ISBN: 978-628-96613-1-6. ISSN: 2414-6390. Digital Object Identifier: https://dx.doi.org/10.18687/LACCEI2025.1.1.1634

Analysis of the Variation in the Housing Loan Portfolio Disbursed with BANHPROVI Funds for the Salaried Segment in San Pedro Sula (2020-2023)

Lesby Melgar[1]; Mirna Rivera-García[1]
[1]Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC) San Pedro Sula, Honduras
lesbymelgar1234@gmail.com, mirna.rivera@unitec.edu

Abstract*– Honduras has faced a housing deficit since its inception. The objective of this study is to analyze the variations in the housing loan portfolio disbursed with BANHPROVI funds for salaried workers in the city of San Pedro Sula from 2020 to 2023. A mixed-method approach was used, incorporating surveys and a numerical analysis of portfolio balances, the perceptions of the economically active population, and the views of housing loan officers. The study has a descriptive scope, with a non-experimental, longitudinal design, and applies portfolio balance analysis techniques to examine variations and the factors driving these changes. After analyzing all the information, it was found that since 2020, there have been multiple variations in portfolio balances. However, in the last two periods (2022 and 2023), a rebound in disbursements was observed, driven by several favorable credit conditions for borrowers. This indicates an improvement in access to BANHPROVI funds, benefiting many more Honduran families.

***Keywords*-- Housing deficit, Housing loan portfolio, Salaried workers, Variations, Disbursements**

Análisis de la variación de cartera de créditos para vivienda, desembolsados con fondos BANHPROVI, segmento asalariados en San Pedro Sula (2020-2023)

Lesby Melgar[1]; Mirna Rivera-García[1]
[1]Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC) San Pedro Sula, Honduras
lesbymelgar1234@gmail.com, mirna.rivera@unitec.edu

Resumen– ***Honduras es un país que desde sus inicios ha enfrentado déficit habitacional, el objetivo de este estudio es analizar las variaciones que posee la cartera de créditos de vivienda, desembolsados con fondos Banhprovi para asalariados en la ciudad San Pedro Sula durante el 2020 al 2023. Se utilizó una metodología basada en un enfoque mixto, aplicando encuestas y se hizo un análisis numérico de los saldos de cartera, las percepciones de la población económicamente activa, la percepción de los oficiales de créditos vivienda. El alcance descriptivo, diseño no experimental/longitudinal, técnica de análisis de saldos de cartera, las variaciones que posee y los factores que han producido dichos cambios. Después de analizar toda la información se encontró que a partir del año 2020 se han dado muchas variaciones en los saldos de cartera, como para los últimos dos periodos 2022 y 2023 se muestra un repunte en los desembolsos realizado a partir de varias condiciones de crédito favorables para los prestatarios lo que demuestra una mejora en el acceso a los fondos Banhprovi para muchas más familias hondureñas.***

Palabras clave-- Déficit habitacional, Cartera de créditos de vivienda, Asalariados, Variaciones, Desembolsos

.

I. INTRODUCCIÓN

Tener acceso a una vivienda digna es un derecho humano, garantizar un lugar seguro que permita a los individuos vivir en paz y con dignidad, debe brindar una estructura que permita alojar de manera permanente o temporal a las personas [1] [2] [3].

De acuerdo a la Observación General N°4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, una "vivienda adecuada" contempla, a lo menos, los siguientes aspectos: Seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad, asequibilidad; debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, además de contar con adecuación cultural [4].

La vivienda parte de los bienes de primera necesidad, el ser humano anhela poder obtener este bien, sin embargo, su adquisición en la mayoría de los países del continente americano y en algunos del resto del mundo ha sido muy difícil por los precios ostentosos, por lo que regularmente se requiere financiamiento de instituciones financieras ya que son inversiones a largo plazo, y dichas instituciones por lo general imponen condiciones poco atractivas, restringidas y poco alcanzables para la mayoría de la población [5].

A nivel internacional los créditos otorgados al sector habitacional han sido afectados por factores económicos y políticos, lo que ha provocado alza en las tasas de interés, incrementado los créditos hipotecarios y reducido la demanda de viviendas. Para que una vivienda se considere asequible, el hogar debe destinar menos del 30% de los gastos asociados a la vivienda [6]. En Estados Unidos el índice de asequibilidad ha ido disminuyendo, en el 2021 era de 150 puntos y en el 2024 cayó a 85 punto. Mientras que en Reino Unido para el 2021 era de 105 puntos y en el 2024 cayó a 70 puntos. El acceso a la vivienda en estas dos potencias mundiales se ha disminuido, ahora son más caras para la población [7]..

Honduras es un país que desde sus inicios ha enfrentado déficit y problemáticas habitacionales para sus ciudadanos, ya que la posibilidad de adquirir su propia vivienda ha conllevado complejidades y retos que abarcan los aspectos socioeconómicos, tales como: el ingreso económico de la unidad familiar, así como los altos precios de los terrenos y la construcción de una vivienda [6]. .

Por tales circunstancias el tema vivienda siempre ha sido uno de los puntos más importantes para los gobiernos a través de los años, por lo cual han abordado y planteado posibles soluciones en sus mandatos, y resultado de ello han creado instituciones con la finalidad de implementar programas que promuevan y faciliten la adquisición de viviendas y el acceso a fondos del estado, que son recursos más económicos y asequibles para los ciudadanos [7] [8] [9].

La Constitución de la República de Honduras en el artículo 178 ratifica que es un derecho tener una vivienda digna, por tanto, una responsabilidad del Estado promover programas de interés social, así como regular el arrendamiento y la edificación de complejos habitacionales y en el artículo 189 estipula que los créditos deben beneficiar a los usuarios finales[10].

En el país han diseñado diversas estrategias para mejorar el acceso a la vivienda, una fue la creación en el año 1957 del Instituto Nacional de la Vivienda (INVA), que tenía como objetivo brindar soluciones a las personas de bajos ingresos, la organización era sin fines de lucro, pero no dio resultado, más se agravó más situación y hubo mayor invasión de tierras en zonas periféricas, generando crisis jurídica y social, por lo que tuvo que cerrar operaciones Para contrarrestar el déficit habitacional en el año 1991 crearon el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI) cuya finalidad fue promover condiciones favorables para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias hondureñas, especialmente aquellas con menos recursos económicos, como la encargada de ejecutar todos los planes de vivienda, sin embargo, pero no tuvo buen suceso [11].

En el año 2005 se crea El Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) mediante Decreto Ley No. 6-, el 26 de enero, como una institución de crédito de segundo piso, tiene por objeto promover el crecimiento y desarrollo de los sectores productivos mediante la concesión de financiamiento de corto, mediano y largo plazo, en condiciones de mercado, por medio de Instituciones Financieras Privadas y Cooperativas de Ahorro y Crédito, supervisadas y reguladas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, para proyectos del Sector Privado y del Sector Social de la Economía, referentes al Apoyo a la MiPymes, vivienda social, infraestructura municipal, el Fomento a sectores productivos [8].

El financiamiento de BANHPROVI ha crecido significativamente, pasando de L4,513 millones en 2021 a L9,761 millones como se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1. Desembolsos por rubro para el 2018 al 2021(En Millones de lempiras)

AÑOS	MIPYME	PRODUCCIÓN	VIVIENDA	TOTAL
2018	700.44	1,417.44	2,395.53	4,513.41
2019	870.90	1,525.23	2,631.46	5,027.59
2020	1,102.00	2,885.53	2,970.68	6,958.21
2021	1,395.23	4,497.21	3,868.73	9,761.18
TOTAL	4,068.58	10,325.42	11,866.40	26,260.40

El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) realiza las encuestas de casa en casa y de acuerdo a los datos recopilados en cuánto a viviendas en Honduras a junio de 2023 se registraron 2,567,936 viviendas y en ellas, se albergaban 2,581,382 hogares con 9,744,744 personas, promediándose una relación de 3.8 personas por hogar a nivel nacional [12].

Para Noviembre 2023 se muestra que el tipo de vivienda más común en Honduras es la casa independiente o individual la que representa el 95.90%(2,462,099) y en segundo lugar con un 4.10%(105,261) [13].

Cabe señalar que, entre 2019 y 2023 hubo un aumento de 346 mil viviendas individuales; 27 mil más destinadas a cuartería y apartamento; 3,271 viviendas improvisadas y 7,925 en otros tipos de viviendas, dicho incremento podría ser explicado por un aumento de 550 mil más habitantes en la población de Honduras [14].

El déficit habitacional en Honduras es elevado y es más notorio en ciudades como San Pedro Sula, en donde se experimenta un crecimiento poblacional debido a los flujos migratorios que se dan entre municipios, la movilidad humana se da por encontrar nuevas oportunidades y fuentes de empleo, al poseer la ciudad factores como la industria, el comercio, la infraestructura, entre otros elementos que generan fuentes de trabajo, presenta una mayor demanda de viviendas, es por lo que, el alquiler se presenta como segunda opción en tenencia, con un crecimiento de 492 mil viviendas a nivel país, donde un 88.8% son viviendas en el área urbana [15].

Al 2023 San Pedro Sula contaba con 823,908 habitantes de los cuales 390.108 son hombres, un 47,35% y 433.800 mujeres un 52,65%, porcentaje que se mantiene en constante incremento anualmente. El 5.13% de la población es rural y el 94.87% establecido en área urbana, posee una densidad de 917 personas por km² [13].También, de acuerdo a fuentes del INE se estima que el número de hogares (viviendas) en San Pedro Sula es de 189,577, y si dividimos la población entre el número de hogares promediándose obtenemos una relación de 3.5 personas por hogar en la ciudad. A la vez las viviendas en San Pedro han aumentado en 36,967 viviendas del 2018 al 2023.

Por su parte a junio 2023, la población económicamente activa de la ciudad de San Pedro Sula es de 303,914 de este total, únicamente el 8.0% (24,635) se encuentran desocupados y el 92.0% (279,279) están. Esta gran población ocupada es la que demanda alternativas y/o planes emergentes en pro de satisfacer una necesidad básica como es tener un techo digno acorde a su poder adquisitivo el que en su mayoría en relativamente bajo. Mientras que la población asalariada registrada en el IHSS en San Pedro Sula, al cierre del 2022 ascendió a 210,374 [12], representando el 25% del total de 844,444 cotizantes a nivel nacional en ese año y a junio 2023 se registraron 852,590 cotizantes a nivel nacional que muestran una tendencia promedio de crecimiento de 0.29%, por lo que se estima que el 2023 cerró con una población cotizante a nivel nacional de 867,431, indicando que el 25%(216,858 personas) del total para este año, corresponde a la poblaciones económicamente activa en San Pedro Sula, registrada en el IHSS [12], [16], [17],[18], [19], [20], [21], [22], [23].

En San Pedro Sula, se ha percibido una variación en la cartera de créditos para vivienda con Fondos Banhprovi, lo que ha generado interés en investigar qué está causando este cambio y qué factores pueden estar limitando el acceso de los solicitantes a estos fondos. El objetivo de esta investigación se enfoca en analizar la evolución de la cartera de créditos para vivienda en la ciudad de San Pedro Sula, Honduras, enfocándose en los desembolsos realizados por Banhprovi a

los asalariados, para conocer si hubo decrecimiento o crecimiento en el periodo del 2020 al 2023.

II. MÉTODOS

A. *Enfoque, alcance, diseño y muestra*

Esta investigación empleó un enfoque mixto, combinando metodologías cuantitativas y cualitativas con el propósito de abordar el problema en profundidad las causas y efectos del decrecimiento en la cartera de créditos para vivienda otorgados con Fondos Banhprovi en San Pedro Sula, al tiempo que posibilita un análisis cuantificable del impacto de este fenómeno.

El estudio se enmarca dentro de un alcance descriptivo, lo que implica que su objetivo principal es caracterizar el fenómeno en detalle. A través de este enfoque, se pretende lograr una comprensión clara y precisa del estado actual de la cartera de préstamos para vivienda financiados con Fondos Banhprovi, analizando su evolución en el período 2020-2023.

La naturaleza descriptiva de la investigación permitió identificar patrones, tendencias y factores que puedan estar incidiendo en la reducción de estos créditos. El diseño de este estudio es no experimental y longitudinal. Se considera no experimental porque no se manipularán variables, sino que se trabajará con datos ya existentes mediante observación y recopilación documental. Asimismo, su carácter longitudinal radica en que se analizarán los datos de la cartera de créditos para vivienda en distintos momentos dentro del período 2020-2023, lo que permitirá evaluar su evolución a lo largo del tiempo.

Para la recolección de información, se emplearon dos estrategias principales:

Investigación documental: Se recopilaron y analizaron fuentes secundarias, tales como informes financieros de Banhprovi, reportes del Instituto Hondureño de Seguridad Social (IHSS) y estadísticas macroeconómicas relacionadas con el sector vivienda. Se aplicaron cuestionarios dirigidos a trabajadores asalariados de San Pedro Sula que podrían ser beneficiarios de créditos de vivienda, con el propósito de conocer su percepción sobre la accesibilidad y viabilidad de estos préstamos. Así como oficiales de créditos de viviendas, responsables de desembolsar los fondos.

La población objeto de estudio está conformada por los asalariados de San Pedro Sula afiliados al Instituto Hondureño de Seguridad Social [12], el número de cotizantes en la ciudad al cierre de 2022 ascendía a 210,374 personas, representando el 25% del total de cotizantes a nivel nacional. Para 2023, se estima que esta cifra aumentó a 216,858 personas.

B. *Análisis de datos*

Para el análisis de los datos, se emplearon herramientas estadísticas y técnicas de interpretación cualitativa. En el caso de los datos cuantitativos obtenidos a través de encuestas y registros documentales, se utilizarán métodos estadísticos descriptivos y comparativos. Para el análisis de la información cualitativa proveniente de entrevistas, se aplicará un análisis temático, con el objetivo de identificar patrones y relaciones clave dentro de los discursos de los participantes.

C. *Diseño de Instrumentos, validación y aplicación*

Se aplicaron dos cuestionarios dirigidos a:

1. Asalariados en San Pedro Sula: Se encuestó a una muestra de 411 asalariados con el objetivo de recopilar información sobre su acceso y percepción respecto a los créditos de vivienda con Fondos Banhprovi.
2. Oficiales de crédito de vivienda: Se aplicó un segundo cuestionario a 65 oficiales de crédito, con el propósito de conocer su perspectiva sobre la disminución en la cartera de créditos y los factores que influyen en este fenómeno.

Ambos cuestionarios se administrarán mediante la técnica de encuesta, utilizando preguntas cerradas, semiestructuradas y de opción múltiple, lo que permitirá obtener información clave para el estudio. La aplicación del cuestionario se realizó de forma electrónica a través de Google Forms, facilitando la recopilación, visualización y análisis de los resultados en formato PDF.

Para garantizar la validez y confiabilidad de los cuestionarios, se llevó a cabo un proceso de validación en dos etapas:

1. Consulta con expertos: Ocho especialistas en créditos de vivienda a nivel nacional evaluaron la pertinencia y claridad de las preguntas para garantizar la precisión y coherencia de los datos recopilados.
2. Prueba piloto: Se realizaron pruebas piloto con muestras reducidas para evaluar la confiabilidad del instrumento mediante el coeficiente Alfa de Cronbach:

Encuestas a asalariados: Se aplicó una prueba piloto a 30 encuestados, obteniéndose un coeficiente de 0.7722, lo que confirma la confiabilidad del cuestionario.

Encuestas a oficiales de crédito: Se realizó una prueba piloto con 30 oficiales de crédito, obteniendo el mismo coeficiente de 0.7722, lo que indica una alta confiabilidad en las respuestas obtenidas.

Este proceso de validación permitió verificar que la información recopilada sea consistente y precisa para el análisis de los hallazgos posteriores a la implementación de la encuesta.

III. RESULTADOS

A. Percepción sobre el Acceso a Fondos Banhprovi

En la Tabla 2. se muestra que el 19.50% de los encuestados ha sido beneficiado con Fondos Banhprovi para vivienda, mientras que el 80.50% no ha solicitado o no ha recibido estos fondos. El 75.70% de los asalariados indicó que existen dificultades para obtener préstamos de vivienda con Fondos Banhprovi. Un 67% señaló que los requisitos y condiciones del crédito representan un obstáculo significativo para acceder a estos fondos.

Tabla 2 Acceso a fondos Banhprovi

Categoría	Porcentaje
Beneficiados con Fondos Banhprovi	19.50%
No beneficiados o no han solicitado	80.50%
Dificultades para obtener el préstamo	75.70%
Requisito y condiciones de créditos que obtaculizan acceder a estos fondos	67%

B. Montos de los Préstamos Otorgados

Reflejando que la mayor proporción de proyectos financiados se ubican en la primera categoría (L.500,000.00 a L.1,000.000.00) denotando que estos son los montos con mayor demanda de acuerdo al acceso económico de los asalariados encuestados como se indica en la Tabla 3.

Tabla 3. Monto de los préstamos otorgados

Rango de préstamos	Porcentaje de beneficiarios
L.500,000.00	61%
L. 1000,001.00	17.10%
L.2,000,000.00	7.30%

La tendencia sugiere que acceder a montos mayores puede ser más difícil, como se representa en la Tabla 3 lo que podría impulsar la fragmentación de préstamos o la búsqueda de otras fuentes de financiamiento. Seguidamente en la Fig. 1 se muestra según la experiencia de los oficiales de Créditos de Vivienda, que el 66.70% de los préstamos que se han estado otorgando a los asalariados en los últimos cuatro años, provienen de fondos Banhprovi, y que el 33.30% con fondos propios. Los fondos Banhprovi son más atractivos para adquirir una vivienda debido a que la tasa de interés es más baja que la de los fondos propios de las instituciones bancarias.

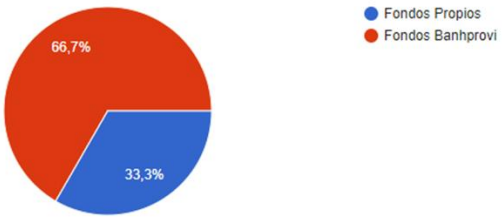


Fig.1 Fondos más utilizados para préstamos de vivienda en San Pedro Sula.

C. Variación en la Cartera de Créditos

Las Fig. 2 muestra percepciones comparativas entre asalariados y oficiales de crédito reflejando diferencias notables en su visión sobre el acceso y la distribución de los fondos de financiamiento.

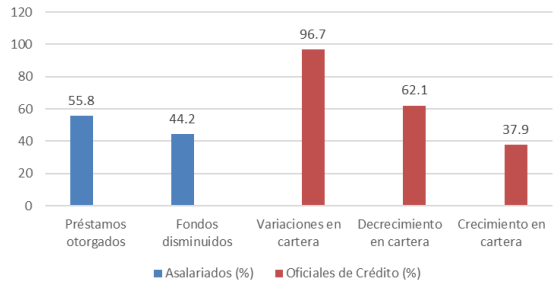


Fig.2 Percepciones sobre la cartera de créditos

En la Fig. 2 se presenta las percepciones entre los asalariados, 55.80% cree que se han otorgado préstamos con Fondos Banhprovi, mientras que 44.20% considera que estos recursos han disminuido, lo que sugiere una incertidumbre sobre la disponibilidad del financiamiento. Por otro lado, los oficiales de crédito presentan una visión más técnica sobre el comportamiento de la cartera de créditos para vivienda en el período 2020-2023. Un 96.70% de ellos reconoce que hubo variaciones en la asignación de estos fondos, con una percepción predominante de decrecimiento en la cartera de crédito (62.10%), frente a un 37.90% que señala crecimiento.

Esta comparación evidencia una posible brecha entre la percepción de los asalariados, quienes pueden basar su opinión en la disponibilidad directa de los créditos, y la visión de los oficiales de crédito, quienes analizan el comportamiento del mercado en términos de asignación y gestión financiera. La alta proporción de oficiales que perciben una disminución en la cartera de créditos sugiere posibles restricciones en la disponibilidad de financiamiento con fondo Banhprovi, lo que podría estar impactando las oportunidades de acceso a préstamos, especialmente en el sector de vivienda.

D. Análisis de Factores Claves de las encuestas

En el 2022, San Pedro Sula registró el mayor número de financiamientos con fondos Banhprovi, con una participación del 53.30%, convirtiéndose en el año con mayor otorgamiento de préstamos para vivienda. Le sigue el 2021, donde el 43.30% de los financiamientos fueron concedidos, consolidándose como otro período clave para el acceso a estos fondos. En tercer lugar, el 2023 alcanzó una participación del 36.70%, reflejando una disminución en la asignación de recursos para la adquisición de viviendas. Finalmente, el 2020 se posiciona en el último lugar con apenas un 16.70%, afectado por el impacto negativo de la pandemia de COVID-19, que golpeó significativamente varios sectores económicos.

Los principales obstáculos que enfrentan los oficiales de créditos de vivienda para asalariados en San Pedro Sula, son la demora en el proceso de redescuento, con un porcentaje del 82.60%. Otro factor son los trámites engorrosos con un 47.80%, se encontró el exceso de documentación afecta el redescuento de los fondos Banhprovi con un 43.50%.

Se identificaron limitantes para acceder a los fondos. Además, una vez obtenidos, el proceso para redescontarlos

enfrenta varios desafíos. Uno de los más significativos es la demora en la formalización del préstamo, lo que impacta directamente en los asalariados. Debido a esto, deben usar una tasa puente, lo que signfica que deben abonar una cuota superior a la solicitada, ya que el redescuento de fondos no se realiza con la celeridad esperada, perjudicando económicamente a los solicitantes.

E. Análisis documental

Desde su creación, Banhprovi ha tenido un objetivo claro: promover el crecimiento económico del país mediante el desarrollo de los sectores productivos y de vivienda, facilitando el acceso a financiamiento a través de instituciones financieras privadas y otras entidades debidamente supervisadas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

En este contexto, la cartera de préstamos conocida como Propiedad Raíz ha desempeñado un papel clave en el impulso económico del país. Este segmento incluye destinos como compra y construcción de viviendas, reparación de inmuebles, edificación de nuevos proyectos, adquisición de terrenos y mejoras en viviendas o edificios, entre otros. Su impacto ha sido significativo, tanto por el volumen de operaciones como por su rentabilidad a largo plazo.

A marzo de 2024, como muestra la Tabal 4, la Propiedad Raíz registra un total de 93,368 operaciones, con un monto acumulado de L.141,355,754.00, lo que representa el 24% de la cartera crediticia nacional, con una tasa promedio del 10.37% anual. Sin embargo, en términos de número de operaciones y tasas de interés, este segmento es superado únicamente por las tarjetas de crédito, que contabilizan 1,893,285 operaciones con una tasa promedio anual del 38.15% y un monto total de L.62,757,781.00 [24], [25], [26]

Tabla 4. Cartera crediticia Vigente a nivel Nacional a marzo 2024

Sector	N.	Total(L.)	Tasa Promedio
Propiedad Raiz	**93,368**	**141,355,754**	**10.37%**
Comercio	73,082	81,648,738	20.74%
Consumo	639,288	75,308,753	24.97%
Tarjeta de Crèdito	1,893,285	62,757,781	38.15%
Industrias	5,278	59,971,435	13.68%
Servicios	14,600	52,246,569	13.91%
Electricidad, Agua, Gas, Servicios	291	23,116,082	7.68%
Financiamiento de exportaciòn	990	18,310,651	9.63%
Agricultura	19,715	16,588,195	15.78%
Transporte y Comunicaciones	5,763	15,843,518	11.64%
Prestamos a Instituciones Sector Financiero	429	8,792,941	9.28%
Gobierno Local	81	8,705,893	5.15%
Avicultura	748	4,767,924	10.31%
Ganaderìa	7,200	4,347,675	14.42%
Gobierno Central	17	3,321,525	4.10%
Pesca	524	3,033,353	12.56%
Exploraciòn y Explotacion de Minas y Canteras	101	2,224,976	11.33%
Instituciones Descentralizad	6	960,352	9.79%
Apicultura	60	128,051	15.31%
Silvicultura	22	60,079	6.36%
Prestamos sobre pòlizas	30	1,731	6.00%
Total	**2,754,878**	**L583,491,977**	

Fuente: Elaboración propia, con información de CNBS a marzo 2024.

Mientras que, en el departamento de Cortés a nivel urbano, como muestra la Tabla 5, las variaciones que este segmento propiedad raíz muestra, es una tendencia al alza, denotado en el crecimiento interanual siendo que de L.31 millones registrados en el 2020 pasó a L.50 millones en el 2023 y al acumulado marzo-2024 reporta L.138 millones.

Tabla 5. Cartera del Segmento Propiedad Raíz a nivel-Cortés

Año	Cartera- Propiedad Raíz(Total)	Cortès(Urbano)	Crecimiento-Interanual
2020	L 32,504,876	L 31,854,779	
2021	L 37,105,602	L 36,363,490	12%
2022	L 43,523,285	L 42,652,820	15%
2023	L 51,962,253	L 50,923,008	16%
Mar-24	L 141,355,754	L 138,528,639	

Fuente: Elaboración Propia con datos de (CNBS, 2024) en su sección Informes y Cifras.

Por otro lado, el segmento Propiedad raíz con fondos Banhprovi a través de los periodos en estudio, presenta la siguiente tendencia:

Durante el 2020: Se desembolsaron L7,449 millones en todos los segmentos, denotando un crecimiento de L1,704 millones en comparación al 2019. En el segmento vivienda, se otorgó un total de 4,897 préstamos de vivienda por un monto total de L.3,059 millones mediante sus siete (7) agencias Banhprovi ubicadas a nivel nacional por L.99 millones y L.2,960 millones en las instituciones intermediarias, divididos entre préstamos clase media y préstamo clase social.

A pesar de la situación de la pandemia de Covid-19 y los desastres naturales Eta e Iota, Banhprovi otorgó un total de L. 2,951.96 millones en el sector vivienda para asalariados que representa el 40% de los L.7,449.20 millones colocados. A raíz de esas nuevas disposiciones, se logra un total de L.9,075 millones en préstamo para vivienda, compuesto por L.1,780 millones en Vivienda Social y L. 7,294 millones en Vivienda Clase media, lo que representa el 70.68% de los préstamos otorgados con Fondos Banhprovi en el país para este año los cuales ascendieron a L.12,838 millones en préstamos totales [24], [25], [26].

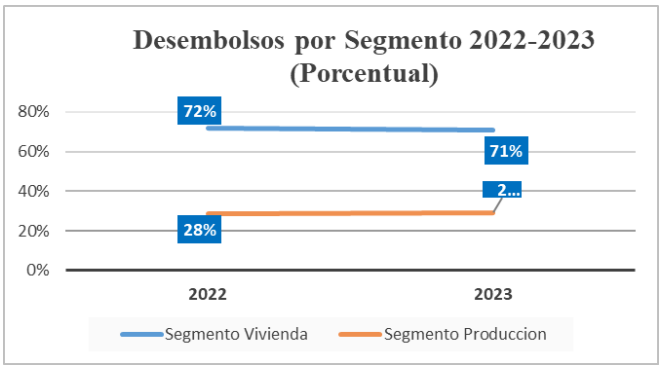


Fig. 3. Desembolsos con fondos Banhprovi en el país del 2022 al 2023. Fuente: Elaboración Propia con datos de Banhprovi

Como muestra la Fig. 3 el desembolso de fondos en el segmento vivienda superó al segmento de producción en el periodo del 2022 al 2024. Por otra parte, como muestra la Fig. 4, el monto alcanzado en préstamos para vivienda superó en el 2023 considerablemente a los años 2020, 2021 y 2022, el crecimiento fue de 105% en desembolsos.

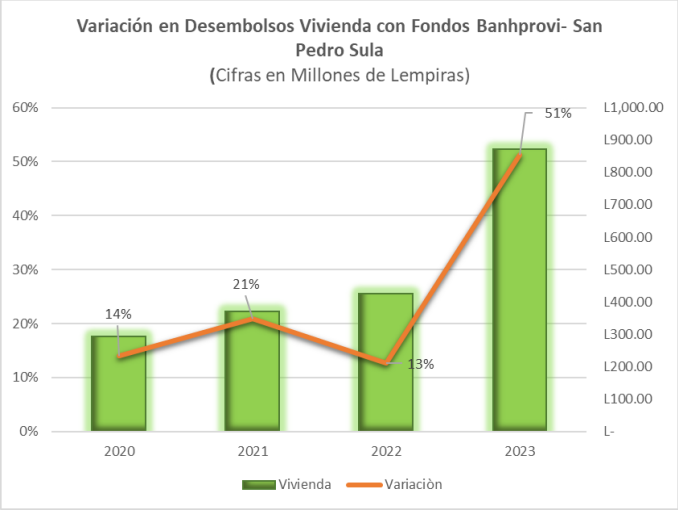


Fig. 4. Variación en desembolsos vivienda con fondos Banhprovi en San Pedro Sula.
Fuente: Elaboración propia, según información recabada.

F. Propuesta para gestionar la cartera de créditos

Para lograr incrementar la cartera de créditos vivienda con Fondos Banhprovi se deben llevar a cabo varios pasos, uno de ellos es la identificación de necesidades de los asalariados en términos de acceso a financiamiento para adquirir una vivienda, lo que implica realizar un diagnóstico para comprender las barreras financieras que enfrentar y determinar las soluciones más adecuadas.

A la vez se requiere realizar un análisis detallado del mercado inmobiliario y las necesidades de vivienda de los asalariados, identificar las principales barreras de acceso a financiamiento, como altos precios de los terrenos, los altos porcentajes de gastos, requisitos de crédito y garantías no asegurables por las distintas instituciones bancarias, una evaluación socioeconómica que incluya ingresos, estabilidad laboral y gastos familiares, recopilar datos sobre la disponibilidad y accesibilidad de viviendas en diferentes localidades de la ciudad, pudiendo tener identificadas las zonas de acuerdo a los ingresos familiares de los solicitantes.

Por otro lado, se requiere optimizar los tiempos de respuesta de las solicitudes de créditos de vivienda, las que de acuerdo al asesoramiento de los expertos deben cumplir con todos los requisitos establecidos por Banhprovi y de la misma forma no crear falsas expectativas en el solicitante al indicar un tiempo de respuesta de su solicitud de crédito.

De acuerdo a lo anterior, es necesario eficientizar el proceso de documentación del expediente a presentar, dando a conocer al solicitante toda la documentación que se requerirá desde el inicio de la interacción con el mismo, para que al momento de presentar el expediente para aprobación y/o redescuento, no haga falta ningún documento y sea este un motivo de retraso en su crédito.

De igual forma mejorar los filtros de preaprobación para asegurar la aprobación de las solicitudes presentadas, siendo suficientemente honestos con el cliente al dar a conocer los pros y los contras de su solicitud de acuerdo al perfil del solicitante y/o limitantes que puedan surgir como temas de historial crediticio no favorable, documentación respaldo adicional que se requiera entre otros.

G. Equipo de expertos en colocación de créditos-vivienda

Crear un equipo de expertos en atención de solicitudes de créditos de vivienda, con amplios conocimientos en el tema, así como contar con condiciones normativas y todo lo que encierra la aplicación de fondos Banhprovi. Estandarizar y socializar los controles y reglas respecto a la atención de los clientes, fortaleciendo el trabajo en equipo, para alcanzar mayor fluidez en todos los aspectos de los créditos de vivienda. Algo que también resulta importante para este apartado, es instruir al equipo sobre los pasos a seguir al momento de atender un cliente, crear un proceso que permita informar al cliente en qué etapa del proceso está su solicitud en cualquier momento que se requiera.

H. Programas de educación financiera y legal

Los asalariados deben ser capacitados sobre aspectos financieros y legales, para que puedan gestionar sus finanzas personales apropiadamente y conozcan las implicaciones legales que conlleva un financiamiento hipotecario. Esto les permitirá tomar decisiones informadas y responsables.

I. Alianzas estratégicas

Establecer alianzas estrategias entre Banhprovi, instituciones financieras y empleadores, con el objetivo de reforzar el conocimiento y la aplicabilidad de los distintos

programas de subsidios, beneficios y demás que ofrece esta institución, para lograr optimizar los procesos de atención a las solicitudes y desembolsos de créditos de vivienda.

Programas de subsidios gubernamentales: El plan puede explorar la posibilidad de aprovechar los programas de subsidios gubernamentales existentes para brindar apoyo financiero a los asalariados que deseen adquirir una vivienda. Estos programas pueden ofrecer subsidios directos, préstamos con tasas de interés bajas o garantías de préstamos. Así mismo, la colaboración de las instituciones bancarias será importante ya que las mismas pueden desarrollar productos financieros específicos alternativos para los asalariados que deseen adquirir una vivienda, los que podrían incluir tasa de interés preferenciales, plazos de pago flexibles y requisitos de calificación adaptados a las necesidades de los asalariados.

Es importante mencionar que se necesita la revisión y optimización de los procesos internos de Banhprovi y las instituciones financieras, relacionados con la evaluación de crédito, la aprobación, la dispersión de fondos, y el redescuento de los fondos, con el objetivo de reducir los tiempos de respuesta y mejorar la experiencia del cliente.

J. Monitoreo del plan de mejora

Establecer mecanismos de evaluación y seguimiento para medir el impacto del plan de mejora, supervisando el acceso de los asalariados a los fondos para financiamiento de vivienda, recopilar datos sobre el número de viviendas adquiridas y evaluar la satisfacción de los beneficiarios. Este sistema de monitoreo permitirá ajustar, eliminar o rediseñar acciones según las necesidades de los solicitantes y los cambios en las condiciones de acceso a los fondos Banhprovi, garantizando la efectividad y adaptación continua.

K. Medidas de control

Entre las medidas de control que se pueden implementar están: Definir indicadores de desempeño; KPIs (Key Performance Indicators) para medir el éxito del plan, como el número de préstamos aprobados, la tasa de morosidad y la satisfacción de los beneficiados con los fondos como se presenta en la Tabla 5.

Tabla 5. Medidas de Control

Actividades	**Indicadores**
Incremento de viviendas	Cantidad de créditos otorgados Monto total desembolsado Impacto económico general Índices de morosidad
Equipo de expertos en colocación de créditos de vivienda	Capacitación y desarrollo del equipo Satisfacción del cliente Tiempo de respuesta
Programas de educación financiera y legal	Número de participantes Tasa de asistencia y resistencia Diversidad de los participantes Calidad del material educativo
Alianzas estratégicas	Número de beneficiados Desarrollo económico local Diversificación de productos financieros Capacitación y apoyo técnico
Monitoreo del plan de mejora	Cumplimiento de tiempos de respuesta Mejora en los indicadores claves de desempeño (KPIs) Satisfacción del cliente/usuario Aumento en colocación de préstamos Impacto ambiental y social Incidencias y problemas resueltos

Fuente: Elaboración Propia.

Estas medidas de control presentadas en las tablas 5 son importantes para garantizar la eficacia y la transparencia en la implementación de un plan de mejora para brindar fondos Banhprovi para la adquisición de una vivienda.

IV. CONCLUSIONES

Basada en los resultados de las encuestas y entrevista aplicadas; a continuación, la percepción es que hay un decrecimiento del 5% en la cartera de créditos para vivienda desembolsados con Fondos Banhprovi para asalariados en San Pedro Sula. Si bien es cierto, ha existido variación en la cartera de créditos desembolsados para vivienda en los segmentos asalariados en San Pedro Sula, donde el 71.60% de los asalariados encuestados, han percibido que la mayoría de préstamos para vivienda se han estado otorgando con fondos propios de los bancos y no con fondos Banhprovi los que sólo representan el 28.40% que considera que si se han brindado estos fondos.

A la vez el 75.50% de los asalariados encuestados concuerda en que han existido dificultades para la obtención de un préstamo para vivienda en los último cuatro años en San Pedros Sula, mientras que el 24.50% indica que no han existido dificultades para obtener un financiamiento para vivienda. Mientras que, desde la óptica de los oficiales de créditos de vivienda encuestados, el 96.70% indican que ha existido variación en la cartera de préstamos para vivienda en San Pedro Sula en los últimos cuatro años, y apenas el 3.30% respondió que no ha existido variación.

Estos oficiales de crédito a su vez, en un 62.10% coindicen en que la variación que ha experimentado la cartera de créditos para vivienda en San Pedro Sula, en los últimos años, ha sido decrecimiento y el 37.90% menciona que ha sido crecimiento. Sin embargo, al revisar la información documental los resultados fueron que, si ha habido variación, pero la misma ha sido crecimiento que va desde L.3,059 millones en el 2020 hasta llegar a L.9,075 millones en el 2023.

Mientras que, a nivel de San Pedro Sula, refleja la misma tendencia, variación ascendente a través de los periodos en estudio, siendo de L293 millones al 2020, seguido por L371 millones para el 2021, de 425 millones al cierre del 2022 hasta

llegar a L871 millones al 2023. Es importante mencionar que estos créditos desembolsados corresponden 100% de asalariados en la ciudad. Por lo tanto, los datos evidencian que no habido decrecimiento en la cartera de créditos para vivienda desembolsados con fondos Banhprovi para asalariados en San Pedro Sula, siendo que en realidad lo que ha existido es crecimiento interanual, producto de todos los programas dados a conocer por Banhprovi en temas de vivienda.

Aunque en Honduras existen diferentes alternativas financieras para obtener vivienda, además de Banhprovi cuya tasa de interes oscila entre el 4% y 10% anual, está el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP) con tasas entre el 9% y 11% y fondos propios de bancos y financieras[27]. Con fondos directamente de la banca privada los intereses oscilan en el 18%, esto eleva el costo de la adquisición. El mejor escenario para la mayoría de los asalariados que no tienen una vivienda propia siguen siendo los préstamos con fondos Banhprovi.

El acceso a una vivienda adecuada contribuye al bienestar físico y emocional de las personas, desde el punto de vista económico promueve la estabilidad financiera, promueve el arraigo, el crecimiento económico del país y de la región, fortaleciendo las redes comunitarias.

Es importante considerar desarrollar futuras líneas de investigación, como el efecto de la politica de vivienda social, los modelos de financiamiento que favorezcan a las familias hondureñas, especialmente en los relacionado a las tasas de interes, morosidad y calidad de construcción.

REFERENCIAS

[1] Naciones Unidas. (1966, diciembre 16). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. OHCHR. https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

[2] Naciones Unidas. (1996, 2024). El derecho humano a una vivienda adecuada. OHCHR. https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing

[3] Naciones Unidas, U. (1948). La Declaración Universal de los Derechos Humanos | Naciones Unidas. United Nations; United Nations. https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights

[4] Cepal. (2015, enero 1). *Política Nacional Urbana* [Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe]. Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe. https://plataformaurbana.cepal.org/es/countries-cities

[5] M. C. Garrido, "La vivienda, un bien de primera necesidad," *Revista de Prensa*, 10 mayo 2023. [En línea]. Disponible en: https://www.almendron.com/tribuna/la-vivienda-un-bien-de-primera-necesidad/.

[6] "Affordable housing and social protection systems for all to address homelessness," Expert Group Meeting, 22-24 May 2019. [Online]. Available: https://www.un.org/development/desa/dspd/wp-content/uploads/sites/22/2019/10/summary-egm-final-9sep.pdf. [Accessed: 6 May 2025]

[7] D. Igan, "The Housing Affordability Crunch," Finance & Development, vol. 61, no. 4, pp. 8-13, Dec. 2024. [Enlace: https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2024/12/the-housing-affordability-crunch-deniz-igan]

[8] Habitat.org, "Casi 6 millones de personas carecen de vivienda adecuada en Honduras," *Habitat For Humanity*, diciembre 2023. [En línea]. Disponible en: https://www.habitat.org/lac-es/newsroom/2023/casi-6-millones-de-personas-carecen-de-vivienda-adecuada-en-honduras. [Accedido: 03-feb-2025]

[9] [SEDESOL, "Perfil Institucional," *SEDESOL*, 2022. [En línea]. Disponible en: https://sedesol.gob.hn/perfil/.

[10] SEDESOL, "BANHPROVI informa sobre financiamiento del 100% en adquisición de viviendas," SEDESOL, 17 mayo 2023. [En línea]. Disponible en: https://sedesol.gob.hn/banhprovi-informa-sobre-financiamiento-del-100-en-adquisicion-de-viviendas/.

[11] SEDESOL, "La SEDESOL y PVAH inician socialización del avance de la Política Pública de Vivienda," *SEDESOL*, 11 septiembre 2023. [En línea]. Disponible en: https://sedesol.gob.hn/la-sedesol-y-pvah-inician-socializacion-del-avance-de-la-politica-publica-de-vivienda/.

[12] Constitución de la República de Honduras, 11 enero 1982. [En línea]. Disponible en: https://pdba.georgetown.edu/Parties/Honduras/Leyes/constitucion.pdf.

[13] A. Z. Cárdenas Escobar y J. Y. Euceda, *Sistemas de financiación de vivienda en Latinoamérica: Un contraste Colombia—Honduras*. Cartagena de Indias, 2022. [En línea]. Disponible en: https://repositorio.utb.edu.co/handle/20.500.12585/11125.

[14] IHSS, *Memoria Institucional 2022 – IHSS – Instituto Hondureño de Seguridad Social*, 25 mayo 2023. [En línea]. Disponible en: https://www.ihss.hn/memoria-institucional-2022/.

[15] INE, *Vivienda y condiciones de habitabilidad en Honduras EPHPM*, 2023 (a). [En línea]. Disponible en: https://ine.gob.hn/v4/2023/12/13/vivienda-y-condiciones-de-habitabilidad-en-honduras-ephpm-junio-2023/

[16] INE, *Inicio—INE Instituto Nacional de Estadísticas Honduras*, *Estadísticas*, *Datos*, *noticias Honduras*, 11 abril 2023 (b). [En línea]. Disponible en: https://ine.gob.hn/v4/

[17] INE, *Indicadores San Pedro Sula EPHPM. Junio 2023—INE*, junio 2023 (c). [En línea]. Disponible en: https://ine.gob.hn/v4/2023/12/06/indicadores-san-pedro-sula-ephpm-junio-2023/.

[18] La Prensa, "San Pedro Sula requiere de al menos 40,000 viviendas," *La Prensa*, 2023. [En línea]. Disponible en: https://www.laprensa.hn/sanpedro/honduras-san-pedro-sula-requiere-menos-40-000-viviendas-IF16311966. [Accedido: fecha de acceso].

[19] La Prensa, "Entre L450 y L1,070 será ajuste al salario mínimo en 2024," *La Prensa*, 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.laprensa.hn/honduras/honduras-empleo-ajuste-salarial-banco-central-IO17805793. [Accedido: fecha de acceso].

[20] La Prensa, "El sector urbano concentra el 58% de las viviendas," *El Heraldo*, 13 enero 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.elheraldo.hn/economia/sector-urbano-concentra-58-viviendas-BN16934063. [Accedido: fecha de acceso].

[21] La Prensa, "Edifican más apartamentos por alza de precio de la tierra," *La Prensa*, 1 febrero 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.laprensa.hn/honduras/honduras-edifican-apartamentos-precio-tierra-FG17335660. [Accedido: fecha de acceso].

[22] La Prensa, "Tegucigalpa y San Pedro Sula se quedan sin vivienda social," *La Prensa*, mayo 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.laprensa.hn/sanpedro/honduras-tegucigalpa-san-pedro-sula-vivienda-social-gobierno-LL19568506. [Accedido: fecha de acceso].

[23] La Prensa, "Construcción privada crece más de 200% en el primer trimestre," *La Prensa*, 15 mayo 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.laprensa.hn/honduras/honduras-construccion-privada-crece-primer-trimestre-CO19352246. [Accedido: fecha de acceso].

[24] La Prensa, "¿Por qué se encuentra paralizado el programa de vivienda social en Honduras?" *El Heraldo*, 27 mayo 2024. [En línea]. Disponible en: https://www.elheraldo.hn/economia/por-que-encuentra-paralizado-programa-vivienda-social-honduras-CO19530398. [Accedido: fecha de acceso].

[25] La Prensa, "Banhprovi financiará unas 8,200 viviendas," *La Prensa*, 12 junio 2024. [En línea]. Disponible en:

https://www.laprensa.hn/economia/honduras-banhprovi-financiara-8-200-viviendas-OD19839733. [Accedido: fecha de acceso].
[26] BANHPROVI, *Ind-6-BANHPROVI-Informe-Desagregado-por-Género*, abril 2021. [En línea]. Disponible en: https://www.trabajo.gob.hn/wp-content/uploads/2021/07/Ind-6-BANHPROVI-Informe-Desagregado-por-G%C3%A9nero.pdf. orden.html. [Accedido: 17-feb-2025].
[27] Régimen de Aportaciones Privadas (RAP), *Tarifario Financiero RAP*, 19 de noviembre de 2024. Disponible en: https://www.rap.hn/wp-content/uploads/2024/11/01-TARIFARIO-FINANCIERO-RAP-191124.pdf