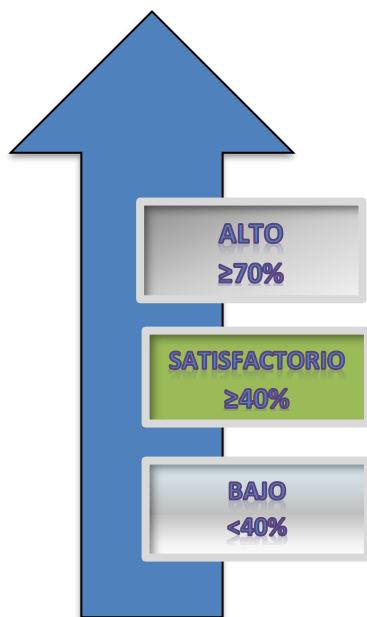


1. Datos Generales:

Operación: No. 2175. Fideicomiso Programa de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible en Costa Rica (PROVIDHAS-CR)

País:	Costa Rica
Sector Institucional:	Privado
Eje Estratégico:	Desarrollo Social y Competitividad
Objetivo Estratégico:	Apoyar iniciativas que mejoren el desarrollo del capital humano y la calidad de vida de la población a través del suministro de servicios para la cobertura de necesidades básicas
Área de Focalización:	Desarrollo Humano e Infraestructura Social

2. Calificación I-BCIE Medio Término



Fondos de Inversión				
	EX ANTE	MEDIO TÉRMINO	MÁXIMO PUNTAJE	%
Componente de Resultados en el Desarrollo de la Intervención	223	215	375	57%
Productos	85	85	105	81%
Efectos	76	68	80	85%
Beneficiarios	40	28	40	70%
Comunidades en áreas desfavorecidas	6	10	10	100%
Familias a relocalizar	10	10	10	100%
Monto máximo y medio estimado	5	5	5	100%
Monto medio estimado	5	5	5	100%
Empleos temporales	10	10	10	100%
Impacto (Incluye Empleo Fijo)	62	62	190	33%
Indicadores de Impacto	62	62	175	35%
Empleo Fijo	0	0	15	0%
Componente de Efectividad Institucional en el Desarrollo	94	94	125	75%
Relevancia Estratégica	30	30	30	100%
Evaluabilidad	59	59	75	79%
Adicionalidad	5	5	20	25%
I-BCIE Total	317	309	500	62%

3. Análisis de Resultados de Evaluación de Impacto:

Mediante la Resolución No. DI-47/2015, el Directorio aprobó el Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible (VIDHAS). El objetivo general del Programa es “Mejorar la calidad de vida de los centroamericanos a través del acceso a vivienda en un entorno urbano apropiado, por medio del financiamiento de intervenciones que fomenten la inclusión social y la reducción de la pobreza, satisfaciendo una demanda social en vivienda y servicios de ciudad”.

El Programa de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible en Costa Rica (PROVIDHAS-CR) fue aprobado el 29 de marzo de 2016, mediante Resolución del Directorio No. DI-23/2016, por un monto de US\$ 50,000,000.00. De acuerdo a la información contenida en el Dictamen de Crédito presentado para su aprobación, PROVIDHAS-CR es un programa diseñado para mejorar el acceso a vivienda de aproximadamente 1,873 familias a través del otorgamiento de créditos para la compra, construcción, mejoramiento de vivienda y el desarrollo de proyectos habitacionales, se incluye también el otorgamiento de créditos para la compra, construcción y el desarrollo de proyectos de viviendas sostenibles, en mejores condiciones financieras a las que actualmente ofrece el mercado.

Según la evaluación *ex ante*, la finalidad de la intervención era “Apoyar iniciativas que mejoren el desarrollo del capital humano y la calidad de vida de la población a través del suministro de servicios para la cobertura de necesidades básicas”. Obtuvo una calificación **satisfactoria** de 63%, donde se indicaba que esperaban los siguientes resultados:

Tabla No. 1
Resultados esperados en la evaluación *ex ante*

<i>Indicadores</i>	<i>Efectos Esperados Evaluación Ex Ante</i>
Productos:	1,764 viviendas nuevas 109 viviendas rehabilitadas 103,485 Mts ² de construcción
Empleo Generado:	8,820 empleos temporales
Beneficiarios:	1,873 familias y 15 personas jurídicas
Relación con Objetivos de Desarrollo Sostenible:	ODS 1. Fin de la pobreza ODS 6. Agua limpia y saneamiento ODS 9. Industria, innovación e infraestructura ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles

La evaluación de medio término se realizó con información validada el mes de junio de 2017, utilizando información del primer desembolso efectuado en noviembre 2016. A continuación se presenta un breve análisis de cada componente de la evaluación de medio término:

3.1 Resultados en el Desarrollo de la Intervención:

Los Resultados en el Desarrollo de la Intervención son **satisfactorios**, considerando las siguientes variables:

Productos:

- Se estableció un fideicomiso exclusivo para la ejecución del Programa por US\$55,743,600.00, donde el BCIE participa con US\$50,000,000.00, equivalente al 89.7% del monto total y Grupo

Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo (MUALAV) y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) aportarían el resto que corresponde a los costos del Programa.

- En noviembre 2016, se realizó el primer desembolso por un monto de US\$25,000,000.00 alcanzando el 50% del monto aprobado y el criterio de temporalidad para realizar la evaluación de medio término.
- Para la presente evaluación, se reporta que se contribuye con la construcción de 59,015.37 mts², equivalente al 57.03% de los 103,485 mts² de construcción proyectados en la evaluación *ex ante*. El área construida está compuesta por 567 viviendas favorecidas bajo los destinos de construcción de viviendas nuevas y viviendas mejoradas.
- En lo que se refiere a viviendas nuevas, se han construido 545 viviendas. De las cuales 441 fueron financiadas bajo el destino de compra de vivienda y 104 bajo el destino de construcción de vivienda.
- Asimismo, 22 viviendas fueron atendidas bajo el destino de ampliaciones y remodelaciones, sumando un total de 2,808.98 mts². Las viviendas atendidas bajo este destino tienen un área promedio de 127.68 mts².
- Las 567 viviendas favorecidas, tanto nuevas como mejoradas, cuentan con conexiones a red energética, sistema de agua y saneamiento y telecomunicaciones.
- Según la información proporcionada, no se han destinados fondos para desarrollo habitacional y vivienda sostenible.

Tabla No. 2
Resumen de viviendas atendidas por cada mutual

MUTUAL	Área de Construcción (mts ²)	Viviendas Nuevas			Viviendas Mejoradas		
		Cantidad	mts ²	Promedio mts ²	Cantidad	mts ²	Promedio mts ²
MUCAP	23,974.75	229	23,974.75	104.69	-	-	-
MUALAV	35,040.62	316	32,231.64	102.00	22	2,808.98	127.68
Total	59,015.37	545	56,206.39	104.08	22	2,808.98	127.68

Efectos:

- El Programa estimaba beneficiaria a 1,873 familias y 15 personas jurídicas (desarrolladores). Para la presente información se reportan 567¹ familias beneficiadas.
- De acuerdo a la información sobre la lista de subprestatarios entregado por las mutuales y a la F1 para el desembolso otorgado, 206 mujeres fueron beneficiadas con créditos, equivalente al 36.33% del total de créditos otorgados por el Programa.
- Conforme a la evaluación *ex ante*, se había identificado el desarrollo de proyectos en 3 comunidades rurales. Para la presente evaluación, 164 viviendas estarán localizadas en áreas rurales o vulnerables de las provincias de San José, Alajuela, Limón, Heredia, Cartago y Guanacaste.
- Con el programa no han sido afectados grupos étnicos, sitios arqueológicos, áreas protegidas o culturales.
- Se estima que con el programa se generarán 5 empleos temporales por cada vivienda, logrando la contribución de 2,835 empleos temporales, de los cuales el 3% son desempeñados por mujeres

¹ Con el supuesto que se beneficia una familia por crédito.

y corresponden al área administrativa de los proyectos. Para la evaluación *ex ante* se estimaron 8,820 empleos temporales de los cuales el 4% corresponderían a mujeres.

- El monto medio de los proyectos es equivalente al 0.36% del monto desembolsado. Para la evaluación *ex ante* se estimó que este monto promedio sería equivalente a 4.14%, debido a que consideraba desembolsos para los destinos de desarrollo habitacional y vivienda sostenible.
- El monto máximo otorgado por MUCAP fue de US\$100,727.78, equivalente al 0.64% sobre el monto colocado en el primer desembolso de US\$25,000.00. Para Grupo Mutual el monto máximo colocado fue de US\$95.646.02, equivalente a 1.01%. Al considerar los montos de ambas Mutuales, se obtiene como resultado 0.82%². Cabe indicar que para el primer desembolso no se financió proyectos habitacionales para desarrolladores, solo viviendas individuales lo que bajó el promedio.

Impacto:

- En la evaluación *ex ante* se estimó mantener el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. Al considerar las 545 nuevas viviendas, reportadas para la presente evaluación, se está contribuyendo a reducir el déficit de vivienda cuantitativo en un 1.63%, considerando la línea base de 33,517. Mientras que el déficit de vivienda cualitativo disminuye en un 0.33%, considerando una línea base de 163,640.
- Asimismo, el total de viviendas en el país aumenta a 1,360,600, un crecimiento equivalente al 0.04%. En la evaluación *ex ante* se estimó un aumento en el 0.13% de este indicador.
- Las viviendas con acceso a servicios públicos aumentan en un 0.05% para contar con 1,195,544 viviendas con acceso a electricidad, agua y saneamiento, que representan un 87.87% del total de viviendas en el país.
- En términos de empleo fijo, tanto el fiduciario como las Mutuales, utilizaron el personal de planta de la institución para la administración y ejecución del fideicomiso, razón por la cual no se reportan empleos fijos.

3.2 Efectividad Institucional en el Desarrollo:

La Efectividad Institucional en el Desarrollo es **alta**, considerando las siguientes variables:

Relevancia Estratégica:

- La intervención se enmarca en la Estrategia Institucional, aporta al área de focalización de Desarrollo Humano e Infraestructura Social a través de los ejes estratégicos de Desarrollo Social y Competitividad.
- En términos de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles, PROVIDHAS-CR aporta principalmente al ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Asimismo, aporta los objetivos: ODS 1. Fin de la pobreza, ODS 6. Agua limpia y saneamiento y ODS 9. Industria, innovación e infraestructura.

Evaluabilidad:

- Desde su aprobación, la intervención presenta una definición medible en cuanto a diagnóstico, objetivos y productos.
- Asimismo, reflejó una viabilidad financiera satisfactoria (TIRE de 23.9%).

² $(0.64\% + 1.01\%) / 2 = 0.82\%$

- El prestatario ha conservado la calificación de riesgo de SCR-3 con perspectiva estable.
- El Sistema de Identificación, Evaluación y Mitigación de los Riesgos Ambientales y Sociales (SIEMAS), calificó al Programa con una Categoría de Riesgo de la Cartera en “B” y una capacidad del cliente para manejar el riesgo valorada como Baja, razón por la cual se le asignó un Plan de Acción SIEMAS Intenso en función de los riesgos identificados y sus mitigantes. La frecuencia del informe de seguimiento quedó registrada una vez alcanzado el 50% de la ejecución del PGI y posteriormente una vez alcanzado el 100%. Al momento de la presente evaluación todavía no ha sido validado el seguimiento Ambiental y Social (SIEMAS).
- Se valora positivamente que el cliente cuenta con experiencia en el sector y con el BCIE.
- Según la información presentada y definido desde su aprobación, no se encontró evidencia de que la intervención contara con un enfoque participativo con la población beneficiada.
- En materia de Evaluabilidad se valora positivamente el establecimiento de un instrumento para el registro de los sub-prestatarios que permite conocer el estrato socioeconómico que recibe el financiamiento.

Adicionalidad:

- Como criterio en el que el BCIE aporta valor agregado, el cliente indicó que la tasa del programa (libor 6 meses+ 3.50%) es inferior a la tasa promedio de otras fuentes de financiamiento. El plazo³ de los desembolsos son ajustables a las condiciones que brinda a sus asociados, permitiendo calzar los créditos y tener fondeo disponible. Asimismo, el monto les permite tener disponibilidad para fondearse y cumplir con la proyección de desembolsos establecida en su plan operativo de los próximos años en referencia a los Programas de Vivienda Social y Vivienda Sostenible. Por último, valoran positivamente la agilidad del BCIE para desembolsar en días, esto le permite contar con recursos en el momento que se presente la necesidad.

4. Resumen de la Intervención

Tabla No. 3
Resumen de la Intervención

<i>Indicadores</i>	<i>Efecto Ex Ante Estimado</i>	<i>Medio Término</i>
Monto Aprobado	US\$ 50,000,000.00	
Monto Desembolsado		US\$ 25,000,000.00
Calificación I-BCIE	63	62
Productos	1,764 viviendas nuevas 109 viviendas mejoradas 103,485 Mts ² de construcción	545 viviendas nuevas 22 viviendas mejoradas 59,015.37 Mts ² de construcción
Generación de Empleo	8,820 empleos temporales	2,835 empleos temporales
Beneficiarios	1,873 familias y 15 personas jurídicas	567 familias
Relación con Objetivos de Desarrollo Sostenibles	ODS 1. Fin de la pobreza ODS 6. Agua limpia y saneamiento ODS 9. Industria, innovación e infraestructura ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles	

³ Plazo de 25 años con un período de gracia de hasta 3 años.

5. Análisis de Tiempo

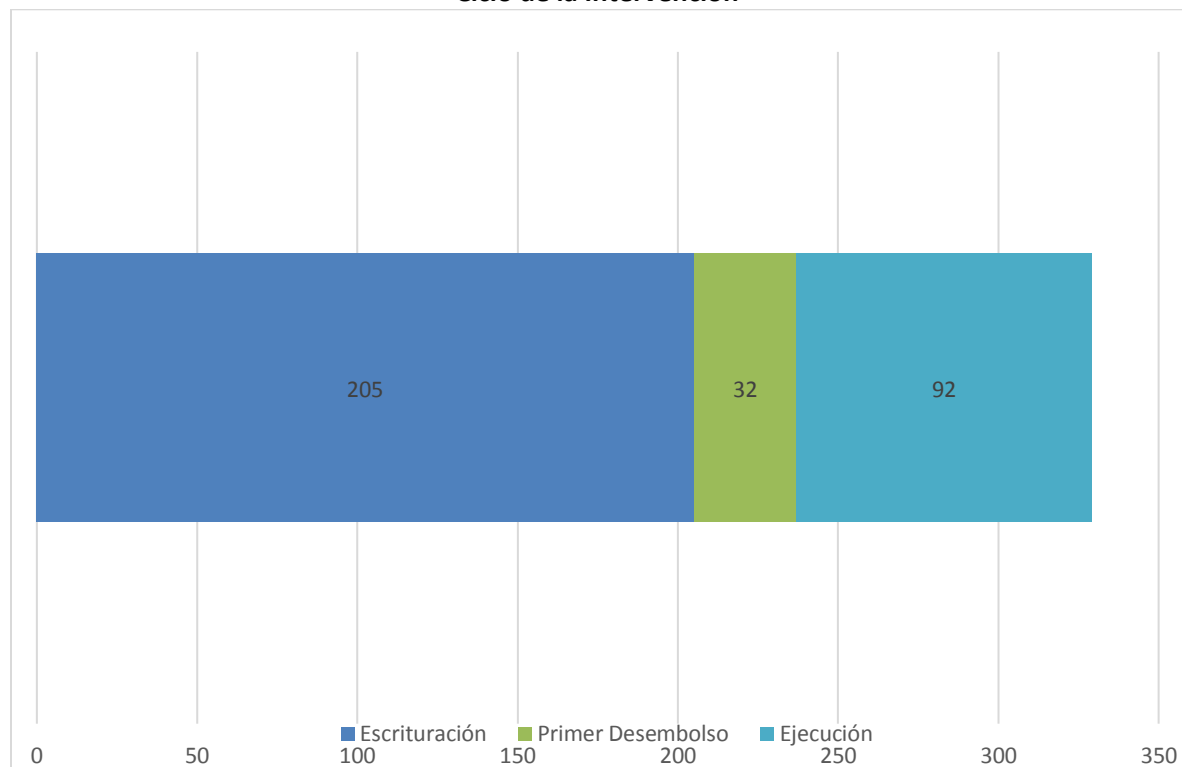
El programa fue aprobado durante el Directorio de marzo de 2016. Según Resolución PRE-39/2016 se autorizó una ampliación de plazo para formalizar el préstamo, por lo que transcurrieron 205 días para su escrituración y 32 días más para realizar el primer desembolso. La evaluación de medio término se realizó con la información correspondiente a un solo desembolso por el 50% del monto total aprobado (US\$ 25,000,000.00). Al momento del análisis de la presente evaluación se realizó un desembolso adicional, por US\$17,500,000.00, cuyos efectos serán medidos en la evaluación *ex post*. Las fechas relevantes del Programa se presentan a continuación:

Tabla No. 4
Fechas Relevantes

Aprobación	29 de marzo 2016
Escrituración	20 de octubre 2016
Primer Desembolso	21 de noviembre 2016
Último Desembolso (registrado)	21 de febrero 2017

A continuación, se presenta un diagrama con los días transcurridos para cada etapa del proyecto, se hace la aclaración que lo que aparece como ejecución corresponde a los días transcurridos entre el primer y el último desembolso registrado (21 de febrero de 2017, para fines de esta evaluación).

Diagrama No. 1
Ciclo de la Intervención



6. Contribución de la Intervención

Costa Rica destaca del resto de países de Centroamérica en varios aspectos. Según los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO 2016)⁴ del Instituto Nacional de Estadística y Censo, entre los años 2014 y 2016, Costa Rica disminuyó la pobreza total de 22.3% a 20.5%. Durante el mismo período, la pobreza rural bajó de 30.3% a 25.7% y la pobreza urbana pasó de 19.5% a 18.6%. Sin embargo, 6.3% de los hogares del país viven en estado de pobreza extrema.

El sector vivienda sobresale con un menor déficit habitacional, presentando brechas que afectan principalmente a los hogares pobres. De acuerdo al Censo Nacional de 2011, el déficit habitacional de Costa Rica era 11.8% respecto del parque habitacional total, mientras que el resto de países de centroamericanos tienen valores cercanos al 50%. Los hogares en condición de pobreza presentan un mayor porcentaje sin vivienda propia (34.2%), respecto a los hogares no pobres (25.4%). Asimismo, presentan condiciones deficientes en cuanto al estado de la vivienda y el hacinamiento: el 76.9% de las viviendas habitadas por hogares pobres, se encuentran en condiciones físicas de regulares a malas y se presenta hacinamiento por dormitorio en el 13.4% de ellas. Mientras que, para los hogares no pobres, el estado regular o malo se da en el 29.2% de sus viviendas y el hacinamiento por dormitorio es de 0.6%.

El objetivo principal de PROVIDHAS-CR es mejorar el acceso a vivienda de interés social a través del financiamiento en condiciones adecuadas a los sectores poblacionales prioritarios, lo cual se lograría con la participación de las mutuales como medio para canalizar los recursos, brindando préstamos al usuario final. Este objetivo contribuiría a disminuir el déficit de vivienda, tanto cualitativo como cuantitativo, que tiene el país. Aportando, a la fecha, con 545 viviendas nuevas, 22 viviendas mejoradas y todas con conexiones a red energética, sistema de agua y saneamiento y telecomunicaciones.

7. Recomendaciones

- Definir el sistema de monitoreo de desembolsos para el Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible (VIDHAS), donde se recojan los resultados de cada intervención a nivel de beneficiarios finales.
- Para futuros desembolsos incluir la participación de FINAM en la validación de la F1 o instrumento equivalente para la verificación de los datos de beneficiarios finales (familias).
- Remitir a la ODE el seguimiento SIEMAS una vez haya sido validado.
- Presentar evidencia de lo siguiente:
 - Estado de las viviendas nuevas y mejoradas.
 - Ubicación de todas las viviendas favorecidas por el programa, de ser posible apoyarse en georreferenciación de las mismas.

⁴ <http://sistemas.inec.cr/pad4/index.php/catalog/165/download/1478>