

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

EL SALVADOR

PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA SOCIAL, INCLUSIVA Y SOSTENIBLE

(ES-L1165)

CUARTA OPERACIÓN INDIVIDUAL BAJO LA LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN (CCLIP) DE ACCESO AL CRÉDITO EMPRESARIAL Y DE VIVIENDA

(ES-O0009)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Leticia Riquelme, Jefe de Equipo (IFD/CMF); Nathan Nadramija, Jefe de Equipo Alterno (IFD/CMF); María Paloma Silva, Jefa de Equipo Alterna (CSD/HUD); Diego Herrera, Karina Azar, Sandra Avalos, Daniel Fonseca, Jaime Sarmiento, Aurea Fuentes, y Cecilia Bernedo (IFD/CMF); Karla Maria Meléndez (CSD/CCS); Nidia Hidalgo (SCL/GDI); Esteban de Dobrzynski (LEG/SGO); Carlos Carpizo Riva Palacio (VPC/FMP), Sofia del Castillo, Jorge Guerrero, y Juan José Cervantes (CSD/HUD); Juan Parodi y Juan Fonseca (INO/SMC); y Jan Eskildsen (INO/FLI).

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento se divulga al público de forma simultánea a su distribución al Directorio Ejecutivo del Banco. El presente documento no ha sido aprobado por el Directorio. Si el Directorio lo aprueba con modificaciones, se pondrá a disposición del público una versión revisada que sustituirá y reemplazará la versión original.

ÍNDICE

RESUMEN DEL PROYECTO.....	1
I. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA Y MONITOREO DE RESULTADOS.....	2
A. Antecedentes, problemática y justificación	2
B. Objetivos, componentes y costo	14
C. Indicadores clave de resultados	16
II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS	16
A. Instrumentos de financiamiento	16
B. Riesgos ambientales y sociales.....	17
C. Riesgos fiduciarios.....	17
D. Otros riesgos y temas clave.....	17
III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN.....	18
A. Resumen de los arreglos de implementación	18
B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados.....	20
IV. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD	20

ANEXOS	
Anexo I	Matriz de Efectividad en el Desarrollo (DEM) - Resumen
Anexo II	Matriz de Resultados
Anexo III	Acuerdos y Requisitos Fiduciarios

ENLACES ELECTRÓNICOS REQUERIDOS (EER)	
EER#1	Plan de Monitoreo y Evaluación
EER#2	Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS)

ENLACES ELECTRÓNICOS OPCIONALES (EEO)	
EEO#1	Análisis Económico
EEO#2	Enfoque Programático de la CCLIP
EEO#3	Participación de Mercado FSV
EEO#4	Saldo de la Cartera Relevante 2021-2023
EEO#5	Déficit Habitacional en El Salvador
EEO#6	Análisis de Oferta y Demanda en el Sector
EEO#7	Anexo de Cambio Climático y Sostenibilidad
EEO#8	Elementos de Vivienda Verde en la Vivienda Nueva
EEO#9	Requisitos y Condiciones de los Programas Crediticios del FSV
EEO#10	Organismo de Enlace para CCLIP
EEO#11	Análisis de Riesgos de Desastres Naturales para Vivienda Nueva y Usada
EEO#12	Reglamento Operativo del Programa
EEO#13	Referencias
EEO#14	Lógica Vertical - Cadena Causal de Retos del Desarrollo e Intervención del BID
EEO#15	Coordinación de Entidades de Vivienda en El Salvador
EEO#16	Experiencia del Banco en el Sector de la Vivienda

ABREVIATURAS	
AE	Análisis Económico
ALC	América Latina y el Caribe
AP	Acuerdo de París
BANDESAL	Banco de Desarrollo de El Salvador
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
BCR	Banco Central de Reserva
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
BMD	Bancos Multilaterales de Desarrollo
BPD	Banca Pública de Desarrollo
CC	Cambio Climático
CCLIP	Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CT	Cooperación Técnica
EDGE	<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
FMI	Fondo Monetario Internacional
FONAVIPO	Fondo Nacional para la Vivienda Popular
FSV	Fondo Social para la Vivienda
GEI	Gases de Efecto Invernadero
IFC	<i>International Finance Corporation</i>
MIVI	Ministerio de Vivienda
MIPYME	Micro, Pequeña y Mediana Empresa
MM	Modalidad Multisectorial
OE	Organismo Ejecutor
PcD	Personas con Discapacidad
PIB	Producto Interno Bruto
ROP	Reglamento Operativo del Programa
SGAS	Sistema de Gestión Ambiental y Social
SCI	Secretaría de Comercio e Inversiones
SMMV	Salario Mínimo Mensual Vigente
VA	Valor Agregado

**RESUMEN DEL PROGRAMA
EL SALVADOR
PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA SOCIAL, INCLUSIVA Y SOSTENIBLE
(ES-L1165)
CUARTA OPERACIÓN INDIVIDUAL BAJO LA LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROYECTOS DE
INVERSIÓN (CCLIP) DE ACCESO AL CRÉDITO EMPRESARIAL Y DE VIVIENDA
(ES-O0009)**

Términos y Condiciones Financieras						
Prestatario y Organismo Ejecutor (OE):			Facilidad de Financiamiento Flexible ^(b)			
Fondo Social para la Vivienda (FSV)			Plazo de amortización:	25 años		
Garante:			Período de desembolso:	5 años		
República de El Salvador			Período de gracia:	5,5 años ^(c)		
Fuente	Monto (US\$)	%	Tasa de interés:	Basada en SOFR		
			Comisión de crédito:	^(d)		
BID (Capital Ordinario):^(a)	50.000.000	100	Comisión de inspección y vigilancia:	^(d)		
			Vida Promedio Ponderada (VPP):	15,25 años		
Total:	50.000.000	100	Moneda de aprobación:	Dólares de los Estados Unidos de América		
Esquema del Proyecto						
Objetivo/descripción del proyecto: El objetivo general de desarrollo es contribuir a la reducción del déficit habitacional mediante la provisión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social. Los objetivos específicos de desarrollo del programa son: (i) aumentar el acceso a crédito hipotecario para la adquisición de vivienda atendiendo a poblaciones subatendidas; y (ii) promover la adopción de vivienda sostenible.						
Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: El primer desembolso de los recursos del préstamo estará condicionado al cumplimiento, a satisfacción del Banco, por parte del Prestatario, de que se haya aprobado y entrado en vigor el Reglamento Operativo del Programa (ROP), de conformidad con los términos y condiciones aprobados previamente por el Banco (¶3.6). Para condiciones contractuales de carácter socioambiental, ver Anexo B del Resumen de la Revisión Ambiental y Social .						
Excepciones a las políticas del Banco: La República de El Salvador será el garante de las obligaciones de pago del préstamo, incluidos los intereses y comisiones y el aporte de contrapartida local. Se solicita una excepción parcial a la Política OP-303, "Garantías Requeridas al Prestatario", en relación con las obligaciones de ejecución del programa. Esta excepción se justifica puesto que el Artículo 11 de la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (Decreto No. 516/1995) determina que las obligaciones asociadas a la ejecución de préstamos se encuentran fuera del mandato legal de las autoridades de la República de El Salvador (¶3.7).						
Alineación Estratégica						
Objetivos^(e):	O1 <input checked="" type="checkbox"/>		O2 <input checked="" type="checkbox"/>		O3 <input type="checkbox"/>	
Áreas de Enfoque Operativo^(f):	EO1 <input type="checkbox"/>	EO2-G <input checked="" type="checkbox"/> EO2-D <input checked="" type="checkbox"/>	EO3 <input checked="" type="checkbox"/>	EO4 <input type="checkbox"/>	EO5 <input type="checkbox"/>	EO6 <input checked="" type="checkbox"/> EO7 <input type="checkbox"/>

^(a) En virtud del documento AB-2990, el desembolso de los recursos del Préstamo estará sujeto a los límites máximos: (i) hasta un 15% durante los primeros 12 meses; (ii) hasta un 30% durante los primeros 24 meses; y (iii) hasta un 50% durante los primeros 36 meses, todos los cuales serán contados a partir de la fecha de aprobación del Préstamo por el Directorio Ejecutivo del Banco (¶2.2).

^(b) Bajo los términos de la Facilidad de Financiamiento Flexible (documento FN-655-1) el Prestatario tiene la opción de solicitar modificaciones en el cronograma de amortización, así como conversiones de moneda, de tasa de interés y de productos básicos y de protección contra catástrofes. En la consideración de dichas solicitudes, el Banco tomará en cuenta aspectos operacionales y de manejo de riesgos.

^(c) Bajo las opciones de reembolso flexible de la Facilidad de Financiamiento Flexible (FFF), cambios en el período de gracia son posibles siempre que la Vida Promedio Ponderada (VPP) Original del préstamo y la última fecha de pago, documentadas en el contrato de préstamo, no sean excedidas.

^(d) La comisión de crédito y la comisión de inspección y vigilancia serán establecidas periódicamente por el Directorio Ejecutivo como parte de su revisión de los cargos financieros del Banco, de conformidad con las políticas correspondientes

^(e) O1 (Reducir la pobreza y desigualdad); O2 (Abordar el cambio climático); y O3 (Impulsar un crecimiento regional sostenible).

^(f) EO1 (Biodiversidad, capital natural y acción por el clima); EO2-G (Igualdad de género); EO2-D (Inclusión de grupos diversos de la población); EO3 (Capacidad institucional, Estado de derecho y seguridad ciudadana); EO4 (Protección social y desarrollo del capital humano); EO5 (Desarrollo productivo e innovación por medio del sector privado); EO6 (Infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva); EO7 (Integración regional).

I. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA Y MONITOREO DE RESULTADOS

A. Antecedentes, problemática y justificación

- 1.1 **Antecedentes de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) (EEO#2).** Este programa es la cuarta y última operación individual bajo la CCLIP para el Acceso al Crédito Empresarial y de Vivienda (ES-O0009). El objetivo de la CCLIP es promover la actividad productiva y el bienestar social mediante el acceso al crédito en los sectores empresarial y de vivienda. La CCLIP es instrumentada a través de la Modalidad Multisectorial II (MM-II) conforme a lo definido en la Propuesta de Modificaciones a la CCLIP (GN-2246-13). El Organismo de Enlace es la Secretaría de Comercio e Inversiones (SCI) de El Salvador (EEO#10). Esta línea por US\$400 millones se aprobó en julio de 2020 junto con su primera operación, "Programa de Acceso al Crédito para la Recuperación de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (MIPYME)" (5083/OC-ES por US\$200 millones), ejecutada de manera exitosa por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) para apoyar la recuperación del tejido empresarial durante y después la crisis COVID-19. La segunda operación "Programa de Financiamiento de Vivienda Social" (5352/OC-ES), aprobada en septiembre de 2021 por US\$50 millones, está siendo ejecutada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), esperando desembolsar los últimos US\$25 millones durante este año, en donde se han cumplido de manera efectiva los criterios de financiamiento que fueron establecidos, en específico cumpliendo las metas para créditos a mujeres y la evaluación para mitigar riesgos de desastres (EEO#11). La tercera operación fue el "Programa de Acceso al Crédito para la MIPYME (5733/OC-ES), aprobada en enero de 2023 por US\$100 millones ejecutada por BANDESAL, ejecutándose satisfactoriamente, con desembolsos por el 30% de los recursos y con fecha de último desembolso para 2027.
- 1.2 **Contexto macroeconómico.** El Salvador es un país de ingreso mediano-alto con un crecimiento modesto. Su economía está dominada por el sector terciario, que representa un 60,2% del Valor Agregado (VA), y depende en gran medida de las remesas internacionales, las cuales constituyen aproximadamente 25% del Producto Interno Bruto [PIB¹]. Entre 2010 y 2022, el crecimiento económico promedio del país fue de 2,4%². En 2020, la pandemia COVID-19 impactó severamente la economía salvadoreña, provocando una contracción del PIB de -7,9%. Sin embargo, en 2021 se produjo una rápida recuperación de la actividad económica con un crecimiento del 11,9% del PIB. A pesar de la reciente mejora del crecimiento económico (3,5% en 2023³), el país sigue estando por debajo del promedio regional de Centroamérica, Panamá y la República Dominicana, que fue de 4,2% en ese mismo año⁴. Para 2024 el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento de 3%⁵, mientras que las autoridades locales estiman un rango entre 3,0%-3,5%. Además, se espera que la inflación para 2024 cierre en un 2%, según el FMI.

¹ [EEO#13\(1\)](#).

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ [EEO#13\(2\)](#).

⁵ Ibid.

- 1.3 **El problema de la vivienda en América Latina y el Caribe (ALC).** Se estima que el 45% de los hogares de ALC no tienen una vivienda digna ([BID 2022](#)). Este déficit surge de una combinación de factores, y para cerrar esta brecha se requiere invertir alrededor del 7,8% del PIB anualmente además de propiciar un conjunto de políticas públicas para atender el rezago, incluyendo subsidios para las poblaciones de menores ingresos, programas de autoconstrucción, hipotecas de interés social, vivienda en renta, regulación adecuada del suelo, titularización, entre otros ([BID 2012](#)).
- 1.4 **Sector de vivienda en El Salvador.** El sector de la vivienda es un sector estratégico, debido a su alto impacto social y su gran potencial de reactivación económica. La tenencia de vivienda adecuada contribuye a atender 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible. Además, se estima que en las economías emergentes el sector puede contribuir hasta un 16% del PIB y generar hasta seis empleos directos e indirectos por la construcción de cada vivienda, (Comisión Nacional de Vivienda, [CONAVI 2021](#)). El Ministerio de Vivienda (MIVI) es el principal organismo gubernamental encargado de formular y ejecutar políticas y programas de vivienda en el Salvador, diseñando los planes nacionales de vivienda, gestionando recursos financieros para programas de vivienda social y estableciendo normas de construcción. Tiene el objetivo de minimizar el rezago habitacional y a su vez coordina con el Instituto de Legalización de la Propiedad, encargado de regularizar la tenencia de la tierra y de otorgar títulos de propiedad a familias que ocupan terrenos de forma irregular. Para complementar sus funciones, el MIVI coordina al FSV (¶1.21) y al Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), entidades públicas que atienden el segmento de vivienda social a través de financiamiento y contribuciones. Por un lado, el FONAVIPO otorga contribuciones y créditos a mejoras de vivienda a familias de más bajos ingresos, mientras que el FSV se focaliza en hipotecas. Desde el Ministerio de Hacienda, BANDESAL y el Banco Hipotecario atienden crédito constructor a proyectos inmobiliarios y créditos hipotecarios a la micro y pequeña empresa, respectivamente.
- 1.5 **Déficit de vivienda.** Según la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) 2023, El Salvador tiene un total de un poco más de 6 millones de habitantes⁶, con un número total de hogares de 2.019.583. Al analizar el número de viviendas, se observa que el 28% viven en hacinamiento (hogares con más de tres personas en un dormitorio) y el 50,7% del total de los hogares presentan déficit cualitativo, que significa condiciones físicas y estructurales inadecuadas de las viviendas, siendo las mayores carencias en tenencia, agua y piso. La falta de una vivienda adecuada, idealmente sostenible para mitigar emisiones y resiliente al Cambio Climático (CC), obliga a muchas familias a vivir en espacios reducidos y compartidos, lo que deteriora la calidad de vida y afecta la salud y bienestar de sus habitantes, los expone a shocks y reduce su potencial de generar ingresos. El déficit cuantitativo⁷ en zonas urbanas asciende a 333.468 viviendas. Al profundizar en este segmento, se observa que el 57%, se encuentra en la población por debajo de un Salario Mínimo Mensual Vigente (SMMV), los cuáles necesitarían una solución de vivienda basada en subsidios para la adquisición de una vivienda. El 41% se encuentra entre dos y cuatro SMMV. Este segmento sí podría obtener un financiamiento para adquirir una vivienda con costos menores a US\$40.000, sin embargo, requeriría tasas de interés adecuadas y plazos

⁶ De estos, de estos un 75% vive en zonas urbanas.

⁷ Viviendas en hacinamiento, pieza en una casa, pieza en un mesón, y casa improvisada.

flexibles para no presionar su capacidad de pago⁸. Con estas cifras se estima que se requieren aproximadamente US\$4.000 millones para atender este segmento, lo cual representa cerca del 12% del [PIB](#) de El Salvador.

- 1.6 El rezago habitacional presenta causas similares a las observadas en ALC⁹ por el lado de la demanda: (i) rápido crecimiento poblacional urbano y altas densidades lo cual además ha incrementado el precio de la vivienda. El 75% vive en áreas urbanas, además de que el país presenta la más alta densidad poblacional de Centroamérica¹⁰; (ii) existe una limitada capacidad adquisitiva siendo que el 70% de las personas tiene ingresos menores a 1 SMMV, –79% en el caso de mujeres–. Los hogares presentan ingresos promedios de US\$700 mensuales, con lo que es difícil que puedan obtener una vivienda de calidad; (iii) informalidad e ingresos variables: el 65% de la población trabaja en el sector informal, lo que limita su acceso al crédito formal; (iv) falta de esquemas para atender a poblaciones con ingresos menores de 1 SMMV; y (v) bajo acceso al crédito hipotecario con 5,4% del PIB. Por el lado de la oferta: (i) nula oferta de vivienda social sostenible; (ii) una escasa oferta de vivienda social adecuada: sólo el 18% de la vivienda estaba dirigida a familias con ingresos inferiores a US\$1.500¹¹; y (iii) una ausencia de factores habilitantes como el ordenamiento territorial, la planificación urbana y la habilitación de terrenos para vivienda social ([BID 2022](#)).
- 1.7 Esta problemática contribuye a la proliferación de asentamientos informales, donde las condiciones de vida son precarias y carecen de servicios básicos adecuados, lo que afecta negativamente la salud y el bienestar de sus habitantes. Además, la escasez de vivienda adecuada y accesible limita el desarrollo económico y social, ya que las familias no pueden acceder a viviendas seguras y estables, lo que a su vez reduce su capacidad para mejorar su situación económica y educativa. La falta de planificación urbana y la concentración del mercado de desarrolladores de vivienda enfocados en segmentos de ingresos medios altos, así como los altos costos de construcción para vivienda social, también resultan en una escasa oferta de vivienda social y un uso ineficiente del suelo y recursos, incrementando la desigualdad y la segregación socioeconómica. En conjunto, estas dificultades obstaculizan el progreso hacia un desarrollo sostenible y equitativo, afectando el bienestar general de la población y el crecimiento económico del país.
- 1.8 **Debilidades del sector financiero para contribuir a minimizar el rezago habitacional.** De acuerdo con datos del último *Global Findex* del Banco Mundial (BM)¹², El Salvador cuenta con un nivel de acceso a crédito hipotecario total de 5,4% monto por debajo que el promedio de la región -7%-. Más aún, si se analizan los sectores con ingresos más bajos sólo el 2,4% del 40% más pobre de la población recibe un crédito hipotecario, que comparado con los Países de Renta Media y Baja (3,6%), es relativamente bajo.

⁸ [EEO#5](#).

⁹ [EHPM 2023](#).

¹⁰ [EEO#13\(25\)](#).

¹¹ [EEO#13\(23\)](#).

¹² [EEO#13\(5\)](#).

- 1.9 Según datos de la Superintendencia del Sistema Financiero¹³, sólo el 30% de los créditos hipotecarios fueron otorgados a personas de ingresos bajos y medio bajos a pesar de que representan más del 90% de la población. Un informe del Banco Central de Reserva (BCR, 2023)¹⁴ muestra que las instituciones financieras concentran sus productos hipotecarios en segmentos de ingresos altos, debido al menor riesgo percibido y la mayor capacidad de pago. Estos segmentos por lo general no tienen historial crediticio ni tampoco colateral, lo que deriva en un acceso limitado al crédito hipotecario, situación exacerbada para subsegmentos como mujeres, población con empleo informal (que en promedio gana un 25% menos) receptores de remesas y Personas con Discapacidad (PcD), incrementando la desigualdad en el acceso a la vivienda. Asimismo, la banca comercial es renuente a otorgar crédito de largo plazo debido a un limitado acceso a los mercados de capitales (deuda privada equivale al 3% del PIB), altos costos transaccionales por presentar desfases en sus balances (los depósitos en cuenta corriente ascienden al 57% del PIB [BM 2024]) y la eficiencia de los derechos de propiedad y seguridad jurídica (FMI 2014).
- 1.10 El FSV es un actor clave en el sector hipotecario en El Salvador, sobre todo en los niveles de ingresos medios y bajos, colocando en 2023 más 8.000 créditos por US\$183 millones, posicionándolo como el principal intermediario en hipotecas para vivienda social. La mayoría de los préstamos que otorga el FSV se enfocan principalmente en el estrato de hasta 2,5 SMMV y aproximadamente el 52% de la cartera total en sus segmentos de hasta 4 SMMV son créditos para mujeres. Si se examina el total de créditos hipotecarios otorgados por el sector financiero la participación del FSV es del 63%; sin embargo, en cuanto a monto de cartera solo representa el 33% del total (US\$1.421 millones) debido a que el crédito promedio otorgado por FSV alcanza US\$22.034, frente a US\$74.826 por parte de la banca comercial, con lo que se advierte que el segmento que atiende FSV tiene un enfoque en hogares que perciben ingresos de hasta cuatro SMMV¹⁵. Los saldos de cartera también muestran que, por modalidad de la vivienda, el 67% de los créditos corresponden a vivienda usada, mientras que el restante a viviendas nuevas. El 42% de créditos se destinaron a compra de viviendas de hasta US\$20.000 y el 57% en montos entre US\$20.000 y US\$40.000. Los saldos de cartera a cierre de 2023 muestran que el 75% de los créditos se han otorgado a hogares con ingresos de hasta 2,5 SMMV, mientras que un 25% se ha otorgado a aquellos con ingresos entre 2,5 y 4 SMMV (¶1.21).
- 1.11 **Impacto del CC en el sector vivienda.** En El Salvador, el 88,7 % del territorio se considera zona de riesgo y sobre esa superficie se asienta el 95,4 % de la población, lo cual lo hace uno de los países más vulnerables del mundo según el [Informe Nacional del Estado de los Riesgos y Vulnerabilidades](#)¹⁶. Los escenarios climáticos indican que la temperatura puede incrementar hasta 1,5 °C para 2041, en cuanto a la precipitación se espera un incremento en la intensidad, provocando más inundaciones y deslizamientos, afectando especialmente a la población con condiciones de vivienda precaria y en asentamientos urbanos

¹³ [EEO#13\(6\)](#).

¹⁴ [EEO#13\(7\)](#).

¹⁵ [EEO#3](#) y [EEO#4](#).

¹⁶ Precipitaciones, tormentas tropicales, huracanes y sequías, provocando recurrentemente inundaciones, deslizamientos, afectaciones en viviendas, infraestructura, producción alimentaria, contaminación del agua, estrés hídrico, entre otros.

densamente poblados, también hay poblaciones que tendrán afectaciones por estrés hídrico, por tanto, contar con vivienda resiliente y bien ubicada se vuelve imperante.

- 1.12 Así también, el sector vivienda aporta al CC a través de la generación de Gases de Efecto Invernadero (GEI), acorde al [Informe Bienal de Actualización de CC 2018](#), generando un 2,7% de los GEI, sin embargo, en los últimos 40 años esta cifra se ha incrementado cinco veces, siendo en un 30% explicado por el uso de energía eléctrica. La ubicación de las viviendas también afecta los hábitos de transporte y la demanda de infraestructuras, impactando directamente en las emisiones de GEI¹⁷. El reporte "[Creating Markets for Climate Business](#)", destaca cómo el financiamiento dirigido y estratégico ha propiciado un aumento significativo en la adopción de tecnologías y prácticas sostenibles en distintos sectores, sin embargo, en El Salvador aún no existe un crédito focalizado a atender vivienda social sostenible, ni del lado de la oferta ni de la demanda. Esto pone de manifiesto la necesidad de fortalecimiento institucional en el ecosistema de vivienda para sensibilizar y promover prácticas sostenibles.
- 1.13 En el marco del Acuerdo de Paris (AP), El Salvador presentó la actualización de su [Contribución Nacional Determinada](#) en 2021. En sus metas de mitigación, se compromete a reducir sus emisiones GEI anualmente y en sus metas de adaptación, desarrollar ciudades adaptables, resilientes. En el Plan Nacional de CC (2022-2026), también se incluye un componente para integrar la sostenibilidad en el ordenamiento territorial.
- 1.14 **Contexto de género en el mercado hipotecario.** Las mujeres enfrentan un contexto de brechas que resultan en niveles de empleabilidad, salarios, o acceso a colaterales más limitados con respecto a los hombres¹⁸. Según datos del BM¹⁹ sólo el 29% de las mujeres en El Salvador tienen una cuenta bancaria, comparado a 45% de los hombres. A este contexto se le agrega también que, a nivel nacional, el 60,87% de los hogares reportan como jefe de hogar a un hombre y 39,13% a mujeres. Una de las principales razones del bajo acceso al crédito en las mujeres es el acceso a garantías, considerando que las mujeres tienen menor probabilidad de tener activos a su nombre y los altos costos de financiamiento, lo cual se traduce en un menor acceso a financiamiento. Garantizar que las mujeres tengan acceso a créditos y a tenencia de la propiedad está vinculado con: (i) entornos más productivos ([Morrison et al](#)); (ii) una mayor capacidad de ahorro y menos propensión a *shocks* económicos ([Sequino et al](#)); (iii) mayor seguridad y estabilidad²⁰; (iv) externalidades positivas en su capacidad de negociación ([BID 2021](#)); y (v) les presenta una mayor probabilidad de emprendedurismo ([BM 2008](#)). Por otro lado, una mayor provisión de créditos a mujeres está vinculado con mayor crecimiento en los intermediarios financieros, y una mejora en sus perfiles de riesgo, dado que las mujeres tienen mejor comportamiento de repago ([International Finance Corporation \(IFC\) 2014](#)).
- 1.15 El BCR estableció una [hoja de ruta](#) para guiar a las instituciones financieras en la implementación de políticas que fomenten la inclusión financiera de las

¹⁷ [EEO#13\(4\)](#).

¹⁸ [EEO#13\(8\)](#).

¹⁹ [EEO#13\(9\)](#).

²⁰ [EEO#13\(10\)](#).

- mujeres. A nivel institucional, un análisis realizado²¹ a la cartera del FSV se identificó que cerca del 52% de los créditos otorgados por el FSV estuvieron destinados a mujeres. FSV diseñó el programa “Casa Mujer” para adquisición de vivienda a mujeres, incluyendo perfiles tradicionalmente excluidos por sesgos culturales, como mujeres solteras, viudas o divorciadas. Para expandir la transversalización de género en el resto de los programas del FSV, el BID brindó una asistencia técnica²² para revisar integraciones de género dentro de los productos del FSV, ampliando así la posibilidad de que más mujeres puedan ser financiadas.
- 1.16 **Contexto de PcD.** Según el Fondo de Población de las Naciones Unidas²³, la prevalencia total de discapacidad en El Salvador afecta al 20,4% de la población, mientras que la prevalencia crítica afecta al 7,6%. Existe una mayor incidencia entre mujeres (22,2%) que entre hombres (18,2%) y según la [Encuesta Nacional de PcD](#) de 2015, las mujeres presentan mayores dificultades de movilidad dentro de sus viviendas (26,9%) en comparación con los hombres (21,7%). Si bien no existen cifras sobre el número de PcD que acceden a servicios financieros, se observó que los datos con los que cuenta el FSV permiten obtener información a través de la autodeclaración de los titulares del crédito²⁴. Para el período entre 2021-2023, el número promedio de créditos anual que el FSV otorgó a PcD fue de 15, con una asignación proporcional entre hombres y mujeres. Para avanzar en el fortalecimiento institucional sobre aspectos de PcD en diciembre 2022, el FSV firmó un convenio interinstitucional²⁵ con el Consejo Nacional para la Inclusión de PcD (CONAIPD). Dentro de las acciones del FSV se encuentra otorgar viviendas con características de accesibilidad, con lo que el FSV cumple con la normativa²⁶ referente al diseño universal de accesibilidad de PcD.
- 1.17 **Contexto de la diáspora y receptores de remesas**²⁷. El uso del sistema financiero entre las personas receptoras de remesas es limitado, o nulo, pues no utiliza ningún producto o servicio financiero aparte del servicio de recepción de remesas. En El Salvador, se recibieron remesas al cierre del 2023 por US\$8.329,1 millones²⁸, lo que representa el 24,49% del PIB. Las familias que reciben remesas las utilizan principalmente para consumo. Se estima que el 32,6% de las remesas que reciben las familias salvadoreñas, han sido utilizados para pagar bienes inmuebles del emigrante en su país de origen o de familiares, por lo que un producto financiero hipotecario para este segmento promovería una mayor estabilidad financiera²⁹.
- 1.18 **Fallas de mercado.** Derivado de lo anterior se identifican dos causas principales de la problemática para el acceso a vivienda de interés social y particularmente sostenible. La primera, de naturaleza estructural, se relaciona con limitada oferta

²¹ Informe final de la consultoría financiada con recursos de [ATN/OC-18918-RG](#) aprobada en 2021 por US\$350.000 para apoyo al cliente.

²² Ibid.

²³ [EEO#13](#)(11).

²⁴ Ibid *footnote*#19.

²⁵ [EEO#13](#)(12).

²⁶ [EEO#13](#)(13).

²⁷ [EEO#13](#)(14).

²⁸ [EEO#13](#)(15).

²⁹ [EEO#13](#)(16).

de vivienda social³⁰ (¶1.6). En este sector existe una alta concentración de desarrolladores de vivienda atendiendo principalmente vivienda para familias de altos ingresos³¹. Estos desarrolladores tienen pocos incentivos para construir viviendas sociales, entre otras cosas, por el incremento constante en el valor del suelo, que genera márgenes bajos; y al acceso limitado a financiamiento para estos proyectos³². Adicionalmente, la vivienda sostenible de interés social es escasa, no existe un estándar nacional para su construcción, y su costo es aproximadamente un 7% más alto³³, con la dificultad de que el segmento social pueda absorber directamente estos costos. Estas deficiencias podrían llevar al país a seguir incrementando sus emisiones en el sector de la vivienda (¶1.11). Por último, la oferta está limitada por la deficiencia de factores habilitantes como el ordenamiento territorial, la planificación urbana y la habilitación de terrenos específicos. La segunda causa se refiere al acceso al financiamiento de largo plazo para adquirir vivienda. Debido a la relación entre el precio de las viviendas y el nivel de ingreso de los hogares, la adquisición de viviendas se realiza principalmente mediante financiamiento hipotecario de largo plazo. Aquí se presentan fallas tanto en la oferta como en la demanda ([EEO#6](#)). En cuanto a la demanda, para la población con ingresos entre 1 y 4 SMMV (¶1.5), existe información asimétrica que limita la adecuada evaluación del perfil de riesgo de los potenciales clientes, restringiendo el acceso al crédito, especialmente para mujeres (¶1.14) y poblaciones vulnerables, entre otros: trabajadores informales (¶1.6), receptores de remesas (¶1.17) y PcD (¶1.16). Aunque estos segmentos tienen ingresos relativamente estables que les permitirían destinar hasta un 30%-35% de su ingreso mensual al pago de una hipoteca, suelen carecer de un historial crediticio sólido y de activos significativos para ofrecer como garantía. Del lado de la oferta financiera, las instituciones financieras enfrentan limitaciones para otorgar crédito a largo plazo debido a que su principal fuente de fondeo son las captaciones del público³⁴, y la baja profundidad del mercado de capitales³⁵ genera altos costos transaccionales y mayor riesgo de mercado debido al descalce en sus balances. Estas limitaciones restringen la oferta de financiamiento de largo plazo, la disponibilidad de herramientas de calificación adecuadas y la diversidad de productos financieros (¶1.9). Por último y con mayor complejidad, por su multidimensionalidad, es la atención a las familias con ingresos inferiores a 1 SMMV. Aquí las políticas públicas podrían orientarse a productos financieros para la autoconstrucción y mejora de viviendas, así como políticas públicas que incluyan subsidios al frente para adquirir una vivienda digna, habilitación de suelos con servicios y titularización, entre otros³⁶.

1.19 Justificación del programa y estrategia de intervención. Las intervenciones de la Banca Pública de Desarrollo (BPD) se justifican cuando atienden a fallas de mercado o se logran altos rendimientos sociales que apoyan las prioridades de

³⁰ Esta problemática no será abordada en la presente operación, sin embargo, se espera que tenga un impacto indirecto ya que, al aumentar la demanda, se dinamizará la oferta de vivienda social y sostenible. Se está dirigiendo el diálogo con el país para atender esta problemática a través del MIVI, BANDESAL y con el mismo BID-Invest para financiar desarrolladores de vivienda social.

³¹ [EEO#13](#)(23).

³² Ibid.

³³ [EEO#13](#)(4).

³⁴ Los depósitos en la banca comercial ascienden al 75% del PIB ([FMI 2022](#)).

³⁵ [EEO#13](#)(24).

³⁶ Este elemento no formará parte de programa, sin embargo, existe un diálogo continuo con el MIVI para diseñar políticas públicas en este sentido.

políticas públicas del país. También se ha identificado que tener líneas de crédito dedicadas con la BPD promueven políticas públicas que fomentan el crecimiento económico sostenible ([Oxford 2018](#)). Este programa atiende una serie de barreras al financiamiento para las viviendas de interés social en El Salvador, incluyendo el financiamiento de hipotecas para viviendas sostenibles. La intervención propuesta permitirá viabilizar la adquisición de vivienda para los hogares con ingresos de hasta 4 SMMV ampliando la oferta de financiamiento para vivienda de interés social (hasta US\$40.000³⁷), con un énfasis en mujeres y poblaciones vulnerables, así como en el desarrollo de un programa piloto para financiar la adquisición de vivienda sostenible. También dinamizará la oferta de nuevas viviendas y promoverá que los promotores y desarrolladores inmobiliarios adopten estándares de vivienda sostenible. El acceso a vivienda permite a hogares de ingresos bajos y medios, ahorrar, construir activos y hacer frente a las crisis adversas. La vivienda propia mitiga la vulnerabilidad de los hogares pobres o que corren el riesgo de volver a caer en la pobreza³⁸. La vivienda propia permite oportunidades como el acceso al crédito en mejores condiciones como resultado de la disponibilidad de garantías, especialmente para las mujeres, que enfrentan mayores restricciones financieras o para las personas informales³⁹. El acceso a vivienda también implica la estabilidad del hogar, lo que puede contribuir a aumentar las oportunidades de encontrar y retener empleo, factores también cruciales para el empoderamiento económico de la mujer y poblaciones vulnerables. Finalmente, el sector construcción es una de las cuatro ramas económicas que generan más empleo en El Salvador, llegando a tener el 6,8% de la población ocupada y junto con el sector inmobiliario aportando un 12,5% al PIB. Por otro lado, contar con viviendas resilientes, evita pérdidas por eventos climáticos ([Comisión Económica para América Latina 2012](#)) y las viviendas sostenibles pueden generar ahorros en agua y energía de un 20%, además de presentar valores en el mercado superiores hasta un 7%⁴⁰. La intervención permite impulsar la demanda de vivienda social a través de la expansión del acceso a crédito hipotecario. Indirectamente, busca dinamizar el mercado de desarrolladores de vivienda social dado el impulso de la demanda efectiva de vivienda social y en particular vivienda social sostenible que contribuya a mitigar el CC.

- 1.20 En este orden, se propone el presente programa que otorgará subpréstamos a beneficiarios elegibles para la adquisición de vivienda de interés social y vivienda de interés social sostenible a través del FSV. El programa se enfocará en la financiación de vivienda nueva y ya construida a mujeres y segmentos vulnerables⁴¹, con miras a resolver el déficit de vivienda e impulsar la adquisición de vivienda que cumpla con los requisitos del FSV para ser resiliente frente a los riesgos de desastres naturales y amenazas climáticas ([EEO#11](#)), así como un programa piloto para promover el financiamiento para adquirir vivienda social sostenible ([EEO#8](#)). La provisión de crédito se hará con tasas de interés competitivas que permitan a los beneficiarios finales tener una vivienda con cargas financieras acordes a sus perfiles de riesgo e ingresos ([EEO#9](#)).

³⁷ Definición de vivienda social establecida en la normatividad del FSV. Para poder pagar una hipoteca de este monto y que la cuota no represente más del 30% de los ingresos mensuales se requieren de hasta 4 SMMV.

³⁸ [EEO#13](#)(19).

³⁹ [EEO#13](#)(20).

⁴⁰ [EEO#13](#)(22).

⁴¹ Esta propuesta se enfocará en: PcD, migrantes, personas con empleos informales.

- 1.21 **FSV.** El FSV es una institución autónoma constituida para contribuir al déficit de vivienda, siendo el mayor impulsor de hipotecas sociales en el país. A diciembre de 2023, FSV contaba con activos totales por US\$1.058 millones, con un crecimiento anual de 4,4%, explicado por la dinámica de la cartera de préstamos neta. Los pasivos totales se mantuvieron relativamente estables alcanzando US\$410 millones, con los acreedores financieros y las emisiones teniendo la mayor participación. La mayor fuente de financiamiento de la entidad es su patrimonio que creció 8,6% en el último año, explicado parcialmente por el aumento en sus reservas. La entidad es líquida, manteniendo hasta cuatro meses de obligaciones en recursos disponibles acorde a las políticas internas. Adicionalmente, el FSV es una entidad rentable (Retorno sobre Activos y Retorno sobre Patrimonio, alrededor de 7% y 4%, respectivamente) y solvente, con un patrimonio que supera a los activos ponderados por nivel de riesgo. La gestión del riesgo crediticio en FSV ha permitido la reducción de los indicadores de mora, que pasaron de 4,21% en 2019, a 2,37% en 2023. El índice de cobertura de cartera vencida alcanza 5,1 veces y la totalidad de refinanciamientos, reestructuraciones y vencimientos se encuentran cubiertos. La normatividad interna del FSV garantiza que, desde las etapas previas al otorgamiento de crédito, las viviendas cumplan con criterios mínimos en materia de ubicación, mejoras, y sistemas constructivos. El otorgamiento se hace únicamente en los casos en los que las características de las viviendas no presenten o permitan que el hogar caiga en déficit cualitativos ([Instructivo de Garantías Hipotecarias](#)) y que no se encuentren en zonas de riesgo⁴². La ejecución de la operación vigente, ([5352/OC-ES](#)) [2021 | US\$50 millones | 50% desembolsado] que será desembolsada al 100% este año, ha financiado 1.529 viviendas con el 41,5% destinado a mujeres. A pesar de que las mujeres presentaron ingresos promedios 16% menor que los hombres (US\$653), las mujeres recibieron montos de préstamo ligeramente superiores (US\$16.620,39 vs. US\$16.159,95) y mejores condiciones, a través programas específicos como “Casa Mujer”, destacándose por su inclusión financiera efectiva y excelente desempeño de pago, lo que desafía los modelos tradicionales de evaluación de riesgos.
- 1.22 **Análisis de demanda estimada.** Al analizar la demanda crediticia del FSV, utilizando cifras de la cartera originada en años anteriores, así como en proyecciones para los próximos cinco años, se revela que la demanda de vivienda de interés social para los próximos cinco años (2025-2029) será de 30.000 créditos, equivalentes a un monto aproximado de US\$700 millones. Este monto total de créditos incluye la adquisición de vivienda usada (61%) y nueva (36%) ([EEO#6](#)). Lo anterior considerando que el FSV otorga anualmente un total de US\$175 millones de cartera total. En este orden, los recursos de esta operación cubrirían el 7% de la demanda total para los próximos cinco años ([EEO#6](#)).
- 1.23 **Experiencia del Banco en el sector, el país y la región ([EEO#16](#)).** El BID ha liderado activamente el diseño e implementación de operaciones y proyectos en el sector a través de la banca de desarrollo tanto en el país como en distintos países de ALC. Durante 2021 se aprobó el “Programa de Financiamiento de la Vivienda Social” ([5352/OC-ES](#)), en donde se financió vivienda social a través del FSV, y de desarrolló una metodología para mitigar los riesgos físicos derivados del CC ([EEO#11](#)). Los datos indican que el 100% de lo ejecutado ha implementado

⁴² [EEO#11](#).

- dicha metodología y que además se promovió eficazmente la propiedad de vivienda entre mujeres. Al analizar en específico el programa “Casa Mujer” destaca por su inclusión financiera efectiva, atendiendo a mujeres con ingresos 29,46% menores en promedio, pero logrando mejores resultados gracias a beneficios personalizados. Estas mujeres reciben tasas de interés 21,01% más bajas, plazos de préstamo 5,22% más largos, y mantienen un excelente desempeño de pago con 53,33% menos días de mora.
- 1.24 En 2016 se concluyó el programa [2760/OC-ME](#) (2012 | US\$200 millones) a fin de atender sectores subatendidos, como es el segmento de los no afiliados; y la consolidación de créditos de mejora y autoproducción. Este programa se ejecutó de manera satisfactoria ([Informe de Terminación de Proyecto 2760-OC-ME](#)), promoviendo más de 37.000 acciones de vivienda. En 2019, se aprobó la CCLIP [EC-O0004](#) “Programa Sectorial Casa para Todos” por US\$200.000.000, enfocándose en la atención al déficit habitacional de la población de los últimos quintiles del país a través de subsidios totales o parciales. Asimismo, en 2019, el Banco otorgó una Garantía a Ecuador para la emisión de un bono social ([4699/OC-EC](#)) (2018 | US\$300 millones⁴³), permitiendo a las entidades financieras del país otorgar créditos hipotecarios a tasas de interés favorables para vivienda social. En noviembre de 2023, se aprobó la operación, Soluciones Habitacionales para Población Pobre y Vulnerable ([5821/OC-EC](#)) 2023 | US\$106,1 millones | pendiente de desembolso) (más US\$1,6 millones de capital no reembolsable para atención a migrantes), la cual también se enfoca en los segmentos de menores ingresos de la población, atendiendo el déficit cuantitativo y cualitativo⁴⁴.
- 1.25 **Lecciones aprendidas.** De las distintas intervenciones y del diálogo con bancos de desarrollo y ministerios de vivienda de la región se ha identificado la relevancia que tiene la innovación financiera para facilitar el acceso a segmentos que se encuentran subatendidos, así como el ofrecer líneas de financiamiento dedicadas que promuevan viviendas resilientes y bajas en carbono, en suelo con servicios y bien ubicadas. Operaciones como esta, que promueven hipotecas para vivienda social, tienen impacto en reducir el déficit de vivienda y mejorar las características de la vivienda según la [Meta Evaluación de Impacto de Programas de Vivienda Social: El caso Chileno realizada por OVE](#).
- 1.26 Del programa anterior con FSV ([5352/OC-ES](#)), se extraen las siguientes lecciones aprendidas aplicadas a la presente operación: (i) hubo un análisis de la demanda de créditos hipotecarios de mujeres cabeza de hogar y se sugirió ampliar la elegibilidad para atender a más mujeres en este programa; (ii) se demostró que con los términos y condiciones adecuadas las poblaciones de bajos ingresos pueden ser clientes fiables, por lo que en esta operación se buscará financiar otros segmentos de poblaciones subatendidas (¶1.38); (iii) en la operación anterior se desarrolló una metodología para mitigar riesgos de desastres, en esta operación, además se incentivará que al menos el 20% de las viviendas financiadas estén certificadas como sostenibles, promoviendo además la certificación de desarrolladores ([EEO#11](#)); y (iv) en la operación previa, la mayoría de los créditos ha financiado vivienda usada en parte por la escasez de vivienda social nueva.

⁴³ La garantía se encuentra activa y tiene una vigencia hasta el 2035, sin embargo, a la fecha, no se ha ejecutado ninguna operación en contra de la garantía.

⁴⁴ En proceso de firma.

Por ello, en esta operación se impulsará una mayor coordinación del FSV con desarrolladores para el desarrollo de vivienda nueva de interés social.

- 1.27 En conclusión se han incluido en el diseño del presente programa lecciones y buenas prácticas como: (i) la importancia de contar con recursos de largo plazo para consolidar el mercado de crédito hipotecario (¶1.9); (ii) la relevancia de políticas sectoriales de vivienda que tengan en cuenta el otorgamiento de crédito derivado de los estudios de cadena de valor de la vivienda (¶1.30) y promover la participación del sector privado tanto en la oferta como en la demanda (¶1.28); (iii) la relevancia de las entidades de financiamiento del sector público hipotecario para el acceso al crédito para mujeres y su transversalización (¶1.40), así como a poblaciones vulnerables que no son sujetas de crédito por el sistema financiero tradicional; (iv) el rol anticíclico de los mecanismos financieros públicos; y (v) la importancia de tener líneas de crédito dedicadas a promover y financiar vivienda sostenible (¶1.19).
- 1.28 **Complementariedad con otras operaciones del Grupo BID en el país (EEO#15).** El limitado acceso al crédito sigue siendo una barrera significativa para el crecimiento y desarrollo en El Salvador. Factores como la informalidad, la falta de garantías y la asimetría de información dificultan el financiamiento privado, particularmente para las MIPYMEs y el sector de vivienda social, lo que ha llevado a la BPD a jugar un papel clave en la mitigación de estas fallas de mercado. En este contexto, a lo largo de la última década, el Banco ha apoyado a BANDESAL y al FSV en el desarrollo gradual de instrumentos financieros innovadores como fondos de garantías, hipotecas sociales y líneas de financiamiento verde (¶1.23, ¶1.24, ¶1.32, ¶3.2), para cerrar las brechas de financiamiento en los segmentos de MIPYMEs y vivienda social. La presente operación es parte de un paquete de tres nuevas intervenciones diseñadas y a ser ejecutadas de manera independiente, pero relacionadas entre sí (ES-L1162, ES-L1163 y ES-L1165), a través de las cuales se mantiene este enfoque estratégico, continuando el apoyo a BANDESAL y a FSV en el desarrollo de nuevos instrumentos de financiamiento. Este enfoque compartido permite dar una respuesta coordinada a las necesidades del sector financiero de El Salvador, con la BP como eje central, maximizando el impacto programático y, a la vez, permitiendo atender especificidades sectoriales en cada una de las intervenciones, considerando que las tres intervenciones: (i) atienden diferentes sectores y tipos de beneficiarios, con distintos plazos de maduración de la demanda y condiciones para atenderla; y (ii) cuentan con mecanismos de ejecución diferenciados (¶3.2, ¶3.3, ¶3.4) y diferentes socios estratégicos (¶3.1).
- 1.29 **Valor Agregado y adicionalidad del Banco.** Esta operación, que es parte de una CCLIP (EEO#2), refleja la relación de largo plazo entre el BID y el FSV, construyendo sobre el trabajo previo y continúa impulsando al FSV a innovar, permitiendo que la institución desarrolle programas que aborden nuevas necesidades de vivienda, como el diseño de productos financieros para la compra de viviendas sostenibles. También impulsa al FSV a implementar estrategias que prioricen la atención de mujeres y poblaciones vulnerables, como receptores de remesas, un primer alcance para PcD, y trabajadores informales, para garantizar su acceso a soluciones habitacionales dignas.
- 1.30 En operaciones anteriores con FSV, el BID ha demostrado su capacidad para fortalecer programas destinados a sectores específicos, como el crédito para

mujeres y la implementación de metodologías para mitigar riesgos de desastres naturales. La adicionalidad del BID se manifiesta en el apoyo continuo a través de Cooperaciones Técnicas (CT) destinadas a fortalecer las capacidades del FSV, así como el continuo diálogo, permitiéndole seguir avanzando en la atención al sector hipotecario de manera más eficiente. Durante este período, se estarán fortaleciendo las capacidades del fondo en cuanto a diversidad e inclusión a través de una CT en preparación⁴⁵ para atender mejor el segmento de PcD, además con recursos de la [ATN/OC-20068-RG](#) se está financiando el “Estudio de Cadena de Valor de la Vivienda de El Salvador”, el cual permitirá entender el mejor funcionamiento del sector vivienda, para identificar actividades que agreguen valor e identificar oportunidades para proyectos público-privados. Finalmente, con la [ATN/OC19731-ES](#) se está apoyando el desarrollo de un “Sello Social y Ambiental para la Vivienda” el cual permitirá la creación de los elementos y criterios de sostenibilidad que serán parte integral de la política de vivienda junto con el “Sistema de Información Territorial y Urbano” con lo que también se estará capacitando al propio FSV y a desarrolladores de vivienda en [temas sostenibles](#).

- 1.31 **Coordinación con otras agencias multilaterales y donantes.** El programa complementará el apoyo otorgado al FSV por parte del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por un monto total de US\$100 millones⁴⁶. El “[Programa de Intermediación Financiera para la Vivienda Social](#)” del BCIE tiene por objetivo ayudar a los hogares de bajos ingresos a adquirir, construir y mejorar sus viviendas⁴⁷. El préstamo del BCIE busca financiar créditos para mejora de vivienda, lo cual complementa nuestro programa que busca atender el déficit cuantitativo a través del crédito a largo plazo.
- 1.32 **Alineación estratégica.** El programa es consistente con la Estrategia Institucional del Grupo BID: Transformación para una Mayor Escala e Impacto (GN-3159-12) y se alinea con los objetivos de: (i) reducir la pobreza y la desigualdad a través del otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda a hogares de menores ingresos; y (ii) abordar el CC, ya que según la [Metodología conjunta de los Bancos Multilaterales de Desarrollo \(BMD\) de estimación de financiamiento climático](#), la operación tiene 20% de financiamiento climático en mitigación por la adquisición de viviendas que cumplen con un nivel de eficiencia energética, hídrica y de carbono embebido en materiales equivalente a “*Excellence in Design for Greater Efficiencies*” (EDGE) nivel 1, El programa también se alinea con las siguientes áreas de enfoque operativo: (i) igualdad de género; (ii) inclusión de grupos diversos de la población; (iii) capacidad institucional, Estado de derecho y seguridad ciudadana; e (iv) infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva.
- 1.33 El programa se alinea con la Estrategia Sectorial sobre las Instituciones para el Crecimiento y el Bienestar Social (GN-2587-2), bajo su componente de ofrecer acceso a los servicios financieros a la mayoría y la de Mitigación y Adaptación al CC (GN-2609-1), al financiar vivienda sostenible y que ha sido evaluada para mitigar riesgos por desastres naturales. El programa es consistente con el Documento de Marco Sectorial de Vivienda y Desarrollo Urbano (GN-2732-11) al apoyar la resolución del desafío de exclusión social estructural. El programa también es consistente con la Estrategia de País del Grupo BID con El Salvador

⁴⁵ [ATN/OC-21066-RG](#) (para apoyo al cliente - US\$310.568).

⁴⁶ Al mes de julio 2024 se desembolsaron US\$50 millones.

⁴⁷ [EEO#13](#)(17).

2021-2024 (GN-3046-1), a través del objetivo estratégico de aumentar el financiamiento para acceso a la vivienda en los segmentos vulnerables. Finalmente, el programa se encuentra incluido en la Actualización del Anexo III del Informe sobre el Programa de Operaciones 2024 (GN-3207-3).

- 1.34 **Igualdad de género e inclusión de grupos diversos.** El programa es consistente con el Marco Sectorial de Género y Diversidad ([GN-2800-13](#)), estableciendo una meta específica de créditos para mujeres, y escalando con respecto a programas anteriores. En el frente de diversidad, se trabajará a manera de piloto con una designación de créditos para PcD, al tiempo que se fortalecen las capacidades institucionales del FSV para orientar un trabajo que permita una mejor integración de las PcD en el mercado hipotecario⁴⁸.
- 1.35 **Alineación con AP.** Esta operación ha sido analizada utilizando el [Marco Conjunto de los BMD](#) para el Análisis de Alineación con París y el [Enfoque de Implementación para la Alineación con el Acuerdo de París del Grupo BID](#) (PAIA, GN-3142-1) y se ha determinado: (i) alineada a la meta de adaptación del AP; y (ii) alineada con la meta de mitigación del AP con base en un análisis específico. La alineación se basó en la consideración de los siguientes elementos: (i) al menos 20% de los recursos se destinará a hipotecas para la compra de vivienda con estrategias de sostenibilidad equivalentes a EDGE estándar nivel 1; y (ii) mediante un plan para el fortalecimiento institucional se apoyará el desarrollo de un “Sello Social y Ambiental para la Vivienda” cuyos elementos y criterios de sostenibilidad serán parte integral de la política de vivienda y capacitarán a desarrolladores y personal del FSV en [temas sostenibles](#).

B. Objetivos, componentes y costo

- 1.36 **Objetivos.** El objetivo general de desarrollo es contribuir a la reducción del déficit habitacional mediante la provisión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social. Los objetivos específicos de desarrollo del programa son: (i) aumentar el acceso a crédito hipotecario para la adquisición de vivienda atendiendo a poblaciones subatendidas; y (ii) promover la adopción de vivienda sostenible.
- 1.37 **Componente único – Acceso a crédito hipotecario de interés social para reducir el déficit cuantitativo de vivienda a poblaciones subatendidas (US\$50 millones).** El programa se estructura en torno a un Componente único por US\$50 millones, cuyos recursos se otorgarán al FSV, para que a su vez otorgue subpréstamos a hogares para el financiamiento de adquisición de vivienda de interés social. El uso de los recursos del préstamo deberá cumplir con las siguientes condiciones: (i) un mínimo del 50% de los recursos se asignarán a créditos para mujeres ($\$1.40$); (ii) un 30% de los recursos se asignarán a poblaciones vulnerables⁴⁹; y (iii) al menos el 20% de los recursos para viviendas que cumplan con criterios de sostenibilidad, los cuales estarán definidos en el Reglamento Operativo del Programa ([ROP](#)⁵⁰). La operación estará designando

⁴⁸ El apoyo en estos temas institucionales será brindado con recursos de CT [ATN/OC-21066-RG](#).

⁴⁹ Se dará seguimiento a los siguientes segmentos; receptores de remesas; trabajadores informales; personas con ingresos menores a 2 SMMV para contar con más información que permita identificar mejoras en los programas actuales de FSV.

⁵⁰ Viviendas que alcancen niveles de ahorro equivalente al estándar [EDGE](#) 1 del IFC.

US\$800.000 para financiar vivienda de PcD, a forma de piloto, para iniciar la exploración de necesidades de dicho mercado⁵¹. Todos los subpréstamos se analizarán bajo la metodología de riesgos de desastres naturales ([EEO#11](#)).

- 1.38 **Beneficiarios elegibles.** Serán beneficiarios elegibles para obtener un crédito hipotecario para vivienda, los hogares que tengan ingresos de hasta 4 SMMV para adquirir viviendas de hasta US\$40.000, cuyos postulantes sean mayores de edad y que puedan demostrar capacidad de pago, según los procesos y metodologías propias del FSV. Bajo este programa se buscará financiar sectores subatendidos: (i) mujeres⁵²; y (ii) personas vulnerables incluyendo PcD⁵³, trabajadores informales⁵⁴ y familias receptoras de remesas⁵⁵. El programa proporcionará crédito hipotecario con plazos hasta 30 años, para la compra de primer inmueble, de conformidad con lo estipulado en el [ROP](#).
- 1.39 **Monto y límite de financiamiento.** Se espera que el programa beneficie a un total de 6.000 personas⁵⁶. El monto máximo de los subpréstamos a otorgar es de US\$40.000 como se establece en el [ROP](#).
- 1.40 **Consideraciones de género y diversidad del programa.** La información identificada (§1.14) ha permitido delimitar una meta de colocación de los créditos para mujeres (50%), aumentando la escala de créditos con respecto a operaciones anteriores, y contribuyendo con la reducción de las brechas de género. El BID ha apoyado al FSV en incorporar una mirada integral de género en todos sus productos (§1.15), promoviendo que los mismos sean adecuados para las mujeres. En el frente de diversidad, por primera vez se trabajará con el FSV en un piloto de financiamiento para PcD, considerando un mínimo de US\$800.000 de financiamiento, y tomando como referencia cifras históricas disponibles de créditos otorgados a PcD (§1.16). Para acompañar al FSV en extraer aprendizajes de dicho piloto, se trabajará en una asistencia técnica para fortalecer sus capacidades institucionales y orientar un trabajo para una mejor integración de las PcD en el mercado hipotecario⁵⁷.

C. Indicadores clave de resultados

- 1.41 Los indicadores para medir el objetivo general de desarrollo serán: (i) déficit cuantitativo de vivienda en El Salvador; y (ii) porcentaje de desarrolladores que fabrican viviendas que son financiadas a través de hipotecas del FSV, que se

⁵¹ Adicionalmente al piloto de financiamiento a PcD, por medio de recursos de CT [ATN/OC-21066-RG](#), se estará apoyando capacidades institucionales del FSV para un mejor entendimiento del contexto de financiamiento de PcD.

⁵² Cualquier beneficiaria tomadora de crédito cuyo sexo sea mujer, independientemente de su estado civil, en línea con los hallazgos de la asesoría brindada por [ATN/OC-18918-RG](#).

⁵³ Se considerará cualquier discapacidad del ámbito físico o cognitivo, por medio de declaración juramentada, constancia médica, legal, u otro documento oficial.

⁵⁴ Personas que no tengan cotizaciones al Sistema de Ahorro para Pensiones durante los últimos seis meses o del sector de ingresos variables con ingresos comprobables.

⁵⁵ Personas que demuestren recibir recursos del extranjero de conformidad con el programa "Vivienda Cercana" del FSV ([EEO#9](#)).

⁵⁶ Considerando 2.000 hogares beneficiados y un promedio de tres personas por vivienda (viviendas totales/población total).

⁵⁷ El apoyo será brindado con recursos de CT [ATN/OC-21066-RG](#). La orientación integrará un diagnóstico del contexto de PcD en El Salvador, la identificación de brechas que PcD tienen en el sistema financiero, y recomendaciones para un despliegue más adecuado de programas considerados para dicha población.

encuentran certificados. Los indicadores para medir los objetivos específicos de desarrollo serán: (i) cartera relevante de crédito hipotecario del FSV para beneficiarios objetivo del programa; (ii) porcentaje de recursos del programa destinado a financiar vivienda a mujeres; (iii) cartera relevante de crédito hipotecario del FSV destinada a personas vulnerables; y (iv) cartera relevante de crédito hipotecario del FSV destinada a financiar hipotecas de vivienda sostenible, que alcanzan niveles de ahorro equivalente al estándar EDGE.

- 1.42 **Análisis Económico (AE).** La evaluación económica identifica los flujos de beneficios y costos generados por el programa. Los beneficios consisten en: (i) valoración de las familias por vivir en las viviendas estimadas como el valor de la renta imputada neta de los pagos de los préstamos hipotecarios de las viviendas nuevas incluyendo un valor residual al final del período por el activo vivienda; (ii) VA del desarrollo y comercialización de viviendas nuevas; (iii) VA de la intermediación de viviendas usadas; y (iv) ganancias por las mayores rentas imputadas tanto de las viviendas nuevas como usadas con relación a la situación sin proyecto. Una vez deducidos los costos del programa, los flujos son descontados al 12% y se obtienen unos beneficios sociales netos de US\$2,24 millones en valor presente y una Tasa Interna de Retorno del 13,3%. Adicionalmente, el análisis de sensibilidad muestra que el programa es robusto a variaciones de parámetros clave ([AE](#)).

II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS

A. Instrumentos de financiamiento

- 2.1 El financiamiento del programa asciende a US\$50 millones provenientes de un préstamo de inversión, bajo la modalidad de Global de Crédito con recursos de Capital Ordinario (CO) del BID. El período de desembolsos del préstamo será de cinco años.

Cuadro 1. Costos del programa (millones de US\$)

Componente	BID – CO
Componente Único - Acceso a crédito hipotecario de interés social para reducir el déficit cuantitativo de vivienda a poblaciones subatendidas	50
Total	50

Nota: El OE cubrirá los gastos de administración, monitoreo, evaluación y auditoría de la operación.

Cuadro 2. Proyección de desembolsos (millones de US\$)

Fuente	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
BID (monto máximo por año)	7,5	7,5	10,0	12,5	12,5	50
%	15	15	20	25	25	100

- 2.2 **Restricción al ritmo de desembolsos.** En virtud del documento AB-2990, el desembolso de los recursos del préstamo estará sujeto a los siguientes límites máximos: (i) hasta un 15% durante los primeros 12 meses; (ii) hasta un

30% durante los primeros 24 meses; y (iii) hasta un 50%, durante los primeros 36 meses, todos los cuales serán contados a partir de la fecha de aprobación del préstamo por el Directorio Ejecutivo del Banco. Estos límites pueden resultar no aplicables en la medida en que se hayan cumplido los requisitos establecidos en la política del Banco, siempre y cuando se haya notificado por escrito al prestatario.

B. Riesgos ambientales y sociales

- 2.3 De acuerdo con el Marco de Política Ambiental y Social (GN-2965-23) la operación se categoriza como Intermediación Financiera con una clasificación de riesgo ambiental y social de nivel moderado. La clasificación de riesgo de desastre y CC es bajo. Con base en los resultados de la debida diligencia ambiental y social, se determina que la mayoría de los subproyectos a financiar bajo el programa tendrán un riesgo socioambiental bajo. Los impactos ambientales y sociales potenciales asociados al programa se manejarán con la aplicación de un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) del programa, que estará basado en el cumplimiento de la Lista de Exclusión del BID, la ley local y criterios adicionales de exclusión y elegibilidad, así como la aplicación del SGAS de FSV. Dichos requisitos ambientales y sociales del programa constituirán el SGAS del programa, que serán integrados en el [ROP](#) (¶3.6 y [EER#2](#)).

C. Riesgos fiduciarios

- 2.4 Como resultado de la ejecución de operaciones anteriores con el FSV, su experiencia con otros organismos internacionales, junto con la evaluación de la capacidad institucional del FSV se identificó que el riesgo fiduciario es bajo, principalmente porque FSV cuenta con un alto nivel de desarrollo en los sistemas fiduciarios, según se observa en el Anexo III (¶3.2).

D. Otros riesgos y temas clave

- 2.5 **Riesgos económicos y financieros.** Se identificaron dos riesgos medio-altos: (i) la competitividad de los créditos del programa podría verse comprometida debido a la incertidumbre que generan los ciclos económicos, afectando las condiciones financieras de las hipotecas. Este riesgo se mitiga a través del uso de la Facilidad de Financiamiento Flexible del BID que le permite al Prestatario fijar tasas y plazos; (ii) que no exista una oferta suficiente de vivienda social en el mercado o que se aprecie el valor de la vivienda social por encima del límite del programa. Para mitigar esto último se tiene un diálogo continuo con el MIVI, FSV, y en específico a través del proyecto para emitir “notas de precalificación” que promoverá el financiamiento a desarrolladores de vivienda (¶1.28).
- 2.6 **Sostenibilidad.** Este programa continúa con el compromiso estratégico del BID, para dar continuidad a la relación de largo plazo con el FSV, a través de apoyos financieros y no financieros para coadyuvar al desarrollo urbano sostenible. Por otra parte, los fondos provenientes de las recuperaciones de los subpréstamos se utilizarán para otorgar más préstamos en el mismo tipo de actividades permitiendo al FSV financiar más soluciones de vivienda en los casos en los que esto aplique. Adicionalmente, se espera fortalecer la oferta de líneas de crédito de

vivienda social sostenible a través de un “sello de vivienda verde” y asistencia para atender mejor a PcD (¶1.30).

III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN

A. Resumen de los arreglos de implementación

- 3.1 **Prestatario y Organismo Ejecutor (OE).** El Prestatario y OE de esta operación será FSV. El FSV utilizará sus recursos y sistemas administrativos, financieros y contables para el registro y la administración de las operaciones que se otorguen con los recursos del programa de acuerdo con la regulación financiera vigente aplicable para esa entidad y las políticas del Banco. Asimismo, esta operación contará con la garantía soberana de la República de El Salvador sobre las obligaciones financieras del Prestatario.
- 3.2 **Ejecución y administración.** El Banco desembolsará los recursos al FSV, quien otorgará subpréstamos a beneficiarios elegibles para el cumplimiento de los objetivos del programa siguiendo las estipulaciones del [ROP](#). El FSV ejecutará el proyecto en el marco de su actual estructura organizativa, administrativa y financiera y será responsabilidad de la Gerencia de Finanzas del FSV la administración y la coordinación del programa con el BID. En este sentido, FSV aplicará esta capacidad en la identificación de los beneficiarios finales, el otorgamiento de créditos, y la auditoría y reportaje del programa al Banco con los más altos estándares de transparencia (¶1.30). El FSV está preparado para la ejecución del programa dado que: (i) ha ejecutado de manera favorable la segunda operación bajo la CCLIP; (ii) de acuerdo con el análisis de capacidad institucional simplificado llevado a cabo en 2024, el FSV cuenta con la capacidad financiera y fiduciaria para fungir como ejecutor; (iii) la entidad constituye el mayor prestamista de créditos hipotecarios de vivienda de interés social en el país (casi el 90% del segmento y el 66% del total de la cartera hipotecaria en el país); y (iv) de acuerdo a los ámbitos de mejora referidos en el análisis de capacidad institucional se continuará fortaleciendo la capacidad del FSV para la gestión de proyectos y calidad técnica en temas de sostenibilidad, impulsando la certificación del personal clave en el [programa de vivienda sostenible](#) del BID.
- 3.3 **Mecanismo de coordinación estratégica.** La CCLIP [ES-O0009](#), del que este programa forma parte, cuenta con la SCI, como Organismo de Enlace (¶1.1), por lo que FSV se reunirá al menos dos veces al año con la misma para observar el avance de ejecución del programa y asegurar el cumplimiento de los objetivos estratégicos, así como para proponer conjuntamente, de ser necesario, ajustes operativos que permitan un mejor desempeño del programa. FSV enviará a la SCI los informes y documentos periódicos señalados en el [ROP](#), con la finalidad de proveer la información necesaria sobre la situación del programa. FSV y la SCI podrán acordar otro tipo de arreglos adicionales de considerarlos necesarios, los cuales deberán consignarse por escrito en el [ROP](#).
- 3.4 Se llevará a cabo una coordinación adicional con el MIVI como ente rector del sector vivienda en el país. Se buscará entre otros evaluar el rol del programa dentro de la política del sector, así como en la toma de decisiones estratégicas que puedan guiar o influenciar la política para vivienda de interés social en el país

a nivel nacional o territorial. Para tal fin, FSV se reunirá con el MIVI al menos dos veces al año. Las interacciones con la SCI y el MIVI estarán a cargo de la Gerencia de Finanzas del FSV.

- 3.5 **ROP.** El [ROP](#) incluirá: (i) el detalle de las responsabilidades en la coordinación y administración del programa; (ii) las características generales de los beneficiarios; (iii) las características específicas de los subpréstamos sujetos a la financiación; (iv) las características de las viviendas sostenibles; (v) aspectos relativos a la evaluación de los riesgos de crédito; (vi) los requerimientos sociales y ambientales así como una lista de exclusión; y (vii) requerimientos de reporte de gobierno corporativo e integridad, entre otros aspectos. Las modificaciones al [ROP](#) deberán contar con la no objeción del Banco.
- 3.6 **Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento. El primer desembolso de los recursos del préstamo estará condicionado al cumplimiento, a satisfacción del Banco, por parte del Prestatario, de que se haya aprobado y entrado en vigor el [ROP](#), de conformidad con los términos y condiciones aprobados previamente por el Banco.** Esta condición es esencial, ya que el [ROP](#) establecerá las directrices, procedimientos y mecanismos de coordinación que guiarán la ejecución.
- 3.7 **Excepciones a las políticas del Banco.** La República de El Salvador será el garante de las obligaciones de pago del préstamo, incluidos los intereses y comisiones y el aporte de contrapartida local. Se solicita una excepción parcial a la Política OP-303, "Garantías Requeridas al Prestatario", en relación con las obligaciones de ejecución del programa. Esta excepción se justifica puesto que el Artículo 11 de la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (Decreto No. 516/1995) determina que las obligaciones asociadas a la ejecución de préstamos se encuentran fuera del mandato legal de las autoridades de la República de El Salvador. FSV, Prestatario y OE del programa, cuenta con la estructura organizacional, normativa, financiera, tecnológica y humana suficiente para llevar a cabo la ejecución de la operación. Esta excepción es consistente con las excepciones aprobadas en las operaciones bajo la CCLIP ([ES-O0009](#)).
- 3.8 **Desembolsos y anticipos.** Los recursos del préstamo serán depositados en una cuenta especial de FSV desde la cual, se realizarán los desembolsos correspondientes a los subpréstamos, así como los ingresos por concepto de repago de deuda. En todo caso, el Banco podrá desembolsar los recursos del programa en cualquiera de las modalidades previstas en la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (GN-2811-1), descrita en el Anexo III. Las solicitudes de desembolso deberán ir acompañadas de la información detallada en el [ROP](#) y la verificación se realizará ex post, sujeta a la revisión de los subpréstamos otorgados.
- 3.9 Los fondos provenientes de las recuperaciones de los subpréstamos concedidos con los recursos del proyecto sólo podrán utilizarse para la concesión de nuevos subpréstamos que se ajusten a las normas establecidas en el contrato de préstamo y el [ROP](#) de esta operación.
- 3.10 **Estados financieros auditados.** El FSV presentará los estados financieros anuales del proyecto, de acuerdo con los términos de referencia acordados con el

Banco. Los estados financieros se presentarán dentro de los 120 días posteriores al cierre del ejercicio fiscal. Los estados financieros finales del proyecto se presentarán dentro del plazo de 120 días posteriores a la fecha de último desembolso.

- 3.11 La auditoría del proyecto será efectuada por una firma auditora independiente elegible para el Banco, bajo los procedimientos establecidos en las guías de auditoría vigentes. La auditoría externa del proyecto será financiada con recursos propios del FSV. En este sentido, la institución deberá asegurar que los fondos correspondientes a los servicios de auditoría se encuentren disponibles anualmente y hasta la fecha de cierre del proyecto.
- 3.12 **Adquisiciones y contrataciones.** Por tratarse de un programa que operará por demanda con un único componente sólo para financiar subpréstamos, no habrá necesidad de proceder con adquisiciones de obras, bienes, servicios o consultoría como parte de su ejecución. La propuesta, por tanto, no incluye un Plan de Ejecución o Plan de Adquisiciones.

B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados

- 3.13 **Monitoreo.** El seguimiento de la ejecución del proyecto se realizará a través de informes semestrales de progreso presentados dentro de los 60 días siguientes a la finalización de cada semestre. Los informes tomarán como referencia los compromisos de la Matriz de Resultados (Anexo II) y los informes de avance financiero indicados en las Normas Generales del Contrato de Préstamo. Los informes semestrales de progreso deberán incluir la actualización y seguimiento de la información del proyecto, así como los recursos que destinará para tal fin, de conformidad con lo indicado en el Plan de Monitoreo y Evaluación ([PME](#)). El FSV será responsable de la recolección y verificación de la información.
- 3.14 **Evaluación de impacto.** La evaluación de los resultados del proyecto se efectuará mediante un análisis costo beneficio ex post de los flujos de egresos e ingresos derivados de la intervención ([PME](#)) y el correspondiente análisis de la evolución de la cartera relevante para esta intervención. La preparación de la evaluación se iniciará seis meses antes de la fecha prevista del cierre de la operación y se entregará en los doce meses siguientes o de conformidad a las políticas del Banco para ese momento. Se han incluido dentro del presupuesto administrativo de la operación los fondos necesarios para la realización de la evaluación del programa.

IV. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

- 4.1 **Criterios de elegibilidad generales.** Este cuarto programa bajo la CCLIP ([ES-O0009](#)) de MM-II cumple con los criterios de elegibilidad establecidos en la Política GN-2246-13 y sus guías operativas GN-2246-15, puesto que:
- a. El objetivo multisectorial de la CCLIP de promover la actividad productiva y el bienestar social en El Salvador mediante el acceso al crédito en los sectores empresarial y de vivienda, continúa figurando dentro de las prioridades definidas en la Estrategia de País del Grupo BID con El Salvador 2021-2024 (GN-3046-1). Este proyecto está contribuyendo a través del área

prioritaria de “reducción de la vulnerabilidad social”, al aumentar el acceso al financiamiento para de vivienda en segmentos subatendidos atendiendo los temas transversales de adaptación y mitigación al CC y empoderamiento de la mujer.

- b. Las operaciones anteriores bajo esta CCLIP estarían alcanzando los hitos previstos, reflejando un avance suficiente en la ejecución en base a sus objetivos específicos ([EEO#2](#)). Esta operación se diseña sobre los logros obtenidos en dichas operaciones precedentes (§1.1).
 - c. Durante 2024 se realizó un análisis de capacidad institucional del FSV con resultados de clasificación alta para realizar las actividades de gestión financiera y administración de los recursos del programa, bajos niveles de riesgo fiduciario y un nivel satisfactorio de logro de objetivos de desarrollo.
 - d. La presente propuesta incluye acciones específicas para mejorar las capacidades del FSV, en línea con las recomendaciones del análisis de capacidad institucional (§3.2).
 - e. La SCI es el organismo de enlace de la CCLIP según designación del Gobierno de El Salvador ([EEO#10](#)). La SCI tiene la autoridad para realizar actividades de coordinación y seguimiento de los programas a ser financiados bajo la CCLIP por las facultades definidas en el Capítulo X del Decreto 1 del 2 de junio de 2019⁵⁸. La SCI observará el flujo de operaciones en cada sector y formulará propuestas de ajustes para lograr el objetivo de la CCLIP, de considerarse necesario (§3.3).
- 4.2 **Criterios de elegibilidad específicos de la cuarta operación bajo la CCLIP.** Esta cuarta operación individual bajo la CCLIP para el Acceso al Crédito Empresarial y de Vivienda ([ES-O0009](#)) de la MM-II cumple con los criterios específicos para las operaciones subsiguientes establecidos en la Política GN-2246-13 y sus guías operativas GN-2246-15, puesto que:

- a. Se hizo un análisis de la capacidad institucional del FSV, y se identificó que cuenta con alta capacidad de ejecución, así como esferas de mejora (§3.2) y no se identificaron posibles riesgos de naturaleza fiduciaria (§2.4);
- b. El primer programa bajo la CCLIP fue ejecutado por BANDESAL para apoyar las MiPyME ([5083/OC-ES](#)) y tuvo su último desembolso en 2023. Durante toda la vida del programa, la operación alcanzó una calificación satisfactoria y se espera que el Informe de Terminación del Programa sea concluido este año.
- c. La segunda operación ([5352/OC-ES](#)), ejecutada por FSV ha alcanzado una calificación satisfactoria en todas las evaluaciones, demostrando una ejecución satisfactoria y alta probabilidad que se alcancen sus objetivos de desarrollo.
- d. La tercera operación ([5733/OC-ES](#)), ejecutada por BANDESAL, ha beneficiado a 829 MiPyME, presenta una calificación satisfactoria hasta finales

⁵⁸ Publicado en el Diario Oficial No. 101, Tomo No. 423.

de 2023 demostrando una alta probabilidad de alcanzar sus objetivos de desarrollo.

- e. FSV está preparado para la ejecución del cuarto programa bajo la CCLIP [ES-O0009](#), como se ha indicado anteriormente (§3.2).
- f. El objetivo de esta operación contribuye al logro de los objetivos multisectoriales de la CCLIP, al promover el bienestar social mediante el acceso a crédito en el sector de la vivienda (§1.1); y está contemplada en el sector de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en la CCLIP (§1.1).

Matriz de Efectividad en el Desarrollo		
Resumen		ES-L1165
I. Prioridades corporativas y del país		
1. Alineación con la estrategia institucional del Grupo BID		
Áreas de enfoque operativo		-Igualdad de género e inclusión de grupos poblacionales diversos -Capacidad institucional, estado de derecho, seguridad ciudadana -Infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva
[Marcador de espacio: Indicadores del marco de impacto]		
2. Objetivos de desarrollo del país		
Matriz de resultados de la estrategia de país	GN-3046-1	Aumentar el financiamiento para acceso a la vivienda en los segmentos vulnerables
Matriz de resultados del programa de país	GN-3207-3	La intervención está incluida en el Programa de Operaciones de 2024.
Relevancia del proyecto a los retos de desarrollo del país (si no se encuadra dentro de la estrategia de país o el programa de país)		
II. Development Outcomes - Evaluability		Evaluable
3. Evaluación basada en pruebas y solución		8.1
3.1 Diagnóstico del Programa		2.5
3.2 Intervenciones o Soluciones Propuestas		1.6
3.3 Calidad de la Matriz de Resultados		4.0
4. Análisis económico ex ante		7.5
4.1 El programa tiene una TIR/VPN, o resultados clave identificados para ACE		1.5
4.2 Beneficios Identificados y Cuantificados		3.0
4.3 Supuestos Razonables		0.0
4.4 Análisis de Sensibilidad		2.0
4.5 Consistencia con la matriz de resultados		1.0
5. Evaluación y seguimiento		8.3
5.1 Mecanismos de Monitoreo		4.0
5.2 Plan de Evaluación		4.3
III. Matriz de seguimiento de riesgos y mitigación		
Calificación de riesgo global = magnitud de los riesgos*probabilidad		Bajo
Clasificación de los riesgos ambientales y sociales		FI
IV. Función del BID - Adicionalidad		
El proyecto se basa en el uso de los sistemas nacionales		
Fiduciarios (criterios de VPC/FMP)	Si	Presupuesto, Tesorería, Contabilidad y emisión de informes, Controles externos, Auditoría interna. Adquisiciones y contrataciones: Sistema de información, Método de comparación de precios.
No-Fiduciarios		
La participación del BID promueve mejoras adicionales en los presuntos beneficiarios o la entidad del sector público en las siguientes dimensiones:		
Antes de la aprobación se brindó a la entidad del sector público asistencia técnica adicional (por encima de la preparación de proyecto) para aumentar las probabilidades de éxito del proyecto	Si	ATN/OC-18918-RG, ATN/OC-19731-ES, ATN/MC-16262-RG

El Programa de Financiamiento de la Vivienda Social, Inclusiva, y Sostenible (ES-L1165) es la cuarta operación bajo la CCLIP de Acceso al Crédito Empresarial y de Vivienda, y tiene como objetivo general de desarrollo el contribuir a la reducción del déficit habitacional mediante la provisión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social. El Programa se propone contribuir a dicho objetivo mediante los objetivos específicos de desarrollo de (i) aumentar el acceso a crédito hipotecario para la adquisición de vivienda atendiendo a poblaciones sub atendidas; y (ii) promover la adopción de vivienda sostenible. El diagnóstico de la operación presenta el déficit cuantitativo de vivienda como problema general, particularmente pronunciado en segmentos de menores recursos. El diagnóstico identifica como causas de este problema el rápido crecimiento poblacional urbano, la informalidad, la limitada capacidad adquisitiva, y la falta de esquemas hipotecarios para atender a poblaciones de bajos recursos, así como la escasa oferta de vivienda social adecuada. Ante ello, el programa propone créditos para la adquisición de vivienda de interés social y sostenible a hogares que tengan ingresos de hasta 4 salarios mínimos, buscando financiar a otros sectores subatendidos, como las mujeres, trabajadores informales, receptores de remesas, y personas en situación de vulnerabilidad incluyendo personas con discapacidades.

Los indicadores de resultados asociados al objetivo específico son SMART y permitirían medir el alcance del mismo. El análisis económico cuantifica beneficios a través del valor de alquiler imputado a viviendas nuevas, el valor agregado de la inversión en nuevas viviendas, y el valor agregado de la intermediación de viviendas usadas, y arroja una TIR de 13,3%.

El plan de monitoreo y evaluación plantea tres estrategias de evaluación: (i) una evaluación reflexiva que muestre el alcance de los resultados asociados al objetivo específico; (ii) un análisis cualitativo que discuta las lecciones aprendidas durante la ejecución del programa; y (iii) un análisis costo beneficio ex post. Estas estrategias de evaluación no permiten la atribución empírica de los resultados.

MATRIZ DE RESULTADOS

Objetivo del proyecto:	Los objetivos específicos de desarrollo para esta operación son: (i) aumentar el acceso a crédito hipotecario para la adquisición de vivienda atendiendo a poblaciones subatendidas; y (ii) promover la adopción de vivienda sostenible. El logro de este objetivo favorecerá al objetivo general de desarrollo de contribuir a la reducción del déficit habitacional mediante la provisión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social.
-------------------------------	---

OBJETIVO GENERAL DE DESARROLLO

Indicadores	Unidad de Medida	Valor de Línea de Base	Año Línea de Base	Año Esperado para el Logro	Meta	Medios de Verificación	Comentarios
Objetivo general de desarrollo: Contribuir a la reducción del déficit habitacional mediante la provisión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda de interés social.							
Déficit cuantitativo de vivienda en El Salvador.	Número	136.873	2023	2029	134.873	Fondo Social para la Vivienda (FSV) con datos de las Encuestas de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM).	La línea base corresponde al cálculo del FSV con datos de EHPM 2023. Corresponde al déficit urbano entre 2-4 SMMV (136.873 viviendas) (EEO#5). Se espera que el programa aporte a la reducción del déficit cuantitativo urbano en un 1,8%. El indicador se calculará con base en la información de la EHPM disponible y el Censo de Población y vivienda sin incluir el regreso de migrantes.
Porcentaje de desarrolladores que fabrican viviendas que son financiadas a través de hipotecas del FSV, que se encuentran certificados.	%	0	2023	2029	80%	Reporte de FSV con datos del BID.	Se espera que el programa a través de la demanda, fomente, el desarrollo de vivienda sostenible. Serán considerados aquellos desarrolladores que fabrican viviendas financiadas por hipotecas del FSV que se certificaron en el programa de capacitación del BID y, sobre el total de desarrolladores que producen vivienda social y que sus viviendas se financian a través de hipotecas del FSV.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE DESARROLLO

Indicadores	Unidad de Medida	Valor Línea de Base	Año Línea de Base	Fin del Proyecto (2029)	Medios de Verificación	Comentarios
Objetivo específico de desarrollo 1: Aumentar el acceso a crédito hipotecario para la adquisición de vivienda atendiendo a poblaciones subatendidas.						
Cartera relevante de crédito hipotecario del FSV para beneficiarios objetivo del programa.	US\$ millones	737,0	2023	787,0	Información FSV.	Mide el saldo de la cartera del FSV elegibles según los criterios del programa. Esta constituye la cartera relevante del programa. La meta corresponde a la línea de base más la inyección de cartera del programa, para el año 2029.
Porcentaje de recursos del programa destinado a financiar vivienda a mujeres.	%	0	2023	50	Información FSV.	Indicador pro-género. Mide la participación de los recursos del programa destinados a financiar a mujeres del total del programa. Al ser un nuevo programa, la línea base corresponde al 0%, ya que aún no se han otorgado créditos. La meta corresponde a la proyección al término del programa.
Cartera relevante de crédito hipotecario del FSV destinada a personas vulnerables.	US\$ millones	220,0	2023	235,0	Información FSV.	Mide el saldo de la cartera del FSV destinada a financiar hipotecas de personas vulnerables. Este segmento incluye: (i) Personas con Discapacidad (PcD); (ii) personas que trabajan en la informalidad; (iii) familias que reciben remesas; (iv) personas con ingresos menores a dos salarios mínimos; y (v) adultos mayores definidos como personas mayores de 60 años. La meta corresponde a la línea de base más la inyección de cartera del BID para el año 2029.
Objetivo específico de desarrollo 2: Promover la adopción de vivienda sostenible.						
Cartera relevante de crédito hipotecario del FSV destinada a financiar hipotecas de vivienda sostenible, que alcanzan niveles de	US\$ millones	0	2023	10,0	Información FSV.	Mide el saldo de la cartera del FSV destinada a proyectos de vivienda sostenible. La línea base es 0 debido a que el FSV nunca ha tenido un programa para financiar proyectos sostenibles.

Indicadores	Unidad de Medida	Valor Línea de Base	Año Línea de Base	Fin del Proyecto (2029)	Medios de Verificación	Comentarios
ahorro equivalente al estándar EDGE 1.						<p>Vivienda sostenible se refiere a la vivienda que cumple con las características de sostenibilidad que se definirán en el presente programa y durante el taller de arranque.</p> <p>En términos generales las características estarán alineadas a eficiencia energética, diseño de la vivienda y ahorro y uso eficiente del agua.</p> <p>Se utilizará la herramienta EDGE del IFC para validar que las viviendas alcancen niveles de ahorro de al menos 20% en energía, agua y energía incorporada en los materiales. Esto será equivalente al estándar EDGE 1.</p> <p>La meta corresponde a la línea de base más la inyección de cartera del BID para el año 2029.</p>

PRODUCTOS

Indicadores	Unidad de Medida	Valor Línea de Base	Año Línea de Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Fin del Proyecto	Medios de Verificación	Comentarios
Componente único: Acceso a crédito hipotecario de interés social para reducir el déficit cuantitativo de vivienda a poblaciones subatendidas (US\$50 millones).											
Número de créditos hipotecarios entregados por el programa.	Unidades	0	2023	300	300	400	500	500	2000	Información FSV.	Número de viviendas que fueron adquiridas con el financiamiento del programa. Este indicador constituye la metafísica del componente. La meta es la proyección al final del programa.
Recursos del programa destinados para financiar créditos hipotecarios.	US\$ millones	0	2023	7,5	7,5	10	12,5	12,5	50	Información FSV.	Monto de créditos hipotecarios financiados por el programa. Este indicador constituye la meta financiera del componente. La meta es la proyección al final del programa.
Desglose de los recursos del programa destinados a poblaciones objetivo claves.											
Recursos otorgados para financiar mujeres.	US\$ millones	0	2023	3,5	3,5	5,0	6,5	6,5	25,0	Información FSV.	Asignación anual de los fondos para financiar hipotecas a mujeres. El valor de fin de proyecto es el acumulado de los años de ejecución.
Recursos otorgados para financiar viviendas sostenibles.	US\$ millones	0	2023	1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	10,0	Información FSV.	Asignación anual de los fondos para financiar hipotecas sostenibles que cumplen con los requisitos de este programa. Los requisitos finales se definirán en el taller de arranque. El valor de fin de proyecto es el acumulado de los años de ejecución.
Recursos otorgados para financiar vivienda de PcD.	US\$ millones	0	2023	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,80	Información FSV.	Asignación anual de los fondos para financiar crédito hipotecario para PcD. El valor de fin de proyecto es el acumulado de los años de ejecución.

País: El Salvador

DIVISIÓN: IFD/CMF

NO. DE OPERACIÓN: ES-L1165

Año: 2024

ACUERDOS Y REQUISITOS FIDUCIARIOS**Organismo Ejecutor (OE):** Fondo Social para la Vivienda (FSV)**Nombre de la Operación:** Programa de Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible**I. Contexto Fiduciario del Organismo Ejecutor**1. Uso de sistema de país en la operación¹

<input checked="" type="checkbox"/> Presupuesto	<input type="checkbox"/> Reportes	<input type="checkbox"/> Sistema Informativo	<input type="checkbox"/> Licitación Pública Nacional (LPN)
<input checked="" type="checkbox"/> Tesorería	<input checked="" type="checkbox"/> Auditoría Interna	<input type="checkbox"/> Comparación de Precios	<input type="checkbox"/> Otros
<input checked="" type="checkbox"/> Contabilidad	<input checked="" type="checkbox"/> Control Externo	<input type="checkbox"/> Consultores Individuales	

2. Mecanismo de ejecución fiduciaria

<input checked="" type="checkbox"/>	Particularidades de la Ejecución Fiduciaria	El Prestatario y OE de esta operación será el FSV. FSV utilizará sus recursos y sistemas administrativos, financieros y contables para el registro y la administración de las operaciones que se administren con los recursos del programa de acuerdo con la regulación financiera vigente aplicable para esa entidad y en consistencia con la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (OP-273-12). El FSV utilizará los recursos del préstamo para otorgar subpréstamos a beneficiarios elegibles de conformidad con el Reglamento Operativo del Programa (ROP). No se prevén adquisiciones por parte del OE.
-------------------------------------	---	---

3. Capacidad fiduciaria

Capacidad Fiduciaria del OE	La evaluación de la capacidad institucional del OE determinó un nivel alto para el FSV. El OE ejecuta actualmente el Programa de Financiamiento de la Vivienda Social (5352/OC-ES), cuyos resultados han sido satisfactorios. De igual forma, la ejecución financiera y la gestión de los procesos fiduciarios del programa han tenido un desempeño sólido. Cabe mencionar que anteriormente el FSV también ejecutó las siguientes operaciones financiadas por el Banco: 1379/OC-ES (2001) y 2373/OC-ES (2010).
-----------------------------	---

4. Políticas y Guías aplicables a la operación: Aplica el numeral 3.13 "Contrataciones en Préstamos a Intermediarios Financieros", de la GN-2349-15 Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras Financiados por el BID, el cual se establece que en este tipo de préstamos las contrataciones que se realicen por los beneficiarios aplican las prácticas corrientes del sector privado o comerciales. Asimismo, por ser un programa por demanda con un único componente para financiar subpréstamos, no proceden adquisiciones de obras, bienes, servicios o consultoría en su

¹ Cualquier sistema o subsistema que sea aprobado con posterioridad podría ser aplicable a la operación, de acuerdo con los términos de la validación del Banco.

ejecución. La propuesta, por tanto, no incluye un Plan de Adquisiciones. En lo referente a Gestión Financiera, aplica la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (OP-273-12); el Instructivo de Informes Financieros y Gestión de Auditoría Externa; y el Instructivo de Desembolsos.

5. Excepciones a Políticas y Guías: Ninguna.

II. Aspectos a Ser Considerados en las Estipulaciones Especiales del Contrato de Préstamo

<p>Tasa de cambio: Para efectos de lo estipulado en el Artículo 4.10 de las Normas Generales, las Partes acuerdan que la tasa de cambio aplicable será la indicada en el inciso (b)(ii) de dicho Artículo. Para dichos efectos, la tasa de cambio acordada será la tasa de cambio en la fecha efectiva en que el Prestatario, el OE o cualquier otra persona natural o jurídica a quien se le haya delegado la facultad de efectuar gastos, efectúe los pagos respectivos en favor del contratista, proveedor o beneficiario.</p>
<p>Tipo de auditoría: Durante la ejecución del programa, se presentarán anualmente Estados Financieros Auditados (EFA) a más tardar 120 días del después del cierre de cada periodo fiscal. La auditoría externa del programa será realizada por una firma externa aceptable para el Banco. Los EFA finales del programa serán presentados a más tardar 120 días después de la fecha del último desembolso.</p>

III. Acuerdos y Requisitos para la Ejecución de Adquisiciones

<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Proyectos con Intermediarios Financieros</p>	<p>Tratándose de un préstamo para programas globales de crédito y otras operaciones en las cuales se proporcione recursos a intermediarios financieros para el otorgamiento de subpréstamos u otra modalidad de sub-financiamiento, se indicará que, en los acuerdos entre el OE, sus intermediarios financieros, y sus beneficiarios finales, se deberán incluir las debidas cláusulas de prácticas prohibidas del Banco. Alternativamente, de no ser posible o practicable dadas las circunstancias del proyecto, la efectiva inclusión de dichas cláusulas en los citados contratos, el equipo de proyecto podrá analizar otros mecanismos para adoptar controles aceptables y vincular debidamente a los Procedimientos de Sanciones los terceros que corresponda vincular. El diseño de dichos mecanismos será coordinado con OII, y contará con el apoyo de LEG y serán contemplados en el ROP.</p>
-------------------------------------	---	---

IV. Acuerdos y Requisitos para la Gestión Financiera

<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Programación y Presupuesto</p>	<p>El presupuesto del FSV es aprobado por la Asamblea de Gobernadores del FSV, y posteriormente, a través del Ministerio de Hacienda y Ministerio de Vivienda, es ratificado por un Decreto Ejecutivo.</p> <p>La normativa interna "Código 480: Procedimientos de Presupuesto" regula y establece los lineamientos para la formulación, aprobación y gestión del presupuesto del FSV. Cabe destacar que, en materia de presupuesto, la Ley del Fondo Social para la Vivienda tiene precedencia legal sobre la Ley Orgánica del Presupuesto.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Tesorería y Gestión de Desembolsos</p>	<p>El área de Tesorería del FSV está regulada por la normativa interna "Código 475: Procedimientos de Tesorería y Custodia". El FSV utilizará el Módulo de Préstamos de su sistema informático ABANKS para gestionar el procesamiento y los desembolsos a los beneficiarios finales de los subpréstamos otorgados en el marco del programa. Por otro lado, el FSV</p>

		<p>mantendrá una cuenta especial para el manejo exclusivo de los recursos del programa, desde donde se realizarán los desembolsos correspondientes a los subprestatarios.</p> <p>El BID podrá desembolsar los recursos del programa a través de las modalidades de reembolso y/o anticipo de fondos, en conformidad con la OP-273-12. Todas las solicitudes de desembolso deberán incluir la información requerida en el ROP. En caso de solicitar anticipos de fondos, el valor de cada anticipo se determinará con base en las necesidades de liquidez del programa por un período de hasta 180 días. Para solicitar cualquier anticipo, con excepción del primero, la Unidad Ejecutora deberá rendir cuentas de por lo menos el 80% del total de los recursos previamente anticipados y aún no justificados.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Contabilidad, Sistemas de Información y Generación de Reportes	<p>La contabilidad del FSV está regulada por el "Código 410: Procedimientos de Operatividad Contable", que establece procedimientos y lineamientos para la gestión contable de la institución, conforme a la Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado, el Manual Técnico del SAFI y el Instructivo de Administración de Bienes Institucionales.</p> <p>El registro inicial de la contabilidad se lleva a cabo en el Módulo de Contabilidad del sistema informático ABANKS. Posteriormente, esta información se traslada al Sistema de Contabilidad Gubernamental de los Entes (SICGE).</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Control Interno y Auditoría Interna	<p>La función de auditoría interna aplicada al proyecto es ejercida por la Unidad de Auditoría Interna del FSV, que depende de la Presidencia de la Institución y de su Dirección Ejecutiva.</p> <p>El FSV aplica las Normas Técnicas de Auditoría Interna para los integrantes del sistema financiero, así como las Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental (NAIG), emitidas por la Corte de Cuentas de la República con base en el estándar internacional COSO.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Control Externo e Informes Financieros	<p>El control externo del programa será realizado por una firma de auditores externos independientes aceptable al BID. La firma de auditoría externa podrá ser la misma firma que audite los Estados Financieros del FSV, siempre y cuando sea una firma de auditoría elegible para el Banco. Los términos de referencia deberán contar con la no objeción previa del BID. En caso de realizarse un proceso competitivo, se deberá seguir lo dispuesto en el Instructivo de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa del BID.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Supervisión Financiera de la Operación	<p>El proyecto requiere una supervisión financiera de desembolsos ex post, cuyos insumos provendrán principalmente de los informes financieros auditados. De manera complementaria, el Banco realizará anualmente al menos una visita de supervisión financiera al OE.</p>

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-__/_/24

El Salvador. Préstamo ___/OC-ES al Fondo Social para la Vivienda (FSV).
Programa de Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible
Cuarta Operación Individual bajo la Línea de Crédito Condicional
para Proyectos de Inversión (CCLIP) de Acceso al Crédito
Empresarial y de Vivienda (ES-O0009)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con el Fondo Social para la Vivienda (FSV), como prestatario, y con la República de El Salvador, como garante, para otorgarle al primero un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución del Programa de Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible, que constituye la cuarta operación individual bajo la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) ES-O0009, aprobada mediante Resolución DE-87/20 de fecha 29 de julio de 2020. Dicho financiamiento será hasta por la suma de US\$50.000.000, que formen parte de los recursos del Capital Ordinario del Banco, y se sujetará a los Términos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen del Proyecto de la Propuesta de Préstamo.

(Aprobada el __ de _____ de 2024)