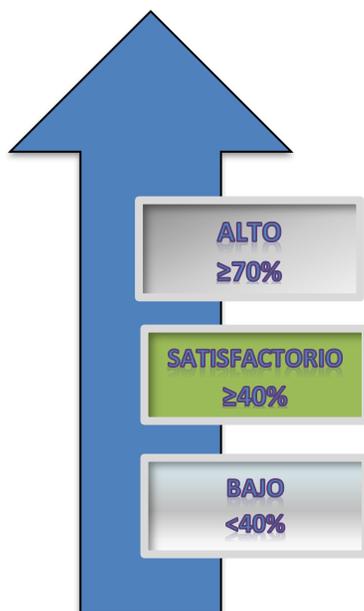


1. Datos Generales:

**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	%
<b>Componente de Resultados en el Desarrollo de la Intervención</b>	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%
<b>Componente de Efectividad Institucional en el Desarrollo</b>	94	94	125	75%
Relevancia Estratégica	30	30	30	100%
Evaluabilidad	59	59	75	79%
Adicionalidad	5	5	20	25%
<b>I-BCIE Total</b>	<b>317</b>	<b>309</b>	<b>500</b>	<b>62%</b>

### 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 <sup>2</sup> 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 mts<sup>2</sup>, equivalente al 57.03% de los 103,485 mts<sup>2</sup> 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 mts<sup>2</sup>. Las viviendas atendidas bajo este destino tienen un área promedio de 127.68 mts<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup> )	Viviendas Nuevas			Viviendas Mejoradas		
		Cantidad	mts <sup>2</sup>	Promedio mts <sup>2</sup>	Cantidad	mts <sup>2</sup>	Promedio mts <sup>2</sup>
<b>MUCAP</b>	23,974.75	229	23,974.75	104.69	-	-	-
<b>MUALAV</b>	35,040.62	316	32,231.64	102.00	22	2,808.98	127.68
<b>Total</b>	<b>59,015.37</b>	<b>545</b>	<b>56,206.39</b>	<b>104.08</b>	<b>22</b>	<b>2,808.98</b>	<b>127.68</b>

#### Efectos:

- El Programa estimaba beneficiaria a 1,873 familias y 15 personas jurídicas (desarrolladores). Para la presente información se reportan 567<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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%<sup>2</sup>. 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%).

---

<sup>2</sup>  $(0.64\% + 1.01\%) / 2 = 0.82\%$

- 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 plazo<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup> de construcción	545 viviendas nuevas 22 viviendas mejoradas 59,015.37 Mts <sup>2</sup> 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	

<sup>3</sup> Plazo de 25 años con un período de gracia de hasta 3 años.

## 5. Análisis de Tiempo

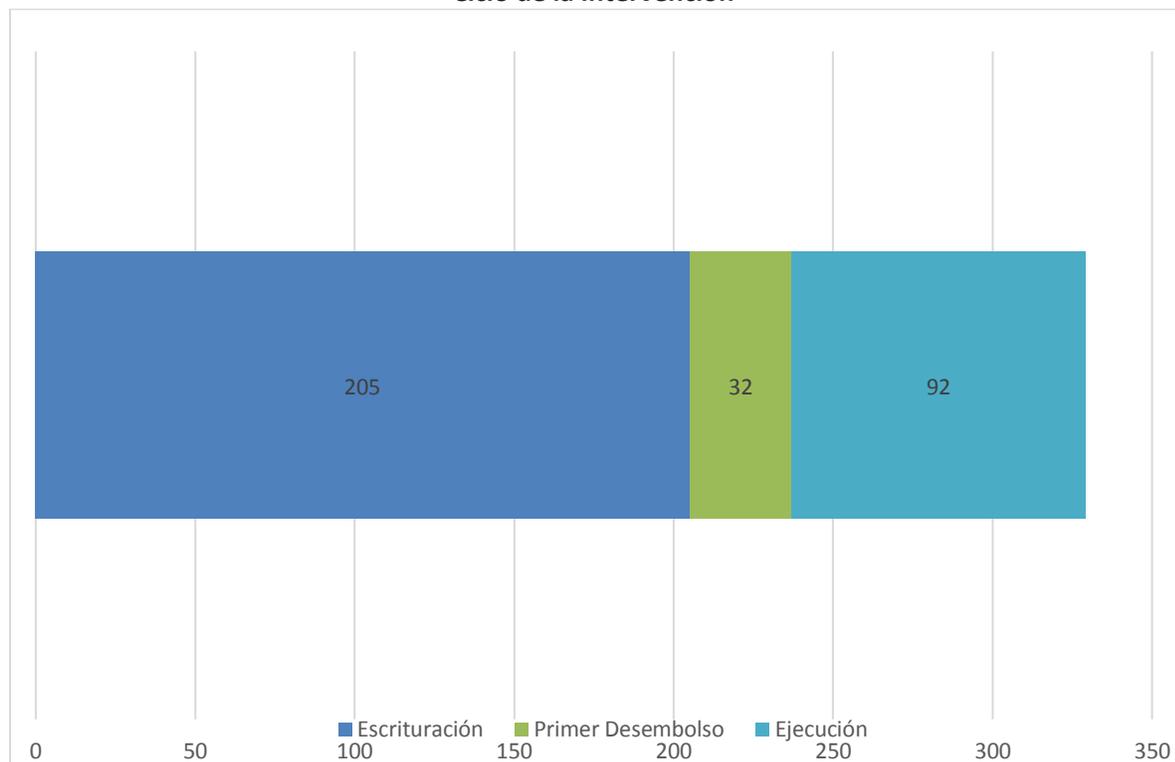
El programa fue aprobado durante el Directorio de marzo de 2016. Según Resolución PRE-39/2016 se autorizó una ampliación de plazo para formalizar el préstamo, por lo que transcurrieron 205 días para su escrituración y 32 días más para realizar el primer desembolso. La evaluación de medio término se realizó 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)<sup>4</sup> 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.

---

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