



## Estudio de caso de programación urbana: Honduras

### Condominios Hábitat de la Cordillera

*Modelo de intervención: diversificación de la tenencia de la vivienda para lograr asequibilidad*

#### Panorama de la vivienda urbana en el país

Honduras ha experimentado un rápido crecimiento urbano, con el 55,8% de su población actualmente en ciudades y una tasa de crecimiento anual del 3,6%. El país enfrenta un déficit de vivienda de 1,5 millones de unidades, en el que un 9,4% de hogares vive en condiciones de hacinamiento. Más del 60% de la población urbana vive por debajo del umbral de pobreza, lo que hace que para muchos una vivienda adecuada sea inasequible. Las zonas urbanas también carecen de servicios básicos: el 30% carece de acceso a agua potable y el 40% no cuenta con sistemas de alcantarillado adecuados. La inseguridad y la violencia desalientan aún más la inversión en vivienda.

Para abordar el hacinamiento, las viviendas de bajos ingresos están cambiando a condominios verticales, optimizando el uso del suelo y reduciendo la expansión urbana. Nuestro Proyecto “Condominios Hábitat de la Cordillera” es un proyecto urbano que representa la primera iniciativa de vivienda vertical de Hábitat para la Humanidad. A pesar de los desafíos iniciales, el proyecto brinda un modelo sostenible para desarrollos futuros, ayudando a abordar la crisis de vivienda de Honduras y a mejorar las condiciones de vida urbana.

#### Descripción detallada del área/problema del proyecto

El Proyecto “Condominios Hábitat de la Cordillera” está ubicado en San Pedro Sula, un importante centro comercial e industrial en el noroeste de Honduras. Con una población de más de un millón de personas, la ciudad ha experimentado una rápida urbanización, atrayendo a inmigrantes de todo el país en busca de mejores oportunidades. Sin embargo, la falta de una planificación urbana adecuada y su vulnerabilidad geográfica aumentan el riesgo de desastres, que dañan gravemente la infraestructura y perturban la vida de los residentes. El rápido crecimiento urbano también ha exacerbado problemas como la violencia de pandillas, el crimen organizado y una importante crisis de vivienda, provocada por desafíos complejos en el uso de la tierra, la especulación inmobiliaria y la desigualdad social. Los servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electricidad son inadecuados en muchas zonas, mientras que la mala gestión de los residuos empeora las condiciones ambientales y sanitarias. La infraestructura de San Pedro Sula difícilmente satisface las demandas de su creciente población, generando escasez de viviendas y proliferación de asentamientos informales.

#### Intervención del proyecto

El Condominio Hábitat es el primer proyecto de vivienda social vertical en Honduras, que atiende el déficit de vivienda en San Pedro Sula y municipios cercanos. El desarrollo tiene una superficie de 18 281,95 m<sup>2</sup> y consta de 10 edificios en tres etapas, con un total de 228 unidades. Cada etapa incluye sistemas de seguridad, accesos desde la calle, salón comunitario, calles pavimentadas, estacionamiento para cada unidad y 27,31% del área se dedica a espacios verdes y recreación. El complejo brinda servicios esenciales, como agua potable, alcantarillado, electricidad subterránea y drenaje de aguas pluviales, lo que garantiza una alta calidad de vida a los residentes.

La primera etapa, que beneficiará a 54 familias, se encuentra totalmente concluida y ocupada. Se diseñó para fomentar la convivencia social, incluyendo espacios de integración familiar e interacción comunitaria. También se

implementó un riguroso proceso de selección de familias, mediante evaluaciones psicológicas y sociológicas y capacitación en habilidades sociales para la vida en condominio. También se abordaron desafíos legales relacionados con la tenencia vertical, para combatir la incertidumbre de los procedimientos gubernamentales.

## Efecto sobre los grupos/comunidades meta

Como el primer proyecto de vivienda social vertical del país que atiende a poblaciones de ingresos medios y bajos en el área metropolitana del Valle de Sula, el Condominio Hábitat aborda el creciente desafío del acceso a la vivienda para los grupos de clase trabajadora y profesionales. Su impacto se extiende más allá de la vivienda, ya que ha mejorado significativamente varios indicadores sociales y económicos dentro de la comunidad.

La salud ha mejorado debido a los estándares de saneamiento del proyecto y la proximidad a la atención médica, ofreciendo a las familias mejores condiciones de vida y un acceso más fácil a los servicios de salud. Además, un sistema de seguridad monitoreado facilita el control interno y mejora la cohesión social, promoviendo la coexistencia pacífica entre los residentes. La construcción de una comunidad segura y unida ha sido central en esta iniciativa. La educación es otro enfoque clave. La integración del proyecto con las instalaciones educativas cercanas permite que los residentes de todas las edades mantengan un acceso constante a la educación, lo que ha sido un factor importante para que las familias elijan vivir en el condominio. Económicamente, el Condominio Hábitat está ubicado estratégicamente para ofrecer fácil acceso a oportunidades laborales en el área metropolitana, reduciendo además los costos de transporte y los largos desplazamientos, permitiendo a los residentes pasar más tiempo con sus familias.

En general, el proyecto ofrece una mejor calidad de vida al brindar servicios urbanos y sociales esenciales cerca del centro de la ciudad, a 8 kilómetros de distancia. El acceso a la salud, la educación, el empleo y los mercados garantiza que este desarrollo habitacional esté completamente integrado, beneficiando a las comunidades a las que se dirige.

## Innovación del proyecto

El proyecto Condominio Hábitat introdujo varios aspectos innovadores que rompieron barreras en la normativa nacional y municipal, facilitando la aprobación de proyectos de vivienda social verticales, al agilizar los permisos de construcción y cambiar las restricciones de uso del suelo. Este éxito abre el camino para futuros proyectos similares. Estratégicamente, el proyecto atrajo el interés de organizaciones comerciales y académicas, así como de los sectores público y privado, formándose un Consejo Asesor que involucra a expertos para abordar la escasez de viviendas. Se implementó un contrato de arrendamiento único con opción de compra, que permite a las familias asegurar su propiedad en un plazo de 25 años, ofreciendo flexibilidad en la gestión del crédito. En materia de gestión social, el proyecto lanzó la iniciativa “Hacia una cultura de convivencia y paz”, enfocada en la construcción de una cultura de convivencia pacífica en condominios de gran altura. El diseño urbano enfatiza la coexistencia pacífica y la integración ambiental, con más del 32% del territorio dedicado a espacios verdes.

El proyecto enfrenta desafíos en fomentar la convivencia comunitaria, establecer normas para la vida en condominios y crear un modelo para la gestión de condominios. Para abordarlos, el Plan de Acompañamiento se centra en tres componentes: la convivencia, la promoción de una cultura de paz y el fortalecimiento del capital social y comunitario, a través de un enfoque de investigación y acción participativa que empodere a los residentes.

## Importancia global del impacto en el nivel comunitario

**ODS 3: Buena salud y bienestar:** el proyecto integra espacios bien diseñados para actividades de recreación y salud, junto con un mejor acceso a servicios médicos y educativos, fomentando un entorno de vida más saludable.

**ODS 7: Energía asequible y limpia:** las viviendas verticales incorporan tecnologías de eficiencia energética, como paneles solares y sistemas de ahorro energético, reduciendo el consumo energético y las emisiones.

**ODS 9: Industria, innovación e infraestructura:** el proyecto impulsa la innovación en el diseño y la tecnología de la construcción, promoviendo una infraestructura urbana moderna y eficiente.

**ODS 10: Reducción de las desigualdades:** al ofrecer viviendas verticales asequibles, el proyecto brinda opciones de vivienda para diversos grupos socioeconómicos, especialmente en áreas con alta demanda urbana.

**ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles:** el diseño vertical optimiza el uso del suelo, reduce la expansión urbana descontrolada y promueve la densificación sostenible. Esto mejora la eficiencia de los servicios urbanos y alivia la presión sobre los ecosistemas rurales.

## Avanzando

El proyecto del Condominio Hábitat enfrenta varios desafíos a medida que avanza hacia sus segunda y tercera fases. Un obstáculo importante es el alto costo de la tierra y la disponibilidad limitada de espacio urbano, lo que a menudo conduce a desarrollos orientados a viviendas de clase media o alta. Hábitat para la Humanidad Honduras ha ubicado terrenos estratégicos para estas próximas fases, pero aún se necesita financiamiento para seguir adelante. Una prioridad clave es desarrollar un modelo de colaboración que garantice la participación del gobierno, especialmente en la provisión de acceso a servicios básicos y la agilización de los procesos jurídicos y burocráticos. El proyecto ha demostrado que los enfoques multidisciplinarios son cruciales para integrar la viabilidad técnica con las valoraciones sociales y culturales. La vivienda vertical debe incorporar normativa que fomente la convivencia multicultural y facilite el diálogo constructivo entre los residentes. Además, un sistema sólido de Monitoreo, Evaluación, Responsabilidad y Aprendizaje (MEAL) es fundamental para seguir el avance, medir el impacto y adaptar las estrategias según sea necesario. Hábitat para la Humanidad Honduras está explorando actualmente tecnologías de construcción rentables, como muros de carga y encofrados para abordar la falta de experiencia en construcción de gran altura en el país.

## Documentación visual

