

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



"Estudio de Factibilidad para la Creación de una Línea de
Financiamiento en el Programa de Crédito del Fondo
Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) Orientado a
familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad
Delgado, Departamento de San Salvador."

TRABAJO DE GRADUACIÓN PRESENTADO POR:

DIOSIS RAQUEL MORALES CAMPOS

RICARDO ARTUR RIVERA VILLATORO

MIRNA DINORA MARTINEZ ALFARO

PARA OPTAR AL GRADO DE:

LICENCIADO(A) EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

JULIO DE 2002

SAN SALVADOR,

EL SALVADOR,

CENTRO AMÉRICA.



© 2001, DERECHOS RESERVADOS

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento,
sin la autorización escrita de la Universidad de El Salvador

SISTEMA BIBLIOTECARIO, UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rectora : Dra. María Isabel Rodríguez

Secretaria : Licda. Lidia Margarita Muñoz Vela

Decano de la Facultad
de Ciencias Económicas : Msc. Roberto Enrique Mena

Secretario de la Facultad
De Ciencias Económicas : Lic. José Wilfredo Zelaya Franco

Asesor : Lic. Fernando Medrano Guevara

Tribunal Examinador : Lic. Mario Adalberto Machon Escoto
Lic. Eduardo Antonio Delgado Ayala
Lic. Fernando Medrano Guevara

Septiembre 2002

San Salvador,

El Salvador,

Centro América

Dedicatoria

A Dios Todopoderoso : Por brindarme las fuerzas necesarias y su amistad incondicional.

A Mis Padres : María Consuelo y Domingo Campos por acompañarme en cada momento, por su amor y comprensión.

A Mis Tíos : Lisandro, María Elena y Luis Alberto Aparicio, ya que fueron ellos quienes impulsaron mis estudios y me guiaron por el camino correcto.

A Mis Hermanos : Que en todo momento me apoyaron e incentivaron en la larga jornada de mis estudios. Los quiero mucho.

A Mis Sobrinos : Por ser tan cariñosos y brindarme su sonrisa tan sincera y que alivia mis tristeza.

A Mi Novio : Jorge Ernesto por brindarme todo su amor, apoyo y comprensión

A Mis Amigos(as) : Melissa, Noemí, Lorena, Gladis

A Mis Compañeros : Ricardo y Mirna que en todo momento nos apoyamos y comprendimos.

A las Familias : Maravilla Velásquez
Ramírez Gil

A Mi Asesor y Amigo : Lic. Fernando Medrano por acompañarnos y compartir toda su experiencia y conocimientos para la realización de nuestra investigación.

A Mis Maestros ; Adrian Ventura Reyes, Fidelicia
Flores de Girón, Oscar Rolando
Montesinos y Julio Valiente. que desde
los inicios de mis estudios hasta esta
etapa, por brindarme lo mejor de sus
conocimientos.

Diosis

Dedicatoria

Primero que todo agradezco a Dios Todopoderoso por no abandonarme en los caminos que he recorrido en mi vida.

A mi madre Marta Villatoro por todo su amor y apoyo y ser más que madre y padre para mí.

A mi Papá por su interés en ayudarme,

A mis hermanos por que siempre han estado a mi lado. A mis compañeros de tesis por haber trabajado con mucho empeño y a todos mis amigos por el afecto que me han demostrado.

Ricardo Artur Rivera Villatoro

Dedicatoria

A Mi Señor Jesucristo:

Por haber llegado a mi vida cuando más lo necesite y por darme la fortaleza necesaria para continuar luchando cuando todo parecía estar contra. Gracias por su Filipenses 4:13 sin ti nunca hubiera podido culminar este proyecto.

A Mi Familia:

A mi madre Alma, a mi padre Aureliana y a mi hermano Lester, gracias por tanto sacrificio, comprensión y apoyo, pero sobre todo por su amor, los amo.

A Mis Seres Queridos:

A mi abuela Elena y a ti César porque aunque no pudieron estar físicamente presentes se que nunca me abandonaron.

A mis Compañeros de Tesis:

Diosis y Artur, gracias por acompañarme en esta odisea pero sobre por ser mis amigos.

Mirna Dinora Martínez Alfaro

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

MARCO TEORICO SOBRE UN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA UNA
LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA
POPULAR (FONAVIPO).

1. PROYECTOS	1
1.1. CICLO DE VIDA DE UN PROYECTO	2
1.1.1. PREINVERSIÓN	2
1.1.1.1. IDEA	3
1.1.1.2. PERFIL	4
1.1.1.3. PREFACTIBILIDAD	5
1.1.1.4. FACTIBILIDAD	7
1.1.2. INVERSIÓN	9
1.1.3. OPERACIÓN	10
2. PROCESO DE PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS	11
2.1. ESTUDIO DE MERCADO	11
2.2. ESTUDIO TÉCNICO	13
2.3. ESTUDIO ECONÓMICO	14
2.4. ESTUDIO ORGANIZACIONAL	15

2.5.	ESTUDIO FINANCIERO	17
2.6.	EVALUACIÓN ECONOMICA	18
3.	PROGRAMAS DE CREDITO DE FONAVIPO	21
3.1.	PROGRAMA DE CREDITOS	21
	3.1.1. LÍNEAS TRADICIONALES	22
	3.1.2. LÍNEAS ESPECIALES	23
3.2.	PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES	23
3.3.	PROBLEMA HABITACIONAL	28
3.3.1.	EVOLUCION	29
4.	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)	29
4.1.	ANTECEDENTES	29
4.2.	CREACIÓN	31
4.3.	OBJETO FUNDAMENTAL	33
4.4.	ATRIBUCIONES	34

CAPITULO II

DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ECONOMICA Y HABITACIONAL DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO.

1. GENERALIDADES	38
1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA	39
1.2. POBLACIÓN	40
1.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	41
1.3.1. EDUCACIÓN	41
1.3.2. SALUD	42
1.3.3. ECONOMIA	43
1.3.4. VIVIENDAD	43
1.3.5. EMPLEO	44
2. INVESTIGACIÓN DE CAMPO	45
2.1. MARCO METODOLOGICO	46
2.2. DETERMINACION DEL UNIVERSO	46
2.3. CALCULO DE LA MUESTRA	47
2.4. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE LA ENCUESTA	48
2.5. PROCESAMIENTO DE DATOS	50
2.5.1. TABULACION	50

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	88
3.1. CONCLUSIONES	88
3.1.1. DEMANDA DE CREDITOS PARA VIVIENDA	88
3.1.2. DEMANDA DE BENEFICIOS DE LA LÍNEA DE CREDITO PARA VIVIENDA	88
3.1.3. OFERTA DE LA LÍNEA DE CREDITO PARA VIVIENDA	89
3.2. RECOMENDACIONES	89
3.2.1. BENEFICIOS DE LA LÍNEA DE CREDITO PARA VIVIENDA	90

CAPITULO III

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL PROGRAMA DE CREDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, ORIENTADO A FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO.

1. ESTUDIO DE MERCADO	91
1.1. DEMANDA	91
1.2. OFERTA	91
2. ESTUDIO TÉCNICO	94
2.1. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	94
2.2. TAMAÑO DEL PROYECTO DE VIVIENDA	95

2.3. DISEÑO TÉCNICO DE LA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO	95
2.3.1. OBJETIVO	95
2.3.2. JUSTIFICACIÓN	96
2.3.3. POBLACIÓN OBJETO	96
2.3.4. FUENTE DE RECURSOS	96
2.3.5. MONTO DE LA LÍNEA	97
2.3.6. VIGENCIA	97
2.3.7. DESTINO	98
2.3.8. VALORES DE LOS CRÉDITOS	98
2.3.9. TASA DE INTERÉS	98
2.3.10. PLAZO	98
2.3.11. GARANTÍA	99
2.3.12. FORMA DE PAGO	99
2.3.13. REQUISITOS PARA ACCESAR A LÍNEA DE FINANCIAMIENTO	99
3. ESTUDIO ORGANIZACIONAL	100
3.1. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR	100
3.2. INSTITUCIONES CREDITICIAS AUTORIZADAS	103
4. ESTUDIO LEGAL	103
5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	106
5.1. COSTOS	106
5.1.1. INVERSIÓN	106
5.2. INGRESOS	106
5.3. FLUJO DE FONDOS	107
6. EVALUACIÓN ECONÓMICA	109
BIBLIOGRAFÍA	111

ANEXOS

CUADROS

CUADRO No. 1

Instituciones Autorizadas por El fondo Nacional de
Vivienda Popular

CUADRO No. 2

Líneas de Crédito Tradicionales

CUADRO No. 3

Líneas de Crédito Especiales

CUADRO No. 4

Cantones y Caseríos Pertenecientes al Municipio de Ciudad
Delgado

CUADRO No. 5

Evolución Habitacional de la Cabecera Municipal

CUADRO No. 6

Proyección de Población total, por años Calendarios
Según Municipios 1995- 2003.

CUADRO No. 7

Centros Escolares de Ciudad Delgado

CUADRO No. 8

Índice de Analfabetismo por Estructura de Edades

CUADRO No. 9

Viviendas Particulares Ocupadas por Tipo

CUADRO No. 10

Mesones Existentes en el Área Urbana de Ciudad Delgado

CUADRO No.11

Tabla de Amortización de Prestamos (en dólares)

ENCUESTAS

ENCUESTA No. 1

Dirigidas a Jefes de Familias

ENCUESTA No. 2

Dirigida a Propietarios o Encargados de Mesones

RESUMEN EJECUTIVO

El contar con una solución habitacional significa integración familiar, comodidad y muchos otros factores que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las familias.

El sector vivienda aun no logra satisfacer a todas las familias salvadoreñas, ya que existen hogares que no cuentan con una vivienda propia, razón por la cual habitan en piezas de mesón.

El presente estudio tiene como finalidad diseñar una Línea de Financiamiento en el Programa de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular orientada a familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado, que contribuya a que dichas familias puedan tener acceso a fuentes de financiamiento para vivienda y de esta manera contribuir al desarrollo integral de las mismas.

Se tiene como finalidad fundamental verificar la viabilidad del proyecto para que pueda ser aplicado posteriormente en otros municipios del Área Metropolitana de San Salvador

El método que se utilizó para llevar a cabo la investigación fue el científico, la recolección de datos se hizo a través de métodos cuantitativos y cualitativo. Posteriormente se procedió al análisis de los resultados, los cuales revelaron que existe demanda en adquirir vivienda propia por parte de las familias que habitan en mesones del área urbana del Municipio de Ciudad Delgado.

El estudio demuestra que la mayoría de las familias encuestadas conocen de FONAVIPO y están dispuestas a realizar las gestiones de un préstamo para vivienda. Con base a los resultados de la investigación se realizó la propuesta que determino que existe un mercado potencial para la línea de financiamiento para viviendas.

Finalmente se propone llevar acabo el proyecto y realizarlo conforme a la posibilidad económica real de las familias interesadas y de esta manera FONAVIPO seguirá cumpliendo con su función de interés social, que es la de ayudar a las familias de mas bajos ingresos del país.

INTRODUCCION

La Universidad de El Salvador a través de la Escuela de Administración de Empresas ofrece su aporte a la sociedad salvadoreña y específicamente a las familias que habitan en mesones en el Municipio de Ciudad Delgado del Departamento de San Salvador; proporcionándole un estudio que muestra la factibilidad de crear una línea de financiamiento en el programa de créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). Orientado a familias que habitan en mesones del municipio de Ciudad Delgado, con las oportunidades que estén de acuerdo a la situación económica y social de las familias.

Con la creación de la línea de financiamiento se estará contribuyendo a brindar oportunidades de mejorar las condiciones de salubridad, hacinamiento y disminuir la promiscuidad, etc. De tal manera de dotar a estas familias de una vivienda digna.

La línea de financiamiento ofrece la oportunidad de tener casa propia, para que dichas familias puedan vivir con privacidad y comodidad y así mejorar su calidad de vida.

La descripción y contenido de los capítulos que comprende el presente trabajo, se detalla a continuación.

CAPITULO I

En este capítulo se detalla el marco teórico referido a la temática del estudio de proyectos en cuanto a lo siguiente:

- a) Ciclo de vida de un proyecto
- b) Proceso de preparación y evaluación de proyectos
- c) Fondo nacional de vivienda popular
 - Programas de Crédito
 - Antecedentes.

CAPITULO II

En el segundo capítulo se detalla generalidades y la situación socioeconómica de las familias que habitan en piezas de mesón del área urbana de Ciudad Delgado.

También se presenta la Investigación de campo sobre la situación actual de las familias que habitan en mesones de Ciudad Delgado, tarea que se desarrolló en base al marco metodológico que establece las técnicas utilizadas en la Investigación y posteriormente se determinan las conclusiones de la situación actual de las familias que habitan en piezas de mesón.

CAPITULO III

Finalmente se presenta el tercer capítulo que contiene la propuesta de solución, a través del Estudio de Factibilidad sobre la creación de una Línea de Financiamiento orientada a familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado.

En este se presentan los aspectos técnicos referentes a la localización, tamaño, diseño de la línea. También los aspectos organizacionales y legales; los aspectos económicos y financieros que incluye: La inversión, el flujo de fondos y finalmente se realiza la evaluación económica.

CAPITULO I

MARCO TEORICO SOBRE UN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA UNA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.

1. PROYECTOS

Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver entre muchas necesidades humanas.

Los proyectos constituyen un instrumento importante en cuanto a la asignación de los recursos. Al realizar una inversión, siempre y cuando dicho proyecto brinde un beneficio, ya sea este económico o social.

Según Sapag Chain,1995, "Los proyectos surgen de las necesidades individuales y colectivas de las personas; son las necesidades las que deben satisfacerse a través de una adecuada asignación de los recursos, teniendo en cuenta la realidad social, cultural y política en la que el proyecto pretende desarrollarse".¹

¹Sapag Chain, Nassir. Et. Al. "Preparación y Evaluación de Proyectos", Mc Graw Hill, Tercera Edición, Colombia, 1995 , Págs. 9-10.

1.1. CICLO DE VIDA DE UN PROYECTO

Todo proyecto sea este público o privado tiene su origen y final claramente definido en el tiempo, identificándose etapas interdependientes entre si.

El ciclo de proyectos es un conjunto de etapas que se realizan a través del tiempo a lo largo de su vida. En este ciclo pueden identificarse 3 etapas: Preinversión, Inversión y Operación.

1.1.1. PREINVERSIÓN

Los diferentes niveles de la preinversión, constituyen una serie de estudios que implica un conjunto de costos.

Los niveles tienen por finalidad eliminar la incertidumbre en la implementación de un proyecto cualquiera, ya sea de inversión pública o privada.

La etapa de preinversión consta de cuatro niveles distintos de estudio:

- Identificación de la Idea
- Estudio preliminar o perfil

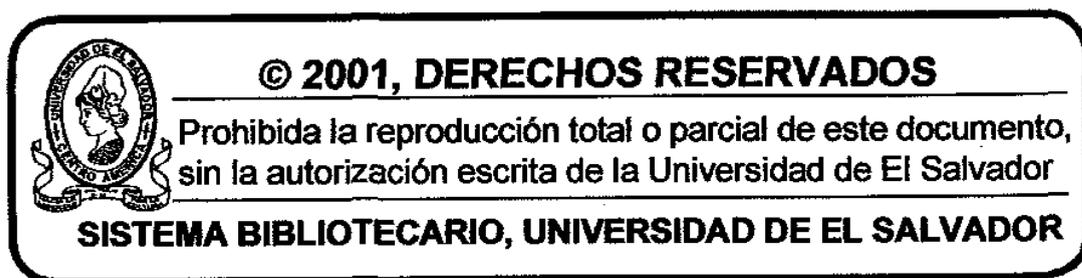
- Estudio de Prefactibilidad
- Estudio de Factibilidad.

Cada uno de los niveles anteriores representan distintas formas de profundización de los estudios de proyectos, y como producto de cada uno de ellos se obtienen resultados para tomar la decisión de continuar los estudios, rechazar el proyecto, aceptarlo o postergarlo.

1.1.1.1. LA IDEA

El primer nivel corresponde a la identificación de la idea, se trata de reconocer basándose en la información existente e inmediatamente disponible, las diferentes formas de solucionar un problema o aprovechar una oportunidad que represente rentabilidad.

De acuerdo a Gabriel Baca Urbina, 1989, la identificación de la idea "se elabora a partir de la información existente, el juicio común, y la opinión que da la experiencia. En términos monetarios solo presenta cálculos globales de las inversiones, los costos y los ingresos sin entrar a investigaciones de terreno".²



² Baca Urbina, Gabriel. "Evaluación de Proyectos". Mc Graw Hill, 3ª. Edición, México, 1989, pag.5

Finalmente la generación de una idea de un proyecto surge como consecuencia de aspectos insatisfechos, necesidades, de políticas generales de desarrollo y de la existencia de otros proyectos en estudio o en ejecución.

Para fundamentar la idea de un proyecto necesariamente se tiene que recurrir a información secundaria existente y a las experiencias de personas estudiadas en la situación de proyectos que se cuestionan y opiniones de la comunidad a fin de determinar la viabilidad de la idea del proyecto.

1.1.1.2 PERFIL

Según Ernesto Fontaine, 1989, "El proyecto nace con la idea, motivando un estudio muy preliminar o perfil. La presentación de esta investigación no demandará mucho tiempo o dinero, sino mas bien conocimientos técnicos de expertos que permitan a grandes rasgos, determinar la factibilidad técnica de llevar adelante la idea; contará con estimaciones de costos y beneficios; incluyendo rasgos de la variación de los mismos".³

³ Fontaine, Ernesto R. "Evaluación Privada y Social de Proyectos". Ediciones Universidad Católica de Chile. 6ª. Edición. 1989. Pág. 24

En el estudio del perfil, más que calcular la rentabilidad del proyecto se busca determinar si existe alguna razón que justifique el abandono de una idea antes de que se destinen recursos, a veces de magnitudes importantes. En este nivel frecuentemente se seleccionan aquellas opciones de proyectos que se muestran más atractivas para la solución de un problema o el aprovechamiento de una oportunidad.⁴

El estudio a nivel de perfil conduce a realizar un análisis de los resultados que demuestren que el proyecto es técnicamente realizable o económicamente viable. El perfil apuntará a dar varias alternativas de solución y se debe optar por aquella que utilice menor cantidad de recursos y menos costos .

1.1.1.3. PREFACTIBILIDAD

El nivel de prefactibilidad persigue disminuir los riesgos de decisión, dicho de otra manera busca mejorar la calidad de la inversión que tendrá a su disposición la autoridad que deberá decidir sobre la ejecución de proyectos.

⁴ Sapag , Op. Cit., Pag.16.

De acuerdo a Sapag Chain,1995, este estudio "profundiza la investigación , y se basa principalmente en información de fuentes secundarias para definir con cierta aproximación las variables principales , referidas al mercado, a las alternativas técnicas de producción y a la capacidad financiera de los inversionistas. En términos generales se estiman las inversiones probables, los costos de operación y que ingresos demandará y generará el proyecto".⁵

Particularmente el estudio de prefactibilidad demuestra con mayores detalles el grado de aceptación o rechazo del proyecto a ejecutar; la aceptación del proyecto dependerá del grado de viabilidad y rentabilidad, resultado de la evaluación económica y social.

Para Ernesto Fontaine,1989, "los resultados de la evaluación del estudio de prefactibilidad debe llevarse a un Comité de inversiones para su conocimiento y acción; este ordenará, ya sea

- Su reestudio,
- Su rechazo definitivo,

- ⁵ Sapag, Op. Cit. Pág. 16.

- Su reconsideración en un momento más propicio (por ejemplo cuando hayan bajado las tasas de interés),
- La elaboración del estudio de factibilidad".⁶

1.1.1.4. FACTIBILIDAD

El estudio de factibilidad es el último nivel del ciclo de preinversión, trata de ordenar las alternativas de solución para el proyecto, según criterios para asegurar la optimización del uso de los recursos empleados, tanto desde el punto de vista del empresario público o privado, como desde el punto de vista de la economía en su conjunto.

Según Sapag Chain, 1995, el estudio denominado factibilidad "se elabora sobre la base de los antecedentes precisos obtenidos mayoritariamente a través de fuentes primarias de información, las variables cualitativas son mínimas comparadas con los estudios anteriores. El cálculo de las variables financieras y

⁶ Fontaine, Op. Cit. Pág. 42.

económicas deben ser lo suficientemente demostrativas para justificar la valorización de los distintos items".⁷

En resumen el estudio de factibilidad contiene los mismos aspectos que el de prefactibilidad, con la diferencia que profundiza el nivel de investigación y muestra menor variación en la estimación de costos y beneficios.

Para Ernesto Fontaine, 1989, "El estudio de factibilidad deberá establecer definitivamente los aspectos técnicos mas fundamentales; la localización, el tamaño, la tecnología, el calendario de ejecución, puesta en marcha y lanzamiento, etc. El estudio podrá incluir también la llamada ingeniería de detalle y las bases para convocar a la licitación de dichos estudios y a la ejecución de la obra".⁸

Con el estudio de factibilidad se persigue la disminución de la incertidumbre en las inversiones de capitales, así mismo, busca la eficiencia y la eficacia en la utilización de los recursos.

⁷ Sapag, Op. Cit. Pág. 17.

⁸ Fontaine, Op. Cit. Pág. 26.

1.1.2. INVERSIÓN

La etapa de inversión es donde se concretan los resultados del estudio de factibilidad , y consiste en la realización o ejecución de lo planeado.

Esta etapa del proyecto, está compuesta según Fernando Fuentes Mohr,1988, por tres elementos:

- La planificación de la ejecución del proyecto y diseño definitivo.
- La realización de licitaciones, negociaciones, tramites y contratos.
- La ejecución y equipamiento de obras, y la capacitación para la operación del proyecto.⁹

Los tipos de inversión y los rubros prioritarios variarán de acuerdo con la naturaleza de los proyectos, pero generalizando se pueden dividir en las siguientes áreas : Inversión en Terrenos, en Capital de Trabajo, en Infraestructura, en Equipamiento, en Recursos Humanos y en Planificación de la operación del proyecto.

⁹ Fuentes Mohr, Fernando, "Análisis Técnico para Proyectos de Desarrollo", San José, Costa Rica, ICAP 1988, Pág. 14.

1.1.3. OPERACIÓN

La base principal para esta etapa del proyecto, lo constituye el resultado del proceso de inversión, o sea cuando el proyecto está listo para operar . Esta es la etapa mediante la cual, en el proyecto se concretan los objetivos a través del otorgamiento continuo de bienes y servicios al medio.

En el análisis de las etapas del ciclo de un proyecto sostiene que en el estado de operación se incluye los siguientes sub-procesos:

- a) Desarrollo: es aquí donde se comienza a producir un beneficio neto para la entidad a la que el proyecto pertenece para la sociedad en general.
- b) Vida útil del proyecto: este se da cuando el proyecto ya está produciendo bienes y/o servicios de una manera constante para la sociedad; en otras palabras, cuando los beneficios superan o son iguales a los costos necesarios para operar.
- c) Evaluación expost: en este último proceso de el estado de operación se trata de controlar o señalar los desfases que existieron entre lo planeado (estudios)y los resultados obtenidos hasta ese

momento. Constituye una retroalimentación del ciclo; es considerado básico, porque en este subproceso, se obtiene la experiencia necesaria para la evaluación de futuros proyectos.¹⁰

2. PROCESO DE PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS.

Es importante destacar que cada uno de los estudios son secuenciales y forman un proceso que conlleva a la toma de una decisión, de continuar o no con la formulación del proyecto. Es decir que si al finalizar el estudio de mercado se concluye de que no hay demanda para un bien o servicio determinado; ya no tiene sentido continuar con el siguiente estudio, por lo tanto cada fase de análisis constituye un instrumento de toma de decisión para el uso eficiente y eficaz de los recursos.

2.1. ESTUDIO DE MERCADO.

Con este nombre se denomina la primera parte de la Investigación formal del estudio. Consta básicamente de la determinación de la Demanda y de la Oferta, el Análisis de los precios y Estudio de la Comercialización.

¹⁰ Revista Centroamericana de Administración Pública No.5, realizado por Fernando Fuentes Mohr y Lars Pira.

Aunque la cuantificación de la oferta y la demanda puedan obtenerse fácilmente de fuentes de información secundaria en algunos productos, siempre es recomendable la Investigación de las Fuentes Primarias, pues proporciona información directa, actualizada y mucho más confiable que cualquier otro tipo de fuentes de datos. El objetivo general de esta investigación es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado.

Baca Urbina establece que "El investigador, al final de un estudio meticulado y bien realizado determinará el riesgo que se corre y la posibilidad de éxito que habrá con la venta de un nuevo artículo o con la existencia de un nuevo competidor en el mercado. Aunque hay factores intangibles importantes, como el riesgo, que no es cuantificable, pero que puede "percibirse", esto no implica que pueden dejarse de realizar estudios cuantitativos".¹¹

¹¹ Baca, Op. Cit., Pag. 7.

2.2. ESTUDIO TECNICO.

Sobre este tipo de estudio se establecen varias conceptualizaciones entre las cuales presentamos las siguientes:

Según Sapag Chain,1997 "El estudio de factibilidad técnica estudia las posibilidades reales, condiciones y alternativas de producir el bien o servicio que generará el proyecto".¹²

Baca Urbina, 1989, establece objetivos de los Estudios, y en lo que respecta al estudio técnico, lo establece de esta forma "Demostrar que tecnológicamente es posible realizar un proyecto".¹³

En la actualidad los avances tecnológicos contribuyen a un mejor logro de objetivos en los proyectos.

El estudio técnico, sirve de base al estudio de factibilidad para poder cuantificar el total de las inversiones y los costo de operación.

¹² Sapag Chain, Nassir. Et al ."Fundamentos de Preparación y Evaluación de Proyectos", Editorial Mc Graw Hill Latinoamericana S. A.,Colombia, 1997, pág. 30.

¹³ Baca, Op. Cit., Pág. 7.

2.3. ESTUDIO ECONOMICO.

El estudio técnico, señalado en la sección anterior sirve de base de información para realizar el Estudio de Factibilidad Económica, la cual es útil para poder cuantificar el total de las inversiones y los costos de operación relativos a esta área.

La importancia del estudio de factibilidad económica radica en que un proyecto puede resultar técnicamente aceptable, pero en cuanto a su factibilidad económica no lo sea, puesto que lo que técnicamente es la mejor solución puede no ser necesariamente la de menos costo.

Por lo tanto solamente comparando los costos con los beneficios permitirá determinar la solución más óptima.

Para Sapag Chain,1995, "El estudio de Factibilidad Económica requiere de la cuantificación de los beneficios y los costos monetarios que ocasionaría el proyecto si fuese implantado".¹⁴

¹⁴ Sapag, Op. Cit., pág. 32.

El estudio de factibilidad económica no es solamente determinar si el proyecto es o no rentable , sino que debe servir para discernir alternativas de acción para poder estar en condiciones de recomendar la aprobación o rechazo del proyecto en virtud de una operación en el grado óptimo de su potencialidad real.

Con la factibilidad económica se pretende determinar cual es el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto y cual será el costo total del mismo.

2.4. ESTUDIO ORGANIZACIONAL.

El estudio organizacional en los proyectos de inversión que presentan características específicas y normalmente únicas, que obligan a definir una estructura organizativa acorde con las necesidades propias que exijan la ejecución del mismo.

La tendencia es que el diseño organizacional se haga de acuerdo al carácter de la situación del proyecto.

Según Sapag Chain,1995, "Para alcanzar los objetivos propuestos por el proyecto es preciso analizar los esfuerzos y analizar los recursos disponibles de la manera más adecuada a dichos objetivos. La instrumentalización de esto se logra a través del componente administrativo de la organización, el cual debe integrar tres variables básicas para la gestión: las unidades organizativas, los recursos humanos, materiales y financieros, y los planes de trabajo".¹⁵

Es decir que la estructura que se adopte para la implementación y operación del proyecto esta asociada a los egresos de inversión y costos de operación tales que puedan determinar la rentabilidad de la inversión.

Es por eso que el cálculo de las inversiones derivadas de la organización se basa directamente en los resultados de la estructura organizativa diseñada.

Para Sapag Chain,1995,"Los factores organizacionales más relevantes que deben tenerse en cuenta en la preparación del proyecto se agrupan en cuatro áreas decisionales específicas:

- Participación de unidades externas al proyecto

¹⁵ Sapag , Op. Cit., Pag.202.

- Tamaño de la estructura organizativa
- Tecnología administrativa y
- Complejidad de las tareas administrativas".¹⁶

Al efectuar el estudio técnico del proyecto se determina la inversión en tecnología y su selección, y todos los insumos necesarios para la elaboración del bien o prestación del servicio, lo cual debe estar bien organizado y planificado y bien distribuido en la planta o espacio a utilizar.

2.5. ESTUDIO FINANCIERO

Dentro del estudio de un proyecto la viabilidad financiera es la última etapa para el análisis del mismo. Mediante el cual se pretende: ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que se obtuvieron de los estudios anteriores, elaborar los cuadros analíticos y antecedentes adicionales para la evaluación del proyecto, evaluar los antecedentes para determinar su rentabilidad.

¹⁶ Sapag,. Op. Cit, pag.205.

En tal caso Sapag Chain,1995, dice que "La sistematización de la información financiera consiste en identificar y ordenar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos. Sin embargo, y debido a que no se ha proporcionado la información necesaria para la evaluación, en esta etapa deben definirse todos aquellos elementos que debe suministrar el propio estudio financiero. El caso clásico que es el cálculo del monto que debe invertirse en capital de trabajo o el valor de desecho del proyecto".¹⁷

El estudio de factibilidad financiera no solo consiste en determinar si el proyecto es o no rentable sino debe servir para discernir entre alternativas de acción para poder estar en condiciones de recomendar la aprobación o rechazo del proyecto en virtud de una operación en el grado óptimo de su potencialidad real.

2.6. EVALUACIÓN ECONOMICA.

Evaluar un proyecto, es establecer un juicio de valor del sacrificio de los recursos en determinado

¹⁷ Sapag, Op. Cip.. Pag. 24.

proyecto con relación a los beneficios que se esperan obtener; también se evalúan los resultados obtenidos en determinado momento de la vida de un proyecto, para corregir las desviaciones de los objetivos predeterminados.

"La evaluación de un proyecto consiste, pues en analizar las acciones propuestas en el proyecto, a la luz de un conjunto de criterios. Ese análisis está dirigido a verificar la viabilidad de esas acciones y a comparar los resultados del proyecto, sus productos y sus efectos con los recursos necesarios para alcanzarlos".¹⁸

Es evidente que sin la evaluación de las acciones de un proyecto difícilmente se podrá determinar el grado de realización de los objetivos que se persiguen con la ejecución del proyecto. También el análisis del uso de recursos y beneficios de un proyecto, podrá determinar su rentabilidad económica y social.

Sapag Chain,1995, define la evaluación de un proyecto en término de oportunidades, "consiste en comparar los beneficios proyectados asociados a una

¹⁸ ILPES, Guía para la Presentación de Proyectos. 11ª. Edición Siglo XIX . Editores S. A. 1983. pág. 41.

decisión de inversión con su correspondiente corriente proyectada de desembolsos".¹⁹

Según Baca Urbina,1989, "el estudio de la evaluación económica es la parte final de toda la secuencia de análisis de la factibilidad de un proyecto".²⁰

Esta etapa es de mucha importancia ya que facilita la toma de decisiones en cuanto a la realización o no de un determinado proyecto.

Entre los criterios de evaluación más utilizados están:

- Valor Actual Neto (VAN)
- Tasa Interna de retorno (TIR)
- Razón Beneficio Costo (B/C)
- Costo Anual Equivalente (CAE).

Con la información que muestre cada uno de estos criterios se podrá determinar el volumen de utilidades del proyecto, y decir si hay o no realización del proyecto.

¹⁹ Sapag, Op. Ci t., pág.289.

²⁰ Baca, Op. Ci t., pág. 180.

3. PROGRAMAS DE CREDITOS DE FONAVIPO

“El Programa de créditos se inició en 1992 con patrimonios y activos de la Financiera Nacional para la Vivienda (FNV), mientras que el Programa de Contribuciones se creó con un patrimonio especial formado por todos los inmuebles que pertenecieron al Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y con los fondos provenientes del fideicomiso del Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO)”.²¹

Ambos programas funcionan con una red de Instituciones Autorizadas (IA'S), a las cuales FONAVIPO canaliza los recursos para que ellos otorguen créditos con los destinos específicos. (VER CUADRO 1)

3.1. PROGRAMA DE CREDITOS

El Programa de Créditos, es el mecanismo por medio del cual el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) logra concretizar su objetivo fundamental, el cual consiste en facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso a créditos que les permitan

²¹ Unidad de Planificación, “Antecedentes del Fondo Nacional de Vivienda Popular”, 1999, pag.16

solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones mas favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

Para hacer llegar los recursos a las familias beneficiarias, FONAVIPO otorga créditos a las Instituciones Autorizadas (IA'S) quienes en su carácter de intermediarias lo canalizan a los grupos familiares asegurándose, que éstos cumplan con los requisitos de poseer ingresos menores a cuatro salarios mínimos.

Las entidades que forman la red canalizan los recursos a las familias de bajos ingresos, bajo condiciones de mercado, lo cual implica asumir el riesgo de recuperar los créditos otorgados a los usuarios.

Entre las líneas existentes en este programa están: Las líneas tradicionales y las líneas Especiales, las cuales se detallan continuación.

3.1.1. LÍNEAS TRADICIONALES.

Se les llama tradicionales por que son las líneas con que se inicio FONAVIPO y que de forma gradual se han

venido integrando a las necesidades de las familias de escasos recursos a fin de incorporar nuevas líneas de crédito (VER CUADRO 2)

3.1.2. LÍNEAS ESPECIALES.

Se les denomina especiales porque implican la imposición de condiciones específicas (no tradicionales) a las instituciones autorizadas para que proporcionen créditos en determinados destinos, bajo situaciones que implican adecuar el monto del crédito a la capacidad de pago del grupo familiar, generalmente para aquellos de escasos recursos (VER CUADRO 3).

3.2. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES.

Podrán ser beneficiarios de la Contribución para Vivienda los grupos familiares que se postulen para recibirla, por carecer de una solución habitacional adecuada y de ingresos suficientes para obtenerla.

Las contribuciones para vivienda únicamente podrán otorgarse a beneficiarios que comprueben la propiedad sobre el terreno para la vivienda, o que con el producto

de la contribución se complementen los recursos necesarios para su adquisición.

La contribución para vivienda es un aporte en dinero o en especie, otorgado de una sola vez al grupo familiar beneficiario. Dicha contribución no deberá ser menor de cuatro y mayor de doce salarios mínimos.

La contribución será otorgada mediante el Certificado para Vivienda, título nominativo, emitido por el fondo, extendido a favor del beneficiario por la cantidad exacta y, negociable únicamente con las Instituciones Autorizadas.

El Programa de contribuciones constituye un patrimonio especial, y está conformado por:

- La totalidad de los activos netos que pertenecieron al IVU, exceptuando los bienes muebles y aquellos bienes inmuebles que al 31 de diciembre de 1,991 , se encontraban en uso por otras dependencias del Estado
- La asignación anual que puede realizar el Estado a través del presupuesto general ordinario de la nación y los presupuestos extraordinarios que apruebe la Asamblea Legislativa

- Los aportes especiales que voluntariamente entregaren las Instituciones de Seguridad o Previsión Social del Estado, según los programas y proyectos de inversión en vivienda de dichas instituciones para beneficiar a sus propios afiliados
- Los fondo provenientes de los fideicomisos y contratos de administración constituidos por el Estado como parte del Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO)
- Las donaciones en dinero o especies y otros aportes que provengan de entes Públicos y Privados, Nacionales o Extranjeros.²²

Las contribuciones para vivienda son aportes del estado en dinero o en especie, otorgadas por una sola vez al grupo familiar beneficiario sin cargo de restitución, con el objetivo de facilitarle en conjunto con su esfuerzo, una solución habitacional.

Dicho programa presenta 4 modalidades que se describen a continuación:

²² Ley de Creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular, pag.20.

- Modalidad I: Acceso Básico- Apoyo a Nuevos Asentamientos Organizados (NAO's).

La población meta de esta modalidad son las familias elegibles reubicadas en Nuevos Asentamientos Organizados, reconocidos y calificados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU). Las familias que tendrán derecho a optar a la calificación en esta modalidad, serán las que se encontraban asentadas en zonas de alto riesgo, derechos de vías, sitios turísticos, áreas de reservas, terrenos de propiedad privada o pública sin autorización de su propietario, que accedan voluntariamente, en forma global y organizada a trasladarse a un terreno del cual serán propietarios.

- Modalidad II: Acceso a Mejoramiento individual

El segmento de población destinataria de esta modalidad son aquellas familias elegibles y propietarias de un terreno, sin vivienda o la existente no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y que sometan a un proceso previo de ahorro o trabajo en un plazo mínimo de doce meses,

el cual deberá ser certificado por la institución autorizada postulante.

- **Modalidad III: Acceso a vivienda Existente**

Las familias beneficiarias de esta modalidad serán aquellas que habiten en mesones o similares, que carezcan de terreno o vivienda o esta última no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, y que de acuerdo a su capacidad de pago desean adquirir una vivienda popular para su residencia, ya sea de un nuevo proyecto habitacional o de uno ya existente.

- **Modalidad IV: Proyectos especiales**

Las familias elegibles en esta modalidad son aquellas familias que siendo parte de la población objeto de FONAVIPO, carecen de una solución habitacional o la que poseen no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y que de acuerdo a prioridades y emergencias de interés nacional, se requiera el desarrollo de un proyecto habitacional de carácter especial para solucionar su problema de vivienda.

El Estudio de Factibilidad para la Creación de una Línea de Financiamiento en el Programa de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular, orientado a Familias que Habitan en Mesones del Municipio de Ciudad Delgado, se incorpora a la modalidad de proyectos con créditos, ya que estará dirigido al segmento de familias que habiten en Mesones del Municipio de ciudad Delgado, para que tenga acceso a una vivienda propia, que cuente con los servicios básicos (agua y energía eléctrica), con el fin de mejorar su calidad de vida.

3.3. PROBLEMA HABITACIONAL.

El problema de vivienda ha llegado a constituir un fenómeno común para todos los países, especialmente para aquellos que se encuentran en vías de desarrollo .

En El Salvador esta crisis habitacional ha alcanzado cifras alarmantes, lo cual es consecuencia de su alta densidad demográfica la cual asciende a 3,287 persona por kilómetro cuadrado según la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), así como también la pequeñez territorial del país, lo cual incide en la proliferación y hacinamiento poblacional.

3.3.1. EVOLUCION

La tipología de viviendas en piezas de mesón creció parcialmente con el desarrollo urbano, pero sobre todo en la ciudad capital.

En Latinoamérica el mesón se ha caracterizado por su acelerado y desordenado crecimiento, ocasionados por la emigración de la población rural a la ciudad, en busca de mejores oportunidades de superación .

4. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO).

4.1. ANTECEDENTES

La primera Institución Nacional creada para atender la situación de vivienda, fue la Junta Nacional de Defensa Social, entidad pionera en atender problemas relacionados con la situación urbana de El Salvador.

Sus funciones básicas se relacionaban con la construcción de viviendas y ejecución de programas de colonización rural. Paralelamente se crea el Banco Hipotecario, que tuvo una participación activa en la Intermediación Financiera captando nuevos recursos a efecto del desarrollo habitacional.

El problema de vivienda siguió agravándose por lo cual el Estado adoptó medidas inmediatas, creándose un serie de organizaciones orientadas a buscar soluciones, especialmente para la población de bajos ingresos, tal es el caso de La Administración del Bienestar Campesina (ABC), El Instituto de Vivienda Urbana (IVU), El Instituto del Seguro Social (I.S.S.S) Y El Instituto de Colonización Rural (ICR). La mayoría de estas Instituciones realizaron diferentes proyectos y programas para ayudar a la población de más bajos ingresos, pero no pudieron evitar su liquidación y dejaron una serie de problemas entre los cuales están :

- Comunidades asentadas en terrenos sin legalización
- Condominios sin entregar legalmente a las familias
- Escrituras sin entregar a sus propietarios del IVU
- Zonas Verdes. ²³

La Liquidación de algunas de las instituciones mencionadas anteriormente dio paso a la creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

Conformado Por la fusión del Instituto Nacional de Vivienda (IVU), La Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y del Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO), mediante decreto legislativo No. 258 de

²³ Unidad de Planificación, "Antecedentes del Fondo Nacional de Vivienda Popular", 1999, pág. 13

fecha 28 de mayo de 1992. A efecto de solucionar los problemas de vivienda de los sectores de más bajos ingresos y procurar las condiciones mas favorables para el financiamiento habitacional de interés social .

Para lo cual cuenta con dos diferentes tipos de programas:

- Programa de Créditos
- Programa de Contribuciones

A través de los cuales el Fondo Nacional de Vivienda Popular realiza sus diferentes tipos de prestamos para contribuir al mejoramiento habitacional del país.

Tal como se menciona anteriormente la población objeto de estudio carece de ayuda crediticia, y siendo una población que vive en condiciones de pobreza, factores que hacen viable que la propuesta de crear una línea de financiamiento orientada a familias que habitan en mesones, permitan a estas obtener crédito formal para mejorar su nivel de vida

4.2. CREACION

La Asamblea Legislativa de la República de El Salvador mediante decreto No. 258 considerando que el problema habitacional de los sectores mas necesitados de

la población se ha agudizado como consecuencia de la situación política, económica y social, por lo que es urgente reestructurar la actividad gubernamental de este sector, mediante la readecuación de sus instituciones que bajo criterio de eficiencia administrativa asegure una igualdad de oportunidades para el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos; y que siendo la vivienda una necesidad fundamental de la familia. Lograr su satisfacción es un elemento vital para construir una sociedad en paz, por lo que resulta necesario dotar al país de mecanismos e instrumentos financieros y sociales que faciliten el acceso a la vivienda a las clases mas necesitadas de la población y por tanto en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Sr. Presidente de la República, por medio de los Ministros de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, y de Obras Públicas, decretó la **LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.**

El artículo número 1 de dicha Ley literalmente dice:

"Crease el Fondo Nacional de Vivienda Popular, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida.

Tendrá su domicilio en la ciudad de San Salvador, y podrá establecer y mantener agencias, sucursales o corresponsalías en cualquier lugar de la República o en el extranjero.

Se relacionará con el Organo Ejecutivo y demás Órganos e Instituciones del Estado por medio del Titular del Ramo que, de acuerdo al reglamento Interno del Organo Ejecutivo, sea responsable de la Política de Vivienda.

En el texto de esta Ley, la institución se llamará simplemente "el Fondo".

4.3. OBJETO FUNDAMENTAL

Según el artículo 2 de la ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular "El Fondo tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda, y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

Para efectos de esta ley, se entenderán familias de más bajos ingresos aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior a cuatro salarios mínimos”²⁴

4.4. ATRIBUCIONES

La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular en su artículo número 3 hace mención de las atribuciones que le competen al Fondo para cumplir con su objeto fundamental, las que literalmente dicen:

- a) “Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición o mejoramiento de solución habitacional de interés social;
- b) Administrar el Programa de Contribuciones que se establece mediante la presente Ley;
- c) Otorgar créditos a las instituciones autorizadas, cuyos fondos sean para el financiamiento a mediano y largo plazo en proyectos habitacionales de interés social;
- d) Aceptar y manejar fideicomisos, como fiduciario, cuando el Estado, a terceras personas naturales o

²⁴ Ley de Creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular, Pág.3

jurídicas, nacionales o extranjeras, lo constituyan para ser canalizados exclusivamente a programas habitacionales de interés social o de desarrollo urbano;

- e) Administrar bonos u otros títulos valores emitidos por el Estado, que le sean entregados para canalizar los fondos a programas de vivienda de interés social;
- f) Recibir créditos del Banco Central de Reserva de El Salvador , de acuerdo a los lineamientos y demás condiciones del programa monetario;
- g) Contratar toda clase de préstamos nacionales o extranjeros para los fines específicos que establece esta Ley, pudiendo garantizarlos en cualquier forma legal; todo de acuerdo a las políticas vigentes del Gobierno en materia de endeudamiento;
- h) Efectuar depósitos en el Sistema Financiero;

- i) Actuar como agente o representante, o prestar otra clase de servicios a Entidades Financieras que concedan crédito para el financiamiento directo o indirecto de viviendas o de obras comunales en el país;
- j) Adquirir para su propio uso, muebles o inmuebles en cuanto fuere necesario para el cumplimiento de sus fines; vender los inmuebles que considere necesario conforme lo dispone la Ley de Bancos y Financieras;
- k) Pertenecer a instituciones internacionales que persigan los mismos o similares objetivos del Fondo, y efectuar las aportaciones que fueran necesarias;
- l) Mantener actualizado un Banco de Datos Estadístico Nacional sobre las variables económicas, financieras y crediticias del sector vivienda;
- m) Elaborar el reglamento de aplicación de la presente Ley;

n) Las demás que le correspondan de acuerdo con esta Ley y sus reglamentos ".²⁵

Finalmente el marco teórico de referencia sobre el Estudio de factibilidad para una línea de financiamiento en el fondo Nacional de vivienda Popular, permitirá establecer las bases del estudio de proyectos que se aplicará en la propuesta de solución a la problemática de las familias que habitan en piezas de mesón en el Municipio de Ciudad Delgado.

²⁵ ley del fondo Nacional de Vivienda Popular, Op. Cit . pag.

CAPITULO II

"DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ECONOMICA Y HABITACIONAL DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO".

1. GENERALIDADES DE LA SITUACIÓN ECONOMICA Y HABITACIONAL

Ciudad Delgado es un municipio perteneciente al departamento de San Salvador, con una extensión territorial de 33.42 Km², constituido por ocho cantones, en los cuales se incluyen: colonias, lotificaciones, caseríos y comunidades (VER CUADRO 4).

El municipio de Delgado fue fundado en 1935, como Villa Delgado en virtud del Decreto Legislativo No. 406 del 23 de octubre de ese mismo año.

El decreto en mención fusionó a tres pueblos históricos (San Sebastián Texinca, Santiago Acolhuaca y Asunción Paleca) para conformar uno solo: Villa Delgado.

En 1968, la Honorable Asamblea Legislativa por el decreto Legislativo del 17 de septiembre, elevó a la Cabecera Municipal de Villa a Ciudad Delgado.

Las Estampas más significativas en la vida e historia del municipio son: La Producción artesanal y agrícola de los Paleca, la tradición cultural de las fiestas de los Moros del Barrio San Sebastián, la Escuela Juana López, la Iglesia del Barrio Acolhuaca, donde se venera al patrón del municipio Santiago Apóstol, la Troncal del Norte y la Vía Férrea, dos infraestructuras que impactaron el patrón geográfico municipal.

1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA

Ciudad Delgado es un Municipio asentado a 3.5 Km. rumbo norte de la Ciudad de San Salvador, y forma parte del área administrativa y geográfica conocida como Área Metropolitana de San Salvador. Con una altitud sobre el nivel del mar de 620 metros.

Limita al Norte con los municipios Apopa y Tonacatepeque, al Sur con los municipios San Salvador y Soyapango, al Este con los municipios Tonacatepeque y Soyapango al Oeste con los municipios de Cuscatancingo, Ayutuxtepeque y Mejicanos.

La cabecera municipal está conformada por los cuatro barrios históricos del municipio, alrededor de los cuales se han desarrollado un conjunto de colonias,

urbanizaciones, repartos residenciales, condominios, lotificaciones y comunidades, que en términos de gestión del territorio se construyeron en forma no planificada. (VER CUADRO 5)

Los ríos que riegan Ciudad Delgado son: Acelhuate, las Cañas, Urbina, Chagüite, Mariona, Tomayate, El Cacao, El Jaguón y El Arenal; las quebradas: El Obraje, El Callejón, El Arenal y el Arenal Seco.

Las rutas de Autobuses hacia Ciudad Delgado son: B, 4, 10, 19, 38-E y 43.

1.2. POBLACION

Según la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) la población estimada para el año 2002 es de 160,684. (VER CUADRO 6)

A pesar de ubicarse en el Área Metropolitana de San Salvador, aun conserva buena parte de rural, motivo que contribuye a encontrar una variada dinámica poblacional emigrando de lo rural a lo urbano y demandando cada vez más servicios y espacios para habitar.

1.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

En este apartado se describen aquellas características socioeconómicas típicas de Ciudad Delgado, las cuales obedecen a su naturaleza y cercanía a la Capital bajo un enfoque situacional en aspectos de educación , vivienda, ingresos, salud, etc, a efectos de tener un marco conceptual de esta área.

1.3.1. EDUCACION

El Sistema Educativo en la actualidad es Público y Privado. El Público es de competencia del Gobierno Central a través del Ministerio de Educación, con aproximadamente 20 centros, que van desde Parvularia hasta Educación Media. Mientras que el sector privado cuenta con aproximadamente 25 centros educativos que van desde parvularia hasta educación media. (VER CUADRO 7)

Según la Secretaria de Reconstrucción Nacional los adultos de 15 y más años, ascienden a 8,903, es decir 65.13%, lo que representa una mayor demanda de programas de educación acelerada para adultos. Siendo que el índice

de escolaridad en promedio es de 7 años, alcanzando la población un máximo de 7º grado.(VER CUADRO 8)

1.3.2. SALUD

El Sistema de Salud Pública es responsabilidad del Gobierno Central, por medio del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. En el municipio funcionan Centros de Asistencia Básica, públicos y parroquiales, tales como: Unidad de Salud de Colonia Morazán, Clínica Habitat Confien, Clínica Comunal del ISSS, Clínica Monseñor Oscar Arnulfo Romero y clínica Cantón San Laureano.

De acuerdo al Censo realizado en 1992 por DIGESTYC 697 viviendas no contaban con un lugar adecuado para la disposición final de los residuos biológicos . Además el 97% de las aguas residuales son contaminantes, lo que constituye un serio problema para el municipio, debido a la proliferación de moscas y zancudos.²⁶

²⁶ Secretaria de Reconstrucción Nacional, Prediagnostico del Municipio de Ciudad Delgado 1996

1.3.3. ECONOMIA

Se trata de micro, pequeña y mediana empresa, asentada en la Carretera Troncal del Norte y en la Cabecera del Municipio. Con la excepción del sector servicio, donde operan empresas grandes, tales como: Banco Agrícola, Banco Salvadoreño, Super Selectos, Despensa de Don Juan, Telecom., Telemovil y Pollo Campero.

Aledaño a la Carretera Troncal del Norte, casi en sus ocho kilómetros dentro del municipio se localizan la mayoría de negocios de venta de repuestos de partes y en algunos casos nuevas para vehículos livianos y pesados. También se encuentran industrias de Maquila, fabricantes de Materiales para la Construcción, Restaurantes, Moteles y gasolineras entre otros.

Otra actividad productiva que identifica Ciudad Delgado es el comercio de pólvora artesanal durante todo el año.

1.3.4. VIVIENDA

Según el estudio Prediagnóstico de Ciudad Delgado realizado por la Secretaria de Reconstrucción Nacional la

necesidad habitacional en Ciudad Delgado es predominante, ya que en términos absolutos 8,332 viviendas no están habitadas por sus dueños sino por inquilinos, o están ubicadas a orillas de los ríos, o en derechos de vías.

1.3.5. EMPLEO

Según los resultados del Censo realizado por la Dirección General de Estadísticas y Censos en 1992, la población económicamente activa sufre de un desempleo abierto del 4.65% por encima del promedio del departamento, lo cual implica una situación económica baja, la cual se agrava por la alta tasa de población económicamente dependiente, es decir un 61.30 % del cual la mujer forma un componente muy alto.²⁷

2. INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Al analizar las condiciones del Municipio de Ciudad Delgado, se puede observar que la situación es crítica; ya que existe un alto índice de analfabetismo, delincuencia y un nivel elevado de desempleo.

Esta situación debe resolverse ya que esta población puede engrosar las filas de la delincuencia, la

²⁷ Secretaria de Reconstrucción Nacional, Prediagnostico del Municipio de Ciudad Delgado 1996

drogadicción e incorporación de las maras. Por lo que se ve la necesidad de realizar programas de alfabetización y talleres vocacionales para su inserción a la oferta de mano de obra productiva.

Es indispensable para obtener un diagnóstico real de la zona, desarrollar una investigación de campo, donde se exprese el sentir y pensar de los protagonistas principales, es decir para determinar la problemática existente y sobre todo buscar una alternativa de solución viable que contribuya a mejorar las condiciones de vida existente.

2.1. MARCO METODOLOGICO

La investigación de campo requirió del uso de las fuentes de información primaria y secundaria, para lo cual se utilizó la técnica de la Encuesta.

La encuesta está dirigida a los jefes de familia de la zona objeto de estudio, con el propósito de conocer sus condiciones: económica, social, habitacional, así como sus limitantes y perspectivas para mejorar su condición de vida actual.

2.2. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO

El universo de estudio lo constituyen las familias que residen en las piezas de mesones del Municipio de Ciudad Delgado.

Determinar el universo exacto por fuentes de información secundaria fue imposible, ya que el Departamento de Catastro de la Alcaldía Municipal de Ciudad Delgado no se contabilizan como mesones sino como viviendas, lo cual incluye otros tipos de casas, tales como urbanizaciones, colonias etc.

En este sentido se procedió a efectuar un censo de mesones en el Área Urbana de Ciudad Delgado, dando como resultado: 38 mesones existentes, 7 deshabitados, 5 caídos y 2 habitados únicamente con sus propietarios (VER CUADRO 9).

Los 38 mesones encuestados cuentan con un promedio de 7 piezas cada uno, por tanto existen un total de 266 familias que habitan en piezas de mesones.

2.3. CALCULO DE LA MUESTRA

Se realizó un Censo para determinar la cantidad de mesones que existen en el área urbana de Ciudad Delgado, del cual se obtuvo que existen 38 mesones con un promedio de 7 piezas.

Los parámetros utilizados para el cálculo de la muestra, permiten que los resultados sean representativos del comportamiento del universo de la población. En tal sentido se utilizó un nivel de confianza del 92% del área bajo la curva normal equivalente al coeficiente de Z igual a 1.90; un error de 5% y una probabilidad de fracaso de 0.5.

La formula a utilizar es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{N \cdot e^2 + p \cdot q \cdot Z^2}$$

De donde: n= Tamaño de la muestra

Z= Nivel de Confianza = 1.90

P= probabilidad de éxito= 50%

q= probabilidad de fracaso 50%

e= error = 5%

N= 266

Sustituyendo se obtiene:

$$n = \frac{(1.90)^2 (0.5) (0.5) (266)}{(266) (0.05)^2 + (.5) (.5) (1.90)^2}$$

$$n = \frac{240.07}{0.67 + 0.90}$$

$$n = 152$$

2.4. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE LA ENCUESTA A LA POBLACIÓN

Para el desarrollo de la encuesta se eligieron los mesones pertenecientes al área urbana de Ciudad Delgado los cuales ascienden a 38, pasando encuestas a jefes de familias correspondientes a cuatro piezas por mesón.

La encuesta se desarrolló pasándola al jefe o responsable de hogar de cada pieza de mesón sin importar el sexo. Se explicó a los encuestados la finalidad del estudio con el propósito de obtener su colaboración para el desarrollo del mismo (VER ENCUESTA 1).

También se le paso una encuesta al propietario o encargado del mesón (VER ENCUESTA 2).

PROCESAMIENTO DE DATOS

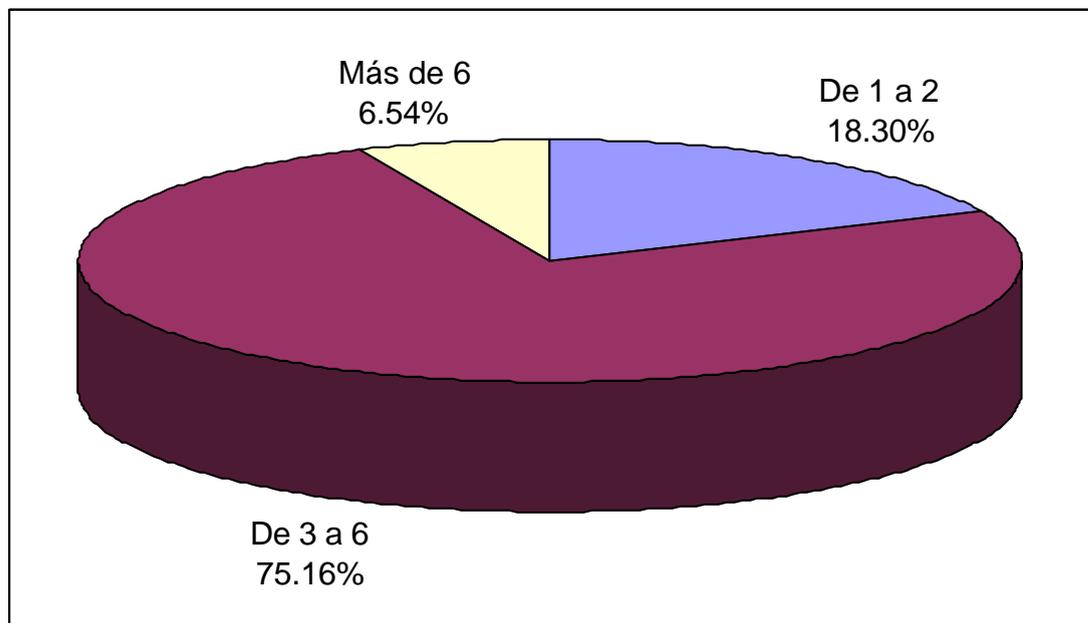
Cuestionario dirigido al jefe de hogar o responsable de las familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado.

PREGUNTA N° 1

¿Cuántas personas forman su grupo familiar?

Objetivo: Determinar el tamaño de las familias que habitan

en las piezas del mesón.

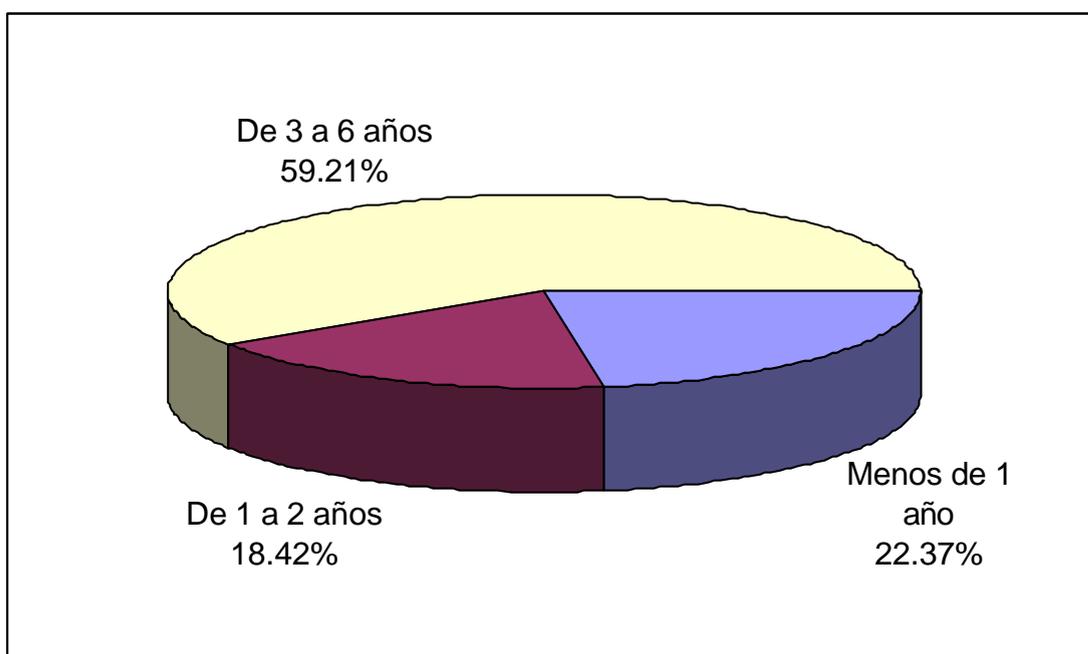


Comentario: El 75.16% de las familias poseen de 3 a 6 miembros, un 18.30% están formados de 1 a 2, y el 6.54% tienen más de 6 miembros.

PREGUNTA N° 2

¿Cuánto tiempo tiene de vivir en el mesón?

Objetivo: Determinar la permanencia de las familias en las piezas de mesón.



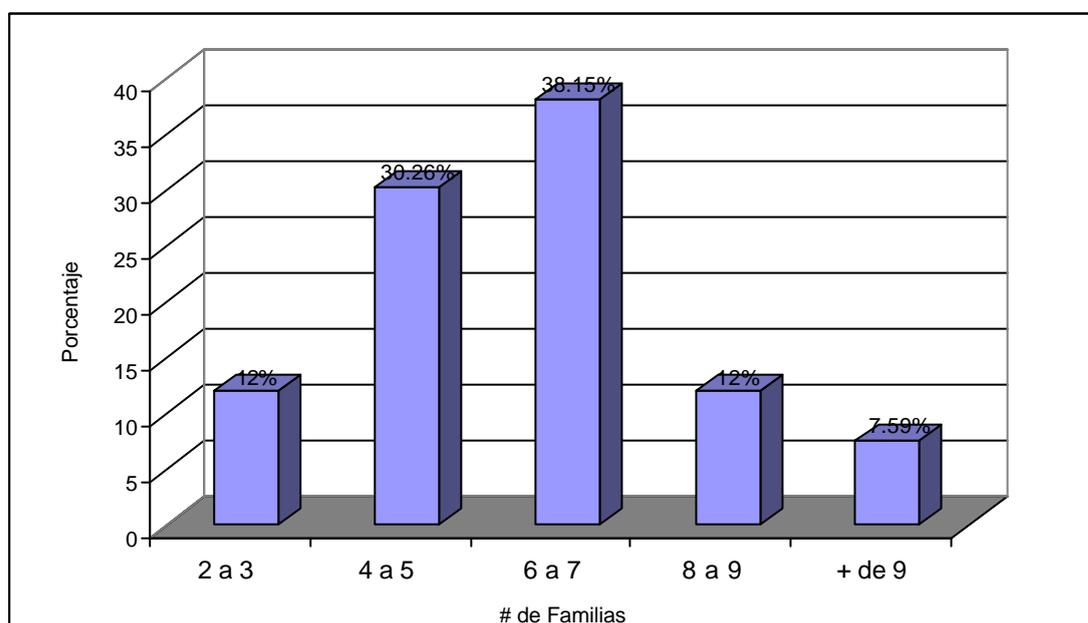
Comentario:

El 59.21% de las familias tienen de 3 a 6 años de habitar en mesones, un 22.37% tienen menos de 1 año, lo cual indica el grado de permanencia o costumbre de vivir en el mesón, y un 18.42% tienen de 1 a 2 años.

PREGUNTA N° 3

¿Cuántas familias viven en el mesón?

Objetivo: Determinar el número de piezas habitadas por mesón.



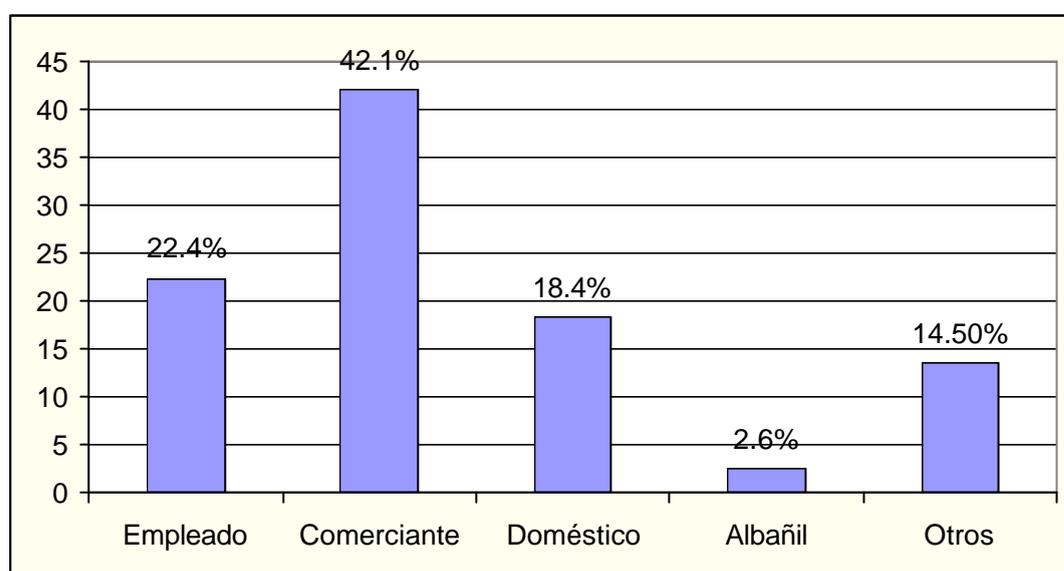
Comentario:

El 38.15% de los mesones están habitados en un rango de 6 y 7 familias un 30.26% por 4 ó 5 familias, observando así la necesidad de crear programas para vivienda individual.

PREGUNTA N° 4

¿Profesión y oficio?

Objetivo: Determinar la actividad productiva a la que se dedican los responsables del grupo familiar.



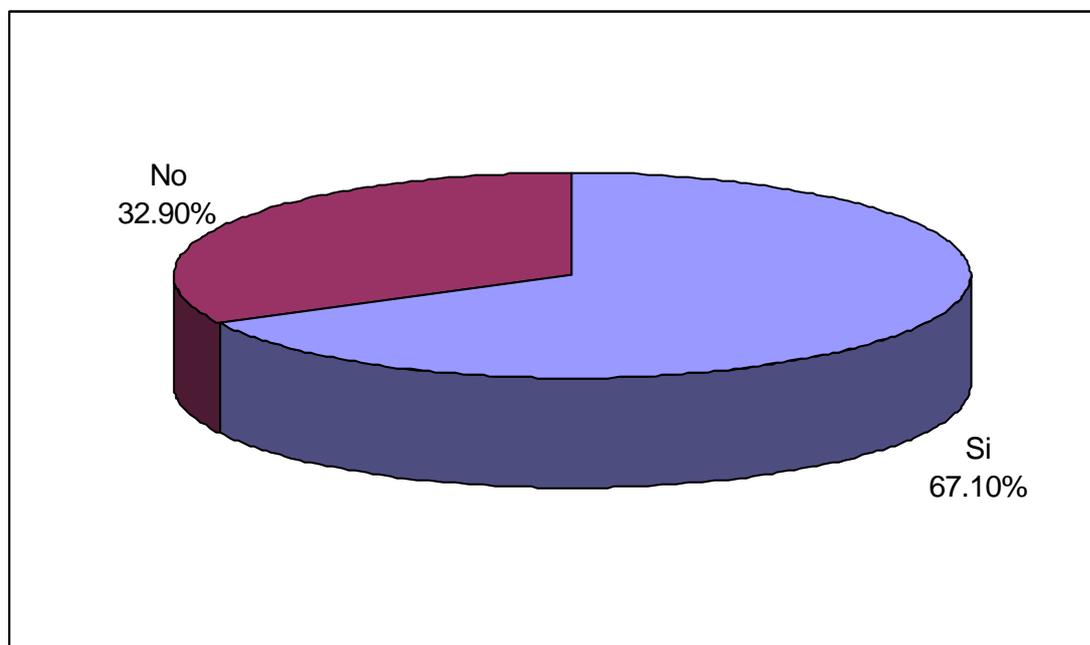
Comentario:

La actividad productiva que predomina entre los responsables de las familias es el comercio, con un 42.1%, un 22.4% son empleados; un 18.4 domésticos y un 13.6% que tienen diferentes empleos.

PREGUNTA N° 5

¿Trabaja actualmente?

Objetivo: Determinar si el jefe de hogar trabaja actualmente o se encuentra desempleado.



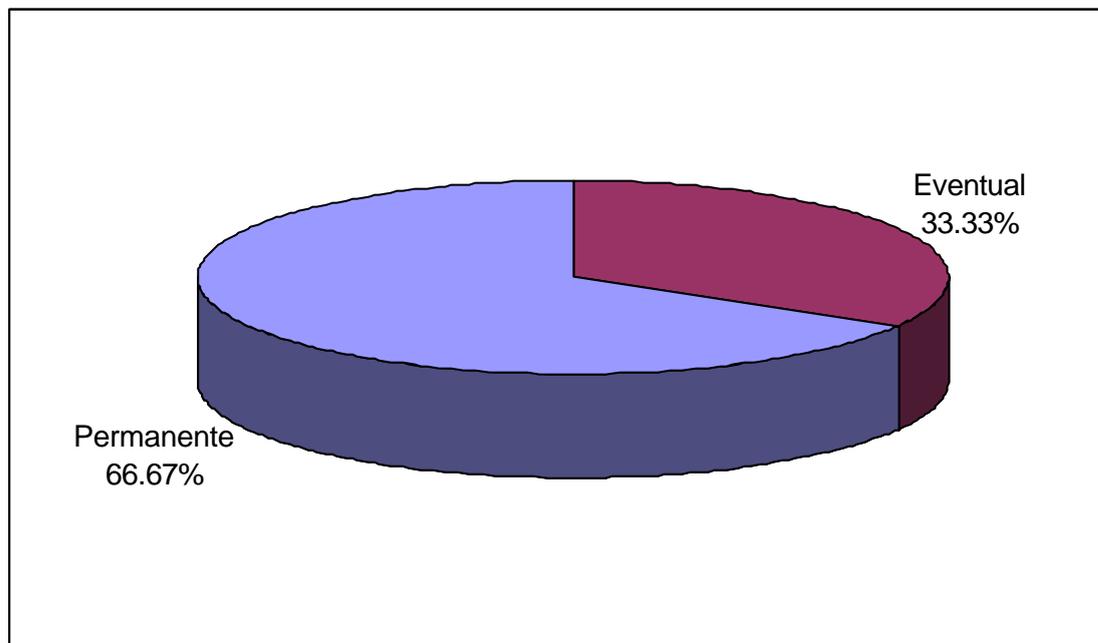
Comentario:

Un 67.10% de los jefes de hogar tienen un empleo que les genera ingresos para su grupo familiar, contrariamente un 32.90% se encuentran desempleados, lo cual indica una situación económica precaria, lo cual conlleva al incumplimiento de su pago.

PREGUNTA N° 6

¿Cuál es la naturaleza de su trabajo?

Objetivo: Determinar la estabilidad laboral de los responsables de las familias que viven en mesones.



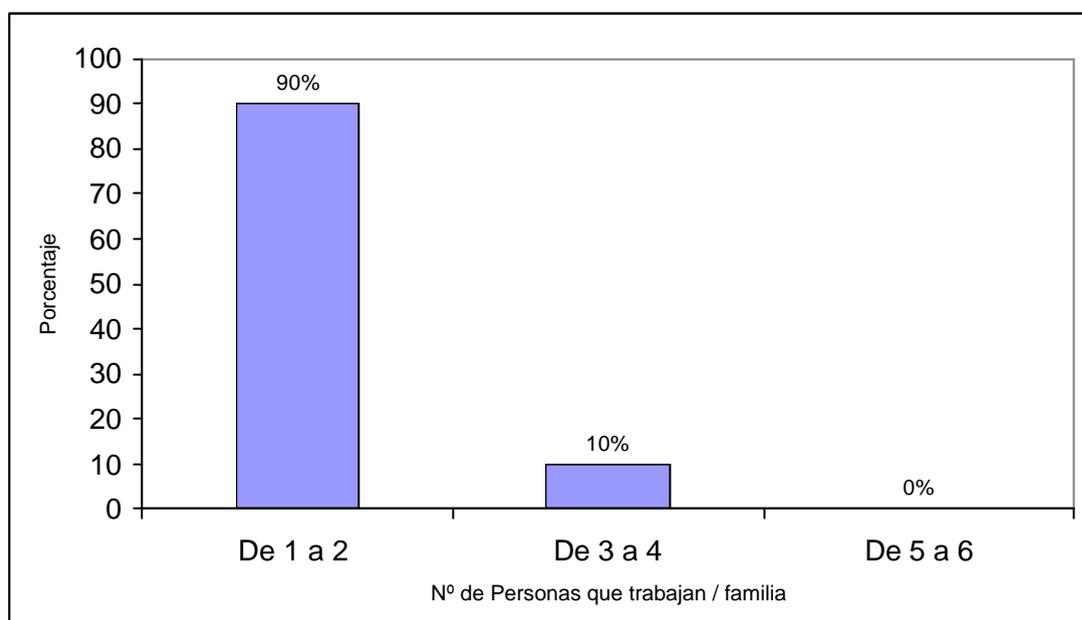
Comentario:

De los jefes de hogar que trabajan el 33.33% tienen empleos eventuales, lo cual indica que su economía está deteriorada y complica su hábito de pago, pero el 66.67% poseen un empleo estable, lo cual los respalda para poder optar a un crédito para vivienda.

PREGUNTA N° 7

¿Cuántas personas de su familia trabajan incluido usted?

Objetivo: Determinar el número de personas que generan ingresos al grupo familiar.



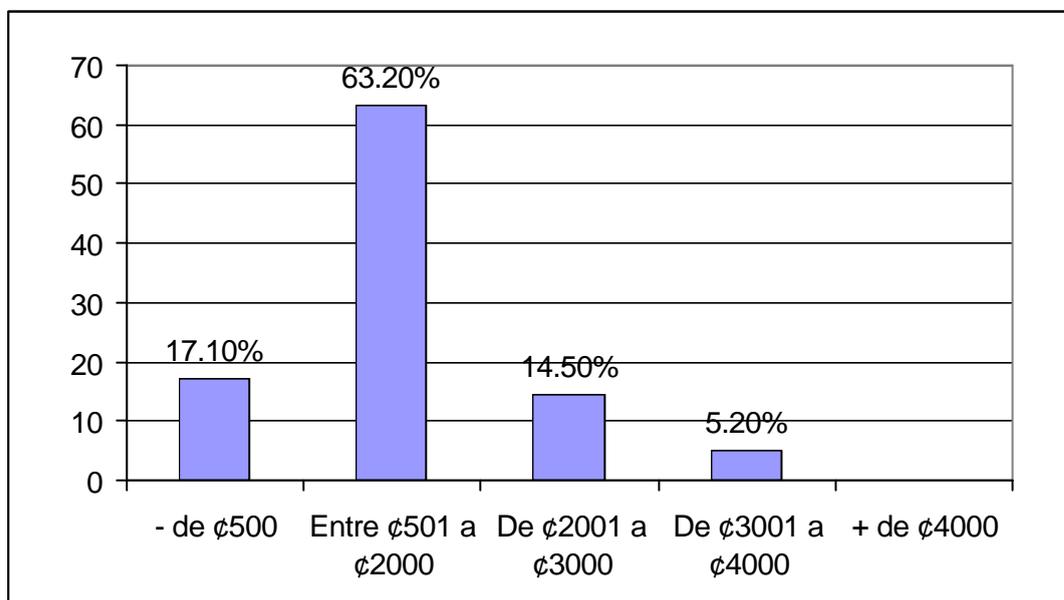
Comentario:

El 90% de las familias cuentan con 1 ó 2 personas que generan ingresos económicos, únicamente un 10% tienen de 3 a 4 miembros que trabajan.

PREGUNTA N° 8

¿A cuanto asciende su ingreso mensual familiar?

Objetivo: Determinar el nivel de ingresos mensual de las familias.



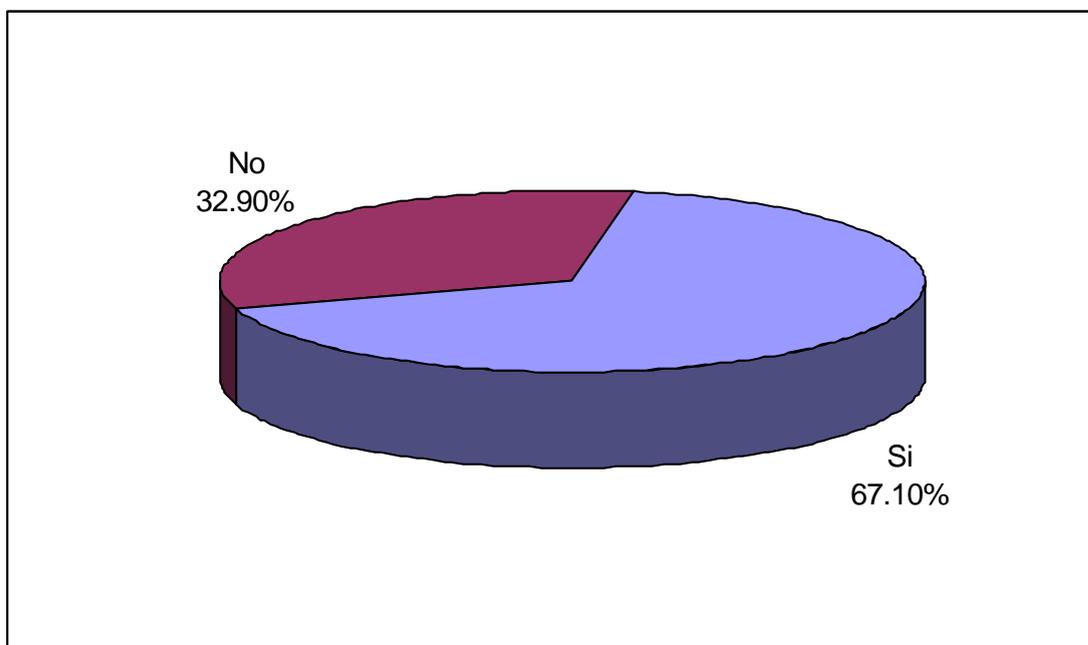
Comentario:

El 63.2% de las familias perciben entre \$57.26 y \$228.57 de ingreso familiar, de lo cual se puede decir que son personas que ganan el sueldo mínimo y que viven humildemente.

PREGUNTA N° 9

¿Existen cuotas de alquiler diferenciadas por piezas del mesón?

Objetivo: Determinar la diferencia en el pago de las piezas del mesón.



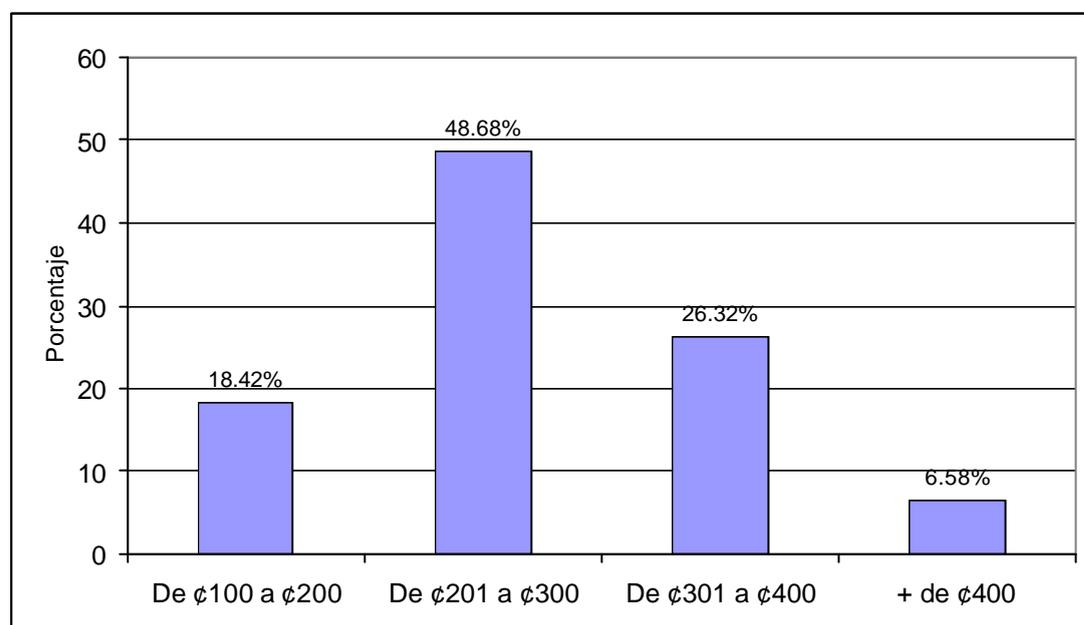
Comentario:

El 67.10% de las piezas del mesón poseen diferentes cuotas, lo cual se debe al tamaño de la pieza y a las condiciones en que esta se encuentra.

PREGUNTA N° 10

¿Cuánto paga mensualmente por la pieza del mesón?

Objetivo: Determinar la cuota promedio que se paga por una pieza en mesón.



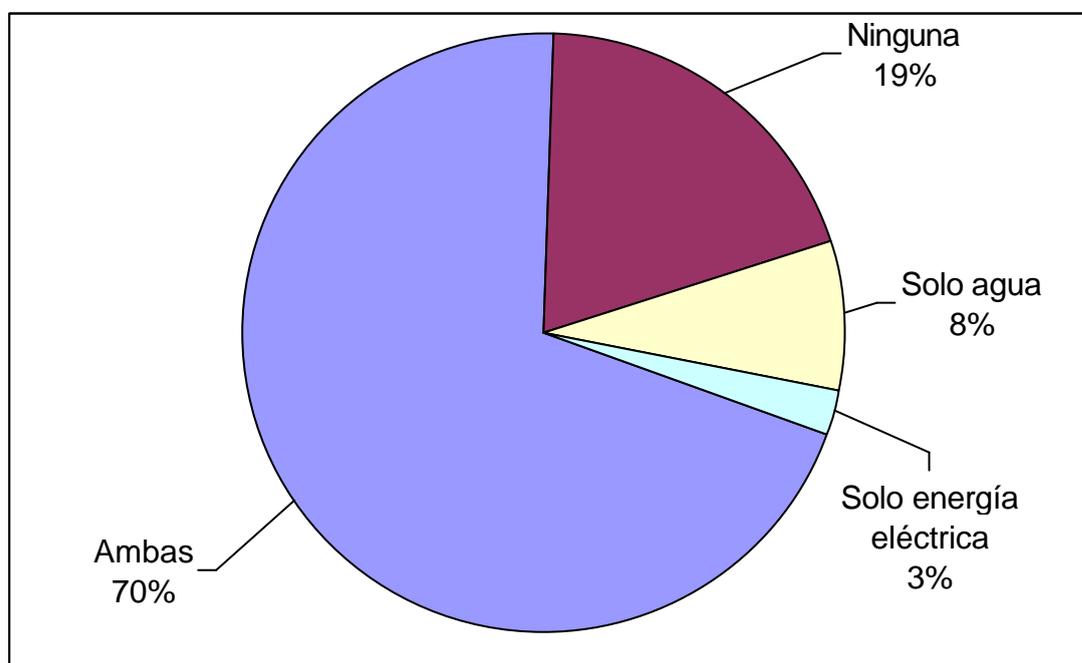
Comentario:

El 48.68% de las cuotas que se pagan por una pieza es de \$22.97 a \$34.29, de lo cual se puede inferir que las familias están en la capacidad de pagar hasta \$34.29 y realizar un esfuerzo mayor para pagar una cuota mas alta por una vivienda propia.

PREGUNTA N° 11

¿El pago del alquiler incluye agua y energía eléctrica?

Objetivo: Determinar la cobertura del pago en cuanto a los servicios que podría incluir.



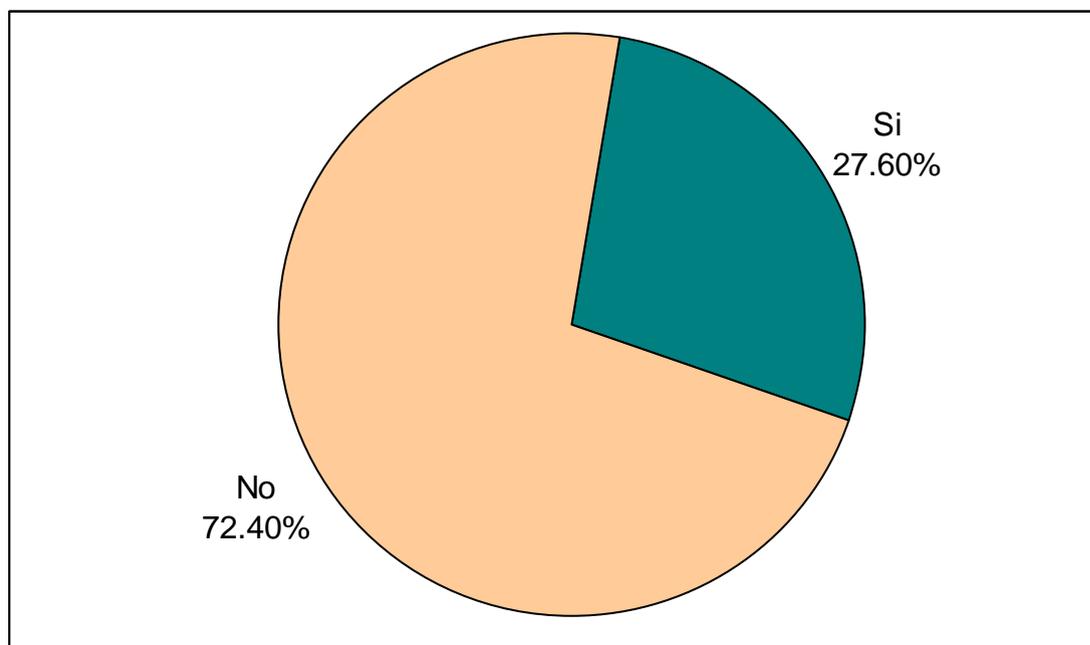
Comentario:

El 70% de las cuotas incluyen agua y energía eléctrica, no obstante existe un 30% que tiene que cancelar al menos algunos de estos servicios adicionalmente.

PREGUNTA N° 12

¿Está actualmente o ha estado atrasado en el pago de la pieza?

Objetivo: Determinar la puntualidad en el pago del alquiler.



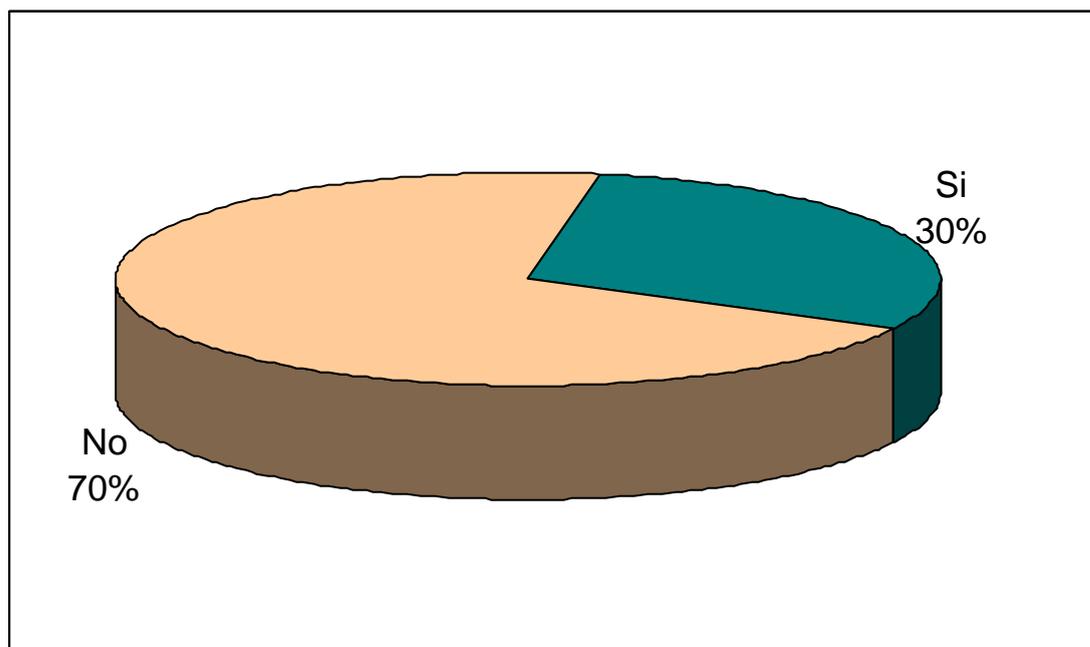
Comentario:

El 72.40% de las familias mantienen un hábito de pago puntual, sin embargo un 27.60% muestra lo contrario, lo que es significativo para la implementación de un programa de créditos.

PREGUNTA N° 13

¿Conoce de otros vecinos del mesón que se atrasen en el pago de la pieza?

Objetivo: Determinar el hábito de pago que tienen las familias.



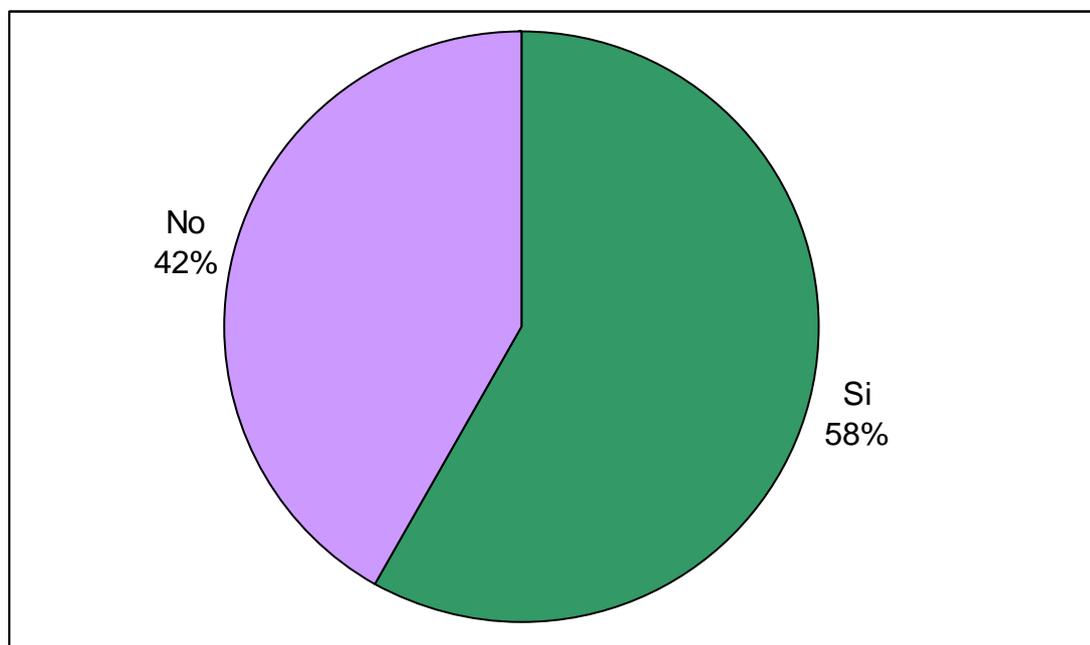
Comentario:

Se puede observar que el 70% de las familias son puntuales en el pago de la cuota, lo cual indica que este resultado es similar al anterior y da la pauta para la creación del programa.

PREGUNTA N° 14

¿Se siente cómodo y seguro viviendo en el mesón?

Objetivo: Determinar el estado de comodidad y seguridad de las familias de habitar en piezas de mesón.



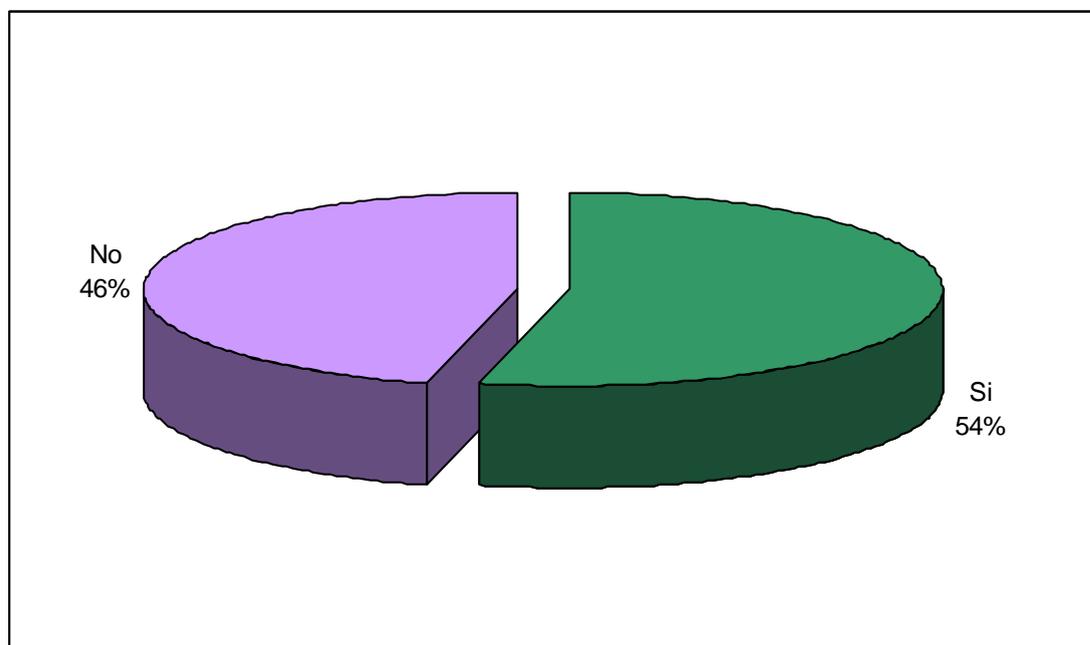
Comentario:

El 58% de las familias dicen estar cómodas y seguras en el mesón lo cual indica el grado de comodidad existente, mientras que un 42% afirman no estar cómodos y seguros en un mesón, y si lo están es por necesidad.

PREGUNTA N° 15

¿Considera que dentro de 5 años existirá este mesón?

Objetivo: Establecer las perspectivas de seguir habitando el mesón por parte de las familias.



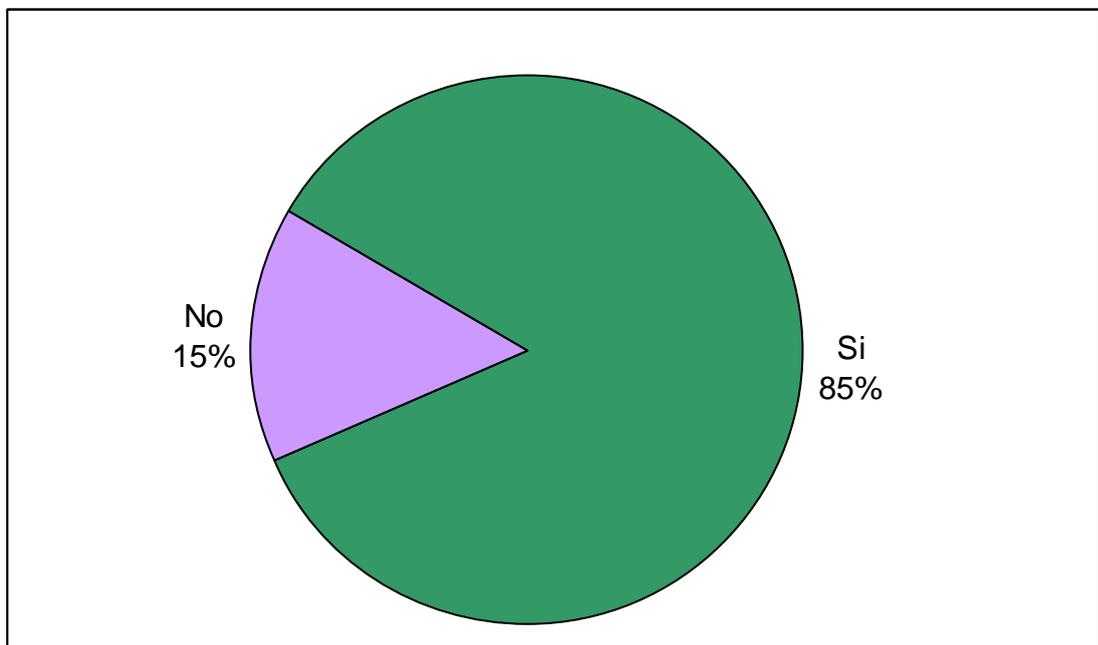
Comentario:

El 54% de las familias consideran que el mesón existirá dentro de 5 años, un 46% vislumbra la necesidad de cambiar de vivienda, ya que estiman que el mesón por sus condiciones de infraestructura dejará de existir en 5 años más.

PREGUNTA N° 16

¿Ha pensando alguna vez en adquirir vivienda propia?

Objetivo: Determinar la propensión a adquirir vivienda que tienen las familias.



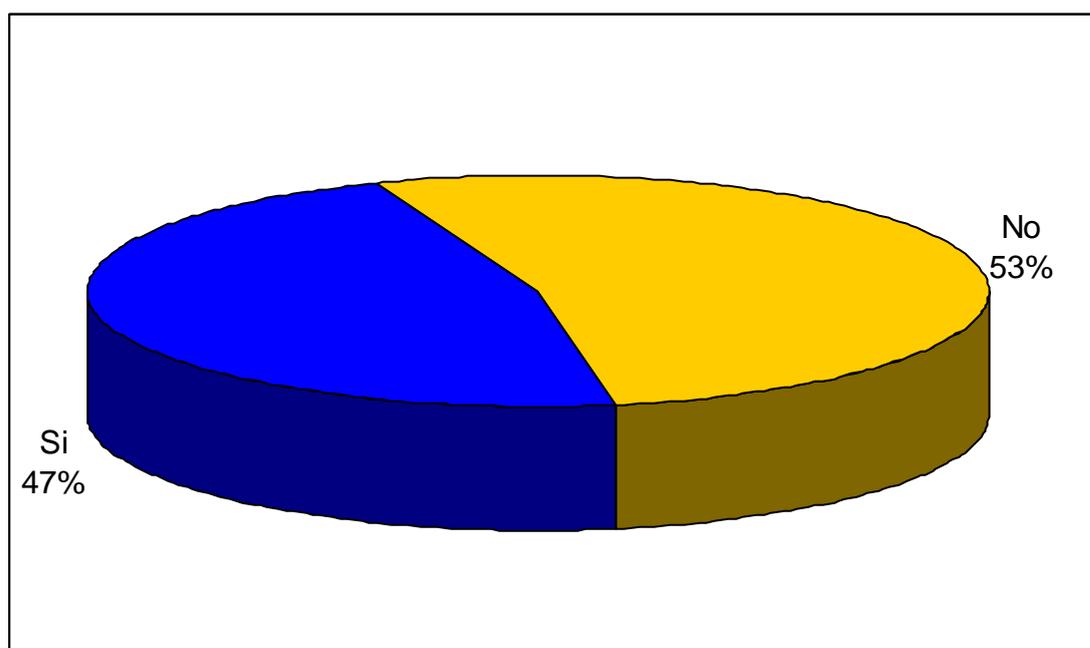
Comentario:

El 85% de las familias han pensado en adquirir vivienda, lo cual indica un alto grado de clientes potenciales para adquirir vivienda.

PREGUNTA N° 17

¿Conoce alguna institución financiera que proporcione crédito para vivienda?

Objetivo: Determinar el conocimiento a las fuentes de financiamiento para vivienda que tienen dichas familias.

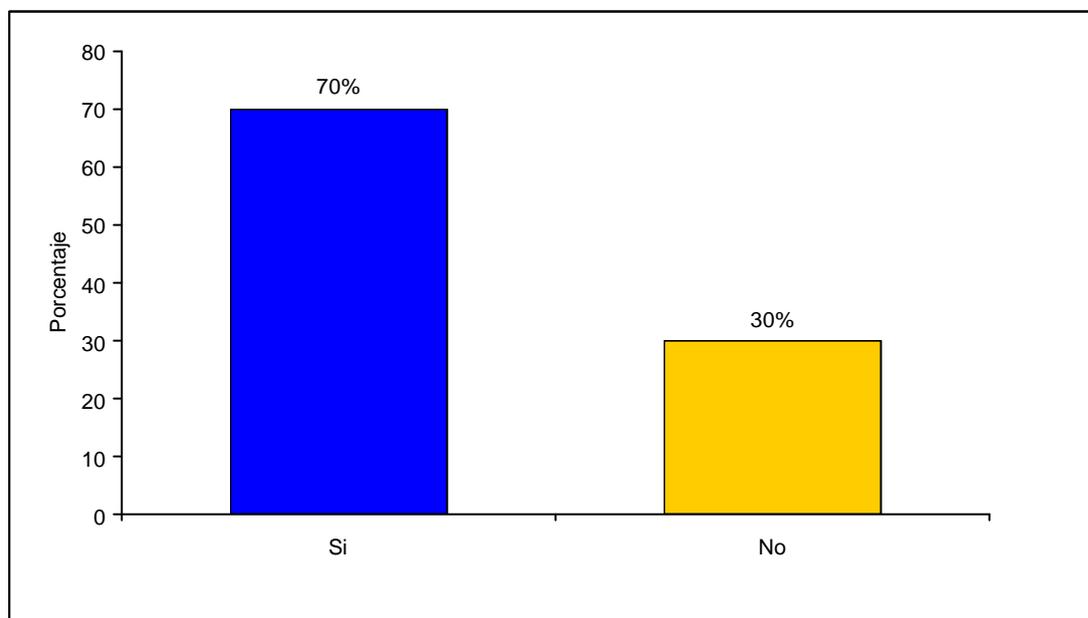


Comentario: El 53% de las familias no tienen conocimiento de instituciones que brinden créditos para vivienda, lo cual indica el limitado acceso a programas de información crediticia para este tipo de familias.

PREGUNTA N° 18

¿Conoce que es FONAVIPO?

Objetivo: Determinar el grado de conocimiento de la existencia de FONAVIPO que tienen las familias.



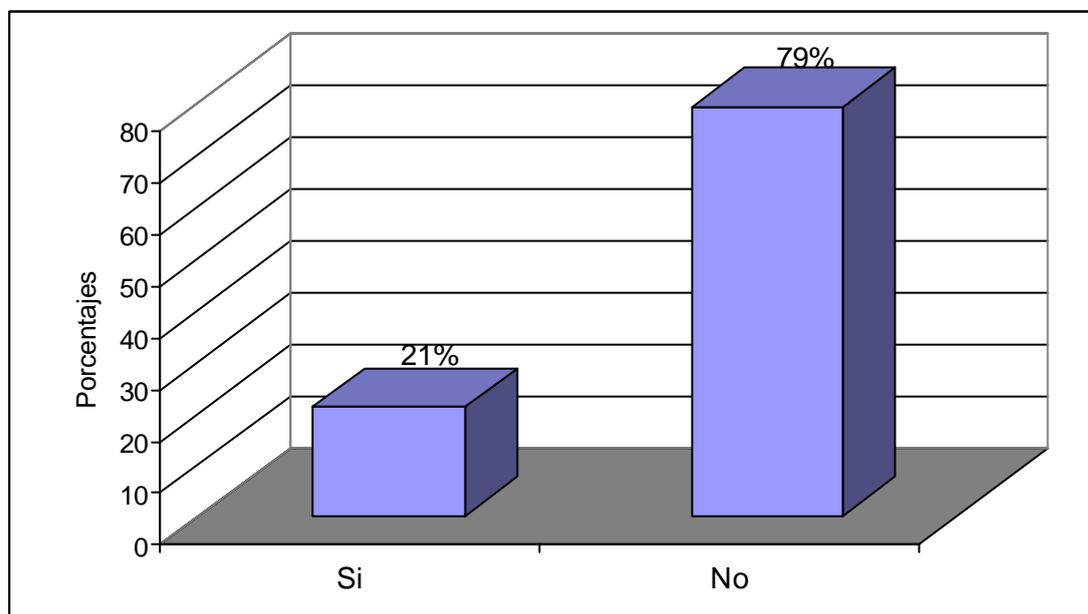
Comentario:

El 70% de las familias conocen de FONAVIPO, sin embargo al contrastarla con los resultados de la pregunta anterior se infiere que si saben de su existencia, pero que no saben que brinda crédito para vivienda.

PREGUNTA N° 19

¿Ha solicitado alguna vez crédito para adquirir vivienda?

Objetivo: Determinar el nivel real para adquirir financiamiento para vivienda.



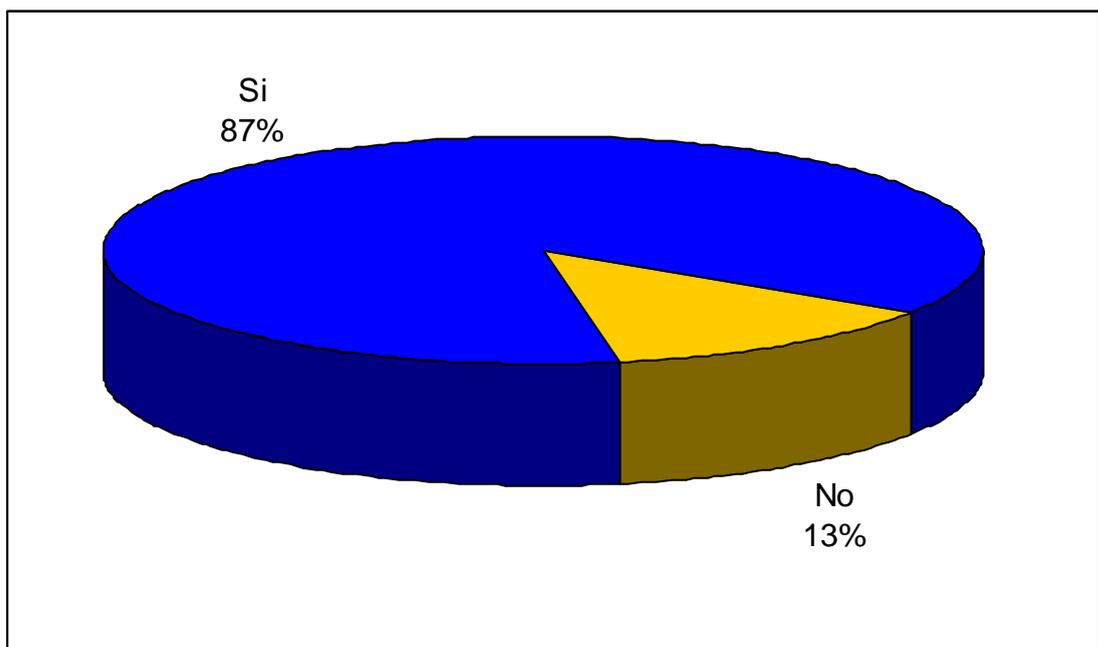
Comentario:

El 79% de los responsables de las familias manifestaron nunca haber solicitado crédito para vivienda y solamente un 21% dijeron haberlo realizado.

PREGUNTA N° 20

¿Actualmente le interesaría adquirir un crédito para vivienda?

Objetivo: Determinar la disposición de las familias para incorporarse al programa de crédito para vivienda.



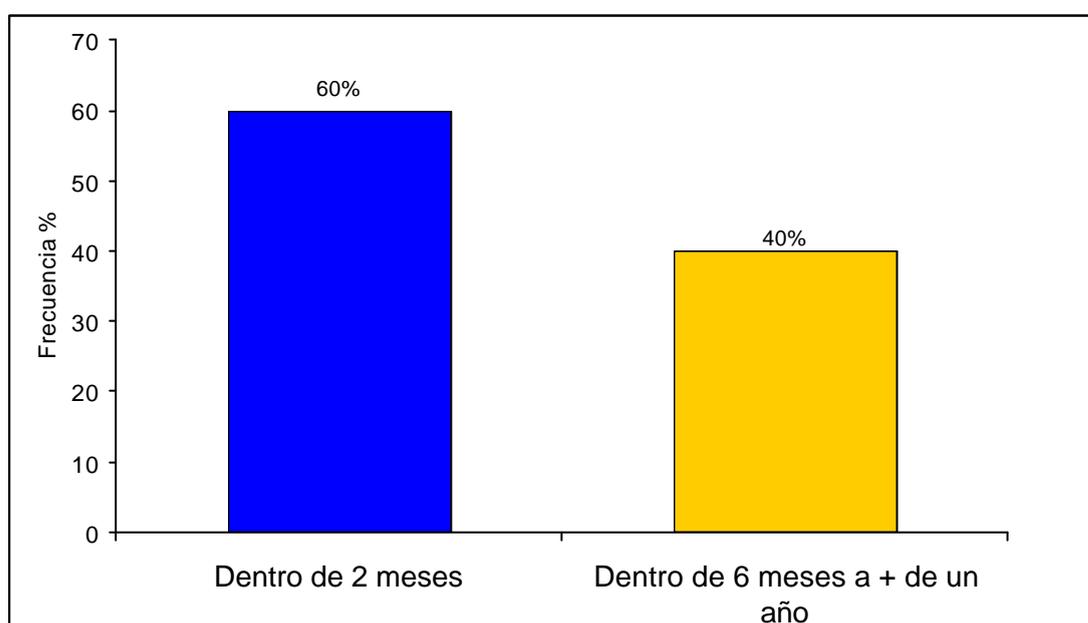
Comentario:

El 87% de las familias manifestaron estar interesadas en adquirir un crédito para vivienda. Lo cual indica un mercado potencial para el programa de créditos.

PREGUNTA N° 21

¿En cuanto tiempo le gustaría adquirir una vivienda?

Objetivo: Determinar el tiempo en el cual las personas desean cambiarse a una vivienda propia.



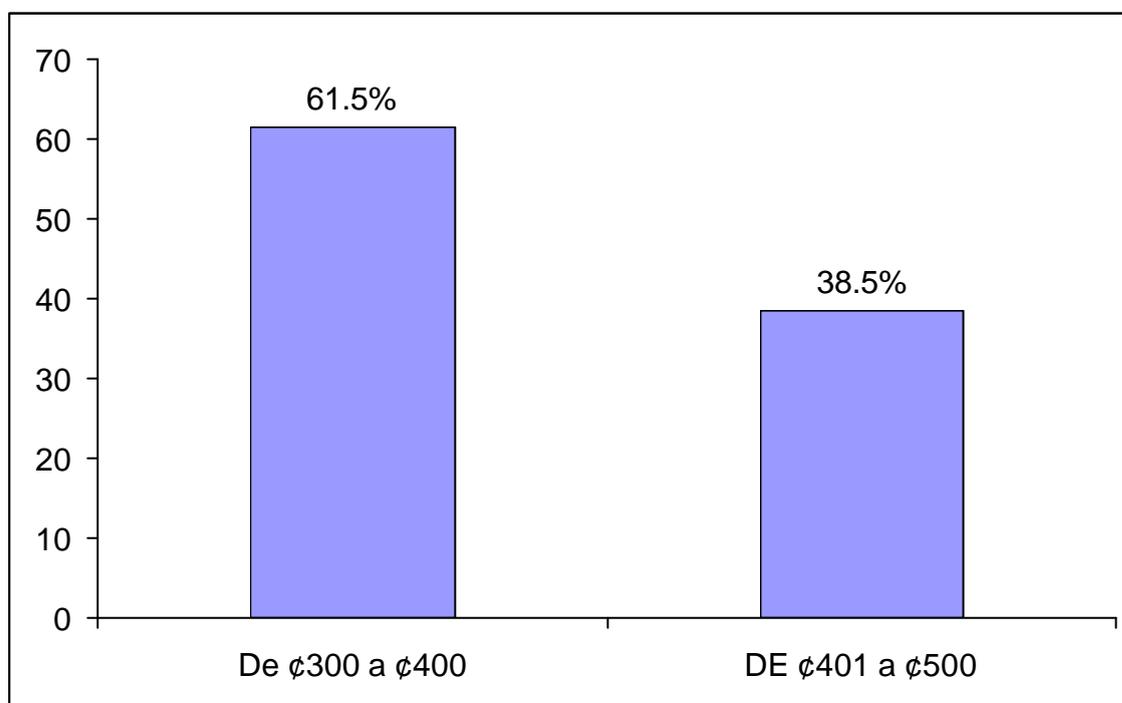
Comentario:

El 60% de las familias están dispuestas a tener vivienda propia en un plazo de 2 meses, de lo cual se puede inferir la necesidad imperante de tener vivienda propia.

PREGUNTA N° 22

¿Cuánto estaría dispuesto(a) a pagar mensualmente por una vivienda propia?

Objetivo: Determinar la cuota mensual que las familias están dispuestas a pagar por una vivienda.



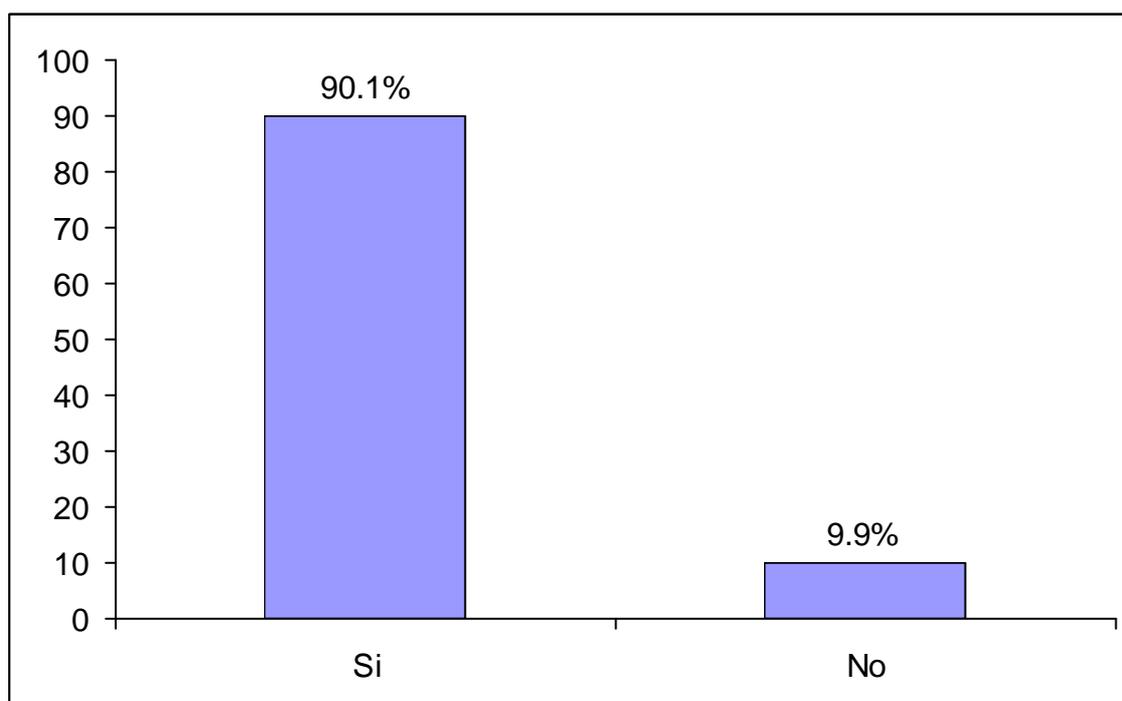
Comentario:

El 61.5% de las familias están en condiciones de pagar un cuota mensual entre \$34.29 y \$45.71 dólares, solamente un 38.5% tienen la capacidad económica de pagar una cuota mayor de \$45.71 dólares.

PREGUNTA N° 23

¿Estaría dispuesto(a) a pagar una prima para adquirir una vivienda propia?

Objetivo: Determinar la posibilidad de las familias de pagar una prima para la adquisición de su vivienda.



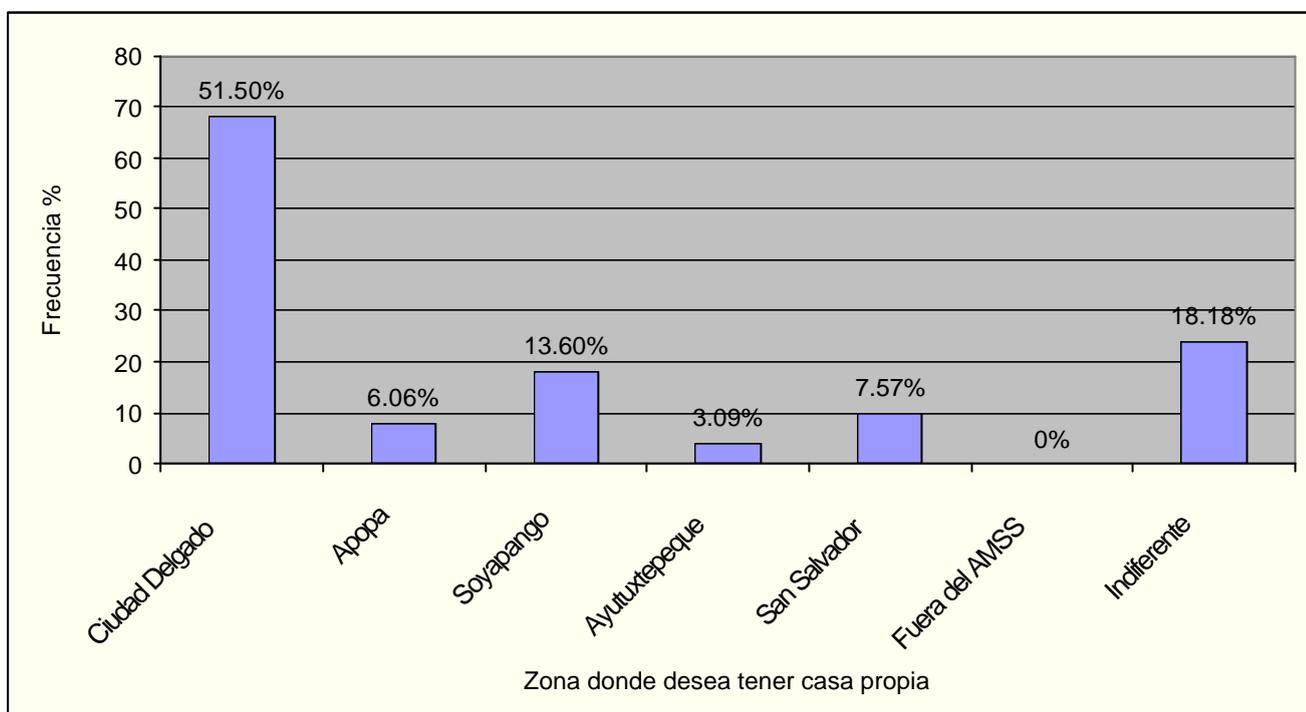
Comentario:

El 90.1% de las familias están dispuestas a dar una prima para obtener su vivienda mientras que un 9.9% no opina de igual manera.

PREGUNTA N° 24

¿Tiene alguna zona de preferencia en la cual le gustaría vivir en casa propia?

Objetivo: Determinar la zona en la cual las familias desean vivir.



Comentario:

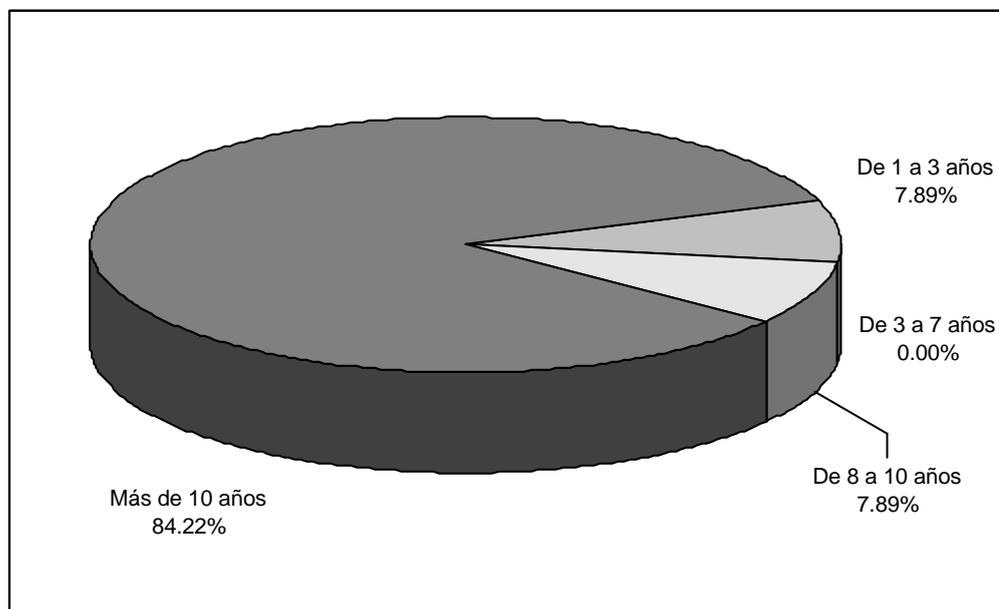
El 51.5% de las familias desean seguir viviendo en Ciudad Delgado, mientras que un 18.18% le es indiferente el lugar, lo que desean es tener casa propia.

Pregunta No. 1

¿Cuánto tiempo tiene de existir el mesón?

Objetivo: Determinar la antigüedad que tiene la propiedad a fin de conocer cuantos años tiene operando como mesón.

Alternativa	Frecuencia	%
De 1 a 3 años	3	7.89%
De 4 a 7 años	0	0%
De 8 a 10 años	3	7.89%
Más de 10 años	32	84.22%
TOTAL	38	100%



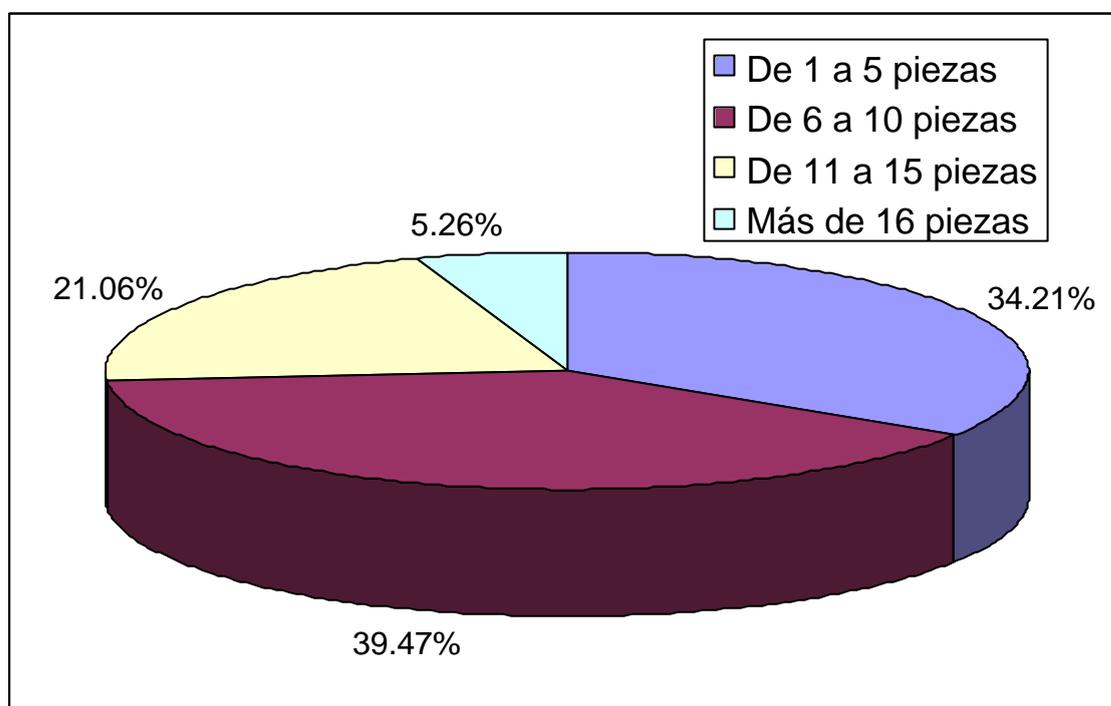
Comentario:

Al realizar la encuesta se pudo constatar que el 84.22% de los mesones, tienen más de 10 años de existir y son propiedades que sobrepasan los 50 años y su infraestructura se encuentra seriamente deteriorada.

Pregunta No. 2

¿Cuántas piezas tienen en el mesón?

Objetivo: Determinar el número de habitaciones que tienen los diferentes mesones.



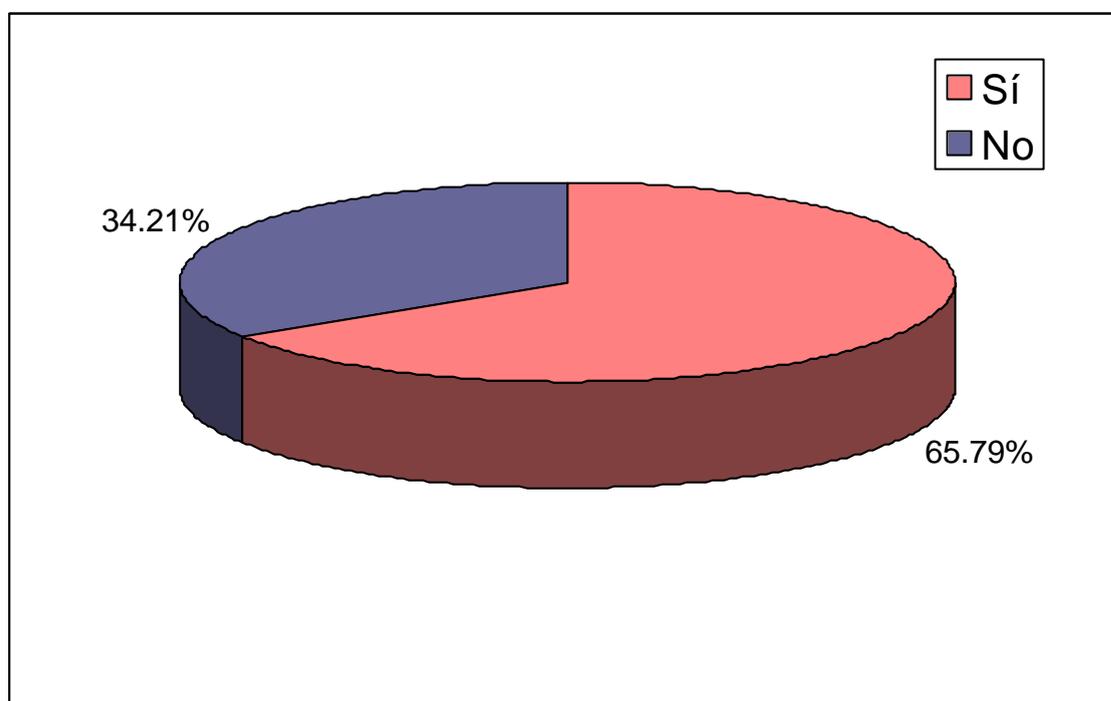
Comentario:

Existe un 40% de mesones que tienen entre seis y diez piezas seguido muy de cerca con un 34.21% que son mesones más pequeños y que tienen entre una y cinco habitaciones, cabe mencionar que existen muy pocos mesones que sobrepasan de más de dieciséis piezas de habitación estos apenas representan un 5.26% del total de mesones.

Pregunta No. 3

¿Existen diferentes cuotas por el alquiler de la pieza del mesón?

Objetivo: Determinar la existencia de cuota diferenciadas en el alquiler de las piezas del mesón.



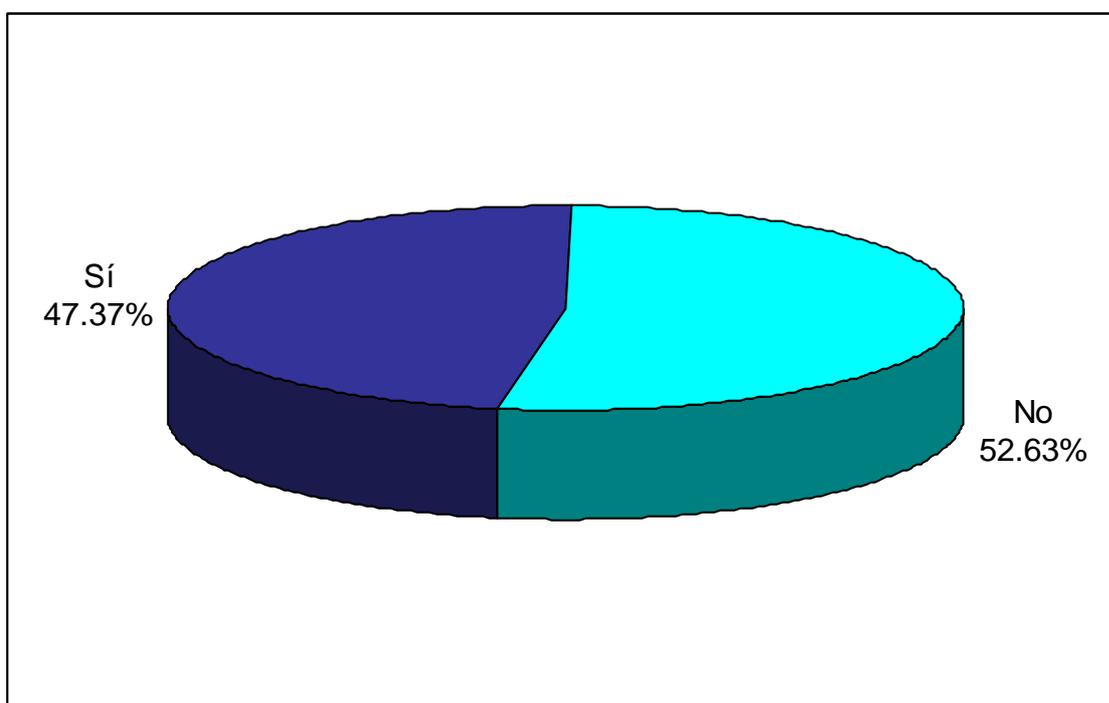
Comentario:

El estudio nos muestra que la mayor parte de los mesones (65.79%) tiene cuotas diferenciadas por pieza, y el precio del alquiler varia dependiendo del tamaño y la ubicación de la pieza y un restante 34.21% de los mesones les cobran a sus inquilinos una cuota uniforme por la pieza.

Pregunta No. 4

¿Están actualmente los inquilinos atrasados con el pago de la pieza?

Objetivo: Establecer el grado de puntualidad de los inquilinos en el pago de su cuota mensual por el alquiler de la pieza.



Comentario:

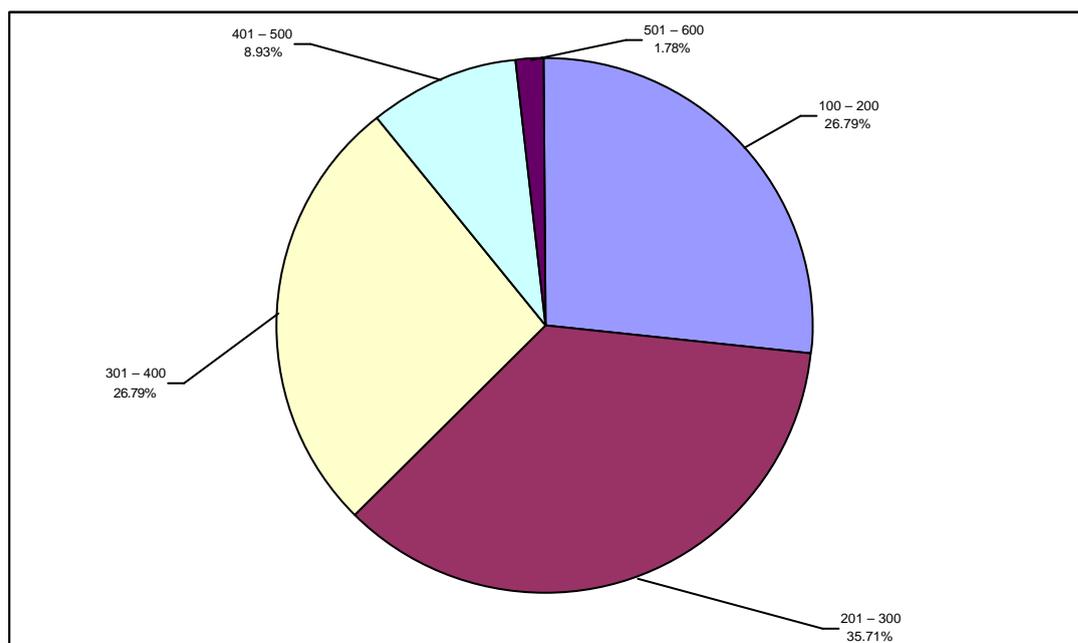
La investigación muestra que en un 52.63% de los mesones las personas que alquilan las piezas son puntuales en sus pagos, pero un 47.37% de los inquilinos se atrasan. Esto muestra que en cada mesón la mitad de las personas van al día con su cuota y la otra mitad siempre tiende a atrasarse.

Pregunta No. 5

¿Mencione las diferentes cuotas mensuales de alquilar por pieza?

Objetivo: Establecer los diferentes precios que pagan las familias por el alquiler de la pieza.

Cuotas x pieza	Frecuencia	%
100 - 200	15	26.79
201 - 300	20	35.71
301 - 400	15	26.79
401 - 500	5	8.93
501 - 600	1	1.78
TOTAL	56	100%



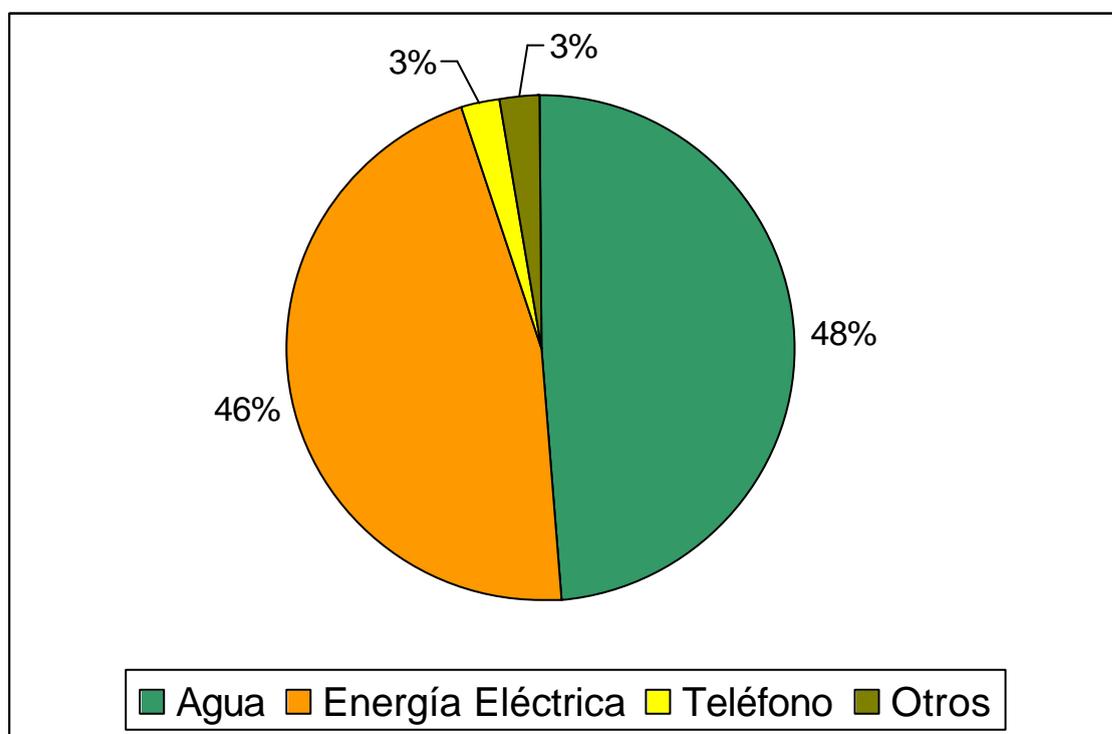
Comentario:

El pago de alquiler en las mesones donde existen cuotas diferenciadas varía de acuerdo, al tamaño de la pieza y al estado en que se encuentra la infraestructura del local. Las cuotas oscilan entre las ¢100 que es lo más barato hasta las ¢600 que es el precio más alto por pieza.

Pregunta No. 6

¿Qué servicios ofrece el mesón?

Objetivo: Determinar los diferentes servicios que ofrece la tipología de vivienda mesón.



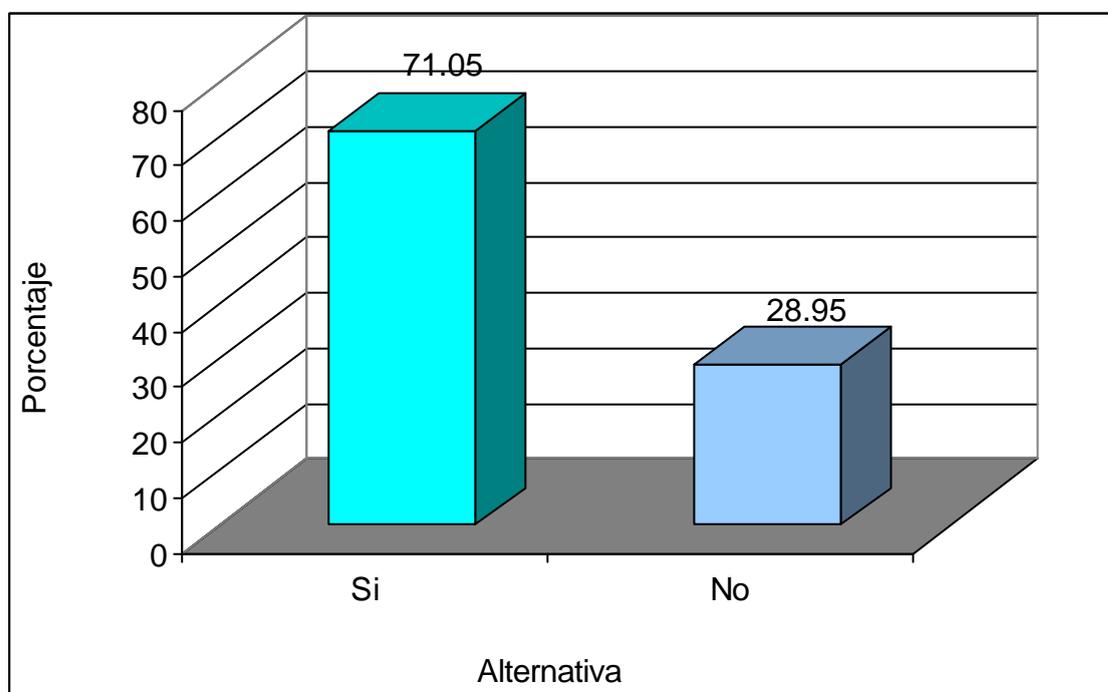
Comentario:

Los servicios comunes que ofrece la tipología de vivienda mesón son el agua potable y la energía eléctrica. Una minoría (3%) ofrece además el uso de un teléfono u algún otro tipo de servicio.

Pregunta No. 7

¿Las cuotas del alquiler incluyen agua y energía eléctrica?

Objetivo: Determinar si las cuotas que pagan los inquilinos, por el alquiler de la pieza incluyen o no el pago de agua y luz.



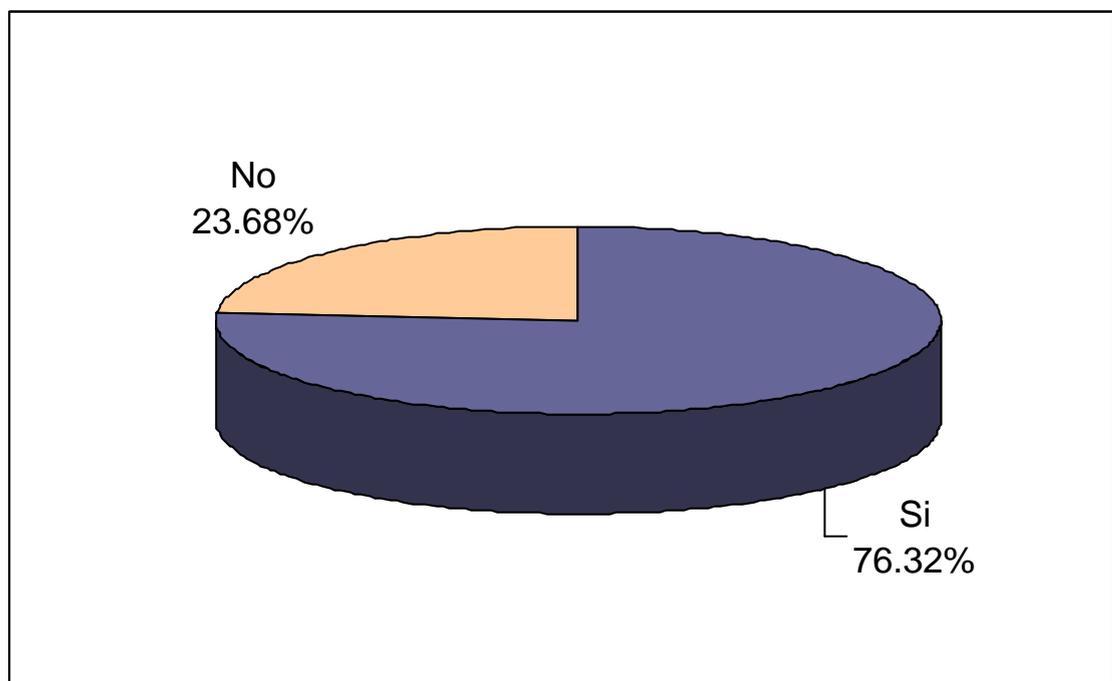
Comentario:

El 71.05% de los encuestados afirmaron que las cuotas del alquiler incluyen el pago de agua y energía eléctrica, mientras que el 28.95% manifestaron que lo que las personas pagan de alquiler no incluye el pago de estos servicios, es decir que adicionalmente tiene que pagar aparte el consumo por el uso de estos servicios.

Pregunta No. 8

¿Tienen el servicio de agua las 24 horas del día?

Objetivo: Establecer la disponibilidad del servicio de agua en los mesones.



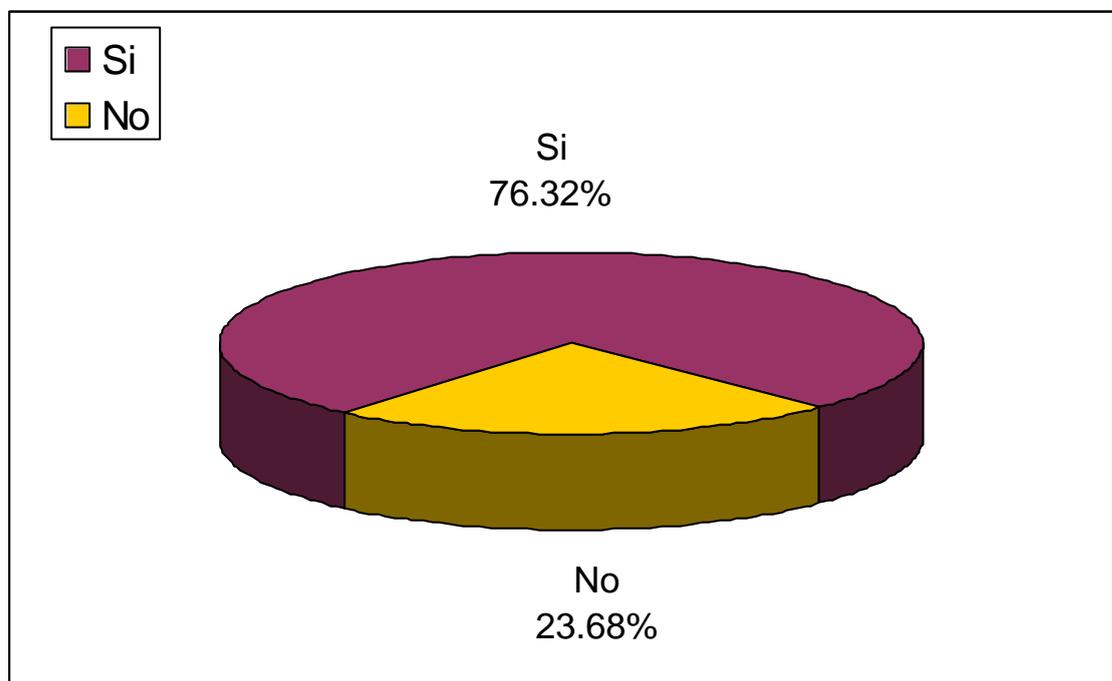
Comentario:

El gráfico manifiesta que el 76.32% de los inquilinos tienen el servicio de agua las 24 horas y solamente un 23.68% de los inquilinos no tienen el servicio de agua las 24 horas del día, en estos casos los propietarios deciden racionar el uso del agua para evitar el desperdicio.

Pregunta No. 9

¿Tiene el servicio de energía las 24 horas del día?

Objetivo: Establecer la disponibilidad del servicio de energía eléctrica en los mesones.



Comentario:

La gráfica muestra que el 76.32% de los inquilinos tienen el servicio de energía eléctrica las 24 horas del día y al restante 23.68% se les proporciona por horas específicas.

Pregunta No. 10

¿En un año normal que actividades de reparaciones y mantenimiento realiza en el mesón?

Objetivo: Determinar que reparaciones son necesarias para el mantenimiento adecuado de las piezas del mesón.

Alternativa	Frecuencia	%
Cañería de agua potable	2	4.55
Techo	10	22.73
Baños	1	2.27
Paredes	7	15.91
Muros de contención	2	4.55
Las puertas	2	4.55
Pintas cuartos	1	2.27
Alambre de electricidad	1	2.27
Reparación de lámina	1	2.27
Ninguna reparación	17	38.63
TOTAL	44	100%

Comentario:

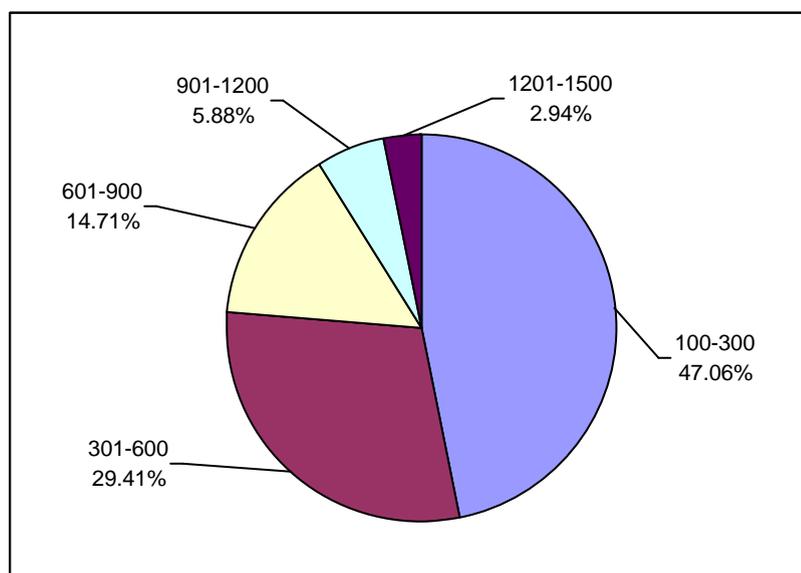
En la mayor parte de los mesones se han realizado algún tipo de reparación y muchas de las cuales no han requerido de un monto elevado de dinero para realizarlas, pero a la vez se pudo observar que existen mesones a los que nunca se les ha realizado algún tipo de reparación o mejora y estos representan en su conjunto un 38.63%.

Pregunta No. 11

¿En promedio que cantidad de dinero invierte en reparación y mantenimiento del mesón?

Objetivo: Establecer en promedio el monto de dinero que los propietarios invierten para el adecuado mantenimiento de las piezas del mesón.

Monto invertido en reparación ¢	Frecuencia	%
100 - 300	16	47.06
301 - 600	10	29.41
601 - 900	5	14.71
901 - 1200	2	5.88
1201 - 1500	1	2.94
TOTAL	34	100%



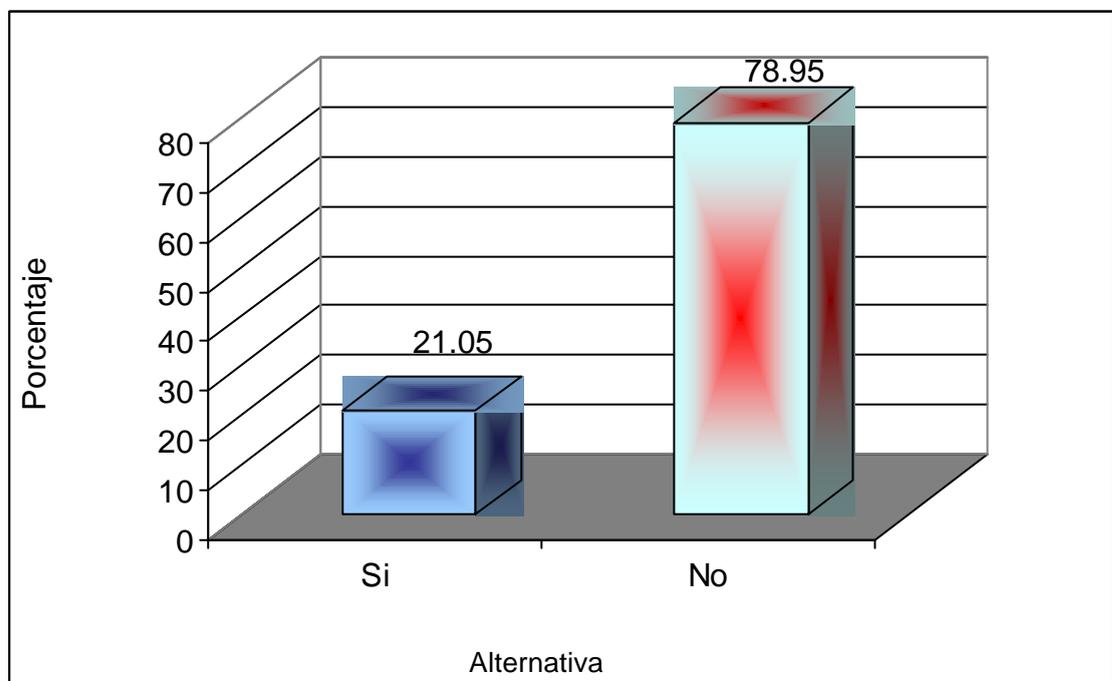
Comentario:

El monto promedio que los propietarios invierten en reparar los mesones oscila entre los ¢567.38. Esto nos muestra que cada año invierten esta cantidad para realizar pequeños cambios al local y tratar de readecuarlo para que los inquilinos estén más cómodos.

Pregunta No. 12

¿Si existiera alguna empresa o institución que le comparara el mesón estaría dispuesto a venderlo?

Objetivo: Determinar la disponibilidad que tienen los dueños sobre la posibilidad de vender el mesón.



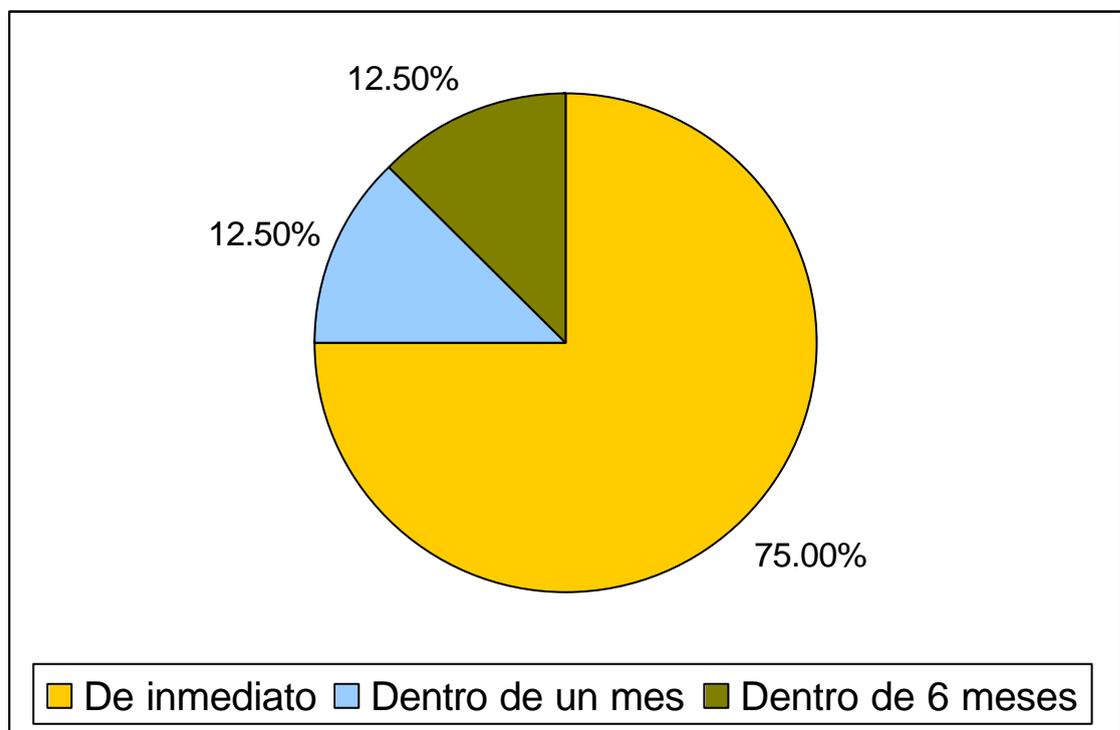
Comentario:

La mayor parte de los dueños de los mesones (78.95%) no piensan en vender el local ya que para ellos representa una fuente de ingreso mensual. El restante (21.05%) tienen planes de vender el mesón ya que los ingresos son bajos y los problemas que suelen enfrentar son mayores.

Pregunta No. 13

¿En cuanto tiempo le gustaría vender el mesón?

Objetivo: Establecer el tiempo en que piensan vender el mesón.



Comentario:

Un 75% de los propietarios están dispuestos a vender el mesón de inmediato, no obstante 12.50% prefieren esperar entre un mes y seis meses para venderlos esto para darle tiempo a sus inquilinos para que busquen otro lugar donde puedan vivir.

Pregunta No. 14

¿Cuál es la mayor problemática que enfrenta con la administración del mesón?

Objetivo: Determinar los diferentes problemas que se dan en la tipología de vivienda mesón.

Alternativa	Frecuencia	%
Cobro x pieza	9	23.68
Términos de alquiler	4	10.53
Desperdicio de agua y luz	2	5.26
Quejas de los vecinos	3	7.89
Ningún problema	20	52.64
TOTAL	38	100%

Comentario:

Son muchos los problemas que suelen darse en la vivienda mesón, pero el más frecuente está relacionado con el cobro de la pieza que representa un 23.68% ya que muchos inquilinos se atrasan en sus pagos y estos muchos veces ocasiona enfrentamientos entre los dueños del mesón y las personas que alquilan la pieza.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.1. CONCLUSIONES

3.1.1. DEMANDA DE CREDITOS PARA VIVIENDA PARA FAMILIAS

QUE HABITAN EN MESONES.

La determinación del número de familias que habitan en piezas de mesón se estimó a través de un censo realizado en el área urbana de Ciudad Delgado, el cual permitió determinar que existen 266 familias que no poseen vivienda propia, de las cuales únicamente 231 (el 87%) están dispuestas a adquirir crédito para vivienda propia.

3.1.2. DEMANDA DE BENEFICIOS DE LA LÍNEA DE CREDITO

En el capítulo I se menciona que el Programa de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular, facilita a las familias de más bajos ingresos el acceso a créditos que le permitan solucionar su problema de vivienda.

La nueva línea de crédito permitirá el acceso a los recursos financieros por parte del sector de familias que habitan en mesones, ofreciendo oportunidades de acuerdo a la capacidad de pago del grupo familiar.

3.1.3. OFERTA DE LA LÍNEA DE CREDITO PARA VIVIENDA

A pesar de existir un alto número de familias (266) que viven en mesones del área urbana de Ciudad Delgado, son pocas las instituciones interesadas en otorgar crédito a las familias que viven en estas condiciones, ya que no cuentan con los ingresos suficientes para tener acceso a un crédito formal, ya que la mayoría de instituciones exigen demasiados requisitos.

La carencia de una línea de crédito para familias que habitan en mesones se comprobó a través de la investigación de campo realizada específicamente cuando la mayoría de jefes de familia respondieron la pregunta de que si le interesa adquirir un crédito para vivienda, obteniendo que el 87% respondió afirmativamente, es decir que se confirma la necesidad de implementar la nueva línea de crédito para vivienda de familias que habitan en mesones.

3.2. RECOMENDACIONES

Al analizar las conclusiones anteriores las cuales reflejan la situación de las familias que habitan en

mesones de Ciudad Delgado, se hace indispensable la creación de la línea de crédito para vivienda que procure las condiciones favorables para el financiamiento habitacional y asegure el funcionamiento de la nueva línea en el Programa de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

3.2.1. BENEFICIOS DE LA LÍNEA DE CREDITO PARA VIVIENDA

En el área urbana del municipio de Ciudad Delgado existen un total de 266 familias que habitan en piezas de mesón, y que actualmente no existe una línea de crédito orientada a solventar la situación habitacional de dichas familias, por tanto se recomienda la creación de la línea de crédito para vivienda para familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado, que contribuya a mejorar las condiciones de vida de estas familias.

CAPITULO III

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL PROGRAMA DE CREDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, ORIENTADO A FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO.

1. ESTUDIO DE MERCADO

1.1. DEMANDA

Actualmente en el área urbana del Municipio de Ciudad Delgado, existe un total de 266 familias que habitan en piezas de mesón; es decir en espacios reducidos que contribuyen a aumentar la promiscuidad y el hacinamiento, ya que no cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Esto implica la necesidad de mejorar su calidad de vida.

El estudio demostró que existe una demanda real de 231 familias, lo cual representa que un 87% de las familias desean adquirir vivienda digna en un corto plazo; aunque esto implique realizar un esfuerzo mayor que cubra el pago de una cuota por una casa propia.

Se ha demostrado también que un 66% de los responsables del grupo familiar cuentan con un trabajo permanente que

les genera un ingreso económico mensual hasta de \$228.57, por lo que están dispuestos a adquirir un crédito para vivienda, que este de acuerdo a su capacidad económica.

La necesidad de adquirir vivienda propia se hace evidente por que existe una tendencia a que los mesones desaparezcan, ya que aproximadamente un 50% de las personas encuestadas consideran que el mesón en el que habitan no existirá dentro de cinco años, por las malas condiciones de infraestructura del mismo y la falta de mantenimiento.

Todo lo anterior demuestra que existe un alto potencial para el funcionamiento de una línea de crédito para vivienda, que cubra las necesidades de este sector.

1.2. OFERTA

Generalmente todas las instituciones financieras ofrecen créditos para vivienda, pero están orientadas a familias en las que al menos uno de sus miembros trabaja en el sector formal.

Es decir que únicamente buscan beneficiar el sector asalariado de la sociedad, no dando oportunidades a las familias de mas bajos ingresos y que normalmente trabajan en el sector informal.

El estudio demostró que aproximadamente un 80% de las familias nunca han solicitado crédito para vivienda, por que sienten que no cuentan con las condiciones y requisitos que dichas instituciones exigen.

También se puede decir que debido a estas limitaciones mas del 50% de las familias han alcanzado un grado de conformismo de seguir viviendo en el mesón puesto que no ven alternativas de cambios.

Pero existe un 70% de las familias que saben de la existencia de FONAVIPO, institución a quien compete crear mecanismos orientados a ayudar a las familias de escasos recursos económicos del país, pero nunca a existido un acercamiento real que permita concretizar los proyectos de adquisición de una vivienda propia.

Existe un mercado potencial para la línea de crédito para este tipo de familias por que el sector financiero formal no da cobertura a esta población que vive en piezas de mesón.

Se establecerán cuotas que estén acorde al nivel de ingresos de estas familias para poder facilitarles el acceso a una vivienda propia que les permita mejorar su calidad de vida, en este sentido el monto de las cuotas deberá oscilar entre los \$45.71 y \$68.57 ya que la

condición económica de las familias no permite cuotas mas elevadas.

2. ESTUDIO TÉCNICO

2.1. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

La naturaleza del proyecto es Económico-Social, ya que entre sus propósitos se tiene mejorar la calidad de vida de la población del municipio de Ciudad Delgado, que viven en piezas de mesón, es decir personas con un alto grado de vulnerabilidad, y en otro aspecto se requiere que las instituciones que hacen posible el acceso al financiamiento (FONAVIPO-IA'S) tengan el retorno del capital que permita seguir impulsando otros proyectos de desarrollo.

El estudio demuestra que aproximadamente el 70% de las familias, de preferencia quisieran adquirir vivienda en Ciudad Delgado, lo cual se considera lógico, ya que la mayor parte de su vida la han vivido en dicho lugar, no obstante la investigación demuestra que existe una alta disposición de que el proyecto se ubique en cualquier zona del Área Metropolitana de San Salvador, y así mejorar significativamente sus condiciones de vida y transformar sus sueños en realidad.

2.2. TAMAÑO DEL PROYECTO

El tamaño del proyecto está estrechamente relacionado con la demanda existente y el financiamiento disponible. Por lo que se requiere disponer de una línea de crédito que de cobertura para financiar un aproximado de 231 unidades habitacionales en el Área Metropolitana de San Salvador.

2.3. DISEÑO TECNICO DE LA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO.

En este apartado se describirá la estructura técnica de la línea de financiamiento para viviendas a familias que habitan en mesones de Ciudad Delgado.

2.3.1. OBJETIVO

Canalizar los créditos a través de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO para financiar viviendas a familias que habitan en mesones del Área Urbana del Municipio de Ciudad Delgado, Departamento de San Salvador.

2.3.2. JUSTIFICACIÓN

Existe una demanda real por parte de las familias que habitan en mesones de Ciudad Delgado por adquirir una vivienda acorde a su nivel de ingresos, y así mejorar su calidad de vida.

En relación a esta necesidad FONAVIPO, por mandato constitucional ha sido el ente que en forma ordenada facilita a familias de bajos ingresos el acceso a créditos que les permita solucionar su problema habitacional.

2.3.3. POBLACIÓN OBJETO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley de FONAVIPO, en este caso específicamente para familias que habitan en mesones del área urbana de Ciudad Delgado.

2.3.4. FUENTE DE RECURSOS

Esta línea operará con recursos del fondo General de FONAVIPO, a través de la "Línea Especial del Programa de Créditos para Proyectos Habitacionales de Interés Social", la cual otorga financiamiento de mediano plazo a constructores con disponibilidad de ofertar viviendas de

interés social, en condiciones favorables que sin perder de vista el objetivo de proteger la inversión de FONAVIPO, faciliten a los constructores ofertar vivienda popular a la población de bajos ingresos.

2.3.5. MONTO DE LA LÍNEA

El monto de la línea está constituido por un total de \$1,192,914.29, lo cual implica recursos para construir 92 viviendas a un costo aproximado de \$5,714.29 y 139 viviendas a un costo aproximado de \$4,800.00

2.3.6. VIGENCIA

En vista de que este proyecto es particularmente para Ciudad Delgado, tendrá un periodo de vigencia de 2 años, y además podrá ser aplicado en otros Municipios del Área Metropolitana de San Salvador, tomando en cuenta los resultados del mismo.

2.3.7. DESTINO

Para adquisición de vivienda, para familias que habitan en mesones del Municipio de Ciudad Delgado.

2.3.8. VALORES DE LOS CREDITOS

Los valores a financiar al usuario final, no deberán exceder las cantidades de \$5,714.29 (cinco mil setecientos catorce dólares con veintinueve centavos) para la casa tipo A, y de \$4,800.00 (cuatros mil ochocientos dólares) para la casa tipo B.

2.3.9. TASA DE INTERES

La tasa de interés sugerida a FONAVIPO es del 7% para que las Instituciones Autorizadas apliquen 11% a los créditos de vivienda, lo cual implica un margen de intermediación financiera del 4%.

2.3.10. PLAZO

Hasta 20 años para el usuario final

2.3.11. GARANTIA

La unidad habitacional adquirida servirá como primera hipoteca que respalde el crédito otorgado sin conceder ninguna otra hipoteca.

2.3.12. FORMA DE PAGO

Los intereses se cancelaran mensualmente; el capital a su vencimiento sin exceder el plazo de la apertura o antes con el producto de la venta de las unidades.

2.3.13. REQUISITOS PARA ACCESAR A LÍNEA DE FINANCIAMIENTO.

Es necesario seleccionar adecuadamente los grupos familiares beneficiarios de tal forma que el servicio llegue al segmento de la población que en verdad lo necesita, para tal fin se proponen los requisitos siguientes para tener acceso a la línea de crédito:

- Que demuestre que habita en pieza de mesón del área urbana de Ciudad Delgado.
- Que la persona interesada sea la responsable del grupo familiar.
- Someterse a un estudio donde se verifique que viven en mesón.
- Poseer ingresos mensuales de \$ 144.00 por grupo familiar
- Llenar la solicitud

- Firmar un documento en el que se comprometa a cumplir con las normas y disposiciones que establezca el contrato de la nueva línea de crédito para vivienda.

El funcionamiento de la línea de crédito debe asegurar la recuperación de los recursos económicos invertidos en las fechas y plazos convenidos.

3. ESTUDIO ORGANIZACIONAL

3.1. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

La gestión organizacional se desarrolla en el marco de la política de vivienda para familias de escasos recursos que habitan en mesones en el Área Urbana del Municipio de Ciudad Delgado.

La operacionalización de la línea de crédito quedará a cargo de la gerencia de Créditos; y ésta se encargará de la aplicación de la normativa emanada del Banco Central de Reserva(BCR), Ministerio de Hacienda (M H), Súper Intendencia del Sistema Financiero (S S F) y demás entes fiscalizadores.

Coordina la gestión de recuperación de mora, para asegurar la continuidad del Comité de Crédito e Inversión y la ejecución de las agendas aprobadas .

Orienta las acciones tendientes a la tipificación de nuevas líneas y nuevos mercados, promueve el análisis permanente de las normas de crédito, así como el seguimiento y retroalimentación sistemática a las Instituciones Autorizadas (IA'S).

Incentiva el desarrollo de estrategias de mercado para los productos del programa de créditos, coordina la programación de los recursos a desembolsar.

La gerencia de créditos está conformada por dos unidades, Gestión de Negocios y Colocaciones, y la de Mercadeo, que realizan las funciones siguientes.

Unidad de Gestión y Colocaciones:

La responsabilidad fundamental de esta unidad consiste en la colocación de flujos financieros disponibles en FONAVIPO en las diferentes líneas de créditos.

Unidad de Mercadeo:

Es la encargada de la difusión y promoción del programa de créditos de FONAVIPO.

El funcionamiento de la Gerencia de Créditos requiere del recurso humano siguiente:

- El Gerente
- Secretaria
- Asistente

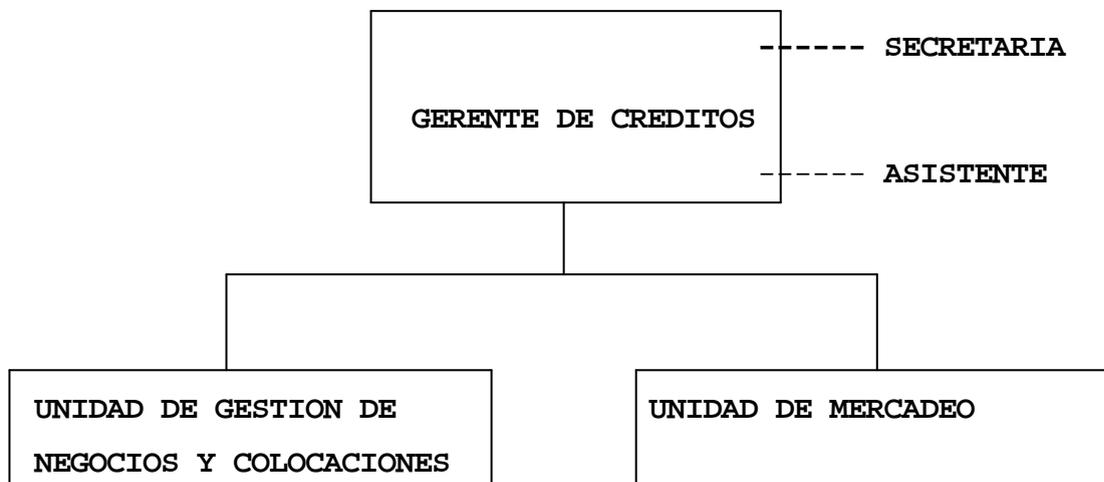
Unidad de Gestión

- Jefe
- Técnico I
- Técnico II
- Técnico III

Mercadeo

- Jefe
- Técnico I

ORGANIGRAMA PARA LA OPERACIÓN DEL PROYECTO. (LÍNEA DE CREDITO.)



3.2. INSTITUCIONES CREDITICIAS AUTORIZADAS

FONAVIPO canaliza los recursos financieros a través de las Instituciones Autorizadas (IA'S) para que estas otorguen créditos a las familias de bajos ingresos y puedan obtener un crédito que les permita tener una vivienda digna que mejore sus condiciones de habitabilidad.

4. ESTUDIO LEGAL

El estudio de Factibilidad para la Creación de una Línea de Financiamiento en el Programa de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Popular, Orientado a Familias

que habitan en Mesones del Municipio de Ciudad Delgado está en concordancia con el marco legal del país.

El Estado tiene la obligación de velar por resolver el problema habitacional de las familias de bajos ingresos, lo cual se expresa en el artículo número 119 de nuestra Constitución que literalmente dice " Se declara de interés social la construcción de vivienda, El Estado procurara que el mayor número de familias Salvadoreñas llegue a ser propietarios de su vivienda".

La ley de creación de FONAVIPO establece en sus artículos 2 inciso primero y en el artículo 3 literal a) que su objetivo fundamental es facilitar el acceso a crédito a las familias de mas bajos ingresos para que puedan adquirir una vivienda propia.

Por tanto la creación de está línea esta en concordancia tanto con la Constitución como con el objetivo fundamental de FONAVIPO.

Siendo la vivienda una necesidad fundamental de las familias, lograr su satisfacción es un elemento vital para construir una sociedad en paz, por lo que resulta necesario dotar al país de mecanismos e instrumentos

financieros y sociales que faciliten el acceso a vivienda a las clases mas necesitadas de la población.

Para hacer efectivo dicho objetivo conviene utilizar toda la capacidad instalada, recursos y experiencia de un ente rector como lo es el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), ya que en el artículo 2 inciso primero y en el artículo 3 literal a de su Ley declara:

Artículo 2 inciso primero

"El Fondo tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda, y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social"

Artículo 3 literal a)

"Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición o mejoramiento de solución habitacional de interés social"

Todo lo anterior busca garantizar al sector de bajos ingresos el acceso a una vivienda digna.

5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

5.1. COSTOS

Los costos del proyecto están constituidos por los recursos destinados a la inversión, operación.

5.1.1. INVERSION

La inversión del proyecto habitacional esta representada por el monto total \$1,192,914.29 valor que sirve para financiar la construcción de 231 viviendas. Se financiará 92 casa tipo "A" por un monto de \$525,714.29 y 139 casa tipo "B" por un monto de \$667,200.00, lo cual permitirá satisfacer La demanda de vivienda existente.

5.1.2. OPERACIÓN

Dada la naturaleza del proyecto que sería una línea de crédito adicional a un programa de FONAVIPO, los costos de operación son mínimos o inexistentes, ya que representan costos fijos de FONAVIPO, por tanto solo se cuantificarán los de inversión

5.2. INGRESOS

Los ingresos del proyecto estarán representados por la venta de la unidad habitacional (cuota), que se pague por la adquisición de la vivienda.

5.3. FLUJO DE FONDOS

El flujo proyectado está representado por la diferencia entre los ingresos netos y egresos netos cuyo resultado refleja las necesidades de financiamiento y la viabilidad de la inversión.

Para realizar el flujo de fondos fue necesario calcular la renta, utilizando la formula para anualidades ciertas ordinarias, que son aquellas en las cuales los pagos son efectuados al final de cada intervalo de pago, es decir que, que el primer pago se hace al final del primer intervalo de pago, el segundo al final del segundo intervalo de pago, y así sucesivamente.

Aplicando la formula se obtiene:

$$R = \frac{A}{\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}}$$

$$R = \frac{1,192,914.29}{\frac{1 - (1 + 0.11)^{-20}}{0.11}}$$

$$R = \frac{1,192,914.29}{7.963328117}$$

$$R = \$149,800.97$$

**FLUJO DE FONDOS PROYECTADOS PARA EL PROYECTO HABITACIONAL
(EN DÓLARES)**

AÑOS	INGRESOS	EGRESOS	UTILIDAD NETA
0		1,192,914.29	0
1	149,800.97	0	149,800.97
2	149,800.97	0	149,800.97
3	149,800.97	0	149,800.97
4	149,800.97	0	149,800.97
5	149,800.97	0	149,800.97
6	149,800.97	0	149,800.97
7	149,800.97	0	149,800.97
8	149,800.97	0	149,800.97
9	149,800.97	0	149,800.97
10	149,800.97	0	149,800.97
11	149,800.97	0	149,800.97
12	149,800.97	0	149,800.97
13	149,800.97	0	149,800.97
14	149,800.97	0	149,800.97
15	149,800.97	0	149,800.97
16	149,800.97	0	149,800.97
17	149,800.97	0	149,800.97
18	149,800.97	0	149,800.97
19	149,800.97	0	149,800.97
20	149,800.97	0	149,800.97

6. EVALUACIÓN ECONÓMICA

En la evaluación económica se hará uso de la siguiente fórmula financiera:

$$VAN = R \left[\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right] - I_o$$

Dicha fórmula ayuda a obtener los valores netos actuales, para lo cual es necesario calcular una renta, por lo que se utilizó la fórmula para el pago de anualidades ordinarias vencidas, obteniendo una anualidad de \$149,800.97 pagaderos al final de cada año (VER CUADRO 11).

Sustituyendo en la fórmula el VAN queda de la siguiente manera:

$$VAN = 149,800.97 \left[\frac{1 - (1 - 0.07)^{-20}}{0.07} \right] - 1,192,914.29$$

$$VAN = 149,80 \left[\frac{0.741580997}{0.07} \right] - 1,192,914.29$$

$$VAN = 149,800.97 (10.59401426) - 1,192,914.29$$

$$VAN = 1,586,993.61 - 1,192,914.29$$

$$\mathbf{VAN = 394,079.32}$$

=====

Según el resultado del valor neto actual se puede observar que desde el punto de vista de la evaluación económica privada el proyecto es rentable, ya que se ha utilizado el costo del dinero del 7%, mientras que anteriormente la renta se calculo en base al 11%, es decir que el proyecto será de beneficio tanto para las instituciones autorizadas de FONAVIPO , y al mismo tiempo dar la oportunidad a las familias que habitan en mesones de obtener su casa propia.

Con lo cual se espera contribuir a que el mayor numero de familias posibles sean beneficiadas mediante su incorporación al proyecto.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS:

- Ayres, Jr. Frank
" Matemáticas Financiera "
Primera Edición, McGraw Hill, México 1991.
- Baca Urbina, Gabriel
"Evaluación de Proyectos"
Tercera Edición, McGraw Hill, México 1989.
- Fontaine, Ernesto R. "Evaluación Social de Proyectos"
Sexta Edición, Universidad Católica de Chile,
Santiago de Chile, 1989.
- Fuentes Mohr, Fernando. "Análisis técnico para
Proyectos de Desarrollo"
San José Costa Rica, INCAP , 1988.
- Hernández Sampieri, Roberto
"Metodología de la Investigación"
Segunda Edición, McGraw Hill, México, 1998.
- Sapag Chain, Nassir. "Preparación y Evaluación de
Proyectos"
Tercera Edición, Mc Graw Hill, Colombia, 1995.

TESIS:

- Arévalo Meza, Gerardo. "Modelo de Política Crediticia Crediticia para la Construcción y Adquisición de Vivienda para el Sector de Bajos Ingresos"
Facultad de Ciencias Económicas
Octubre de 1984.

- Jiménez Solís, Saúl Dagoberto
"Guía para la Elaboración de Estudios de Factibilidad"
Facultad de ciencias Económicas, UES.

- Medrano Guevara, Fernando. "Estudio de Factibilidad para la Creación de un Albergue para Madres Adolescentes en Situación de Abandono en la Zona Metropolitana de San Salvador"
Facultad de Ciencias Económicas, Septiembre de 1993

- Ramírez Barrera, Emilio A.,
Diagnóstico de Financiamiento al Sector Vivienda en El Salvador (periodo 1981- 1986)
Facultad de Ciencias Económicas, UES. Dic. 1988.

- Santos Ramírez, Nicolás,
"Diagnostico de la Vivienda Marginal en el Área Metropolitana de San Salvador y los Programas de Construcción por ayuda mutua en este Sector".F.C.E, UES.

- Romero Sandoval, José Elías
"Caracterización de la Vivienda Mesón en el Área Metropolitana de San Salvador".
Octubre de 1988
San Salvador El Salvador. C.A.

LEYES:

- Ley del fondo Nacional de Vivienda Popular
(FONAVIPO)
Aprobada el 28 de mayo de 1992
Publicada en el Diario Oficial el 8 de junio de 1992
Vigencia a partir de 17 de junio de 1992.

- Constitución de la Republica de El Salvador.

OTROS:

Boletines:

- Boletín estadístico de Vivienda No. 2
Abril- Junio de 1999.
FONAVIPO.

- Boletín de Vivienda No. 2
Abril -Junio de 2000
FONAVIPO.

- boletín de Vivienda No. 1. 1999.
FONAVIPO.

Diccionarios:

- Diccionario Enciclopédico Color
Ediciones Trébol S.L Barcelona 1996.

- Diccionario de la Lengua española,
Grupo Editorial Océano 1997.

- Diccionario de Sinónimos y Antónimos,
Grupo Editorial Océano.1997.

Folletos:

- Antecedentes del Fondo Nacional de vivienda Popular.

ANEXOS

CUADRO No. 1**INSTITUCIONES AUTORIZADAS POR FONAVIPO**

FEDECREDITO	Acajutla, Candelaria de la Frontera, ciudad Barrios, Cojutepeque, Ilobasco, Jucuapa, San Francisco Gotera, San Miguel, San Sebastián, San Vicente, Santa Ana, Santiago Nonualco, Tonacatepeque, Soyapango, Usulután, Zacatecoluca, San Martín, Aguilares, Armenia, Atiquizaya, Berlin, Colon, Concepción Batres, Juayúa, La Libertad, La Unión, Santiago de Maria, Metropolitana, Nueva Concepción, Olocuilta, San Alejo, San Pedro Nonualco y Tenancingo.
BANCO DE LOS TRABAJADORES	<ul style="list-style-type: none"> - Primer Banco de los Trabajadores - BANTSOY - BANTPYM - Banco Izalqueño de los Trabajadores
FEDECACES	<ul style="list-style-type: none"> - ACACU de R.L. - ACACESPSA de R.L. - ACACSEMERSA de R. L. - ACCOVI de R. L. - COOP. No.1 SANTA ANA - SIHUACOOOP de R. L.
CONSTRUCTORAS	<ul style="list-style-type: none"> - Salazar Romero S.A. de C. V. - Constructora Schmidth - La Fortuna
OTRAS	<ul style="list-style-type: none"> - Fondo Social para la Vivienda - FINANCIERA CALPIA - ONG's: FUSAI, FUNDASAL

FUENTE: Elaborado en base a información de la Memoria de Labores/2000 de FONAVIPO, Pág. 12, 13.

CUADRO No. 2
LÍNEAS DE CREDITO TRADICIONALES

Línea de Crédito	Plazo	Montos de Créditos	Destino	Intereses	Destino
Línea de Crédito Puente rotativa para Formación de Cartera	60 días	Únicamente para las IA's de acuerdo a las necesidades y su capacidad de pago.	Instituciones Autorizadas	7-10%	Formación De Cartera
Línea Mejoramiento o Construcción Habitacional	6 años	\$ 2,285.71	Grupo familiar	10%	Mejoramiento
Línea para Adquisición de Lotes	10 años	\$ 1,980.00	Grupo familiar	10%	Mejoramiento
Línea de Crédito para Adquisición de vivienda	20 años	\$ 5,714.29	Grupo familiar	10%	Vivienda Nueva
Línea Construcción de Vivienda a través de Instituciones Autorizadas	20 años	\$ 5,714.29	Grupo familiar	10%	Construcción De Vivienda.

FUENTE: Gerencia de Créditos de FONAVIPO.

CUADRO No. 3
LÍNEAS DE CREDITOS ESPECIALES

LÍNEA DE CREDITO	CONDICIONES ESPECIALES	PLAZO HASTA	MONTOS DE CREDITO/ USUARIOS	INTERESE	DESTINO
Línea Aporte Crédito Contribución	Aporte: esfuerzo que realice la familia para solucionar su problema habitacional Contribución: se otorga por medio de certificado de contribución a favor de la familia beneficiada Crédito: el monto del crédito será la diferencia que se necesite para adquirir la solución habitacional a las familias.	30 años	El monto del crédito será de acuerdo a la capacidad de pago del grupo familiar. Hasta un máximo de \$ 2,770.51	7%	Vivienda Nueva
Línea Especial de Créditos para FEDECAS ES de R.L	Se pueden otorgar créditos para los destinos y en las formas siguientes: .Mejoramiento Habitacional. .Adquisición de Lotes .Construcción de Vivienda .Adquisición de Vivienda Nueva o Usada	20 años 20 años 20 años 20 años	\$ 2,285.71 \$ 2,285.71 \$ 3,428.57 \$ 4,571.43	10%	
Línea Especial de Crédito para FEDECRE DITO de R.L	La tasa de interés que la federación da a las cajas de crédito y bancos de los trabajadores esta así: Clasificación A,B,C Se aplica en todos los destinos. .Mejoramiento Habitacional .Adquisición de Lotes .Construcción de Vivienda .Adquisición de Vivienda Nueva o Us.	20 años	\$ 2,285.71 \$ 2,285.71 \$ 3428.57 \$ 4,571.43		

FUENTE: Gerencia de Créditos de FONAVIPO

CUADRO No. 3
LÍNEAS DE CREDITOS ESPECIALES

LÍNEA DE CREDITO	CONDICIONES ESPECIALES	PLAZO HASTA	MONTOS DE CREDITO/ USUARIOS	INTERESE	DESTINO
Línea Aporte Crédito Contribución	Aporte: esfuerzo que realice la familia para solucionar su problema habitacional Contribución: se otorga por medio de certificado de contribución a favor de la familia beneficiada Crédito: el monto del crédito será la diferencia que se necesite para adquirir la solución habitacional a las familias.	30 años	El monto del crédito será de acuerdo a la capacidad de pago del grupo familiar. Hasta un máximo de \$ 2,770.51	7%	Vivienda Nueva
Línea Especial de Créditos para FEDECAS ES de R.L	Se pueden otorgar créditos para los destinos y en las formas siguientes: .Mejoramiento Habitacional. .Adquisición de Lotes .Construcción de Vivienda .Adquisición de Vivienda Nueva o Usada	20 años 20 años 20 años 20 años	\$ 2,285.71 \$ 2,285.71 \$ 3,428.57 \$ 4,571.43	10%	
Línea Especial de Crédito para FEDECRE DITO de R.L	La tasa de interés que la federación da a las cajas de crédito y bancos de los trabajadores esta así: Clasificación A,B,C Se aplica en todos los destinos. .Mejoramiento Habitacional .Adquisición de Lotes .Construcción de Vivienda .Adquisición de Vivienda Nueva o Us.	20 años	\$ 2,285.71 \$ 2,285.71 \$ 3428.57 \$ 4,571.43		

FUENTE: Gerencia de Créditos de FONAVIPO

CUADRO No. 4
CANTONES Y CASERIOS PERTENECIENTES
AL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO

CANTON	CASERIOS, COLONIAS, LOTIFICACIONES Y COMUNIDADES		
CALLE REAL	Calle Real Col.El Cocal Col.San Luis Col.San Antonio Las Vegas Col.El Rosal Condominios Cayalá Col.Aurora Reparto Colinas del Norte I Etapa. Col. Real	Col.Viscarra-Arboleda Col. Florencia Col. Hernández Col. San Jorge Col. Amparito Col. La Milagrosa Reparto Colinas del Norte II Etapa. Col.San Diego Col. El Bosque Col. Jiboa	Parcelación San Antonio Col. El Olivo Lotificación Rivera Col. Istmania 2 Comunidad Dolores Comunida el Despertar Comunidad los Llanitos Reparto Colinas del Norte III Etapa. Comunidad Calle Real
EL ARENAL	El Arenal Col. San Judas Col. Las Margaritas1 Col. Santa Rita 6 Col. Santa Laura Col. Carolina Col. San Carlos Comunidad Finca Argentina.	Col Santa María Col.Corazón de Jesús Col. Escalante Col. Santa Rita 7 Col. El aceituno Col. Santa Marta 1 Comunidad El Tule	Col. Altos de Santa María Col. Niño de Atoche Col. El Transito Col. Divino salvador Col. Santa Marta 2 Comunida El Laurel
EI CALLEJON	El Callejón		
LA CABAÑA	La Cabaña Centro Comunidad la Misericordia. Comunidad Bola de Monte. Lotificación Praderas de Ciudad Delgado3.	La Cabaña Abajo KM.10 Lotificación Cabañita 1 Lotificación Pradesras de Ciudad Delgado 1 Comunidad los Angeles.	La Cabaña Abajo Km.11 Lotificación El Mojón Lotificación Praderas de Ciudad Delgado 2. Urbanización los Almendros

CANTON CASERIOS, COLONIAS, LOTIFICACIONES Y COMUNIDADES			
MILINGO	Milingo Col.La Esoeranza Col.Montecario Col.Progreso 1 Col.Las Brisas Col. Guadalupe Col. Pipil 1 Comunidad San Francisco. Almendro Km.7	Col.Santa Margarita Lotificación Los Vásquez Lotificación Santa Rosita Col. El Progreso 2 Col. San Carlos Col. Mirasol II Hábitat Confien Comunidad Higuieritos Colo. Carolina Col. Marroquín	Reparto Santa Margarita 2 Lotificación Santa Leonor Col. Palomo Col. San Fernando Col. Saprisa Pasaje Piche Col. Brisas del Bosque Col. El Mirados Col. Pipil 2
PLAN DEL PINO	Plan del Pino Col. Palomo col. El Recreo Cil. Petaluma Las Mercedes I Col. San Antonio I Col. Sandra Col. Alas San Carlos II Col. Los Olivos Los Esfuerzos Lotificación Manigua2 Lotificación Alfa y Romero. Col. La Cima Col. Las Naves Santa Isabel Col. Medrano San Caralampio Quinta Linda I	Col. Amiquino I Col. Gutiérrez Col. Méndez Caserío El Cortez Las Mercedes II Col. San Antonio II Col. El Bosque Col Esmeralda Col. El Milagro Col. El Rosal Col. San Simón Lotificación Manigua3 Col. Santa Elena Col. Tepecayac Col. El Roble 18 de Diciembre El Norteño 1 Quinta Linda 2 Gonzales Col. La Esperanza	Col. Amiquino II Col. Cornejo Col. Canario Col. Meléndez Col. El Edén Col. La Pringa Col. Las Camelias Col. San Carlos 1 Com.Santa Catalina La Loma Lotificación Manigua 1 Espíritu Santo Las Palmeras Col. Las Rosas Barranquita Col. El Rincón Elizabeth San Francisco
SAN JOSE CORTEZ	Caserío San José Cortez. Caserío El Caco Caserío Loa López Sector Escuela	Caserío Los Ramos Caserío El Cacao 1 Caserío Los Rosales El Ámate Caserío El Altiplano	Caserío Flor Blanca Caserío El Cacao 2 Lotificación Acevedo Caserío Las Vargas
SAN LAUREANO	Caserío Los Guardados. Caserío Los Medranos Caserío los Ramos	Caserío Los Martínez Caserío Los Ponce Caserío Los Umaña	Caserío Los Mejia Caserío Los Ramirez Caserío San Laureano

FUENTE: Alcaldía Municipal de Ciudad Delgado.

CUADRO No. 5**EVOLUCION HABITACIONAL DE LA CABECERA MUNICIPAL**

LOTIFICACIONES	San Sebastián, Lomas del Río, Palacios
URBANIZACIONES	La Garita, 12 de Octubre, Delgado
REPARTOS	Santa Alegría, Lomas del Río, del Norte,
RESIDENCIALES	Marsella, Patricia, Paleca, Santa Alegría, Las Magnolias, Sumpul.
CONDOMINIOS	La Garita, La Esperanza, Minerva, Sumpul, del Norte, Paleca.
COMUNIDADES	Ferrocarril Sur, Comunidad Cartografía, Plaza Delgado, Ferrocarril Norte, Rosita, Tineti, Meléndez 2, Julias y Rosas, Proyecto Delgado, Común, La Ceiba, Santa Rita, Espiritu Santo, Santa Rosa, Poma, Hernández, El Porvenir, 10 de Abril, Los Huezos, Acción para El Salvador, Las Macetas.
COLONIAS	Agua Caliente, entre Ríos, Santa Marta, El Carmen II, El Porvenir, Morazán, San Vicente de Paul, Santa Lucia, La Florida, Buenos Aires, San Ramón, Bolivar, Guadalupe, Beatriz, Las Terrazas, Brisas de Paleca, Villatoro, Acalhuatan, San Francisco, California Quinta Gloria, Santa Clementina, Casa Blanca, Kleine, san Pedro, Humberto, Patricia I, Hunayco, Cuscatlan, Las Mercedes, Santa Rosa Atlacatl, Guadalcanal, Julias y Rosas, el Carmen I, Los Alpes, Jacqueline, Walyer, San Pablo, San Rafael, Patricia II, San Vicente, San Martín de Porres, Las Delicias

Fuente: Alcaldía Municipal de Ciudad Delgado.

CUADRO No. 6

DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL, POR AÑOS CALENDARIOS,
SEGÚN MUNICIPIOS 1995 - 2003.

MUNICIPIOS	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
DEPTO.DE SAN SALVADOR	1,724,517	1,777,799	1,831,532	1,884,700	1,936,290	1,985,294	2,031,792	2,079,461
SAN SALVADOR	445,614	453,269	460,354	467,006	473,374	479,605	485,845	492,001
AGUILARES	25,052	26,086	27,146	28,203	29,226	30,184	31,080	31,935
APOPA	130,641	138,585	147,013	155,588	163,974	171,833	179,122	186,064
AYUTUXTEPEQUE	30,537	32,357	34,285	36,244	38,158	39,953	41,616	43,201
CUSCATANCINGO	73,070	77,158	81,464	85,825	90,079	94,062	97,758	101,276
DELGADO	131,991	136,396	140,826	145,189	149,394	153,350	157,094	160,847
EL PAISNAL	15,359	15,578	15,782	15,976	16,162	16,345	16,520	16,687
GUAZAPA	22,799	23,654	24,523	25,384	26,216	26,996	27,730	28,340
ILOPANGO	106,711	111,773	117,031	122,309	127,434	132,231	136,696	140,945
MEJICANOS	166,685	171,453	176,171	180,775	185,204	189,392	193,400	197,273
NEJAPA	28,340	29,145	29,942	30,719	31,466	32,172	32,849	33,504
PANCHIMALCO	38,724	39,911	41,095	42,255	43,371	44,425	45,427	46,393
ROSARIO DE MORA	11,771	12,434	13,133	13,842	14,533	15,180	15,781	16,352
SAN MARCOS	65,426	66,586	67,666	68,685	69,660	70,610	71,575	72,542
SAN MARTIN	75,720	81,616	88,001	94,587	101,086	107,212	112,906	118,365
SANTIAGO								
TEXACUANGOS	19,719	20,433	21,156	21,872	22,563	23,212	23,823	24,407
SANTO TOMAS	26,375	27,498	28,653	29,830	30,923	31,969	32,946	33,877
SOYAPANGO	276,207	278,591	260,470	282,066	283,598	285,286	267,034	288,694
TONACATEPEQUE	33,776	35,275	36,822	37,371	39,871	41,277	42,588	43,863

FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS.

CUADRO No. 7

CENTROS ESCOLARES DE CIUDAD DELGADO

SECTOR PUBLICO	Kindergarten Doctor Colindres, Escuela Rural de la Colonia El transito, Escuela Rural Mixta San Juan Arenal, Escuela Rural Cantón la Cabaña, Centro Escolar Doctor Orlando de Sola, Juana López, Refugio Sifontes, Tercer Ciclo Metropolitano, Escuela Parvularia Benjamín Bloom, Escuela Unificada Rural Cantón Calle Real, Escuela Rural Mixta Cantón El Arenal, Escuela Rural Cantón San Laureano, Escuela Fe y Alegría Plan del Pino, Salvador Mendieta, Pedro Pablo Castillo, Instituto de Ciudad Delgado, Escuela Unificada Cantón Milingo, Escuela Unificada Cantón San Antonio, Las Vegas, Escuela Rural Praderas I, Escuela Rural Cantón San José Cortés, Reino de Holanda, Edelmira Molina, 12 de Octubre.
SECTOR PRIVADO	Colegio Miguel Servet, Colegio Miguel Angel Bounerroti, Kindergarten Soledad de Alas, Colegio Nuestra Señora de la Concepción, Liceo América de Alas, Liceo Nuestra Señora de Guadalupe, Liceo Juan Bueno, Colegio Gilma de Zepeda, Colegio Manuel de Jesús Villafañe, Colegio Rafaela de Osorio, Escuela Parroquial Acalhuaca, Escuela Parroquial San Sebastián, Escuela Parroquial Asunción Paleca, Colegio SALEM, Colegio Colonia Viscarra, Colegio Alejandro Fleming, Colegio Urbanización Elissa, Colegio Miguel Angel Asturias, Colegio El Sembrador, Colegio Leonardo Davinci, Colegio Payes, Colegio Galdamez, Colegio Parroquial San José Cortés, liceo Francisco Velado, Colegio Maria Teresa Land.

Fuente: Alcaldía Municipal de Ciudad Delgado

CUADRO No. 8
INDICE DE ANALFABETISMO POR ESTRUCTURA DE EDADES

GRUPO POR EDADES (AÑOS)	ANALFABETAS	
	ABSOLUTO	PORCENTAJE
5 a 9	4,270	31.24
10 a 14	496	3.63
15 y mas	8,903	65.13
TOTAL	13,669	100

FUENTE: ELABORADO EN BASE AL CENSO DE POBLACION, DIGESTYC

CUADRO No. 9
MESONES EXISTENTES EN EL ÁREA URBANA DE CIUDAD
DELGADO

PROPIETARIO	ENCARGADO	DIRECCIÓN	No. PIEZAS	NOMBRE DEL MESON.
	Francisco Hernández	9na. C. Oriente B. las Victorias	12	# 19
	José Campos	Psj. Villadela No. 4	6	Villa Dela
	Rosa Amelia García	Psj. Cuscatlan	4	#5
	Jorge Alberto Reina	Psj. Cuscatlan	8	No tiene.
	Esperanza Balladares	B. las victorias Av. Arce	8	Casa # 16
Ricardo Alfaro Rodríguez		B. las victorias	8	Casa # 20
	Luis de Jesús Mejia	B. las Victorias 9na. C. Oriente	5	No tiene
	Rafael Morales	Av. Juan Verte	18	Casa # 5
	Maria Josefina	C. la Joya	11	Chacon # 9
	Juan de Dios Panama	B. San Sebastián	6	Casa # 33
	Luis García	B. San Sebastián	6	No tiene
	Noemí Estrada	B. San Sebastián	4	No tiene
	Mercedes Vda. De Rosa	B. San Sebastián	5	Apartamento Miriam
	Suleima Guerrero	C. Colon B. San Sebastián	12	#12
Lidia Flores		C. Colon Ba. San Sebastián	3	No tiene
	Milagro	Final C. Gloria	9	No tiene
	Ana Margarita Carcamo	C. Gloria #31	8	No tiene
	Marta Martínez	Final calle Gloria	5	# 33
	Luz Vda, de Ramírez	Av. Paleca Psj. Libertad	12	# 17
José Luis Castillo		Av. Paleca No.16 Bis	7	No tiene
	Miguel Ángel Cartagena	Calle Morazán	8	Panadería
Arely		Av. Santa C.#1	8	San Cayetano

PROPIETARIO	ENCARGADO	DIRECCION	No. PIEZAS	NOMBRE DEL MESON
	Ana Vilma Bolívar	# 26 Av. Acolguatan	12	Rosita
Francia		# 29 Av. Acolguatan	7	No tiene
	Maria Josefina Caña	37-A Av. Acolguatan	5	Mesón Vásquez
		Av. Acolguatan Psj. Vásquez	7	Velásquez
		Col. Beatriz Psj. Cuscatlan	5	# 17
	Amparo Serrano	Col. Beatriz	6	26-70
	Maria Isabel Álvarez	Col. Beatriz Psj. # 2	2	# 71
	Amelia Elías	Col. Beatriz Psj. #2	10	# 66
	Andres	Psj. Cuscatlan	5	# 19
		C. Morazán # 23	5	No tiene
	Carlos Godofredo	C. Morazán # 40 Bis	3	No tiene
	Jhovani Castro	9na. C. Oriente Casa #2	11	La Barbería
Luis Granado		B. las Victorias	5	No tiene
Nehemias Grijalva		Col. Beatriz	7	No tiene
Eugenio		C. la Gloria	8	No tiene
Ana Josefa Ibarra		C. Morazán # 20	12	No tiene

Fuente: Censo realizado por estudiantes de la Facultad de Ciencias Económicas de Universidad de El Salvador en el 2001.

CUADRO No.10
TABLA DE AMORTIZACION DE PRESTAMOS
(EN DOLARES)

AÑOS	CUOTA ANNUAL	INTERESES	ABONA A CAPITAL	SALDO
0				1,192,914.29
1	149,800.97	131,220.57	18,580.40	1,174,333.89
2	149,800.97	129,176.73	20,624.24	1,153,709.65
3	149,800.97	126,908.06	22,892.91	1,130,816.74
4	149,800.97	124,389.84	25,411.13	1,105,405.61
5	149,800.97	121,594.61	28,206.36	1,077,199.25
6	149,800.97	118,491.92	31,309.05	1,045,890.20
7	149,800.97	115,047.92	34,753.05	1,011,137.15
8	149,800.97	111,225.09	38,575.88	972,561.27
9	149,800.97	106,981.74	42,819.23	929,742.04
10	149,800.97	102,271.62	47,529.35	882,212.69
11	149,800.97	97,043.40	52,757.57	829,455.12
12	149,800.97	91,240.06	58,560.91	770,894.21
13	149,800.97	84,798.36	65,002.61	705,891.60
14	149,800.97	77,648.08	72,152.89	633,738.71
15	149,800.97	69,711.26	80,089.71	553,649.00
16	149,800.97	60,901.39	88,899.58	464,749.42
17	149,800.97	51,122.44	98,678.53	366,070.89
18	149,800.97	40,267.80	109,533.17	256,537.72
19	149,800.97	28,219.15	121,581.82	134,955.90
20	149,800.97	14,845.15	134,955.90	0.00

ENCUESTA N° 1

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

INVESTIGACIÓN CON FINES ACADÉMICOS DIRIGIDA A FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO

Señor (a) entrevistado (a):

Nosotros, Ricardo Artur Rivera Villatoro, Mirna Dinora Martínez Alfaro y Diosis Raquel Morales Campos, egresados de la carrera de Licenciatura en Administración de Empresas, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de El Salvador, estamos desarrollando un Estudio de Investigación como requisito final para nuestra graduación, cuyo tema es: **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL PROGRAMA DE CREDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), ORIENTADO A FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.**

En este sentido solicitamos su valiosa colaboración en responder las preguntas del presente cuestionario de manera sincera; de ello dependen los resultados y la viabilidad de la propuesta de nuestro trabajo.

La información que proporcione será de uso confidencial y de interés exclusivo para la investigación.

Por su amable ayuda . MUCHAS GRACIAS

INDICACIONES:

- ◆ Marque con una X dentro del cuadro que mejor responda a la pregunta.
- ◆ Para las preguntas donde se requiera explicación escriba su respuesta sobre la línea que esta a continuación de la pregunta.

I. GENERALIDADES

-. Nombre del mesón: _____

-. Dirección: _____

1. Cuantas personas forman su grupo familiar: _____

2. Cuanto tiempo tiene de vivir en el mesón: _____

3. Cuantas familias viven en el mesón: _____

II. CONDICION SOCIOECONOMICA

4. Profesión u Oficio :

- a) Comerciante ? b) Empleado ? c) Obrero ? d) Domestico ?
 e) Carpintero ? f) Albañil ? g) Otros ? Especifique

5. ¿Trabaja actualmente?

- a) Si ?
 b) No ?

- Si su respuesta es NO pase a la pregunta 4.

6. ¿Cuál es la naturaleza de su trabajo ?

- a) Permanente ? b) Eventual ?

7. ¿Cuantas personas de su familia trabajan incluido usted? _____

8. ¿A cuanto asciende su ingreso mensual familiar?

- a) Menos de \$57.14 ?
 b) Entre \$ 57.26 y \$ 114.29.00 ?
 c) Entre \$ 114.40 y \$ 228.57 ?
 d) Entre \$228.69 y \$ 342.86 ?
 e) Entre \$ 342.97 y \$ 457.14 ?
 f) Mas de \$ 457.14 ? Especifique: \$ _____

9. ¿Existen cuotas de alquiler diferenciadas por piezas del mesón?

- a) Si ? ; Cuales: \$ _____ , \$ _____ , \$ _____
 b) No ?

10. ¿Cuanto paga mensualmente por el alquiler de la pieza del mesón? \$_____
11. ¿El pago del alquiler incluye agua y energía eléctrica?
a) Si ?
b) No ? Especifique: _____
12. ¿Está actualmente o ha estado atrasado con el pago de la pieza?
a) Si ? , Cuantos meses en promedio: _____
b) No ?
13. ¿Conoce de otros vecinos del mesón que se atrasen en el pago de la pieza?
a) Si ? ; Cuantos meses en promedio : _____
b) No ?
14. ¿Se siente cómodo y seguro viviendo en el mesón?
a) Si ?
b) No ? , Porqué: _____
15. ¿Considera que dentro de 5 años existirá este mesón?
a) Si ?
b) No ?
16. ¿Ha pensado alguna vez en adquirir vivienda propia?
a) Si ?
b) No ?

III. CREDITICIA DE VIVIENDA.

17. ¿Conoce alguna institución financiera que proporcione Crédito para Vivienda?
a) Si ? ; Cuales : _____
b) No ?
18. ¿Conoce que es FONAVIPO?
a) Si ?
b) No ?
19. ¿Ha solicitado alguna vez Crédito para adquirir vivienda?
a) Si ? , En que institución : _____
b) No ?
20. ¿Actualmente le interesaría adquirir un Crédito para vivienda?
a) Si ?
b) No ?
• si su respuesta es NO. MUCHAS GRACIAS.

21. ¿En cuanto tiempo le gustaría adquirir una vivienda?
- a) De inmediato ?
 - b) Dentro de 1 mes ?
 - c) Dentro de 6 meses ?
 - d) Dentro de 1 año ?
 - e) Mas de 1 año ? , Especifique: _____
22. ¿Cuanto estaría dispuesto(a) a pagar mensualmente por una vivienda propia?
\$ _____
23. ¿Estaría dispuesto(a) a pagar una prima para adquirir vivienda propia?
- a) Si ? ; Cuanto: \$ _____
 - b) No ?
24. ¿Tiene alguna zona de preferencia en la cual le gustaría vivir en casa propia?
- a) Si ? ; Donde : _____
 - b) No ?
 - c) Indiferente ?

Entrevistó: _____

Fecha: _____

ENCUESTA N° 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

INVESTIGACIÓN CON FINES ACADÉMICOS DIRIGIDA A
PROPIETARIOS DE MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD
DELGADO

Señor (a) entrevistado (a):

Nosotros, Ricardo Artur Rivera Villatoro, Mirna Dinora Martínez Alfaro y Diosis Raquel Morales Campos, egresados de la carrera de Licenciatura en Administración de Empresas, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de El Salvador, estamos desarrollando un Estudio de Investigación como requisito final para nuestra graduación, cuyo tema es: **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA LÍNEA DE FINANCIAMIENTO EN EL PROGRAMA DE CREDITOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), ORIENTADO A FAMILIAS QUE HABITAN EN MESONES DEL MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.**

En este sentido solicitamos su valiosa colaboración en responder las preguntas del presente cuestionario de manera sincera; de ello dependen los resultados y la viabilidad de la propuesta de nuestro trabajo.

La información que proporcione será de uso confidencial y de interés exclusivo para la investigación.

Por su amable ayuda . MUCHAS GRACIAS

INDICACIÓN:

- Marque con una X dentro del cuadro que mejor responda a la pregunta
- Para las preguntas que requieran explicación escriba su respuesta sobre la línea que esta a continuación de la pregunta.

I. GENERALIDADES.**1. Persona a Entrevistar**

- a) Propietario ? Nombre: _____
- b) Encargado ? Nombre: _____

2. Nombre del Mesón: _____

3. Dirección: _____

II. INFORMACIÓN ESPECIFICA:**1. ¿ Cuanto tiempo tiene de existir el Mesón?**

- a) de 1 a 3 años ? b) de 3 a 7 años ?
- c) de 8 a 10 años d) Mas de 10 años ?

2. ¿ Cuantas Piezas tiene el Mesón? _____

3. ¿ Existen diferentes cuotas por el alquiler de la pieza del mesón.?

- a) SI ? Cuales: \$ _____ \$ _____ \$ _____
- b) NO ?

4. ¿ Están actualmente los inquilinos atrasados con el pago de la pieza ?

- a) SI ? Cuantos meses en promedio: _____
- b) NO ?

5. ¿ Mencione las diferentes cuotas mensuales de alquiler por pieza?

- a) ¢ _____
- b) ¢ _____
- c) ¢ _____

6. ¿ Que servicios ofrece el mesón?

- a) Agua ?
- b) Energía eléctrica ?
- c) Teléfono ?
- d) Otros ?

Especifique: _____

7. ¿ Las cuotas del alquiler incluyen agua y energía eléctrica.?
a) SI ?
b) NO ?
8. ¿ Tienen el servicio de agua las 24 horas del día?
a) SI ?
b) NO ?
9. ¿Tienen el servicio de energía eléctrica las 24 horas del día?
a) SI ?
b) NO ?
10. ¿ En un año normal que actividades de reparaciones y mantenimiento realiza en el mesón?
-
11. ¿ En promedio que cantidad de dinero invierte en reparaciones y mantenimiento del mesón? ₡_____
12. ¿ Si existiera alguna empresa o institución que le comprara el mesón ,estaría dispuesto a venderlo?
a) SI ?
b) NO ?
13. ¿ En cuanto tiempo le gustaría vender el mesón?
a)De inmediato ?
b)Dentro de 1 mes ?
c)Dentro de 6 meses ?
d)Dentro de 1 año ?
e)Mas de 1 año ? , Especifique: _____
14. ¿ Cual es la mayor problemática que enfrenta con la administración del mesón? _____

- ENTREVISTO: _____
FECHA: _____