2000	499.5	4.63
2001	524.1	4.63

CUADRO SCEN III
 SAN PEDRO SULA
 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 PROYECCION AL LARGO PLAZO
 1997-2001
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento

SAN PEDRO SULA		
ANOS	POBLACION (en miles)	TAMANO DEL HOGAR
1997	458.5	4.63
1998	487.6	4.63
1999	518.5	4.63
2000	551.4	4.63
2001	586.3	4.63

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

B. CALCULO DE NECESIDADES DE VIVIENDA POR AÑO EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO EN SAN PEDRO SULA PARA AMBOS ESCENARIOS

Las Necesidades Anuales de Vivienda en San Pedro Sula fueron calculadas con la aplicación de la misma metodología computarizada mencionada arriba.

Las necesidades de tierras se calculan en este estudio, traduciendo las necesidades de vivienda, en necesidades de tierra, usando la relación de densidad para el uso del suelo urbano. En la próxima sección de este capítulo se presenta la descripción de la metodología desarrollada por PADCO para el cálculo de necesidades de tierras según diferentes densidades y estándares de desarrollo urbanístico para vivienda.

1. Modelo para el Diagnóstico de Necesidades de Vivienda

La metodología para el cálculo de Necesidades de Vivienda clasifica los componentes principales de las necesidades habitacionales en dos categorías: la primera categoría contiene las necesidades existentes actuales, o sea el punto de partida para la futura proyección: a) unidades habitacionales que requieren reemplazo por su condición precaria y b) nuevas viviendas que necesitan ser construidas para reducir los niveles de hacinamiento del inventario actual.

La segunda categoría identifica las necesidades que deben ser cubiertas durante el periodo de proyección futura debido: a) al crecimiento poblacional/formación de nuevos hogares.

Estos dos componentes o categorías conforman las necesidades de vivienda o sea, la demanda de vivienda.

2. Necesidades de Vivienda

Los Cuadros NEC I hasta NEC VI, presentados a continuación, resumen las necesidades de vivienda para San Pedro Sula al corto, mediano y largo plazo en ambos escenarios.

El Cuadro NEC I indica que durante los próximos cinco años en San Pedro Sula, la producción de lotes urbanizados (con y sin áreas construidas) para cubrir la demanda generada por la formación de nuevos hogares representa el mayor rubro de necesidades en el corto plazo.

Nuevos hogares estarán formándose a un ritmo anual de 2,980 en 1989 hasta 3,610 en el año de 1993.

Se presume que se elimina el déficit actual de vivienda en este corto plazo, o sea durante los próximos 4 años (entre 1989 y 1992).

El total de viviendas malas y el total de viviendas necesarias para eliminar el hacinamiento se dividen entre 4 años.

De esta manera se obtiene la necesidad de desarrollar anualmente 1,780 lotes urbanizados o viviendas construidas por reemplazo y 570 por reducción de hacinamiento.

Cubrir las necesidades de vivienda en el corto plazo, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional implica entonces, la producción de 5,330 lotes urbanizados en 1989 hasta 5,800 en 1992.²

El Cuadro NEC II indica que, cubrir las necesidades de vivienda en el corto plazo, dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional significa en cambio, la producción anual de 6,190 lotes urbanizados en 1989 hasta 6,970 en 1992.

El Cuadro NEC III indica una necesidad de vivienda en el mediano plazo (1994-1997) dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, de 3,890 lotes urbanizados o viviendas en el año de 1994, hasta 4,380 en 1997. Las necesidades son menores en el mediano plazo porque se presume que el déficit habitacional se elimina en el corto plazo. La demanda en el mediano plazo está conformada únicamente por formación de hogares.

El Cuadro NEC IV indica una necesidad de vivienda en el mediano plazo (1994 - 1997) dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, de 5,230 lotes urbanizados o viviendas en el año de 1994, hasta 6,290 en 1997.

El Cuadro NEC V indica una necesidad de vivienda en el largo plazo (1998 - 2001) dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, de 4,620 lotes urbanizados o viviendas en el año de 1998, hasta 5,320 en el 2001.

El Cuadro NEC VI indica una necesidad de vivienda en el largo plazo dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, de 6,670 lotes urbanizados o viviendas en el año de 1998, hasta 7,950 en el año 2001.

² Se presume que a partir de 1993 la demanda está únicamente conformada por la formación de nuevos hogares. Se presume un lote urbanizado o vivienda por familia u hogar.

CUADRO NEC I
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL CORTO PLAZO 1989 - 1993
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento
 (En Miles)

341

	1989	1990	1991	1992	1993
NUEVOS HOGARES/ANO	2.98	3.13	3.28	3.46	3.61
REEMPLAZO ANUAL DE VIVIENDAS PRECARIAS	1.78	1.78	1.78	1.78	-
CONSTRUCCION ANUAL PARA ALIVIA EL HACINAMIENTO	0.57	0.57	0.57	0.57	-
CONSTRUCCION TOTAL POR AÑO	5.33	5.48	5.63	5.80	3.61

FUENTE: ANALISIS DE PACC/UMVIDE

CUADRO NEC II
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL CORTO PLAZO 1989 - 1993
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento
 (En Miles)

	1989	1990	1991	1992	1993
NUEVOS HOGARES/ANO	3.84	4.08	4.34	4.62	4.90
REEMPLAZO ANUAL DE VIVIENDAS PRECARIAS	1.78	1.78	1.78	1.78	-
CONSTRUCCION ANUAL PARA ALIVIA EL HACINAMIENTO	0.57	0.57	0.57	0.57	-
CONSTRUCCION TOTAL POR AÑO	6.19	6.43	6.69	6.97	4.90

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO NEC III
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento
 (En Miles)

	1993	1994	1995	1996	1997
	(Año Base)				
NUEVOS					
HOGARES/ANO		3.80	4.00	4.17	4.38
CONSTRUCCION					
TOTAL POR AÑO		3.80	4.00	4.17	4.38

CUADRO NEC IV
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento
 (En Miles)

	1993	1994	1995	1996	1997
	(Año Base)				
NUEVOS					
HOGARES/ANO		5.23	5.55	5.90	6.29
CONSTRUCCION					
TOTAL POR AÑO		5.23	5.55	5.90	6.29

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO NEC V
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL LARGO PLAZO 1998 - 2001
 Primer Escenario: Bajo Crecimiento
 (En Miles)

	1997	1998	1999	2000	2001
	(Año Base)				
NUEVOS					
HOGARES/ANO		4.62	4.82	5.08	5.32
CONSTRUCCION					
TOTAL POR AÑO		4.62	4.82	5.08	5.32

CUADRO NEC VI
 NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN SAN PEDRO SULA
 EN EL LARGO PLAZO 1998 - 2001
 Segundo Escenario: Alto Crecimiento
 (En Miles)

	1997	1998	1999	2000	2001
	(Año Base)				
NUEVOS					
HOGARES/ANO		6.67	7.11	7.54	7.95
CONSTRUCCION					
TOTAL POR AÑO		6.67	7.11	7.54	7.95

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

Los Cuadros SEN I hasta SEN III, presentados a continuación, contienen el análisis comparativo de necesidades de vivienda en ambos escenarios. Los datos se analizan como variaciones porcentuales de las necesidades de vivienda de un escenario sobre el otro.

El Cuadro SEN I indica una diferencia porcentual promedio en el primer período (corto plazo) del 20 por ciento. Lo que significa que las necesidades de vivienda se incrementan en un 20 por ciento al incrementarse la tasa de crecimiento poblacional (del 4.93 al 6.34 por ciento) en el corto plazo.

El Cuadro SEN II presenta una diferencia porcentual promedio en el segundo período (mediano plazo) del 40 por ciento. Lo que significa que las necesidades de vivienda se incrementan en un 40 por ciento al incrementarse la tasa de crecimiento poblacional (del 4.93 al 6.34 por ciento) en el mediano plazo.

El Cuadro SEN III presenta una diferencia porcentual promedio en el tercer período (largo plazo) del 47 por ciento. Lo que significa que las necesidades de vivienda se incrementan en un 47 por ciento al incrementarse la tasa de crecimiento poblacional (del 4.93 al 6.34 por ciento) en el largo plazo.

CUADRO SEN I
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN ESCENARIOS DE CRECIMIENTO
 BAJO Y ALTO PARA SAN PEDRO SULA
 CORTO PLAZO: (1989 - 1993)

	1989	1990	1991	1992	1993	

BAJO CRECIMIENTO:						
(Primer Escenario)						
Demanda Total						
por Año:						
. Viviendas	5,330	5,480	5,630	5,800	3,610	

Promedio Anual:						5,170
=====						
ALTO CRECIMIENTO:						
(Segundo Escenario)						
Demanda Total						
por Año:						
. Viviendas	6,190	6,430	6,690	6,970	4,900	

Promedio Anual:						6,236
=====						
DIFERENCIA						
PORCENTUAL						
RESPECTO AL						
PRIMER ESCENARIO	16%	17%	19%	20%	35%	20%
(%)						
=====						

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO SEN II
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN ESCENARIOS DE CRECIMIENTO
 BAJO Y ALTO PARA SAN PEDRO SULA
 MEDIANO PLAZO: (1994 - 1997)

	1994	1995	1996	1997	
BAJO CRECIMIENTO:					
(Primer Escenario)					
Demanda Total					
por Año:					
. Viviendas	3,800	4,000	4,170	4,380	
Promedio Anual:					4,088
ALTO CRECIMIENTO:					
(Segundo Escenario)					
Demanda Total					
por Año:					
. Viviendas	5,230	5,550	5,900	6,290	
Promedio Anual:					5,743
DIFERENCIA					
PORCENTUAL					
RESPECTO AL					
PRIMER ESCENARIO	37%	39%	41%	43%	40%
(%)					

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO SEN III
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE VIVIENDA
 EN ESCENARIOS DE CRECIMIENTO
 BAJO Y ALTO PARA SAN PEDRO SULA
 LARGO PLAZO: (1998 - 2001)

	1998	1999	2000	2001	

BAJO CRECIMIENTO:					
(Primer Escenario)					
Demanda Total					
por Año:					
. Viviendas	4,620	4,820	5,080	5,320	

Promedio Anual:					4,960
=====					
ALTO CRECIMIENTO:					
(Segundo Escenario)					
Demanda Total					
por Año:					
. Viviendas	6,670	7,110	7,540	7,950	

Promedio Anual:					7,318
=====					
DIFERENCIA					
PORCENTUAL					
RESPECTO AL					
PRIMER ESCENARIO	44%	47%	48%	49%	47%
(%)					

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

C. METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA

La metodología para el cálculo de necesidades de tierra para vivienda define cuatro categorías de urbanización. Estas cuatro categorías resumen las características de las densidades poblacionales de los 13 proyectos o urbanizaciones para vivienda analizadas en el capítulo anterior. Estos doce proyectos son una muestra representativa de la producción de lotes urbanizados en San Pedro Sula, para todas las categorías de ingreso de la ciudad.

El número de lotes y el área bruta por tipo de lote también se desglosa en cuatro categorías, o sea por tipo de urbanización. La demanda de vivienda y la cantidad de tierra necesaria se calcula por tipo de urbanización. (Este es un análisis que presenta promedios ponderados de las necesidades de tierras y vivienda para cuatro categorías de urbanización.)

Otro concepto importante es el hecho de que este primer análisis asume que seguirán produciéndose los mismos tipos de urbanizaciones en el futuro, o sea con las mismas características de tamaños de lotes y densidades.

Posteriormente se realizan dos análisis de sensibilidad para conocer como varían estas necesidades de tierras al variar los estándares urbanísticos de la producción de vivienda.

El Cuadro MET I, a continuación, presenta la metodología utilizada para el cálculo de necesidades de tierras para vivienda. La primera columna del cuadro: Área Total Urbanizada por Tipo de Urbanización (A1..A4) corresponde al área de los terrenos urbanizados en las cuatro categorías de densidad descritas al pie del cuadro.

La segunda columna del cuadro suma el número total de lotes por tipo de urbanización dentro de las mismas cuatro categorías (U1..U4).

La tercera columna del cuadro divide el área total del terreno entre el número de lotes, representando este dato la densidad bruta de las urbanizaciones.

La cuarta columna del cuadro multiplica la demanda de vivienda por el número de lotes de cada categoría de densidad dividida por el número total de lotes y de esta manera se obtiene un promedio ponderado de demanda.

La quinta columna del cuadro multiplica el área bruta del lote por la demanda de vivienda (por categoría de urbanización, según su densidad).

CUADRO MET I
 METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE
 NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (5)=(3)*(4)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
A1	U1	A1/U1	X(U1/SUM U)	
A2	U2	A2/U2	X(U2/SUM U)	
A3	U3	A3/U3	X(U3/SUM U)	
A4	U4	A4/U4	X(U4/SUM U)	
SUM A	SUM U			

(1) El Tipo de Urbanizacion corresponde a cuatro categorias de densidad
 Estas densidades ha sido tomadas de las tipicas en la muestra
 de doce urbanizaciones analizadas en la seccion anterior.

A1 = DENSIDADES ENTRE 287 Y 277 PERS/HA.

A2 = DENSIDADES ENTRE 175 Y 149 PERS/HA.

A3 = DENSIDADES ENTRE 139 Y 110 PERS/HA.

A4 = DENSIDADES DE 60 PERS/HA.

(2) U1..U4 corresponde a la suma de las viviendas de todas las urbanizaciones
 en esta categoria de densidad.

(3) representa el area bruta del lote (divide el area total del terreno
 entre el numero de lotes.

(4) X representa la demanda de vivienda obtenida de los escenarios anteriores.
 esta demanda se multiplica por el numero de lotes de cada categoria de densidad
 dividida entre el total de lotes

(5) multiplica el area bruta de lote por la demanda de vivienda por
 categoria de urbanizacion (segun su densidad).

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

D. NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO

El Cuadro MET II, a continuación, indica que para cubrir las necesidades de vivienda del corto plazo (1989-1993), dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, se necesitarán 694.82 hectáreas de tierra en ese periodo (5 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 139 hectáreas anuales en el corto plazo, dentro de una situación de bajo crecimiento poblacional.

Las necesidades de tierras para vivienda de cada tipo de urbanización se presenta en la quinta columna del cuadro.

CUADRO MET II
CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993 (5 Años)
PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION (1)	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION (2)	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.) (3)=(1)/(2)	DEMANDA DE VIVILNDA POR TIPO DE URBANIZACION (X) (4)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.) (5)=(3)*(4)
55.24	3,337	165.54	7,845	129.86
143.17	4,909	291.65	11,540	336.57
87.67	2,650	330.83	6,230	206.10
9.48	100	948.00	235	22.29
295.56	10,996		25,850	694.82

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

El Cuadro MET III, a continuación, indica que para cubrir las necesidades de vivienda de corto plazo (1989-1993), dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, se necesitarán 838.08 hectáreas de tierra en ese período (5 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 168 hectáreas anuales en el corto plazo, dentro de una situación de alto crecimiento poblacional.

CUADRO MET III
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993 (5 Años)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,337	165.54	9,462	156.64
143.17	4,909	291.65	13,920	405.97
87.67	2,650	330.83	7,514	248.59
9.48	100	948.00	284	26.88
295.56	10,996		31,180	838.08

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

El Cuadro MET IV, a continuación, indica que para cubrir las necesidades de vivienda de mediano plazo (1994-1997), dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, se necesitarán 439.47 hectáreas de tierra en ese período (4 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 110 hectáreas anuales en el mediano plazo, dentro de una situación de bajo crecimiento poblacional.

Las necesidades de tierras se reducen en el mediano plazo debido a que el análisis presume la eliminación del déficit habitacional en el corto plazo. O sea que estas necesidades de tierras calculadas para el mediano y largo plazo cubren únicamente las necesidades de tierras para vivienda generadas por la formación de nuevos hogares.

CUADRO MET IV
CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Anos)
PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTES (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,337	165.54	4,962	82.14
143.17	4,909	291.65	7,299	212.88
87.67	2,650	330.83	3,940	130.36
9.48	100	948.00	149	14.10
295.56	10,996		16,350	439.47

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

El Cuadro MET V, indica que para cubrir las necesidades de vivienda del mediano plazo (1994-1997), dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, se necesitarán 617.41 hectáreas de tierra en ese periodo (4 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 154 hectáreas anuales en el mediano plazo, dentro de una situación de alto crecimiento poblacional.

CUADRO MET V
CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Años)
SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,337	165.54	6,971	115.39
143.17	4,909	291.65	10,255	299.07
87.67	2,650	330.83	5,536	183.14
9.48	100	948.00	209	19.80
295.56	10,996		22,970	617.41

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

El Cuadro MET VI, a continuación, indica que para cubrir las necesidades de vivienda del largo plazo (1997-2001), dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional, se necesitaran 533.28 hectáreas de tierra en ese período (4 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 133 hectáreas anuales en el largo plazo, dentro de una situación de bajo crecimiento poblacional.

CUADRO MET VI
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL LARGO PLAZO 1998 - 2001 (4 Años)
 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
5.24	3,337	165.54	6,021	99.67
143.17	4,909	291.65	8,857	258.32
87.67	2,650	330.83	4,781	158.18
9.48	100	948.00	180	17.10
295.56	10,996		19,840	533.28

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

El Cuadro MET VII, indica que para cubrir las necesidades de vivienda del largo plazo (1997-2001), dentro de un escenario de alto crecimiento poblacional, se necesitarán 786.74 hectáreas de tierra en ese periodo (4 años) y esto significa una demanda o necesidad de tierras para vivienda de 197 hectáreas anuales en el largo plazo, dentro de una situación de alto crecimiento poblacional.

CUADRO MET VII
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL LARGO PLAZO 1998 - 2001 (4 Anos)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,337	165.54	8,883	147.04
143.17	4,909	291.65	13,067	381.10
87.67	2,650	330.83	7,054	233.37
9.48	100	948.00	266	25.23
295.56	10,996		29,270	786.74

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

E. ANALISIS DE SENSIBILIDAD

El objetivo de los análisis de sensibilidad realizados en esta sección es: medir el impacto en las necesidades de tierra al introducir cambios en las características físicas de las urbanizaciones. Los cambios realizados en los parámetros en este estudio, son simplemente variaciones en dos componentes de las urbanizaciones: a) los tamaños de los lotes y b) los anchos de las vías de circulación.

El Cuadro MET I, presentado en la sección anterior, ha sido integrado a la base de datos electrónica del estudio (hojas electrónicas del programa Lotus 123. De manera que se utiliza el mismo formato y la misma metodología para calcular las nuevas necesidades de tierras para vivienda que generan las reducciones en los tamaños promedios de los lotes y variaciones mínimas en los anchos de las vías de circulación vehicular y peatonal.

Esto entonces significa que, hipóticamente, la futura producción de lotes urbanizados para vivienda en San Pedro Sula se enfoca en hacer más eficiente el uso de la tierra, incrementando las densidades y las áreas vendibles de las urbanizaciones y reduciendo sus áreas de circulación interna.

1. Reducción en el tamaño de los lotes e incremento de la densidad

Las nuevas cifras utilizadas en los análisis parten de un nuevo promedio de tamaño de lote más pequeño que el promedio actual. Para ser exactos una reducción del 20 por ciento en la superficie de los lotes en todas las categorías de urbanización. (Ver Metodología en Sección anterior, Cuadro MET I)

La hoja electrónica del Modelo PADCO/Bertaud sirve como formato de entrada de los datos, se introducen las variaciones en los tamaños de los lotes y el Modelo calcula, en pocos segundos, el impacto en la densidad poblacional de cada proyecto analizado.

El Cuadro Met IA, Análisis de Sensibilidad, muestra en la parte de abajo del Cuadro, la descripción de las densidades poblacionales de cuatro tipos de urbanizaciones A1..A4. Estas categorías de densidad son en promedio, un 28 por ciento más altas que las anteriores (presentadas en el primer análisis de necesidades de tierra para vivienda).

Este análisis de sensibilidad ya demuestra que una reducción del 20 por ciento en el tamaño de los lotes promedio (para el total de las nuevas urbanizaciones en San Pedro Sula) genera un incremento promedio en todas las categorías de densidad del 28 por ciento. La más alta densidad es de 363 personas por hectárea, o sea 72 viviendas por hectárea.

El Cuadro MET IIA, muestra que la mayor parte de estas nuevas urbanizaciones estarán desarrollándose con densidades entre 242 y 185 personas por hectárea, o sea entre 48 y 37 viviendas por hectárea. La última columna del cuadro indica que estas reducciones en los tamaños de los lotes (y consecuentemente estos incrementos de densidad reducen la cantidad de tierra necesaria para uso residencial a únicamente 573 hectáreas en los primeros cinco años del período de proyección. Esto significa una demanda anual promedio del período de 114 hectáreas anuales, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional.

Los cuadros subsiguientes muestran las nuevas necesidades de tierras para vivienda en el mediano y largo plazo dentro de las dos hipótesis de bajo y alto crecimiento poblacional.

El Cuadro SEN IA, muestra una reducción del 17 por ciento en las necesidades de tierras para vivienda. Esto significa que el incremento de las densidades en los proyectos de vivienda repercute en la reducción de la cantidad de tierra necesaria para el desarrollo de la ciudad cada año.

La menor extensión de tierra a ser servida cada año podría verse positivamente también desde el punto de vista de la dotación de redes de infraestructura. La reducción del área de los lotes se hizo tomando en cuenta que los frentes de los lotes también se reducen para que la relación "frente x fondo" de los lotes sea de 1:3, en vez de 1:2 como se utiliza actualmente. El Cuadro REL I, a continuación presenta varios ejemplos de áreas, frentes y fondos de algunos lotes típicos. El área de los lotes se presenta medida de dos formas: la primera en una relación de 1:2 (por ejemplo, un lote de 200 metros cuadrados que mide 10 x 20 mts.) y luego en una relación de 1:3 (un lote de 147 metros cuadrados que mide 7 metros de frente por 21 mts. de fondo).

CUADRO REL I
 CUADRO TIPOLOGIA DE LOTES
 ALTERNATIVAS DE AREAS
 EN RELACION FRENTE - FONDO
 1:2 Y 1:3

Relacion	Ancho	Largo	Areas	Alternativas de Tamano de Lote
1:2	5	10	50	
	5	11	55	
	5	12	60	60
	5	13	65	65
	5	14	70	70
1:3	5	15	75	75
1:2	6	10	60	
	6	11	66	
	6	12	72	
	6	13	78	
	6	14	84	84
	6	15	90	90
	6.4	15	96	
	6	16	96	96
	6	17	102	102
	6	18	108	108
1:3	6	18	108	108
1:2	7	14	98	
	7	15	105	
	7	16	112	112
	7	17	119	119
	7	18	126	126
	7	19	133	133
	7	20	140	140
	7	21	147	147
1:3	7	21	147	147
1:2	8	15	120	
	8	16	128	
	8	17	136	
	8	18	144	
	8	19	152	152
	8	20	160	160
	8	21	168	168
	8	22	176	176
	8	23	184	184
	8	24	192	192
	1:3	8	24	192
1:2	9	17	153	
	9	18	162	
	9	19	171	
	9	20	180	
	9	21	189	
	9	22	198	198
	9	23	207	207
1:3	10	20	200	

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

2. Reducción de los Anchos de las Vías de Circulación en las Urbanizaciones para Vivienda

El segundo análisis de sensibilidad mide el impacto de la reducción del porcentaje destinado a áreas de circulación dentro de las nuevas urbanizaciones. Esto se logra a través de reducir los anchos de las vías vehiculares internas a las urbanizaciones de vivienda.

Los anchos promedios de las vías de acceso y colectoras de todas las urbanizaciones se han reducido dos (2) metros. Consecuentemente, se han extendido también las longitudes de las cuadras para hacer manzanas más grandes. El Modelo Bertaud calcula en pocos segundos, el nuevo porcentaje de área de circulación resultante de la introducción de estos nuevos parámetros. Se realiza un nuevo cálculo con este nuevo porcentaje de área de circulación para el proyecto y se obtienen nuevas densidades y número de lotes.

Este análisis asume que el área que se le reduce al área de circulación se adjudica para la construcción de más lotes residenciales.

El Cuadro Met IB, Segundo Análisis de Sensibilidad, muestra en la parte de abajo del Cuadro, la descripción de las densidades poblacionales de cuatro tipos de urbanizaciones A1..A4. Estas categorías de densidad son en promedio, un 40 por ciento más altas que las anteriores (presentadas en el primer análisis, o sea el caso base del análisis de sensibilidad).

Este análisis de sensibilidad ya demuestra que una reducción adicional (al 20 por ciento en el tamaño de los lotes promedio) que consiste en reducir los anchos de las vías internas a las urbanizaciones genera un incremento promedio en todas las categorías de densidad del 40 por ciento. La más alta densidad es de 399 personas por hectárea, o sea 80 viviendas por hectárea.

El Cuadro MET IB, muestra que la mayor parte de estas nuevas urbanizaciones estarán desarrollándose con densidades entre 263 y 220 personas por hectárea, o sea entre 53 y 44 viviendas por hectárea. La última columna del cuadro indica que estas reducciones en los tamaños de los lotes (y consecuentemente estos incrementos de densidad reducen la cantidad de tierra necesaria para uso residencial a únicamente 528 hectáreas en los primeros cinco años del período de proyección. Esto significa una demanda anual promedio del período de 105 hectáreas anuales, dentro de un escenario de bajo crecimiento poblacional.

Los cuadros subsiguientes muestran las nuevas necesidades de tierras para vivienda en el mediano y largo plazo dentro de las dos hipótesis de bajo y alto crecimiento poblacional.

El Cuadro SEN IA, muestra una reducción del 24 por ciento en las necesidades de tierras para vivienda calculadas en el caso base, o sea el primer análisis. Esto significa que el incremento de las densidades en los proyectos de vivienda y en la reducción de los anchos de las vías de circulación repercute en la reducción de la cantidad de tierra necesaria para el desarrollo de la ciudad cada año. Esta reducción porcentual del 24 por ciento en el consumo de tierra puede verse positivamente en virtud de las proyecciones del ambiente económico de Honduras en el corto plazo (Ver Capítulo II, Situación Económica).

Menor extensión de tierra a ser servida cada año podría verse positivamente también desde el punto de vista de la dotación de redes de infraestructura. La reducción de los frentes de los lotes y el diseño de cuadras más largas que las actuales, o sea manzanas más grandes en las urbanizaciones, sumado a la reducción en el ancho de las calles tiene como consecuencia la reducción del área de circulación y de los costos de urbanización, debido a que la experiencia internacional ha comprobado que estas acciones reducen el número de metros lineales de redes de infraestructura por área servida y por lote servido.

Los Cuadros SEN IA hasta VI A, presentados al final muestran reducciones en el consumo de tierras del 17 y el 24 por ciento, en el primer y segundo análisis de sensibilidad respectivamente para el corto, mediano y largo plazo en ambos escenarios de alto y bajo crecimiento poblacional, durante el período de proyección.

CUADRO MET 1A
ANALISIS DE SENSIBILIDAD
METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE
NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION (1)	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION (2)	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (3)=(1)/(2)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X) (4)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (5)=(3)*(4)
A1	U1	A1/U1	X(U1/SUM U)	
A2	U2	A2/U2	X(U2/SUM U)	
A3	U3	A3/U3	X(U3/SUM U)	
A4	U4	A4/U4	X(U4/SUM U)	
SUM A	SUM U			

- (1) El Tipo de Urbanizacion corresponde a cuatro categorias de densidad. Estas densidades ha sido tomadas de las tipicas en la muestra de doce urbanizaciones analizadas en la seccion anterior.
- A1 = DENSIDADES ENTRE 363 Y 343 PERS/HA.
A2 = DENSIDADES ENTRE 242 Y 185 PERS/HA.
A3 = DENSIDADES ENTRE 175 Y 144 PERS/HA.
A4 = DENSIDADES DE 66 PERS/HA.
- (2) U1..U4 corresponde a la suma de las viviendas de todas las urbanizaciones en esta categoria de densidad.
- (3) representa el area bruta del lote (divide el area total del terreno entre el numero de lotes).
- (4) X representa la demanda de vivienda obtenida de los escenarios anteriores. esta demanda se multiplica por el numero de lotes de cada categoria de densidad dividida entre el total de lotes
- (5) multiplica el area bruta de lote por la demanda de vivienda por categoria de urbanizacion (segun su densidad).

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET IIA
 ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993
 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,972	139.07	7,707	107.19
143.17	5,915	242.05	11,477	277.81
87.67	3,311	264.78	6,425	170.11
9.48	124	764.52	241	18.39
295.56	13,322		25,850	573.50

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET IIIA
 ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993 (5 Anos)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,972	139.07	9,296	129.29
143.17	5,915	242.05	13,844	335.09
87.67	3,311	264.78	7,749	205.19
9.48	124	764.52	290	22.19
295.56	13,322		31,180	691.76

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET IV A
ANALISIS DE SENSIBILIDAD
CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Anos)
PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,972	139.07	4,875	67.80
143.17	5,915	242.05	7,259	175.71
87.67	3,311	264.78	4,064	107.60
9.48	124	764.52	152	11.63
295.56	13,322		16,350	362.74

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET V A
ANALISIS DE SENSIBILIDAD
CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Anos)
SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,972	139.07	6,349	95.25
143.17	5,915	242.05	10,199	246.86
87.67	3,311	264.78	5,709	151.16
9.48	124	764.52	214	16.35
295.56	13,322		22,970	509.61

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET VII A
 ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL LARGO PLAZO 1998 - 2001 (4 Anos)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	3,972	139.07	8,727	121.37
143.17	5,915	242.05	12,996	314.56
87.67	3,311	264.78	7,275	192.62
9.48	124	764.52	272	20.83
295.56	13,322		29,270	649.38

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

CUADRO MET I B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 METODOLOGIA PARA EL CALCULO DE
 NECESIDAD DE TIERRAS PARA VIVIENDA

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION (1)	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION (2)	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (3)=(1)/(2)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X) (4)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (5)=(3)*(4)
A1	U1	A1/U1	X(U1/SUM U)	
A2	U2	A2/U2	X(U2/SUM U)	
A3	U3	A3/U3	X(U3/SUM U)	
A4	U4	A4/U4	X(U4/SUM U)	
SUM A	SUM U			

- (1) El Tipo de Urbanizacion corresponde a cuatro categorías de densidad. Estas densidades ha sido tomadas de las típicas en la muestra de doce urbanizaciones analizadas en la seccion anterior.
- A1 = DENSIDADES ENTRE 399 Y 374 PERS/HA.
 A2 = DENSIDADES ENTRE 263 Y 220 PERS/HA.
 A3 = DENSIDADES ENTRE 201 Y 155 PERS/HA.
 A4 = DENSIDADES DE 72 PERS/HA.
- (2) U1..U4 corresponde a la suma de las viviendas de todas las urbanizaciones en esta categoría de densidad.
- (3) representa el area bruta del lote (divide el area total del terreno entre el numero de lotes.
- (4) X representa la demanda de vivienda obtenida de los escenarios anteriores esta demanda se multiplica por el numero de lotes de cada categoría de densidad dividida entre el total de lotes
- (5) multiplica el area bruta de lote por la demanda de vivienda por categoría de urbanizacion (segun su densidad).
- FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET 1B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993
 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	7,796	98.73
143.17	7,824	182.99	13,984	255.89
87.67	2,142	409.29	3,828	156.69
9.48	135	702.22	241	16.94
295.56	14,463		25,850	528.26

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET 11 B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL CORTO PLAZO 1989 - 1993 (5 Anos)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	9,404	119.09
143.17	7,824	182.99	16,067	308.65
87.67	2,142	409.29	4,618	189.00
9.48	135	702.22	291	20.44
295.56	14,463		31,180	637.18

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET III B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Anos)
 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	4,931	62.45
143.17	7,824	182.99	8,845	161.85
87.67	2,142	409.29	2,421	99.11
9.48	135	702.22	153	10.72
295.56	14,463		16,350	334.12

FUNETE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET IV B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL MEDIANO PLAZO 1994 - 1997 (4 Anos)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	6,928	87.73
143.17	7,824	182.99	12,426	227.38
87.67	2,142	409.29	3,402	139.24
9.48	135	702.22	214	15.06
295.56	14,463		22,970	469.41

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET V B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL LARGO PLAZO 1998 - 2001 (4 Años)
 PRIMER ESCENARIO: BAJO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	5,984	75.78
143.17	7,824	182.99	10,733	196.40
87.67	2,142	409.29	2,938	120.26
9.48	135	702.22	185	13.00
295.56	14,463		19,840	405.44

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO MET VI B
 SEGUNDO ANALISIS DE SENSIBILIDAD
 CALCULO DE NECESIDADES DE TIERRAS
 PARA VIVIENDA SEGUN TIPO DE URBANIZACION
 PARA EL LARGO PLAZO 1998 - 2001 (4 Años)
 SEGUNDO ESCENARIO: ALTO CRECIMIENTO

AREA TOTAL URBANIZADA POR TIPO DE URBANIZACION	NUMERO DE LOTES POR TIPO DE URBANIZACION	AREA BRUTA POR TIPO DE LOTE (Ha.)	DEMANDA DE VIVIENDA POR TIPO DE URBANIZACION (X)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA POR TIPO DE URBANIZACION (Ha.)
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
55.24	4,362	126.64	8,828	111.79
143.17	7,824	182.99	15,834	289.75
87.67	2,142	409.29	4,335	177.43
9.48	135	702.22	273	19.19
295.56	14,463		29,270	598.15

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO SEM I A
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
 SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
 A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
 B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
 EN EL CORTO PLAZO: 1989 - 1993
 DENTRO DE UN ESCENARIO DE BAJO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	129.86
A2	ENTRE 175 Y 149	336.57
A3	ENTRE 139 Y 110	206.1
A4	DE 60	22.29
TOTAL (Hectareas)		694.82
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)		
A1	ENTRE 363 Y 343	107.19
A2	ENTRE 242 Y 185	277.81
A3	ENTRE 175 Y 144	170.11
A4	DE 66	18.39
TOTAL (Hectareas)		573.50
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)		
A1	ENTRE 399 Y 374	98.73
A2	ENTRE 263 Y 220	255.89
A3	ENTRE 201 Y 155	156.69
A4	DE 72	16.94
TOTAL (Hectareas)		528.25
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CUADRO SEM II A
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
 SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
 A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
 B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
 EN EL CORTO PLAZO: 1989 - 1993
 DENTRO DE UN ESCENARIO DE ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	156.64
A2	ENTRE 175 Y 149	405.97
A3	ENTRE 139 Y 110	248.59
A4	DE 60	26.88
TOTAL (Hectareas)		838.08
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA
A1	ENTRE 363 Y 343	129.29
A2	ENTRE 242 Y 185	335.09
A3	ENTRE 175 Y 144	205.19
A4	DE 66	22.19
TOTAL (Hectareas)		691.76
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA
A1	ENTRE 399 Y 374	119.09
A2	ENTRE 263 Y 220	308.65
A3	ENTRE 201 Y 155	189
A4	DE 72	20.44
TOTAL (Hectareas)		637.18
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CUADRO SEN III A
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
 SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
 A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
 B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
 EN EL MEDIANO PLAZO: 1994 - 1997
 DENTRO DE UN ESCENARIO DE BAJO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	82.14
A2	ENTRE 175 Y 149	212.88
A3	ENTRE 139 Y 110	130.36
A4	DE 60	14.1
TOTAL (Hectareas)		439.48
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)		
A1	ENTRE 363 Y 343	67.80
A2	ENTRE 242 Y 185	175.71
A3	ENTRE 175 Y 144	107.60
A4	DE 66	11.63
TOTAL (Hectareas)		362.74
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)		
A1	ENTRE 399 Y 374	62.45
A2	ENTRE 263 Y 220	161.85
A3	ENTRE 201 Y 155	99.11
A4	DE 72	10.72
TOTAL (Hectareas)		334.13
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CUADRO SEN IV A
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
 SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
 A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
 B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
 EN EL MEDIANO PLAZO: 1994 - 1997
 DENTRO DE UN ESCENARIO DE ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	115.39
A2	ENTRE 175 Y 149	299.07
A3	ENTRE 139 Y 110	183.14
A4	DE 60	19.8
TOTAL (Hectareas)		617.40
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 363 Y 343	95.25
A2	ENTRE 242 Y 185	246.86
A3	ENTRE 175 Y 144	151.16
A4	DE 66	16.35
TOTAL (Hectareas)		509.62
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 399 Y 374	87.73
A2	ENTRE 263 Y 220	227.38
A3	ENTRE 201 Y 155	139.24
A4	DE 72	15.06
TOTAL (Hectareas)		469.41
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CUADRO SEN V A
ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
EN EL LARGO PLAZO: 1998 - 2001
DENTRO DE UN ESCENARIO DE BAJO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	99.67
A2	ENTRE 175 Y 149	258.32
A3	ENTRE 139 Y 110	158.18
A4	DE 60	17.1
TOTAL (Hectareas)		533.27
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 363 Y 343	82.27
A2	ENTRE 242 Y 185	213.22
A3	ENTRE 175 Y 144	130.56
A4	DE 66	14.12
TOTAL (Hectareas)		440.17
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)	DENSIDADES	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 399 Y 374	75.78
A2	ENTRE 263 Y 220	196.4
A3	ENTRE 201 Y 155	120.26
A4	DE 72	13
TOTAL (Hectareas)		405.44
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CUADRO SEN VI A
 ANALISIS COMPARATIVO DE NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA
 SEGUN ANALISIS DE SENSIBILIDAD:
 A) INCREMENTO DE LAS DENSIDADES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y
 B) REDUCCION DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES
 EN EL LARGO PLAZO: 1998 - 2001
 DENTRO DE UN ESCENARIO DE ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL

TIPO DE URBANIZACION (CASO BASE)	DENSIDADES (Habitantes/Hectarea)	CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA (Has.)
A1	ENTRE 287 Y 277	147.04
A2	ENTRE 175 Y 149	381.10
A3	ENTRE 139 Y 110	233.37
A4	DE 60	25.23
TOTAL (Hectareas)		786.74
TIPO DE URBANIZACION (ALTA DENSIDAD)		
A1	ENTRE 363 Y 343	121.37
A2	ENTRE 242 Y 185	314.56
A3	ENTRE 175 Y 144	192.62
A4	DE 66	20.83
TOTAL (Hectareas)		649.38
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-17.46
TIPO DE URBANIZACION (REDUCCION CALLES)		
A1	ENTRE 399 Y 374	111.79
A2	ENTRE 263 Y 220	289.75
A3	ENTRE 201 Y 155	177.43
A4	DE 72	19.19
TOTAL (Hectareas)		598.16
DIFERENCIA PORCENTUAL (%) (Respecto al Caso Base)		-23.97

CAPITULO V

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS PARA LA PLANIFICACION DEL USO DEL SUELO URBANO EN SAN PEDRO SULA

A. LA POBLACION META DEL PROGRAMA

El compromiso principal de la Municipalidad en el sector de la vivienda, es proporcionarla a la población de más bajos ingresos de San Pedro Sula, aquéllos que están excluidos del mercado bajo las condiciones actuales. Al mismo tiempo, esta conciente de que no puede suministrar vivienda gratuitamente. La Municipalidad está preparada para usar varias prácticas contemporáneas para el desarrollo de la tierra creando e implementando programas efectivos. Tiene fe en el espíritu competitivo del inmigrante Sampedrano de bajos ingresos, que usará la vivienda ofrecida como vehículo para mejorar su propia situación económica. Hay un déficit actual de 10,000 viviendas en la ciudad (incluyendo unidades subestándar y sobre pobladas). Esto incluye a cerca de 2,000 familias que permanecen ubicadas en los márgenes de los ríos. Un gran número vive en cuarterías hacinadas. Estas condiciones amenazan con el potencial de futuras invasiones de tierra.

En años recientes, las invasiones han tenido éxito. Las invasiones conforman el 16% de la población urbana. Tienen líderes hábiles que negocian con las prerrogativas de retenimiento de tierras ejidales. La Municipalidad ha regulado en algunos casos su tenencia informalmente, la División Municipal de Aguas les ha proporcionado servicios. La invasión puede pronto amenazar la tierra en los campos de caña en el límite sur del área urbanizada.

La creencia en el temperamento pionero de la población de bajos ingresos tiene sentido. Después de 20 años de una tasa de crecimiento del 4 al 7 por ciento, la ciudad tiene una alta proporción de inmigrantes. Una encuesta reciente sobre las familias residentes en los márgenes de los ríos (seguramente algunas de las familias de m. bajos ingresos), mostró que cerca de la mitad tenía ingresos tan bajos como de 200 a 400 lempiras mensuales. El 74 por ciento eran familias con padre y madre, el 83 por ciento de los jefes de familia estaban empleados (sólo un 3 por ciento menos que el promedio de la ciudad), y de ellos el 45 por ciento eran autoempleados.

Sin embargo, la historia demuestra que no es posible suministrar vivienda a las familias de más bajos ingresos sin algún subsidio. Hasta hoy en día se ha requerido de alguna asistencia para todos los proyectos de vivienda dirigidos a esta parte de la población. Es posible reducir los estándares para reducir la necesidad de subsidio, reduciendo así el número de familias que permanecen fuera del mercado. El tamaño de los lotes es actualmente alto (para los asentamientos de bajos ingresos), así como también los anchos de las calles en estas urbanizaciones.

B. OBJETIVOS DEL DESARROLLO DE LA TIERRA

Al nivel más básico, los objetivos del desarrollo de la tierra deberían ser:

- a. Apoyar el papel único que juega San Pedro Sula en el desarrollo económico de Honduras como una fuerza productiva mayor; y
- b. La necesidad de integrar a las familias de bajos ingresos en la sociedad y la economía local, a pesar de que estén excluidos del mercado formal de vivienda bajo las circunstancias actuales.

1. OFRECER SOLUCIONES DE VIVIENDA A LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS.

Esto es claramente el principal objetivo del planeamiento de la tierra. La municipalidad está fuertemente obligada a ello. El problema futuro está magnificado por las tendencias de rápido crecimiento. Existe la creencia de que la ciudad puede y va a crecer más rápido que la economía nacional, esa prudente descentralización de las funciones públicas y privadas de la capital aumentarán en el futuro su tamaño; y que la energía de la población continuará ganando ventaja interregional. En Tegucigalpa algunos comentadores sienten que este crecimiento debería ser controlado, pero si tal política es o no factible, nadie simpatiza con ella en San Pedro Sula. La oportunidad de participar en una economía creciente atraerá seguramente la inmigración de familias de bajos ingresos. Ya existe una severa escasez de vivienda en la ciudad como lo indica la población que reside en las viviendas precarias en los bordes de los ríos, o hacinados en las cuarterías, o en viviendas deterioradas de la zona central de la ciudad.

2. DIRIGIR EL CRECIMIENTO URBANO

La Municipalidad cree que el desarrollo de la tierra para viviendas de bajo costo debería ocupar el cuadrante Sur-Este del área metropolitana. La urbanización aparentemente se extenderá en esa dirección de cualquier manera. La tierra en ese sector, a pesar de algunos problemas de inundaciones, es más fácil de servir con infraestructura que en el Nor-Este (donde las inundaciones son severas) o al Oeste (donde las pendientes hacen caros los servicios). La tierra es más barata en el Sur-Este que en cualquier otro lado de la periferia metropolitana. Es tierra ejidal, y por lo tanto, posiblemente más fácil de adquirir para vivienda de bajo costo. La parte de la ciudad contigua al área de expansión Sur-Este tiene usos más compatibles (el sector de bajos ingresos del área metropolitana). El crecimiento ha sido mayor en esa dirección; el 41 por ciento de todas las transacciones de tierra en los últimos 10 años han estado en ese sector. Así la intención de construir en

esa localidad es una decisión pragmática que conlleva expectación por la extensión urbana futura.

No hay una mayor atención a los puntos de vista normativas de la futura forma urbana. Una estrategia de "in-fill" o consolidación podría ser posible, ya que la ciudad ha crecido en tentáculos hacia los asentamientos satélites en el Norte y Sur (las direcciones de las carreteras a Puerto Cortés y Tegucigalpa, respectivamente), y hacia el Sur-Este. La tenencia de la tierra y las condiciones topográficas en los intersticios, sin embargo, no alientan esta estrategia. El último plan comprensivo del área (Plan Maestro de 1976) recomendó una estrategia de consolidación, pero el plan ha sido virtualmente desechado. DIMA ha preparado un plan informal que expresa la expectativa de la expansión Sur-Este mencionada arriba.

3. ESTIMULAR EL DESARROLLO INSTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD

La ciudad maneja importantes iniciativas relacionadas con la tierra con apoyo de la USAID, el Banco Mundial (agua y saneamiento), y posiblemente con el Banco Interamericano de Desarrollo (infraestructura). La actividad de planeamiento necesita más dirección para propiciar el desarrollo urbano, en vez de limitarlo. El personal necesita una mayor orientación del problema. Les faltan fuentes de información y bibliografía adecuada. La Municipalidad no necesita construir, pero debe estar en posición de negociar por soluciones económicamente factibles.

4. REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA

El patrón de la tenencia de la tierra es razonablemente estable. La Municipalidad ha dado formas de tenencia viables a algunas de las zonas invadidas. Una posibilidad para lograr un impacto adicional, es usar la inercia del proceso de planeamiento para que la municipalidad adquiriera tierra ejidal (para vivienda), pagando las mejoras construidas en las parcelas ejidales por los ocupantes actuales. La nueva ley municipal podría hacer posible que la municipalidad transfiera tierra ejidal (con título de propiedad) a las familias de bajos ingresos dentro de los límites urbanos.

5. ENFRENTAR EL PROBLEMA DE LA DISPERSION REGIONAL

En los años recientes las actividades económicas se han ido trasladando a las municipalidades vecinas por el alto salario mínimo y altos impuestos que deben pagar en San Pedro Sula. El resultado es un anillo más pequeño, pero más rápidamente creciente, de concentraciones industriales que dejan a San Pedro Sula mayormente en el papel de una ciudad dormitorio. Los oficiales públicos no han decidido si esto es un problema o simplemente un fenómeno neutral. En cualquier caso, eso sugiere la necesidad de tratar el desarrollo de la tierra en la ciudad dentro del contexto de su región circunvecina.

C. SISTEMAS ESTRATEGICOS PARA EL DESARROLLO DE LA TIERRA

Los sistemas estratégicos presentados a continuación suministran una amplia gama de maneras de ayudar económicamente a los nuevos asentamientos populares y a mejorar la planificación municipal en general.

1. DENSIFICACION

Los estándares de diseño de las urbanizaciones en San Pedro Sula son muy altos. La mayoría de sus patrones urbanos, a pesar de que están en la cuadrícula tradicional, son de origen reciente; hace 60 años la población era de 10,000 habitantes. Ahora es de 280,000. Como resultado, las calles son más amplias, la cobertura de tierra para los edificios es baja aún cuando están cerca del centro de la ciudad, y hay muchos lotes baldíos. Debe considerarse reducir el tamaño de los lotes y los anchos de las vías de circulación en aras de la economía. El problema del diseño de estándares debería ser sistemáticamente considerado dentro de la estructura de las expectativas locales y la capacidad de pago de la población.

2. CONTRIBUCION POR MEJORAS O VALORIZACION

Estas contribuciones o Valorización (como se denomina en otros países) cargan los costos de las inversiones a los beneficiarios proporcionalmente al nivel de su beneficio. En muchos países donde las leyes lo permiten, estos cargos se hacen para financiar pequeñas mejoras, como construcción de aceras cargadas a los beneficiarios de la obra.

En Honduras esta práctica es reciente, (actos especiales del Congreso Nacional en 1984 para San Pedro Sula y Tegucigalpa), la curva de aplicación, sin embargo, es amplia. Las contribuciones por mejoras cubren los costos del mejoramiento de barrios llevado a cabo por DIMA bajo patrocinio de la USAID. Existen planes para financiar varias obras viales utilizando las contribuciones por mejoras (además de peajes). DIMA está preparando el financiamiento de una extensión del sistema de alcantarillado de esta manera. El afluente de la alcantarilla se concentra en grandes tubos en su camino a la descarga. El costo de esta tubería es cargada a numerosas parcelas, proporcionalmente de acuerdo con la mayor escala de su área de servicio.

Las contribuciones por mejoras deben ser ampliamente apoyadas por un buen sistema catastral. Un nuevo registro de tierra se comenzó en los inicios de 1970, ya en 1988 se ha logrado una cobertura catastral del 85 por ciento. Los cargos por servicios también complementan el sistema de mejoras. DIMA está en el proceso de servir por completo al área urbanizada de la ciudad.

3. REAJUSTE DE TIERRAS

La Municipalidad de San Pedro Sula entiende el proceso de reajuste de tierra y está interesada en él. Actualmente se practica el reajuste de tierra en ciertas formas. Ya existe la inercia que abre el camino hacia un uso más generalizado de esta poderosa herramienta promotora del desarrollo.

4. ADQUISICION DE TIERRAS POR EL SECTOR PUBLICO, TIERRAS EJIDALES Y BANCOS DE TIERRAS

Al presente, el gobierno local ha mostrado una limitada capacidad para adquirir tierra para propósitos públicos. La tierra ha sido adquirida para el uso público directo (ej. calles y edificios públicos o instituciones de caridad), pero no todavía para programas de vivienda.

Hay tres formas básicas de posesión de la tierra en San Pedro Sula. Una cantidad considerable de tierra es poseída directamente por la Municipalidad, pero la mayoría de ella es para proteger ecológicamente las áreas sensibles para el suministro de agua y no están disponibles para su desarrollo. La segunda forma de tenencia es el dominio pleno. La tercera son las tierras ejidales, donde los dueños tienen sólo el uso y goce de la tierra (dominio útil).

En los ejidos, los dueños poseen, en principio, sólo las mejoras sobre la tierra. El uso de tierra ejidal en este caso es muy excepcional. Está relacionada sólo lejanamente con los ejidos descendientes de tratos coloniales tradicionales, como pastizales para los animales de la gente sin tierra. No debería confundirse con los ejidos de México, parcelas de latifundios expropiadas y cedidas a grupos de dueños después de la Revolución de 1914.

San Pedro Sula tiene sólo dos ejidos. El primero, 6,400 hectáreas cedidas a la Municipalidad por un acto del Congreso Nacional en 1852, que incluye cerca de la totalidad del área urbanizada de la ciudad; y la segunda, 6,300 hectáreas, recibidas en 1890, que incluyen la mayor parte del cuadrante Sur-Este del área no urbanizada, incluyendo áreas que se estima serán desarrolladas en el corto y largo plazo. La forma como se originan y los planteamientos jurídicos de estas tierras ejidales es algo que no se conoce muy bien. Dada su ubicación en la ciudad los ejidos son difícilmente "tierras públicas" en cualquier sentido ordinario de la palabra.

Aún así, la Municipalidad siente que con educación pública adecuada sobre las necesidades y objetivos del propósito público, estas tierras podrían ser adquiridas para vivienda popular pagando sólo el valor de las mejoras de ellas. Además, La Municipalidad sugiere que las parcelas adquiridas para vivienda de esta forma, podrían convertirse en banco de tierras para uso futuro. Esto, en cambio, traería a San Pedro Sula los problemas de bancos de tierras que han

experimentado otros países. En el presente, sin embargo, parece que los planes para obtener tierra para vivienda deberían considerar la necesidad de negociar la compra o colaborar con los urbanizadores privados, o asociarse con ellos.

5. LOTES CON SERVICIOS

La Municipalidad está adquiriendo experiencia con los programas de lotes con servicios. Los proyectos de reubicación 6 de Mayo y Calpules son ejemplos de este sistema. Futuros sitios y servicios están actualmente bajo negociación con el Banco Interamericano de Desarrollo y la USAID.

6. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Dado que el área urbanizada está casi enteramente servida con agua y alcantarillado, no se anticipa ningún desarrollo sin servicios de infraestructura, con la excepción del sector informal. Como resultado, estos servicios son potencialmente mecanismos efectivos para guiar la ubicación del desarrollo de la tierra. El transporte está en manos de operadores que tienen concesiones con el Ministerio Nacional de Comunicaciones y Transporte. Por lo tanto, los servicios concentrados de transporte en una cierta localidad para hacerla más deseable para su desarrollo no es probablemente factible.

7. TASACION

Sólo el gobierno nacional puede diseñar los impuestos, y fijar las tasas. Los impuestos de tierras son recolectados y mantenidos por la municipalidad. Debe estudiarse la posibilidad de implementar una estructura impositiva que fomente el desarrollo de la tierra baldía dentro y fuera de la zona urbana de la ciudad. Debido a que algunos impuestos son controlados y diseñados por el gobierno central, debe estudiarse la forma de obtener consenso a nivel nacional para realizar estas mejoras fiscales.

8. ZONIFICACION

El Plan Maestro de 1976 incluye un plan de zonificación geográficamente limitado, la expansión actual de la ciudad ha hecho obsoleto este plan. Las urbanizaciones son zonificadas en el momento que se recibe la solicitud de en la Oficina Municipal. Es necesario que la Municipalidad analice la posibilidad de hacer de la zonificación una contribución más efectiva para mejorar y guiar el ambiente urbano residencial.

9. CONSOLIDACION Y DENSIFICACION EN AREAS CONSTRUIDAS

San Pedro Sula es una ciudad de marcada baja densidad. Sin ignorar lo atractivo de un ambiente desarrollado con tal amplio espacio, es apropiado analizar la eficiencia económica que se logra al

llenar los lotes vacantes y parcelas baldías dentro del área construida.

10. SISTEMA DE TIERRA COMPARTIDA

Es posible mejorar las negociaciones entre dueños e invasores implementando un sistema de tierra compartida. Este sistema ha dado buenos resultados en otros países. Por lo menos es una buena alternativa para vender la tierra a bajo precio, forzada por los patronatos amenazando con invasión. En algunos casos este podría ser un acuerdo preferido por ambas partes.

11. EXTENDER LOS LIMITES URBANOS

Sólo dentro de los límites urbanos puede la municipalidad consignar título de tierra ejidal a los residentes de bajos ingresos, cobrar impuestos, prestar servicios y controlar la construcción a través de códigos y controles para el desarrollo de tierra. Es probable que en los años siguientes, la urbanización de San Pedro Sula trascienda fuera de sus límites urbanos existentes. Se lograrían ventajas sustanciales al extender los límites urbanos tan pronto como sea posible.

12. AMPLIAR EL USO DE LAS CONTRIBUCIONES POR MEJORAS

Las contribuciones por mejoras son un poderoso instrumento para la mejora del ambiente urbano y el financiamiento de estas obras. La Municipalidad debe buscar maneras de ampliar su uso para este propósito.

13. MEJORAMIENTO/REHABILITACION DE ASENTAMIENTOS

Uno de los posibles usos de la contribución por mejoras o un instrumento similar, es para introducir mejoras en las lotificaciones resultado de invasiones o lotificaciones ilegales, suministrando servicios y equipamientos comunitarios.

14. INVOLUCRAR AL SECTOR PRIVADO EN EL SUMINISTRO DE VIVIENDA DE BAJOR INGRESOS

Se deben buscar maneras para mejorar el papel municipal de control y dirección del desarrollo urbano, al mismo tiempo que se deja el trabajo de suministrar la vivienda a las iniciativas responsables del sector privado.

Esta sección es únicamente una breve introducción a los componentes de los "sistemas estratégicos" que tendrán atención en las subsiguientes partes de este estudio. El objetivo de ésta sección ha sido identificar cada instrumento o mecanismo potencialmente disponible para asistir al desarrollo de la tierra.

ANEXO I

**LISTADO DE BARRIOS/COLONIAS QUE INTEGRAN
LAS 34 ZONAS EN LAS QUE SE DIVIDE LA CIUDAD**

CUADRO ANEXO I

 Listado de los Barrios y Colonias que Integran
 las 34 Zonas en las que se divide la Ciudad

Sector y No. Zona	No.Plano Catastral	Nombre del Lugar Barrio o Colonia
N.O. #01	3 - 19 - 1	El Centro
	3 - 19 - 2	
	3 - 19 - 3	
	3 - 19 - 4	
	3 - 18 - 1	Guamilito
	3 - 18 - 4	
	3 - 20 - 1	
	3 - 20 - 2	
	3 - 21 - 1	Las Acacias
	3 - 21 - 2	
	4 - 25 - 1	
	4 - 25 - 2	
	3 - 21 - 1	
	3 - 21 - 2	
3 - 22 - 1		
3 - 22 - 2		
N.E. #02	2 - 20 - 0	Barandillas
	2 - 21 - 0	
	2 - 22 - 0	
	2 - 22 - 0	La Granja
	2 - 22 - 0	El Progreso
	2 - 20 - 0	Santa Anita
	2 - 3 - 0	
	2 - 20 - 0	San Vicente
	2 - 20 - 0	Ruiz
	2 - 21 - 0	Smith
	2 - 22 - 0	La Blanquita
	2 - 23 - 0	Las Flores
2 - 32 - 0	San Cristobal	
2 - 15 - 0	La Guadalupe	
S.E. #03	2 - 17 - 1	Medina
	2 - 17 - 2	
	2 - 17 - 3	
	2 - 17 - 4	
	2 - 18 - 1	
	2 - 18 - 2	
	2 - 18 - 3	
	2 - 18 - 4	
	3 - 17 - 1	
	3 - 17 - 2	
	3 - 18 - 1	
	3 - 18 - 2	
	2 - 19 - 1	Concepción
	2 - 19 - 2	
	2 - 19 - 3	
	2 - 19 - 3A	
	2 - 19 - 4	
2 - 19 - 4A		
2 - 24 - 0A		
	Las Palmas	

CUADRO ANEXO I

 Listado de los Barrios y Colonias que Integran
 las 34 Zonas en las que se divide la Ciudad

Sector y No. Zona	No.Plano Catastral	Nombre del Lugar Barrio o Colonia
S.O. #04	3 - 17 - 3	Paz Barahona
	3 - 17 - 4	
	4 - 21 - 1	
	4 - 21 - 2	
	4 - 22 - 1	Lempira
	3 - 18 - 3	
	3 - 18 - 4	Suyapa
	4 - 22 - 2	
	4 - 23 - 2	El Benque
	4 - 23 - 1	
	4 - 23 - 1A	
4 - 24 - 2	Las Delicias	
4 - 23 - 1A		
N.O. #05	0 - 15 - 0	Bella Vista
	0 - 19 - 0	Juan Lindo
	0 - 31 - 0	Rio de Piedras
	0 - 67 - 0	Malecon
	4 - 24 - 1	Boulevard Morazan
	4 - 24 - 3	
	4 - 24 - 4	
	4 - 25 - 1	Los Andes
	4 - 25 - 2	
	4 - 26 - 1	Santa Ana
	4 - 26 - 2	
	4 - 27 - 0	
5 - 11 - 0	La Mora	
N.O. #06	0 - 43 - 0	Jardines del Valle
	0 - 44 - 0	Universidad
	0 - 44 - 0	Los Laureles
	0 - 61 - 0	El Playon
N.O. #07	0 - 11 - 0	Colombia
	0 - 49 - 0	Bermejo
	0 - 49 - 0	Cerveceria
	0 - 41 - 0	Tara
N.O. #08	0 - 47 - 0	Las Brisas
	0 - 46 - 0	Bogran
	0 - 47 - 0	La Esperanza
	0 - 45 - 0	Buenos Aires
N.E. #09	0 - 71 - 0	Modelo
	0 - 51 - 0	Lns Vegas
	0 - 28 - 0	Morazan
S.E. y N.E. #10	0 - 3 - 0	San Fernando
	0 - 75 - 0	Ideal
	0 - 70 - 0	Tepeaca
	0 - 70 - 0A	Fernandez Guzman

CUADRO ANEXO I

 Listado de los Barrios y Colonias que Integran
 las 34 Zonas en las que se divide la Ciudad

Sector y No. Zona	No.Plano Catastral	Nombre del Lugar Barrio o Colonia
S.E. y N.E. #10	0 - 70 - 0A	Aurora
	0 - 70 - 0	Hipodromo
	0 - 70 - 0	Berlin
	0 - 70 - 0	Suncery
S.E. #11	0 - 9 - 0A	Cabanas
	0 - 9 - 0B	
	0 - 9 - 0C	
	0 - 9 - 0D	
	0 - 9 - 0E	San Jose
	0 - 9 - 0F	Rapalo
	0 - 9 - 0G	San Franciso
	0 - 9 - 0H	Navidad
S.O. #12	0 - 20 - 0	La Guardia
	0 - 39 - 0	Prado Alto
	0 - 40 - 0	
	0 - 59 - 0	Hernandez
S.O. #13	0 - 2 - 0	Altiplano
	0 - 80 - 0	Primavera
	0 - 14 - 0	Figuroa
	0 - 80 - 0	Altamira
	0 - 13 - 0	Larach
	0 - 76 - 0	Trejo
	0 - 36 - 0	
	5 - 6 - 0	
	5 - 7 - 0	
	5 - 8 - 0	
	5 - 13 - 0	Dubon
	0 - 76 - 0	Las Mesetas
N.O. #14	0 - 37 - 0	Zeron
	5 - 9 - 0A	Moderna
N.O. #15		
N.O. y N.E. #16	0 - 42 - 0	Colvisula
N.O. y N.E. #17	0 - 58 - 0	Fesitranh
	0 - 73 - 0	Los Castanos
	0 - 60 - 0	Rio Blanco
N.E. #18		
N.E. #19		

CUADRO ANEXO I

 Listado de los Barrios y Colonias que Integran
 las 34 Zonas en las que se divide la Ciudad

Sector y No. Zona	No.Plano Catastral	Nombre del Lugar Barrio o Colonia
S.E. #20		
S.E. #21		
S.E. #22		
S.E. y S.O. #23		
S.E. y N.O. #24		
N.O. #25		
N.E. #26		
S.E. #27	0 - 82 - 9	San Sebastian
S.E. #28		
S.E. #29		
S.E. #30	0 - 88 - 9 0 - 20 - 0C 0 - 20 - 0B 0 - 20 - 0C	Chamelecon San Antonio Panting Suyapa
N.E. #31		
N.E. #32		
S.E. #33		
S.E. #34		

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ANEXO II

**METODOLOGIA PARA LA PREPARACION DE ANALISIS
SOBRE LA BASE ECONOMICA REGIONAL**

ANEXO II**ANALISIS DE LA BASE ECONOMICA REGIONAL
METODOLOGIAS PARA SU PREPARACION**

Las principales dificultades encontradas para desarrollar mas completamente la descripción de la economía de San Pedro Sula, se originan de varias fuentes.

Primero, los datos recolectados por el grupo de UMVIDE para este análisis representaba lo que parece ser toda la información disponible de la región. Desafortunadamente, los datos son insuficientes y no están en una forma fácil de aplicar a los lineamientos económicos regionales.

Segundo, la clase de análisis solicitado necesitará de un largo esfuerzo de parte de UMVIDE ya que requiere principalmente la recolección de información. En este anexo se señala algo de la metodología que puede ser aplicada al análisis de la economía regional. Esta metodología, mientras que es relativamente básica es también el primer paso para los análisis mucho más complicados que conducen a modelos "input-output". A medida que la Municipalidad desarrolla experiencia con las técnicas de análisis de la economía regional y la base de datos necesitada para ejecutar adecuadamente tal análisis mejora, la complejidad y sofisticación de los modelos puede aumentar. Al momento, el enfoque básico parece ser apropiado para los aspectos que conciernen a la municipalidad. Esto se señala abajo.

A. LINEAMIENTOS PARA UN ESTUDIO DE LA BASE ECONOMICA**INTRODUCCION**

El corazón de la teoría de la base económica es la proposición de que el crecimiento económico de la región depende de la demanda exógena. Mas precisamente, si la region de San Pedro Sula crece o declina, esto es determinado por la forma como se desarrolla la ciudad como exportadora fuera de la región. Esto puede ser útil para la evaluación o estimación del impacto de una industria que se expande o se genera en la región, particularmente si el multiplicador ha sido computado industria por industria como parece apropiado en el caso de San Pedro Sula. Puede también servir como un elemento importante para calcular la demanda futura para otros aspectos básicos tales como las necesidades de vivienda de la población.

Parece apropiado realizar un análisis de la base económica para San Pedro Sula enfocado a la economía industrial y presumiblemente orientada a las exportaciones (que la caracteriza). Esto también incluye la agro-industria. La técnica presentada es relativamente simple en comparación con las alternativas. Si bien se sugieren varios atajos, no se recomiendan. La mayor utilidad para UMVIDE sera derivada de la información específica de la industria.

Mientras que la base económica sugiere que el crecimiento dependerá de fuerzas exógenas que parecen ser el caso aquí, la información puede ser usada para entender la naturaleza del crecimiento en la región y en las sub-regiones.

Las industrias de exportación están definidas como el sector básico y son directamente dependientes de la demanda exógena. Las actividades de apoyo tales como el comercio y los servicios son los sectores no-básicos y por lo tanto solo indirectamente relacionados con la demanda exógena. Todos los ingresos o empleos serán categorizados como básicos o no-básicos, lo que suministra el punto de partida fundamental para futuros análisis.

B. ESTUDIO DE BASE ECONOMICA PARA LA REGION DE SAN PEDRO SULA

1. Establecer un Sistema Contable Regional

La técnica aquí descrita es básica para la preparación de un buen número de análisis incluyendo el análisis de la base económica. Los datos pueden también ser aplicados a otros aspectos. En un sentido ideal los datos podrían ser recolectados para todos estos casos. En el corto plazo podemos obviar algo de esto y concentrarnos en el enfoque de la base económica y las necesidades específicas de datos de ese enfoque

- a. Definir la región, quizá el Departamento de Cortés. Esto podría incluir un número de sub-áreas dentro de la región así como el municipio. Esto podría facilitar el análisis de ventajas comparativas dentro de la región. Inicialmente el grupo de UMVIDE estará limitado por la disponibilidad de datos pero eventualmente se necesitará la información principal para articular completamente la economía regional. La información puede ser organizada como sigue:

LUGARES

Sub-área A
 Sub-área B
 Sub-área C
 Centro Urbano
 Región Entera
 Nación

Las columnas de los cuadros que se preparen incluirán los ingresos y el empleo por industrias basado en la clasificación industrial y luego desglosados en componentes básicos y no-básicos. Este aspecto podría ser enfocado primero sin importar la analítica escogida. (Los elementos 2-4 sugieren requerimientos de información a un plazo más largo y pueden ser ignorados por ahora. Se necesitarán para el refinamiento del análisis.)

- b. Establecer los ingresos y las Cuentas de Productos para la región (ver el Cuadro 1 adjunto). Este formato de cuadro tendrá que ser modificado para presentar las particularidades de la economía local.
- c. Establecer los Ingresos y el Producto de los Residentes (ver la Cuadro 2 adjunta). Esta información también puede refinar la clasificación de las industrias de base y no-base.
- d. Determinar los gastos y compras de los residentes (ver Cuadro 3). Esto facilitará el cálculo de lo que no se incluye ("leakages") de la región.
- e. Determinar el Ingreso Regional y el Producto, con los ajustes locales explícitos (ver Cuadro 4). Este aspecto incluirá para las importaciones locales del mercado que está física o geográficamente dentro de la región, pero económicamente fuera de ella.

2. Seleccionar una unidad de medida

Las dos unidades más comunes de medida son empleo e ingreso. Debido a la base de datos de empleo existente, ésta parece ser una alternativa lógica en este caso. El ingreso, sin embargo, tiene varias ventajas metodológicas y deberían ser también consideradas. Esta es la base fundamental para el análisis de la base económica.

3. Determinar que industrias están en el sector básico y en el sector no-básico

Esto debería finalmente llevar a una encuesta directa de empresas y hogares en la región. Hay, sin embargo, algunas técnicas para hacer estimados brutos, incluyendo la formulación de hipótesis y los cálculos de los "location quotients" para diferentes industrias. Esto presupone la existencia de información industrial específica para la región. Si la información no está disponible, entonces la recolección de los datos principales se necesitará hacer para lograr una base de información razonablemente útil. Sin embargo, los atajos sugeridos pueden por lo menos proveer una indicación de la aplicabilidad de este método para San Pedro Sula.

El "location quotient" se calcula así:

$$LQ = \frac{\frac{X_r}{RVR}}{\frac{X_n}{RVn}} = \frac{X_r \text{ como una fracción de } RVR}{X_n \text{ como una fracción de } RVn}$$

o

$$LQ = \frac{\frac{X_r}{R_{Vr}}}{\frac{X_n}{R_{Vn}}} = \frac{X_r \text{ como una fracción de } X_n}{R_{Vr} \text{ como una fracción de } R_{Vn}}$$

donde:

X_r = empleo en industria X en la región

X_n = empleo en industria X en la nación

R_{Vr} = valor de referencia variable para la región igual al Empleo Total.

R_{Vn} = valor de referencia variable para la nación igual al Empleo Total.

La naturaleza aritmética del "location quotient" lleva a a las siguientes reglas para su evaluación:

$LQ > 1$: Si el "location quotient" es mayor que 1, la región es más especializada que la nación en las industria particular en estudio.

$LQ < 1$: Si el "location quotient" es menor que 1, la región es menos especializada que la nación en la industria particular en estudio.

$LQ = 1$: Si el "location quotient" es igual a 1, la región y la nación se especializan en igual grado en la industria particular en estudio.

Pueder ser que esta información exista en Honduras, pero el Banco Central de Honduras no la ha publicado en esta forma. La Municipalidad ha pedido información al Banco Central acerca de la contribución de San Pedro Sula al Producto Interno Bruto. Si esto se obtuviera indicaría la existencia de por lo menos alguna información relevante, ya que el análisis de la economía regional es generalmente una aplicación local de aspectos macro-económicos. Un método mas fácil es emitir juicios basados en entrevistas con las industrias participantes. A corto plazo (ambos) el uso de "location quotients" y los juicios informados o hipótesis presuponen el uso de información sobre los ingresos y el empleo en la industria. Esta información es necesaria para el análisis siguiente, especialmente en el contexto de la situación dinámica en San Pedro Sula.

4. Calcular el Multiplicador Base ("Base Multiplier")

Formula: Multiplicador Base = Total Empleos/Empleos Básicos industria orientada a la exportación)

Para tomar en cuenta el factor tiempo:

Multiplicador Base = Cambio en el Empleo total/Cambio en Empleo Básico.

Lo último también es importante para calcular los cambios estructurales en la economía a medida que ésta crece. Las clasificaciones industriales proveerán una mayor profundidad al análisis pero al mismo tiempo aumentarán el esfuerzo requerido obtener la información necesaria.

5. Calcular el Multiplicador Regional Base

La metodología para el cálculo se resume abajo. Al final de este proceso los valores para el ingreso regional o empleo por exportación, inversión, o gasto de gobierno puede ser estimado y multiplicado por el multiplicador regional base para obtener el cambio en el empleo o ingreso regional. Esta información es de obvia utilidad en la proyección de la necesidad asociada con el incremento del empleo en la región.

Ya que el ingreso total = ingreso no-básico + ingreso básico, la fórmula del multiplicador podría escribirse como:

$$\text{Multiplicador Base} = \frac{\text{Ingreso Total}}{\text{Ingreso Total} - \text{Ingreso No-básico}}$$

Si el lado derecho de la última fórmula fuera multiplicado por el ingreso total para reducirlo a términos de uno, el resultado sería:

$$\text{Multiplicador Base} = \frac{1}{1 - \text{Proporción no básica del ingreso}}$$

La proporción no básica del ingreso es la proporción que genera un ingreso regional complementario. Por definición, ésta es la proporción que "no se pierde". Así la fórmula del multiplicador podría escribirse:

$$\text{Multiplicador Base} = \frac{1}{\text{Fracción que se pierde (leakage)}}$$

Se ha demostrado que el ingreso no-básico es resultado de los gastos del sector no-básico (consumo regional); esto multiplicado por la proporción de gastos que genera el ingreso regional. Se ha demostrado que los gastos del sector no básico son, en sí mismos, una proporción del ingreso total regional. De manera que la fórmula del multiplicador en términos de 1 podría ser detallada así:

Multiplicador regional base =

$$= \frac{1}{1 - (\text{Porporción del ingreso gastado en el sector regional no básico}) (\text{Proporción que genera el ingreso regional})}$$

Ahora que se ha indicado la fórmula para el multiplicador, regresamos al comienzo de la discusión para la determinación del ingreso y ver como las piezas se unen en un análisis de base económica. De acuerdo a esta estructura sabemos que:

Cambio en el ingreso regional total

$$= (\text{Cambio en el gasto o ingreso del ingreso en el sector básico de la region}) (\text{Multiplicador regional base})$$

Usando los componentes del modelo convencional de la determinación del ingreso se puede decir que

$$\begin{aligned} &\text{Cambio en el ingreso del sector básico de la región} \\ &= \text{Cambio en las ventas de exportación} \\ &+ \text{Cambio en la inversión regional} \\ &+ \text{Cambio en el gasto gubernamental en la región} \end{aligned}$$

Si incorporamos la fórmula para el multiplicador, la fórmula para la determinación del ingreso de la base económica puede expresarse así:

Cambio en el ingreso total regional =

$$= \frac{\text{Suma de cambios en los gastos sobre exportaciones regionales, inversiones, y actividades gubernamentales}}{1 - (\text{proporción de ingreso gastado en el sector no básico de la región}) (\text{Proporción que genera el Ingreso regional})}$$

Supongamos que una investigación basada en encuestas indicaron que de cada Vu.1.00 del ingreso regional, sólo Vu.0.60 se gasta en el consumo de la región. Y supongamos que se encontró también que de cada Vu.1.00 gastado en consumo en la región, sólo Vu.0.50 se convirtió en ingreso regional, mientras que el restante Vu.0.50 fue pagado por productos importados para venta en la región. El valor del multiplicador podría computarse así:

$$\begin{aligned}
 \text{Multiplicador base regional} &= \frac{1}{1 - (.6) (.5)} \\
 &= \frac{1}{1 - .3} \\
 &= \frac{1}{.7} \\
 &= 1.43
 \end{aligned}$$

Vu = Valor Unitario (o sea, cualquier unidad de medida económica)

En otras palabras, la tasa base es de 1:0.43, o para cada Vu.1.00 adicional de ingreso generado en el sector básico, Vu. 0.43 de ingreso adicional será generado en el sector no-básico. Ahora, los valores para medir cambios en el ingreso regional por exportación, inversión, o gastos gubernamentales pueden ser estimados y multiplicados por 1.43, lo que produce el cambio en el ingreso total regional. Así el planificador regional puede establecer un nivel del ingreso total regional, estimar los componentes dados del sector básico, y resolver para los componentes que podrían ser afectados.

Dependiendo del nivel (de lo específico) de la información, este cálculo puede ir más allá de las proyecciones del multiplicador regional base, a varios tipos diferentes de exportaciones reflejando tipos de factores exógenos muy diferentes de varias clases, y así en adelante. Se podrían hacer distinciones útiles no sólo entre los gastos locales y del gobierno central, sino también entre sus gastos operativos y de capital. Así el análisis tendrá características útiles y es menos complicado que las opciones existentes, garantizando la aceptación de la orientación a las exportaciones de la región.

Este modelo describirá más exactamente la base económica de San Pedro Sula utilizando un método que puede ser usado para proyectar el empleo futuro o ingreso generado por un aumento en la demanda exógena. Esto incluirá el sector de agro-industria mientras la información esté disponible o sea levantada en el proceso por UMVIDE. La información de las industrias principales y el empleo específico en la industria actual también serán señalados de esta manera y los cambios potenciales o reales en el futuro serán más discernibles. También las ventajas/desventajas comparativas entre regiones puede ser examinada si la clasificación subregional sugerida anteriormente es incorporada dentro del levantamiento de información.

Si esta muestra analítica es de interés para la municipalidad, sugiero que se tenga cuidado en el diseño de la encuesta. A menudo alguna de la información recogida no es útil y la información necesaria no se obtiene. Estos problemas deberían ser minimizados tomando en consideración el uso final de la información. Por lo tanto, sugiero una encuesta relativamente modesta dependiendo en la definición regional adoptada por UMVIDE. La experiencia con esta muestra de base económica proveerá una base para llevar a cabo análisis mas refinados, si la Municipalidad así lo desea.

Finalmente, con referencia a los municipios contiguos, sugiero que UMVIDE organice la información que obtenga para todos los costos relevantes (en base a costos variables y fijos). Los Cuadros serian organizados en filas con las ubicaciones y columnas con las categorías de costos: trabajo, impuestos, costos de transporte de productos, etc.

CUADRO 1

Cuentas de Ingreso-y-Producto, Por Region 2, 19XX

(En miles de unidades monetarias)

Ingreso Regional y Otros Cargos contra Producto Regional Bruto		Producto Regional Bruto	
Ahorros Personales	0	Gastos de Consumo Personal Regional	18,500
Gastos de Consumo Personal	18,500		
Sub-Total:		Inversion Privada Regional Bruta	1,500
Ingreso Personal Disponible	18,500		
Impuestos Personales	0	Gastos Gubernamentales en la Region	0
Sub-Total:			
Ingreso Personal	18,500	Exportaciones Netas	0
Pagos de Transferencias	0	Exportaciones	0
Utilidades no Distribuidas	0	Importaciones	0
Impuesto de Ingresos	0		
Sub-Total:			
Ingreso Regional	18,500		
Imptos. Negocios Indirectos	0		
Sub-Total:			
Producto Regional Neto	18,500		
Gastos de Consumo de Capital	1,500		
Producto Regional Bruto	20,000	Producto Regional Bruto	20,000

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO 2

 Ingreso y Producto de los Residentes, Por Fuente y Uso
 Region 2, 19XX, Formato Simplificado
 (En miles de unidades monetarias)

Ingreso de los Residentes		Producto de los Residentes	
Ingreso por Exportaciones	15,000	Valor de productos de Haciendas	20,000
Ingreso recibido por Ventas de productos agrícolas a si mismo	5,000	Para Exportaciones	15,000
		Para Consumo Local	5,000
Ingreso Total de los Residentes	20,000	Producto Total de los Residentes	20,000

ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO 3

 Gastos y Compras de los Residentes, Por Origen
 Region 2, 19XX, Formato Simplificado
 (En miles de unidades monetarias)

Gastos de los Residentes		Compras de los Residentes	
Importaciones	15,000	Para el resto del Mundo	15,000
Productos Locales	5,000	Para residentes locales	5,000
Gastos Totales de los Residentes	20,000	Compras Totales de los Residentes	20,000

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

CUADRO 4

 Ingreso y Producto Regional, con Ajuste Local Explicito
 Region 2, 19XX, Formato Simplificado
 (En miles de unidades monetarias)

Ingreso Regional		Producto Regional	
Ingreso de Haciendas	20,000	Valor de Productos de Hacienda	20,000
Del valor recibido de productos consumidos en la hacienda	5,000	Para consumo domestico	5,000
De ventas en efectivo a comerciantes exportadores	15,000	Para exportacion	15,000
		Ventas Brutas de Comerciantes	15,000
		Consumo de Productos	13,500
		Productos de Capital	1,500
		Sub-Total:	35,000
		(Menos Valor de productos importados y ganancias tomadas de fuera por comerciantes no-residentes)	(15,000)
Ingreso Total de los Residentes de la Region	20,000	Producto Total de los Residentes de la Region	20,000

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

ANEXO III

**ESQUEMA DE TERMINOS DE REFERENCIA
PARA LA ELABORACION DE UN ESTUDIO
DE LA TIPOLOGIA DE ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS**

ANEXO III**LINEAMIENTOS PARA UN ESTUDIO DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS
ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS**

A ser realizado a través de encuestas.

A. CARACTERISTICAS GENERALES

1. Población Urbana en Vivienda Popular y Vivienda Formal en la Ciudad de San Pedro Sula.
2. Unidades Familiares por Submercados Habitacionales Urbanos.
3. Necesidades de Vivienda Urbana según Ingresos Familiares por Estrato de Ingreso.

B. EL SUBMERCADO DE LAS CUARTERIAS

1. El Papel de las Cuarterías en el Mercado de Vivienda.
2. Análisis de los Censos con el objeto de buscar referencias al tipo de vivienda denominada "Cuarterías o Mesones". Investigar población, composición familiar, número de personas por pieza, estimar índice de hacinamiento, número de cuarterías y piezas, y algunas características de estas cuarterías.
3. Investigar las características socio-económicas de los ocupantes de los mesones:
 - 3.1. Ingreso promedio mensual
 - 3.2. Distribución porcentual de ocupados por sectores de ocupación
 - 3.3. Años aprobados de educación
4. Investigar las preferencias habitacionales:
 - 4.1. Ventajas de la cuartería (para la población residente en las cuarterías)
 - 4.2. Desventajas de la vivienda que ocupaba anteriormente
 - 4.3. Desventajas de la vivienda actual
5. Investigar los precios y los servicios:

- 5.1. Pago mensual por cuarto y proporción del mismo en relación al ingreso familiar
- 5.2. Instalaciones incluidas en el precio del alquiler del cuarto
- 5.3. Promedio de gastos mensuales en instalaciones y servicios, cuando no son parte del alquiler
6. Estructura de la Oferta de Cuarterías:
 - 6.1. Definiciones
 - 6.2. Como se inicia
 - 6.3. Quienes son los dueños de las cuarterías por nivel de ingreso y ubicación de su residencia en la ciudad
 - 6.4. Cual es el marco legal que prescribe las cuarterías
 - 6.5. Que instituciones velan por este submercado, cual es su papel ?
7. Cual ha Sido el Papel del Estado y de la Municipalidad con respecto a las Cuarterías, existen políticas explícitas e implícitas de intervención, control, permisibilidad, dotación de servicios, etc ?

B. EL SUBMERCADO DE LAS COLONIAS ILEGALES

1. El Papel de las Lotificaciones Ilegales en el Mercado de Vivienda.
2. Análisis de fuentes bibliográficas, con el objeto de buscar referencias al tipo de vivienda denominada "Colonias Ilegales". Investigar población, composición familiar, número de personas por lote, estimar índice de hacinamiento, número de lotes en este submercado, y algunas características de estas colonias.
3. Investigar las características socio-económicas de los ocupantes de las colonias ilegales:
 - 3.1. Ingreso promedio mensual
 - 3.2. Distribución porcentual de ocupados por sectores de ocupación
 - 3.3. Años aprobados de educación
4. Investigar las preferencias habitacionales.

- 4.1. Ventajas de las Colonias Ilegales (para la población residente en las Colonias Ilegales)
- 4.2. Desventajas de la vivienda que ocupaba anteriormente
- 4.3. Desventajas de la vivienda actual
5. Investigar los precios y los servicios.
 - 5.1. Pago mensual por lote y proporción del mismo en relación al ingreso familiar
 - 5.2. Instalaciones incluidas en el precio de venta del lote
 - 5.3. Promedio de gastos mensuales en instalaciones y servicios
6. Estructura de la Oferta de las Colonias Ilegales.
 - 6.1. Definiciones
 - 6.2. Como se inicia
 - 6.3. Quienes son los dueños de las colonias ilegales por nivel de ingreso y ubicación de su residencia en la ciudad
 - 6.4. Cual es el marco legal que determina la ilegalidad de una lotificación o parcelación para vivienda ?
 - 6.5. Que instituciones velan por este submercado, cual es su papel ?
7. Cual ha Sido el Papel del Estado y de la Municipalidad con respecto a las Colonias Ilegales, existen políticas explícitas e implícitas de intervención, control, dotación de servicios, reglamentación, legalización y/o regularización ?

C. EL SUBMERCADO DE LAS INVASIONES

1. El Papel de las Invasiones en el Mercado de Vivienda.
2. Análisis de fuentes bibliográficas, con el objeto de buscar referencias al proceso de las invasiones. Investigar población, composición familiar, número de personas por lote, estimar índice de hacinamiento, número de lotes por invasión, y algunas características de estas invasiones.

3. Investigar las características socio-económicas de los ocupantes de las invasiones:
 - 3.1. Ingreso promedio mensual
 - 3.2. Distribución porcentual de ocupados por sectores de ocupación
 - 3.3. Años aprobados de educación
4. Investigar las preferencias habitacionales:
 - 4.1. Ventajas de las Invasiones (para la población residente en las Invasiones)
 - 4.2. Desventajas de la vivienda que ocupaba anteriormente
 - 4.3. Desventajas de la vivienda actual
5. Investigar los precios y los servicios:
 - 5.1. Pago mensual por lote y proporción del mismo en relación al ingreso familiar
 - 5.2. Instalaciones incluidas en el precio de venta del lote o arrendamiento del lote
 - 5.3. Promedio de gastos mensuales en instalaciones y servicios
6. Estructura de la Oferta de las Invasiones:
 - 6.1. Definiciones
 - 6.2. Como se inicia
 - 6.3. Quienes son los dueños y/u organizadores de las invasiones, cual es su nivel de ingreso y ubicación de su residencia en la ciudad
 - 6.4. Cual es el marco legal que determina la ilegalidad de una invasión para vivienda ?
 - 6.5. Que instituciones velan por este submercado, cual es su papel ?
7. Cual ha Sido el Papel del Estado y de la Municipalidad con respecto a las Invasiones, existen políticas explícitas e implícitas de intervención, control, reglamentación, legalización y/o regularización, o dotación de servicios ?

D. EL SUBMERCADO DE LOS TUGURIOS

1. El Papel de los Tugurios en el Mercado de Vivienda.
2. Análisis de fuentes bibliográficas, con el objeto de buscar referencias al proceso de formación de los tugurios. Investigar población, composición familiar, número de personas por lote, estimar índice de hacinamiento, número de lotes clasificados como tugurios, y algunas características de estos asentamientos.
3. Investigar las características socio-económicas de los ocupantes de los tugurios:
 - 3.1. Ingreso promedio mensual
 - 3.2. Distribución porcentual de ocupados por sectores de ocupación
 - 3.3. Años aprobados de educación
4. Investigar las preferencias habitacionales.
 - 4.1. Ventajas de los Tugurios (para la población residente en los Tugurios)
 - 4.2. Desventajas de la vivienda que ocupaba anteriormente
 - 4.3. Desventajas de la vivienda actual
5. Investigar los precios y los servicios:
 - 5.1. Pago mensual por lote y proporción del mismo en relación al ingreso familiar
 - 5.2. Instalaciones incluidas en el precio de venta del lote o la vivienda, arrendamiento del lote o la vivienda
 - 5.3. Promedio de gastos mensuales en instalaciones y servicios
6. Estructura de la Oferta de los Tugurios:
 - 6.1. Definiciones
 - 6.2. Como se inicia
 - 6.3. Quienes son los dueños y/u organizadores de estos asentamientos, cual es su nivel de ingreso y ubicación de su residencia en la ciudad

- 6.4. Cual es el marco legal que determina la ilegalidad del tugurio ?
- 6.5. Que instituciones velan por este submercado, cual Es su papel ?
7. Cual ha Sido el Papel del Estado y de la Municipalidad con respecto a los Tugurios, existen políticas explícitas e implícitas de intervención, control, erradicación, legalización y/o regularización, o dotación de servicios ?

ANEXO IV

**CUADROS DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION
POR TIPO DE CONSTRUCCION Y AREAS CONSTRUIDAS
POR AÑO EN SAN PEDRO SULA**

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 7 8

CUADRO PER II

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	16	1,850	2	734	4	2,421	0	0
2	93	8,473	7	455	2	285	1	1,290
3	33	2,448	4	205	9	2,692	0	0
4	13	3,188	1	309	4	4,244	0	0
5	28	10,513	0	0	1	1,500	0	0
6	7	1,698	0	0	0	0	0	0
7	1	480	0	0	2	1,690	0	0
8	6	650	0	0	0	0	0	0
9	23	1,394	3	131	0	0	0	0
10	53	4,234	2	478	1	99	2	1,216
11	90	5,575	16	572	1	111	1	96
12	9	1,435	0	0	2	161	0	0
13	57	11,130	0	0	0	0	0	0
14	5	952	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	81	8,848	0	0	0	0	0	0
17	2	70	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	1	1,195	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0
27	3	246	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	2	238	0	0	1	1,100	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	522	63,422	35	2,884	28	15,498	4	2,602

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 7 9

CUADRO PER III

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	7	925	4	1,403	11	8,948	1	724
2	61	4,823	3	507	7	1,704	2	195
3	11	2,046	5	718	17	5,645	1	112
4	10	2,078	3	717	3	717	1	425
5	47	15,661	6	7,452	6	4,463	0	0
6	42	5,322	0	0	0	0	0	0
7	1	101	0	0	2	548	1	1,700
8	633	10	0	0	1	75	1	675
9	22	1,495	1	100	1	30	0	0
10	221	5,479	0	0	1	452	1	1,440
11	91	1,251	7	322	0	0	1	55
12	13	11,611	0	0	2	439	5	9,616
13	56	0	0	0	1	218	0	0
14	1	119	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	50	4,750	0	0	0	0	0	0
17	1	70	1	40	2	771	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	1	1,380	0	0
21	0	13,038	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0
27	2	0	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	224	0	0	0	0	0	0
30	2	0	0	0	1	1,220	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	215	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	1,271	69,218	30	11,259	56	26,610	14	14,942

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 0

CUADRO PER IV

ZONA	V I V I E N D A S		A P A R T A M E N T O S		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	7	1,034	1	49	11	4,824	0	0
2	52	4,637	2	116	7	4,565	2	440
3	24	2,398	0	0	12	2,622	1	88
4	10	1,116	0	0	3	669	0	0
5	33	9,114	1	360	3	1,778	0	0
6	12	2,653	0	0	1	307	0	0
7	0	0	0	0	0	0	1	230
8	7	503	0	0	0	0	0	0
9	25	1,640	0	0	0	0	0	0
10	501	30,511	0	0	2	240	0	0
11	489	29,145	2	93	4	507	1	160
12	8	1,350	0	0	5	1,613	1	42
13	30	5,956	1	656	1	87	0	0
14	6	739	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	214	8,243	0	0	0	0	0	0
17	3	276	3	0	1	216	1	21
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	136	0	0	0	0	1	2,117
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	1	861	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	3	0	0	0
30	1	54	0	0	0	0	1	4,440
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	1,423	99,505	7	1,274	51	18,289	9	7,538

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UHVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO GULA
1 9 8 1

CUADRO PER V

ZONA	V I V I E N D A S		A P A R T A M E N T O S		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	3	555	1	431	8	1,082	1	36
2	30	2,160	2	77	0	0	2	201
3	26	2,892	1	51	11	3,085	4	590
4	7	1,148	0	0	1	72	1	263
5	15	3,470	0	0	2	1,785	0	0
6	33	4,510	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	1	351	1	72
8	11	712	0	0	0	0	0	0
9	17	831	1	39	1	42	1	108
10	24	1,737	0	0	0	0	3	537
11	51	3,246	5	250	1	129	1	153
12	6	0	0	0	1	752	1	550
13	34	1,010	0	0	0	0	0	0
14	2	132	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	91	6,171	0	0	0	0	0	0
17	4	403	1	66	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	1	1,150
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	7,209	0	0	0	0	1	119
24	0	381	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0
27	2	117	0	0	1	78	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	3	0	0	0	1	169	2	3,593
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	359	36,684	11	914	28	7,545	19	7,372

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 2

CUADRO PER VI

ZONA	V I V I E N D A S		A P A R T A M E N T O S		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	10	1,040	0	0	5	2,004	1	80
2	40	2,909	1	69	3	291	1	428
3	19	1,530	3	250	10	4,714	3	398
4	5	826	0	0	2	214	0	0
5	21	3,785	0	0	2	799	0	0
6	17	2,113	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	1	989	0	0
8	6	384	0	0	0	0	1	641
9	14	897	2	144	0	0	1	55
10	12	726	4	173	3	364	0	0
11	40	2,816	0	0	4	299	0	0
12	4	341	1	39	1	117	1	420
13	39	7,178	0	0	2	682	0	0
14	3	447	0	0	0	0	1	138
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	97	6,042	0	0	0	0	0	0
17	8	476	0	0	1	1,700	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	48	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	160	3,200	0	0	1	648	0	0
27	0	0	0	0	1	66	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	4	263	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	500	35,021	11	675	36	12,887	9	2,160

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 3

CUADRO PER VII

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BOEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	6	795	0	0	2	413	1	140
3	12	775	2	397	8	1,467	2	2,050
4	10	1,362	1	55	2	763	2	855
5	17	4,453	0	0	1	45	0	0
6	11	2,291	1	24	0	0	0	0
7	2	132	0	0	1	522	0	0
8	4	230	2	78	0	0	1	126
9	10	666	2	101	1	92	0	0
10	18	1,101	1	22	0	0	0	0
11	32	1,937	0	0	0	0	0	0
12	29	1,930	0	0	0	0	0	0
12	3	955	0	0	1	917	1	1,777
13	32	5,118	0	0	0	0	0	0
14	3	398	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	4	771	0	0	0	0	0	0
17	7	532	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	2	111	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	5	556	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	207	24,113	9	677	16	4,219	7	4,948

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 4

CUADRO PER VIII

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	4	1,025	0	0	4	593	1	1,308
2	44	4,307	1	36	4	2,685	2	1,103
3	6	819	5	901	11	4,709	1	534
4	10	1,143	1	1,362	2	616	0	0
5	27	5,809	0	0	6	3,374	1	800
6	8	1,343	0	0	0	0	1	100
7	0	0	0	0	2	2,550	0	0
8	6	453	0	0	0	0	1	704
9	8	460	0	0	1	86	0	0
10	11	621	0	0	3	776	1	56
11	52	2,845	3	123	3	197	0	0
12	10	1,649	0	0	1	643	0	0
13	34	6,628	2	580	1	88	0	0
14	1	23	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	265	8,320	0	0	0	0	0	0
17	20	1,059	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	1	540
20	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	1	126
26	10	557	0	0	0	0	2	295
27	5	550	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	1	50
30	2	134	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	85	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	524	37,830	12	3,002	38	16,317	13	5,616

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 5

CUADRO PER IX

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	1	46	2	446	14	11,033	0	0
2	144	8,791	1	42	0	0	2	776
3	13	1,254	5	1,008	18	11,867	1	1,130
4	16	2,375	2	163	12	2,897	0	0
5	29	7,025	2	836	8	4,392	0	0
6	46	7,604	0	0	1	116	0	0
7	1	57	0	0	1	161	0	0
8	6	346	0	0	0	0	1	303
9	8	549	0	0	0	0	0	0
10	15	1,021	1	40	2	388	0	0
11	19	1,018	0	0	4	567	2	3,896
12	6	970	0	0	4	3,417	0	0
13	49	9,602	0	0	1	49	0	0
14	6	825	0	0	1	1,200	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	9	1,193	0	0	2	156	0	0
17	15	956	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	1	81	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0
25	2	116	0	0	0	0	0	0
26	6	512	0	0	0	0	0	0
27	4	569	0	0	0	0	1	1,272
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	2	345	0	0	0	0	1	315
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	397	45,174	13	2,535	69	36,324	8	7,692

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 6

CUADRO PER X

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	2	217	0	0	12	7,473	0	0
2	35	3,014	2	173	2	481	1	3,200
3	12	906	7	636	15	4,879	3	579
4	12	1,418	4	1,153	12	4,108	0	0
5	40	9,656	2	1,061	6	2,938	0	0
6	60	9,182	0	0	2	1,008	0	0
7	0	0	0	0	2	1,792	1	1,270
8	5	449	0	0	0	0	0	0
9	7	460	0	0	0	0	0	0
10	23	1,916	1	452	3	1,643	3	888
11	30	2,291	5	235	3	323	0	0
12	8	953	0	0	6	3,799	0	0
13	54	11,259	3	776	4	877	3	425
14	9	1,255	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	185	7,605	0	0	1	69	0	0
17	11	670	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	1	360
19	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	3	782	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0
26	2	160	0	0	0	0	0	0
27	11	668	1	30	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	0	0
30	4	417	1	20	2	1,983	1	1,506
31	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0	0	0	0	0	0	0	0
33	2	131	0	0	1	98	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	515	53,409	26	4,536	71	31,471	13	8,228

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE

PERMISOS DE CONSTRUCCION POR TIPO DE CONSTRUCCION
Y AREA CONSTRUIDAS EN SAN PEDRO SULA
1 9 8 7

CUADRO PER XI

ZONA	VIVIENDAS		APARTAMENTOS		LOC. COMERCIAL Y BODEGAS		TALLERES Y FABRICAS	
	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNIDADES	AREAS (M2)	UNID	AREA (M2)
1	6	784	3	1,299	17	8,327	0	0
2	147	7,437	11	1,181	8	3,351	0	0
3	12	1,115	2	204	24	7,849	1	410
4	14	2,535	2	1,011	5	5,812	0	0
5	36	6,905	2	417	11	4,072	0	0
6	50	7,646	0	0	0	0	0	0
7	1	42	0	0	2	1,008	0	0
8	17	1,203	0	0	1	96	2	1,973
9	9	691	0	0	1	38	1	112
10	39	3,596	1	27	0	0	1	684
11	99	6,850	9	497	7	689	1	257
12	6	580	0	0	2	756	2	1,150
13	60	11,164	3	241	5	4,411	0	0
14	14	1,937	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0
16	7	1,082	0	0	0	0	0	0
17	13	795	3	226	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	1	1,000
19	6	342	0	0	0	0	0	0
20	1	72	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	2	2,233	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
24	5	2,346	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	1	1,440
26	24	1,397	0	0	0	0	0	0
27	65	3,591	0	0	0	0	0	0
28	0	0	1	120	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	1	1,000
30	0	0	0	0	0	0	0	0
31	17	1,126	1	84	0	0	0	0
32	0	0	0	0	3	1,919	0	0
33	0	0	0	0	0	0	0	0
34	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES	648	63,236	38	5,307	88	40,561	11	8,026

FUENTE: ANALISIS DE PADCO/UMVIDE