

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PERÚ

PROGRAMA DE IMPULSO A LA VIVIENDA SOCIAL EN PERÚ

(PE-L1293)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Sebastián Lew, Jefe de Equipo; Francisco Demichelis (IFD/CMF), y Jason Hobbs (CSD/HUD), Jefes de Equipo Alternos; Luis Felipe Vera; María Paloma Silva de Anzorena; Nora Libertun de Durén; Dianela Ávila; Sofía Del Castillo; Silvia Pérez Moreno; Elena Acosta Maldonado; Alejandro Torero; Gabriel De Barros Torres; y Karin Villaroel (CSD/HUD); Rhina Cabezas Valencia (CAN/CAN); Jaime Fernández-Baca (CSD/CCS); Abel Cuba Valdivia; y Freddy Andara Chacón (VPC/FMP); Javier Jiménez Mosquera; y Monica Centeno Lappas (LEG/SGO); Diana Bocarejo (SCL/GDI); Yesimer Gamboa Vallecillos; y Diego Villanueva Moreano (CAN/CPE); y Franklin Mendoza Yauri (INO/SMC).

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 PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS.....	2
A. Antecedentes, problemática y justificación	2
B. Objetivos, componentes, y costo	11
C. Análisis de viabilidad	15
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.....	18
III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN.....	19
A. Resumen de los arreglos de implementación	19
B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados.....	21
C. Actividades de diseño luego de la aprobación.....	21

ENLACES ELECTRÓNICOS REQUERIDOS (EER)	
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 Ejecución Plurianual (PEP)
EER#2	Plan de Monitoreo y Evaluación (PME)
EER#3	Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS)

ENLACES ELECTRÓNICOS OPCIONALES (EEO)	
EEO#1	Análisis de Costos y Viabilidad Económica del Proyecto
EEO#2	Sostenibilidad y Cambio Climático
EEO#3	Reglamento Operativo del Programa (ROP)
EEO#4	Teoría del Cambio
EEO#5	Estudio de la demanda y programas de vivienda
EEO#6	Referencias Bibliográficas
EEO#7	Cooperación Técnica: Apoyo al Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú (PE-T1593; ATN/CV-21221-PE; ATN/OC-21222-PE)
EEO#8	Filtro de Política de Salvaguardias Ambientales

ABREVIATURAS	
BBP	Bono del Buen Pagador
BFH	Bono Familiar Habitacional
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
EEP	Equipo Especializado del Programa
ENAH	Encuesta Nacional de Hogares
ESS	Estrategia Ambiental y Social
ESRS	Evaluación de Sostenibilidad y Responsabilidad Social
FMV	Fondo MiVivienda
HIByMB	Hogares de Ingresos Bajos y Medios-Bajos
IFI	Instituciones Financieras Intermediarias
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
NCMV	Nuevo Crédito Mi Vivienda
OE	Organismo Ejecutor
PACI	Plataforma de Análisis de Capacidad Institucional
ROP	Reglamento Operativo del Programa
RRAS	Resumen de la Revisión Ambiental y Social
SBS	Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones
SHA	Soluciones Habitacionales Adecuadas
SSF	Formulario de Evaluación de Salvaguardia
TP	Techo Propio

**RESUMEN DEL PROYECTO
PERÚ
PROGRAMA DE IMPULSO A LA VIVIENDA SOCIAL EN PERÚ
(PE-L1293)**

Términos y Condiciones Financieras							
Prestatario:				Facilidad de Financiamiento Flexible ^(a)			
República del Perú				Plazo de amortización:	11,5 años		
				Período de desembolso:	5 años		
Organismo Ejecutor:				Período de gracia:	7,5 años ^(b)		
Fondo MiVivienda (FMV)				Tasa de interés:	Basada en SOFR		
				Comisión de crédito:	^(c)		
Fuente	Monto (US\$)	%	Vida Promedio Ponderada (VPP):		10 años		
BID (CO):	300.000.000	100					
Total:	300.000.000	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 mejorar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos en Perú. El objetivo específico es ampliar el acceso al financiamiento para soluciones habitacionales adecuadas a los hogares con ingresos bajos y medios-bajos.							
Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: (i) que el Prestatario, a través del Ministerio de Economía y Finanzas, y el Organismo Ejecutor (OE) hayan suscrito, y esté vigente, un convenio de traspaso de recursos del préstamo y las obligaciones de las partes en la ejecución del Programa; y (ii) que el OE haya aprobado y entrado en vigencia el Reglamento Operativo del Programa (ROP), de conformidad con los términos y condiciones previamente acordados con el Banco, que, entre otras, incluya cláusulas relacionadas con temas socioambientales con base en el Resumen de la Revisión Ambiental y Social (RRAS). (¶3.5).							
Excepciones a las políticas del Banco: Ninguna							
Alineación Estratégica							
Objetivos^(d):	O1 <input checked="" type="checkbox"/>		O2 <input checked="" type="checkbox"/>			O3 <input checked="" type="checkbox"/>	
Áreas de Enfoque Operativo^(e):	EO1 <input checked="" type="checkbox"/>	EO2-G <input checked="" type="checkbox"/> EO2-D <input checked="" type="checkbox"/>	EO3 <input type="checkbox"/>	EO4 <input checked="" type="checkbox"/>	EO5 <input checked="" type="checkbox"/>	EO6 <input checked="" type="checkbox"/>	EO7 <input type="checkbox"/>

(a) 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, 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.

(b) Bajo las opciones de reembolso flexible de la Facilidad de Financiamiento Flexible (FFF), cambios en el periodo 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.

(c) 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.

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

(e) 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 PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS

A. Antecedentes, problemática y justificación

- 1.1 **Antecedentes.** En los últimos 20 años, Perú ha experimentado un crecimiento económico significativo, triplicando su PIB *per cápita* [1]¹.² Este crecimiento vino acompañado de un sostenido proceso de urbanización que llevó a que un 79% de los 10 millones de hogares del país habiten hoy en zonas urbanas³. A pesar del progreso económico, persisten profundas desigualdades sociales y económicas debido a fallas institucionales y de mercado, que se reflejan en dispares niveles de ingreso e inadecuadas condiciones habitacionales de los hogares urbanos [4]. Por ejemplo, el 75% de la población económicamente activa se desempeña en un empleo informal [5] y la mayoría de los hogares urbanos perciben ingresos medios-bajos (35,5%)⁴ o bajos (34,8%)⁵.
- 1.2 El país experimenta una transición demográfica, con un ritmo de crecimiento de hogares superior al ritmo de crecimiento de la población, lo cual incrementa la demanda por viviendas adecuadas. Actualmente, se forman 220.000 nuevos hogares urbanos al año, superando el promedio anual intercensal (2007-2017), que fue de 149.821 hogares [6]. Además, el país recibió a más de 1,5 millones de migrantes venezolanos [7]. Esto contribuyó a que alrededor de 3 millones de hogares en áreas urbanas sufran déficit habitacional ante un limitado acceso a Soluciones Habitacionales Adecuadas (SHA)⁶ [9]. Este déficit está presente en el 37,4% de hogares, y se desagrega en un 5,7% que presenta déficit cuantitativo⁷ (448.000 hogares) y un 31,7% en situación de déficit cualitativo⁸ (2,5 millones de hogares)⁹ [10].
- 1.3 Los altos grados de informalidad, combinado con otros factores que se explicitan más adelante, han determinado que la producción de vivienda en Perú sea principalmente por autoconstrucción con baja asistencia técnica o licencias de edificación. De un *stock* total de 6.600.000 viviendas urbanas, el 71% es autoconstruida, de las cuales sólo el 3% cumple con un proceso de edificación de calidad aceptable y todas las autorizaciones necesarias [11]. En términos regionales, se observa una brecha sustancial en la proporción de viviendas

¹ Ver listado completo de Referencias Bibliográficas identificadas por el número entre corchetes [#].

² Impulsado por su sector minero y políticas macroeconómicas sólidas, el Producto Interno Bruto (PIB) per cápita creció de US\$2.126,14 en 2003 a US\$7.789,87 en 2023.

³ Aunque este crecimiento inició en Lima durante la década de 1940 [2], en los últimos 20 años las ciudades del Perú se han expandido en casi un 50%, a un ritmo superior a 3.400 hectáreas anuales [3].

⁴ Se consideran hogares de ingresos medios-bajos aquellos que perciben entre dos y cuatro salarios mínimos, donde un salario mínimo equivale a US\$270.

⁵ Se consideran hogares de ingresos bajos aquellos que perciben menos de dos salarios mínimos.

⁶ Las soluciones habitacionales adecuadas (SHA) son aquellas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y ubicadas [8].

⁷ Hogares en cohabitación o que habitan en viviendas con deficiencias no reparables.

⁸ Hogares en viviendas con alguna de las siguientes deficiencias: falta de uno o varios servicios públicos, hacinamiento (más de 3 personas por habitación) o calidad deficiente de materiales.

⁹ Aclaración: Estos valores no son equiparables con el déficit habitacional oficial del INEI, debido a que toman en cuenta algunas carencias habitacionales adicionales.

- licenciadas¹⁰ en Perú (1,5 por cada 1.000 habitantes) con respecto a Colombia (4,2) y Chile (7,5) [12]. La autoconstrucción presenta sobrecostos e ineficiencias que implican hasta duplicar el costo, lo que recae principalmente (83%) en los hogares¹¹.
- 1.4 Asimismo, el déficit habitacional se concentra en el grupo de Hogares de Ingresos Bajos y Medios-Bajos (HIByMB)¹² y disminuye a medida que los ingresos aumentan. En total, el 83,47% de los hogares en déficit habitacional son HIByMB [15]. Al respecto, 378.542 HIByMB se encuentran en déficit cuantitativo y 2,081,612 en déficit cualitativo. De estos últimos, el 31,41% cuenta con materiales precarios en pisos, paredes o techos, el 31,22% se encuentra en situación de hacinamiento y el 37,37% restante carece de uno o más servicios básicos [16].
- 1.5 **Políticas de vivienda social.** Desde el año 2002, el gobierno peruano implementa un esquema basado en el mercado, conocido como Ahorro-Bono-Crédito (ABC). Este sistema se basa en tres pilares: (i) un subsidio directo a la demanda otorgado por el gobierno; (ii) el ahorro previo de las familias; y (iii) un crédito hipotecario con el que se hace el cierre financiero, otorgado por las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI). Este esquema se implementa a través de dos programas principales, con modalidades de intervención distintas: (i) Nuevo Crédito Mi Vivienda (NCMV)¹³ que otorga el Bono del Buen Pagador (BBP); y (ii) Techo Propio (TP)¹⁴ que otorga el Bono Familiar Habitacional (BFH). En 2024, el gobierno creó el BBP Integrador, el cual brinda un subsidio adicional de US\$895 a la población con menores ingresos¹⁵ o vulnerable (adultos mayores, personas con discapacidad (PcD) o migrantes retornados). Si bien los programas de vivienda tienen un impacto significativo, estos podrían optimizarse, escalarse y mejorar su focalización en los HIByMB. A pesar de los incentivos de los programas, la falta de acceso al crédito hipotecario atenta contra la utilización de los subsidios por los HIByMB, quienes continúan con procesos de autoconstrucción.

¹⁰ El licenciamiento de viviendas es el proceso mediante el cual los gobiernos locales autorizan la construcción o remodelación de viviendas, asegurando que cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables.

¹¹ Los principales sobrecostos son generados por ineficiencias de edificación (ausencia de economías de escala); sobrepagos de servicios básicos; y gastos por problemas de salud relacionados [13].

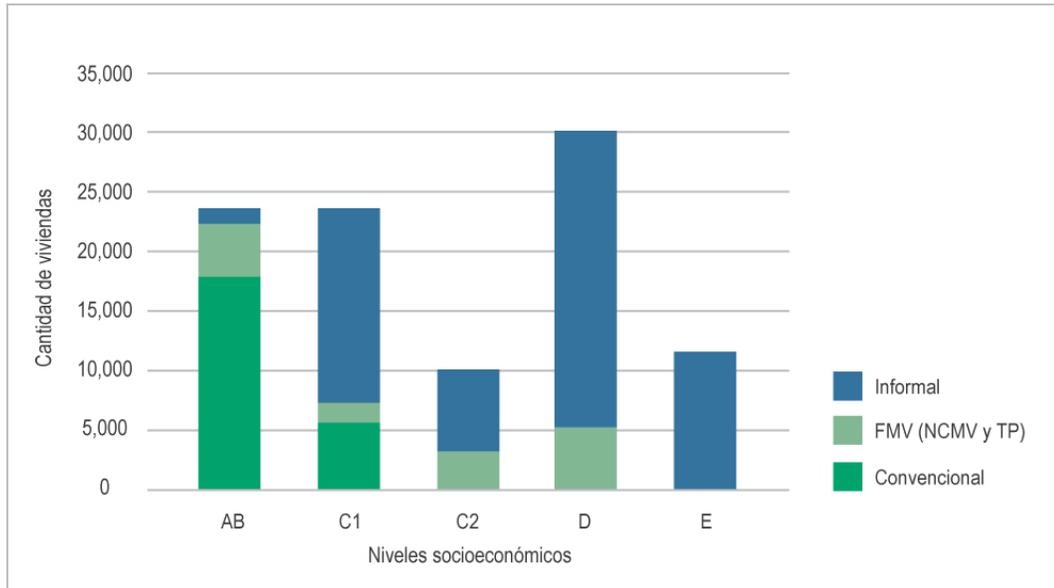
¹² El 44,35% (2.460.154) de los HIByMB presentan déficit habitacional [14].

¹³ El programa NCMV otorga un crédito hipotecario, a través de una IFI para adquisición, construcción, o mejoramiento, junto con el subsidio BBP que complementa la cuota inicial. Entre 2013 y 2023, NCMV financió 58,8% de la vivienda social y 20,8% de la vivienda formal.

¹⁴ El programa TP otorga el subsidio BFH a HIByMB para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda y ofrece un financiamiento complementario a través de las IFI. Entre 2013 y 2023, TP financió 73.087 el 41,2% de la vivienda social y 14,6% de la vivienda formal.

¹⁵ Ingreso máximo de US\$1.098.

Figura 1. Distribución de la producción de vivienda por nivel socioeconómico¹⁶ y tipo de producción en 11 ciudades principales



Fuente: Espinoza y Fort, 2021.

- 1.6 **Fondo MIVIVIENDA (FMV).** Es una institución financiera pública orientada a promover el acceso a la vivienda, en especial en la población de menores ingresos, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Administra los subsidios de vivienda y opera como banca de segundo piso, otorgando créditos a las IFI para el financiamiento de adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas. Hasta 2023, el FMV financió el 16,9% de la cartera total de créditos hipotecarios del país y administra anualmente más de US\$300.000.000 en subsidios [17]. El 83,1% de los créditos hipotecarios restantes son fondeados por la banca privada (Banca Múltiple, Cajas Municipales y Cajas Rurales) con sus propios recursos. Adicionalmente, el FMV brinda el servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, un seguro para los subpréstamos hipotecarios que otorgan las IFI, para mejorar las perspectivas de recupero en caso de *default* y estimular una mayor oferta de crédito para vivienda.
- 1.7 **Nuevo marco normativo.** En 2021, el gobierno peruano aprobó la [Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 \(PNVU\)](#) y promulgó la [Ley de Desarrollo Urbano Sostenible \(DUS\)](#), con el fin de mejorar las condiciones habitacionales de la población, con énfasis en los sectores vulnerables y de menores ingresos. En 2023, se aprobó el Reglamento de Vivienda de Interés Social (VIS) y se encuentran en elaboración otros dos reglamentos de la Ley DUS: (i) Operador Público del Suelo; y (ii) Instrumentos de Gestión del Suelo, que contribuirán a aumentar la provisión de suelo urbano habilitado.
- 1.8 **Problema.** Los hogares de ingresos bajos y medios-bajos enfrentan dificultades de acceso a soluciones habitacionales adecuadas, lo que los impulsa a buscarlas

¹⁶ El eje Y representa cantidad de viviendas y el eje X representa grupos socioeconómicos siendo AB el mayor y E el menor. Los niveles socioeconómicos corresponden a la taxonomía elaborada por la Asociación Peruana de Empresas de Inteligencias de Mercado (APEIM), con datos de la ENAHO.

a través de la autoconstrucción de vivienda sin asistencia, en lotes adquiridos en el mercado informal. Este problema se encuentra asociado a fallas de mercado (información asimétrica; insuficiente oferta de financiamiento para hogares con capacidad de pago; baja producción de vivienda formal asequible; y escasa disponibilidad de terrenos bien ubicados, además de externalidades del cambio climático por creciente vulnerabilidad a desastres y uso ineficiente de energía y agua) e institucionales (ineficiencias en los programas de vivienda y limitada coordinación interinstitucional) que requieren una respuesta de política pública. Consecuentemente, se han identificado dos determinantes principales para este problema.

- 1.9 **Determinante 1. Limitada oferta de financiamiento para acceder a soluciones habitacionales adecuadas para los hogares de ingresos bajos y medios-bajos.** El mercado de crédito hipotecario privado es insuficiente, con menos del 3% de los hogares con hipotecas [18]. Si bien el sector está en expansión, aún presenta un gran potencial de crecimiento si se lo compara con economías vecinas tales como las de Chile y Colombia, tanto con relación a la deuda hipotecaria respecto del PIB¹⁷, como con el número de créditos hipotecarios vigentes por cada 1.000 habitantes¹⁸ [21]. Además, existen fallas en el funcionamiento del mercado hipotecario (como la información asimétrica), que lo vuelven regresivo, al atender principalmente a hogares de ingresos medios y altos: aquellos con ingresos mayores a 8 salarios mínimos (7% del total de hogares) representan el 30% de los hogares con crédito hipotecario. En contraste, los hogares con ingresos menores a 2 salarios mínimos (35% del total), representan solo el 9% de los hogares con crédito hipotecario [22].
- 1.10 La limitada oferta de créditos hipotecarios existente no llega a los HIByMB, a pesar de contar con una capacidad adquisitiva suficiente para acceder a una vivienda social mediante el sistema ABC [23] ¹⁹. La mayoría de éstos no cuenta con ingresos formales y existen bajos niveles de bancarización, dificultando su elegibilidad para recibir créditos del sistema financiero bajo las condiciones actuales. Además, la baja educación financiera en estos segmentos de la población se refleja en una alta desconfianza hacia el sistema financiero formal, principalmente por el desconocimiento de términos y procesos de calificación [26].
- 1.11 Asimismo, actualmente, existe una limitada oferta de productos financieros²⁰ que impulsen de manera efectiva los procesos de mejoramiento o construcción progresiva, pese al gran potencial de crecimiento que presenta este mercado de financiamiento²¹. Debido a esto, los hogares recurren a sus ahorros y/o a créditos

¹⁷ La deuda hipotecaria respecto al PBI es de 28,5% para Chile, 8,2% para Colombia y sólo 6,7% para Perú [19].

¹⁸ El número de créditos hipotecarios por 1.000 habitantes es de 79 para Chile, 28,3 para Colombia y sólo de 8,41 para Perú [20].

¹⁹ Por ejemplo, el costo que pagan por un terreno sin ningún tipo de infraestructura o servicios suele ser mayor al pago inicial estándar de 10% en los programas de vivienda [24]. En promedio, las familias que autoconstruyen invierten US\$405 al mes y unos US\$50.000 en total durante unos 16 años desde la adquisición/ocupación ilegal del terreno hasta la finalización de la vivienda [25]

²⁰ Los productos existentes para el mejoramiento de vivienda son: (i) Programa TP en su modalidad mejoramiento de vivienda; (ii) NCMV en su modalidad para mejorar una vivienda existente; (iii) Varias Cajas Municipales ofrecen créditos de consumo; y (iv) La banca privada (Mi Banco, BBVA, BANBIF, Pichincha) tiene algunas líneas que son utilizadas para mejoramiento de viviendas.

²¹ Actualmente, 2,9 millones de viviendas urbanas se encuentran en proceso de autoconstrucción [27].

personales (que puede tener tasas de interés de hasta el 80%) para el mejoramiento de sus viviendas [28]. También, el proceso de autoconstrucción desde la adquisición hasta la finalización de la vivienda insume hoy 16 años por lo que el acceso al crédito para mejoramiento podría acelerar este proceso y lograr una solución digna en un plazo más razonable [29].

- 1.12 A su vez, los programas de vivienda ejecutados por el FMV, bajo el enfoque ABC, no cuentan con una focalización adecuada para atender a gran escala a los HIByMB reproduciendo el sesgo hacia los hogares de mayores ingresos [30]. En efecto, mientras los hogares con ingresos de menos de 4 salarios mínimos representan el 70,3% del total de hogares urbanos [31], los créditos originados por el FMV para esta población, a través de las IFI, representan tan sólo el 23,4% de su cartera vigente (US\$645.475.744)²² [32], pese a que cuentan con una mora inferior al promedio general²³. En ese sentido, existen oportunidades para optimizar los parámetros de los programas, definiendo el valor de los subsidios en función inversa del nivel de ingreso de los hogares, unificando programas por segmentos de mercado, y disminuyendo el número de rangos de viviendas financiadas. A esto se le suman las barreras de información asociadas a la difusión de los programas existentes²⁴.
- 1.13 **Determinante 2. Baja producción de vivienda formal asequible orientada a hogares de ingresos bajos y medios-bajos.** La oferta de vivienda nueva en Perú es insuficiente para cubrir la demanda generada por la formación anual de nuevos hogares. Entre 2007 y 2017 se construyeron en promedio 129.877 viviendas por año, formales e informales, pero se formaron 149.821 hogares [34]. Se estima que se necesitaría producir 260.000 viviendas por año: 220.000 para nuevos hogares y 40.000 para completar el stock faltante en 10 años [35]. El 75% (190.000 viviendas) de esta demanda corresponde a HIByMB [36]. Sin embargo, el mercado produce solo 45.000 unidades formales al año²⁵ [37], en su mayoría accesibles a población con ingresos altos²⁶. Esto contribuye a una tendencia creciente del déficit cuantitativo y fomenta la informalidad. Además, la escasa disponibilidad y alto costo del suelo urbano habitado y una regulación débil limitan la producción de viviendas sociales [39] [40].
- 1.14 **Brechas de Género y Diversidad.** Con respecto a la distribución de género en el acceso a créditos para adquisición de vivienda, se encuentra que sólo el 11,1% de los HIByMB que accedieron a crédito tienen una jefa de hogar, frente al 88,9% de hombres con el mismo nivel de ingresos [41]. Sin embargo, el FMV cuenta con

²² Cartera relevante al mes de junio de 2024.

²³ La mora general de las operaciones de crédito del programa NCMV asciende a 4,63%, siendo la mora de los HIByMB de 4,30%, levemente inferior al promedio general, pero superior la mora general del total de hipotecas en el sistema financiero del país (2,88%), haciendo a esta población un segmento de bajo riesgo para la colocación de crédito hipotecario.

²⁴ El 27% de las municipalidades no conoce la estructura y oferta del programa TP, y solo el 18% declara estar al tanto de proyectos desarrollados bajo este programa en su localidad. Esto evidencia la falta de articulación entre el MVCS y los gobiernos locales para promover y utilizar los subsidios de vivienda [33].

²⁵ De un total de 130.000 viviendas nuevas por año.

²⁶ En el caso de la región metropolitana de Lima, que concentra el 29,9% de la población total, la construcción de vivienda para HIByMB (2019-2023) disminuyó de 2.303 a 562 unidades al año, y redujo su participación del 7,8% al 3,5%, con respecto a la oferta total [38].

datos desagregados por género que indican que el otorgamiento de créditos hipotecarios en sus programas se mantuvo equitativo entre hogares con jefatura femenina y masculina entre 2017 y 2024, con un promedio de 49%. En cuanto a diversidad, el 22,8% del total de jefes de hogar que accedieron a créditos hipotecarios se autoidentificó como quechua, 5,3% afrodescendientes, 1,8% aimara y 1,8% indígena de la Amazonía [42]. Al respecto, el FMV no cuenta con un registro de los créditos dirigidos a hogares pertenecientes a estas poblaciones, dado que dicha desagregación no se incluye en el formato de solicitud del crédito de las IFI. Tampoco cuenta con estrategias de comunicación dirigidas a pueblos indígenas (PI), afrodescendientes (AD) y PcD. Por otro lado, se cuenta con el Bono del Buen Pagador Integrador que beneficia a PcD, aunque solo algunas IFI lo implementan y promocionan en sus plataformas.

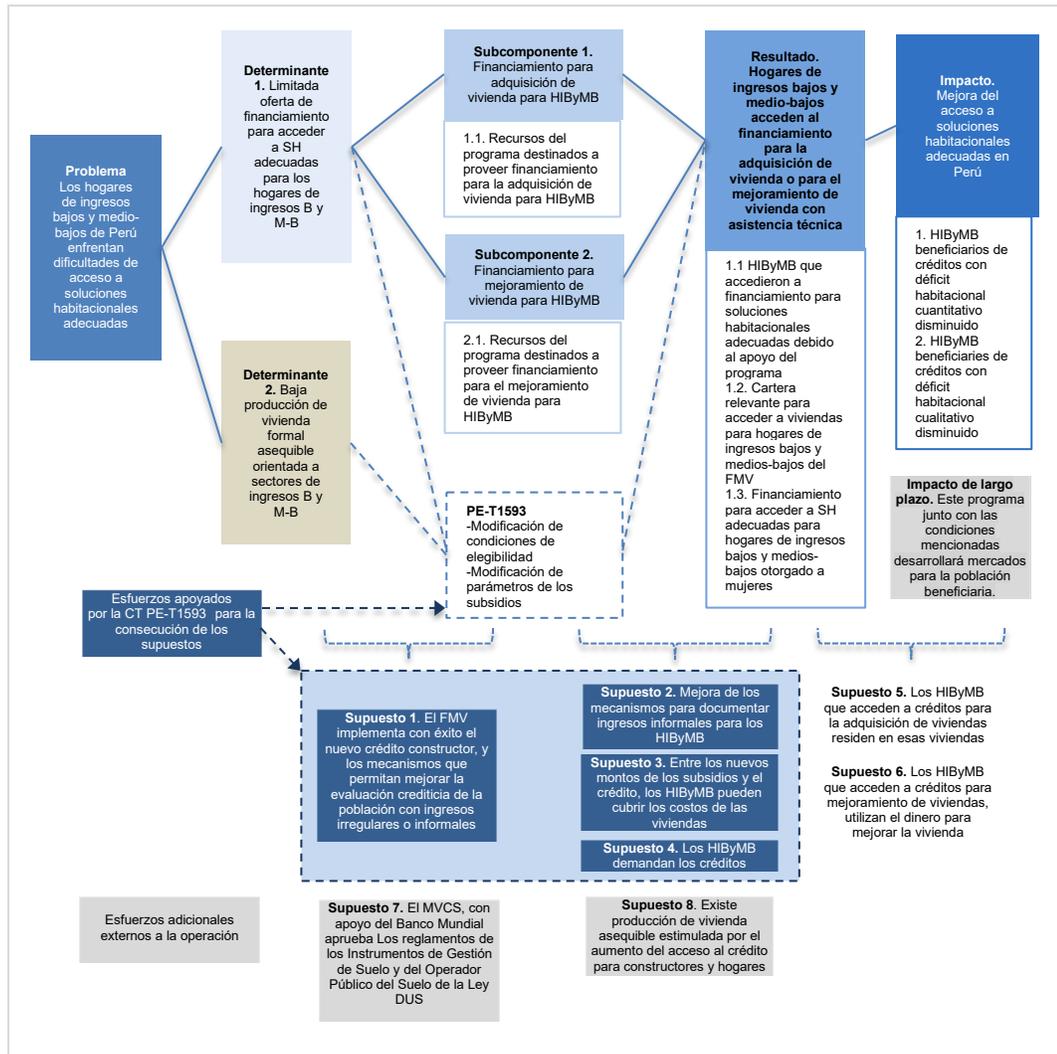
- 1.15 **Brechas respecto al Cambio Climático.** El uso de energía en hogares representa alrededor del 30% del total de emisiones del sector energético, la segunda mayor participación. En 2019, el sector residencial y comercial representó alrededor del 6-8% de las emisiones del sector energía (6.569 toneladas de CO₂ equivalente) [43]. En los últimos años, el Perú ha visto un aumento moderado en las emisiones del sector residencial debido al crecimiento urbano y la mayor demanda energética, aunque estas cifras están siendo mitigadas en parte por la adopción de tecnologías más eficientes y limpias [44].
- 1.16 En términos de vulnerabilidad a los efectos del cambio climático, al no existir mecanismos efectivos de producción de vivienda formal, gran parte de las viviendas producidas informalmente se ubican en zonas de alto riesgo, el cual tiende a incrementar en el futuro ante eventos climáticos extremos [45]. Por ejemplo, el 64% de la expansión urbana de Lima y Callao, entre 2017 y 2021, ocurrió en áreas expuestas a uno o más peligros, como pendientes altas, deslizamientos o flujos de lodo [46]. A nivel nacional, entre 2003 y 2023, 145.592 viviendas (formales e informales) fueron destruidas y 1.864.635 dañadas por eventos asociados al clima [47] tendencia que se prevé continúe en aumento a menos que las unidades de vivienda se ubiquen fuera de estas zonas.
- 1.17 **Estrategia del programa.** Ante las fallas institucionales y de mercado que afectan al sector de la vivienda en Perú y la dificultad de acceso al financiamiento que limita el acceso de los HIByMB a viviendas adecuadas (Determinante 1)²⁷, esta operación buscará ampliar la oferta de crédito de vivienda (cartera relevante), mejorando su focalización hacia esta población, por medio de criterios de elegibilidad definidos. Para afrontar la problemática del déficit habitacional (¶1.1 - ¶1.5), la estrategia contempla promover el desarrollo de mercados de financiamiento más inclusivos y fomentar una mayor participación del sector privado y el FMV para desincentivar la ocupación informal y brindar medidas preventivas y paliativas dirigidas a los HIByMB. En ese sentido, los recursos de la operación serán destinados exclusivamente a atender HIByMB a través de IFI elegibles, diversificando soluciones para: (i) la adquisición de viviendas

²⁷ Con recursos de esta operación no se abordará el determinante 2. Dicho determinante será atendido mediante: (i) el apoyo técnico de la CT PE-T1593 (ATN/CV-21221-PE; ATN/OC-21222-PE), incluyendo actividades como, por ejemplo, el apoyo a la implementación de un crédito constructor; y (ii) por esfuerzos adicionales externos a la operación, tales como la aprobación de los reglamentos de Gestión de Suelo y del Operador Público del Suelo de la Ley DUS, por parte del MVCS.

adecuadas, construidas y comercializadas por el sector privado, bajo condiciones de mercado; y (ii) el mejoramiento de vivienda con asistencia técnica, a través de un nuevo producto crediticio a ser desarrollado por el FMV.²⁸

- 1.18 En adición al proyecto, se tramitó una Cooperación Técnica no reembolsable ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) para apoyar el fortalecimiento institucional del FMV y potenciar el impacto y la escala de los productos y programas de vivienda para los HIByMB. En particular, apoyará la actualización de regulaciones y políticas para reducir las barreras existentes, el fortalecimiento de los aspectos de cambio climático y acciones dirigidas a hogares con mujeres jefas de hogar, PI, AD y PcD (ver ¶1.24).

Figura 2: Teoría del Cambio



- 1.19 Los mercados hipotecarios poco desarrollados constituyen una barrera para mejorar las condiciones de vida, especialmente de la población de bajos ingresos [48]. Por tanto, los beneficios de ampliar la disponibilidad de financiamiento para

²⁸ Esta operación contribuirá a generar las condiciones para la creación de un fondo de garantía que respalde créditos hipotecarios a hogares de ingresos bajos, medida que se encuentra en estudio por parte del MEF.

SHA están directamente relacionados con los beneficios que genera el acceso a una vivienda adecuada. Producir cambios en la infraestructura de la vivienda tiene efectos importantes en la calidad de vida de las familias vulnerables en dimensiones como la salud física [49] y mental [50], desarrollo cognitivo en niños [51], satisfacción con la calidad de vida [52], funcionalidad del hogar [53], ausentismo escolar [54], entre otros.

- 1.20 **Experiencia del Banco.** El Banco ha apoyado al sector vivienda en Perú desde la década de 1960 ([PE0067](#)). La operación más reciente en este sector fue el Programa de Apoyo al Sector Habitacional ([1461/OC-PE](#)), aprobado en 2003, que introdujo el subsidio BFH otorgado por el Programa TP y cuya eficiencia y progresividad se espera mejorar con esta intervención. En los últimos cinco años, el Banco apoyó al MVCS y al FMV con transferencia de conocimiento y asistencia técnica ([ATN/CV19177PE](#); [ATN/OC18604PE](#); [ATN/FM-16452-PE](#) y [ATN/CV-20648-PE](#)). Por su parte, BID Invest está financiando a tres desarrolladoras peruanas para la construcción de vivienda social, una de ellas a través de un bono (Viva [13466-01](#); Los Portales [12468-01](#); Los Portales II [13823-01](#); y Menorca [12531-01](#)).
- 1.21 Además, el Banco tiene experiencia en diversos países en operaciones de financiamiento de vivienda nueva a través de bancos de segundo piso ([3853/OC-PR](#); [5352/OC-ES](#); [5910/OC-EC](#)) y de mejoramiento de vivienda en Paraguay ([3538/OC-PR](#); [4700/OC-PR](#)), Uruguay ([1186/OC-UR](#)), Argentina ([AR.O0005](#)) y Brasil ([5765/OC-BR](#); [5732/OC-BR](#); [3630/OC-BR](#); [2482/OC-BR](#)). El Banco aporta una vasta experiencia en la estructuración de programas de financiamiento que permiten alcanzar un mayor número de beneficiarios con términos de crédito más flexibles y accesibles, por ejemplo en las experiencias de Argentina ([AR-X1004](#); [4804/OC-AR](#)) y Brasil ([5765/OC-BR](#); [5732/OC-BR](#); [3630/OC-BR](#); [2482/OC-BR](#)). Además, la participación del Banco puede guiar el desarrollo de nuevas líneas de crédito, modelos de financiación innovadores o incluso alianzas público-privadas que multipliquen el alcance de este programa como en las experiencias de Brasil ([5765/OC-BR](#); [5732/OC-BR](#); [3630/OC-BR](#); [2482/OC-BR](#)). En programas tales como [EC-U0001](#) y [ES-O0009](#), la integración de conocimientos entre CMF y HUD ha permitido ajustes ágiles en el Reglamento Operativo del Programa ([ROP](#)), resultando en su desempeño satisfactorio. Estas experiencias en proyectos de financiamiento de vivienda y de financiamiento productivo validan la estrategia del programa, demostrando la complementariedad de conocimiento y experiencia del Banco en los sectores de vivienda y mercados de capitales, aumentando el alcance hacia las familias de menores ingresos.
- 1.22 **Lecciones aprendidas:** El diseño del programa incorpora las lecciones obtenidas a partir del monitoreo y las evaluaciones de las operaciones del Banco en el sector, incluyendo: (i) las operaciones previas con banca de segundo piso mencionadas demuestran que son efectivas para atender fallas de mercado y promover el desarrollo de mercados cuando estas instituciones adoptan abordajes integrales; por lo que se decidió estructurar este programa de crédito global con el FMV considerando los diversos instrumentos de financiamiento y subsidios, incentivos y actores relevantes; (ii) en Ecuador ([4788/OC-EC](#)), por ejemplo, se aprendió acerca de la importancia de atender a la población sin acceso a crédito, diversificando soluciones habitacionales y trabajando con nuevos agentes financieros, lo que contribuyó al diseño de este programa focalizado en hogares con ingresos bajos, con capacidad de ahorro y de pago; y (iii) a partir del Programa

de Apoyo al Sector Habitacional ([1461/OC-PE](#)) se identificó la necesidad de desarrollar esquemas adecuados para este segmento de la población que incluyan microcréditos para el mejoramiento con asistencia de entidades técnicas, y no solo de adquisición de vivienda, razón por la cual se incorpora al programa un piloto de mejoramiento de viviendas.

- 1.23 **Adicionalidad no financiera.** Si bien la dimensión de acceso al financiamiento es la más relevante, existen otras barreras institucionales y legales que impactan en el problema. El valor agregado que trae el involucramiento del Banco en el financiamiento de este programa se refleja tanto en actividades previas al diseño de la operación, como en actividades que se desarrollarán durante su ejecución y que asegurarán su sostenibilidad. El Banco ha apoyado previamente mediante la CT [ATN/CV-19177-PE](#); [ATN/OC-18604-PE](#), que apoyó la elaboración y aprobación de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y una propuesta para la implementación del Operador Público del Suelo. Asimismo, esta permitió la elaboración de un análisis en profundidad de la cadena de valor de la vivienda que identifica las principales causas del déficit habitacional y propone un conjunto de estrategias, políticas y ajustes normativos para dinamizar el acceso a SHA para los hogares más vulnerables, incluyendo la reforma al esquema de subsidios, incentivos para aumentar la colocación de crédito hipotecario en HIByMB, y nuevos productos para el mejoramiento de vivienda, entre otros. Adicionalmente, a través de las CT [ATN/FM-16452-PE](#) y [ATN/CV-20648-PE](#), el BID apoyó al Gobierno en el diseño de proyectos de desarrollo orientado al transporte (DOT) que permitirán generar suelo urbano para viviendas de distintos niveles socioeconómicos, localizados en áreas próximas a estaciones de transporte público masivo.
- 1.24 Durante la fase de ejecución, en adición a los recursos de financiamiento del programa, se brindará asistencia técnica ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) al MVCS y al FMV para fortalecer sus capacidades, y reducir las principales barreras que limitan el acceso al financiamiento de soluciones habitacionales adecuadas para los HIByMB. La adicionalidad no financiera se reflejará principalmente en las siguientes actividades orientadas a mejorar y diversificar los productos y programas de vivienda existentes y optimizar su implementación: (i) revisión del esquema actual de subsidios de vivienda que administra el FMV, para mejorar su focalización, progresividad y la eficiencia del gasto público; (ii) estructuración de nuevos modelos y herramientas que incentiven a las IFI a ampliar su participación en el financiamiento de vivienda a la población con ingresos irregulares o informales, como, por ejemplo, sistemas de *scoring* crediticio alternativo para aquellos hogares que no cuentan con ingresos formales, y modelos de crédito con garantía fiduciaria, para respaldar las cuotas impagas o retrasadas de los créditos, relevante además para incluir a poblaciones diversas; (iii) desarrollo y pilotaje de un nuevo producto de financiamiento para mejoramiento de vivienda; (iv) creación de una línea de base de sostenibilidad para vivienda social; (v) acciones de difusión de los programas del FMV, a través de piezas comunicacionales dirigidas a mujeres jefas de hogar y a poblaciones diversas, como: pueblos indígenas (PI), afrodescendientes (AD), personas con discapacidad (PcD) y población migrante; (vi) actividades de capacitación con IFI para mejorar su atención a HIByMB, incluyendo la implementación en sus plataformas del BBP Integrador para PcD; y (vii) la elaboración de un estudio sobre los retos y brechas de acceso al financiamiento para SHA en población

diversa (PI, AD, y PcD) y población migrante y diseño de estrategias de atención a ser implementadas. Estas actividades no solo contribuirán a corregir las fallas de mercado existentes, ampliando el crédito para adquisición y mejoramiento de vivienda, sino que también tendrán un impacto más amplio en la mejora del diseño y ejecución de las políticas públicas del sector. Se espera que todos estos esfuerzos contribuyan, en el largo plazo, al desarrollo de mercados de crédito para los HIByMB.

- 1.25 En paralelo a la asistencia del BID, el Banco Mundial está brindando apoyos que son complementarios. Mientras que el BID estará enfocando principalmente en fortalecer el acceso al financiamiento de los sectores de ingresos bajos y medios-bajos, el Banco Mundial está apoyando en: (i) acciones tendientes a reducir el riesgo de esta cartera crediticia, a través de una asistencia técnica al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) en materia de financiamiento de vivienda, que contempla la creación de un fondo de garantía para créditos hipotecarios; y (ii) acciones tendientes a incrementar la producción y el uso eficiente del suelo urbano a través de una asistencia técnica al MVCS en la formulación de los reglamentos de la Ley DUS vinculados a la gestión del suelo.

B. Objetivos, componentes, y costo

- 1.26 **Objetivo.** El objetivo general de desarrollo es contribuir a mejorar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos en Perú. El objetivo específico es ampliar el acceso al financiamiento para soluciones habitacionales adecuadas a los hogares de ingresos bajos y medios-bajos.
- 1.27 **Componente único. Apoyo al Financiamiento de Soluciones Habitacionales Adecuadas (SHA) (US\$300.000.000).** Los recursos del programa se utilizarán para proveer financiamiento²⁹ de SHA por parte del FMV, a través de su portafolio de productos crediticios para adquisición y mejoramiento de vivienda en zonas urbanas³⁰, focalizando exclusivamente en los hogares con ingresos mensuales menores a cuatro salarios mínimos, con un enfoque resiliente e inclusivo. Los recursos del programa serán canalizados mediante subpréstamos a través de las IFI elegibles, utilizando los productos crediticios vigentes y los subsidios

²⁹ El crédito promedio esperado para vivienda nueva se estima en US\$29.000 y el de mejoramiento en US\$5.000 aproximadamente. Para alcanzar estos montos, el crédito es complementado con un subsidio y el ahorro de los hogares. El valor promedio de las viviendas adquiridas con el financiamiento del programa es US\$42.582. Es por lo que, los subpréstamos para adquisición (70% del valor de la vivienda en promedio), deberán ser complementados con un subsidio (11%) y el ahorro de los hogares (19%). El valor del subsidio promedio que se estima para el Subcomponente 1 es de USD\$5.025. Mientras que para el Subcomponente 2, el subsidio será de USD\$3.283. (Ver [EEO#1](#)). Habiendo hecho un análisis de las partidas potenciales de mejoramiento (muros, pisos, techos, refuerzo estructural, ampliación), se estima que con los US\$9.000 resultantes del crédito, más el subsidio y el ahorro se cubren los costos de mejoramiento. Los montos máximos de los créditos serán de US\$50.000 para adquisición de vivienda y de US\$20.000 para mejoramiento de vivienda.

³⁰ Actualmente, el FMV mantiene activo el siguiente portafolio de productos hipotecarios: Nuevo Crédito Mivivienda y Financiamiento Complementario Techo Propio.

- asociados^{31, 32}. Los productos resultantes del financiamiento otorgado por este componente se beneficiarán del apoyo técnico entregado mediante la CT PE-T1593 ([EEO#7](#)), de apoyo operacional, que permitirá generar mecanismos e incentivos para aumentar la colocación de crédito hipotecario en HIByMB³³.
- 1.28 **Subcomponente 1. Financiamiento para Adquisición de Vivienda (US\$260.000.000)** Contribuirá a reducir el déficit cuantitativo, proveyendo financiamiento para créditos hipotecarios, a través de IFI a beneficiarios finales para la compra de viviendas, nuevas o usadas, localizadas fuera de zonas de riesgo no mitigable. Al menos un 45% de los recursos del subcomponente será destinado a subpréstamos para adquisición de viviendas verdes. Las viviendas verdes alcanzarán criterios de sostenibilidad equiparables al menos a EDGE nivel 1³⁴. Además, el 50% de los hogares beneficiarios estarán encabezados por mujeres.
- 1.29 **Subcomponente 2. Financiamiento para Mejoramiento de Vivienda (US\$40.000.000)**. Contribuirá a reducir el déficit cualitativo, financiando créditos de mejoramiento y el piloto de un nuevo producto financiero de mejoramiento de viviendas con asistencia técnica, fuera de zonas de riesgo no mitigable. El ROP del programa detallará las condiciones de elegibilidad de cada tipo de intervención de manera tal que se garantice su sostenibilidad.
- 1.30 **Indicadores de resultado.** Los indicadores de resultado de la operación son: (i) cantidad de HIByMB que accedieron a financiamiento de SHA; (ii) financiamiento para acceder a SHA para HIByMB otorgado a mujeres; y (iii) cartera relevante para acceder a SHA para HIByMB del FMV.
- 1.31 **Beneficiarios.** La operación espera atender directamente a 16.979 hogares urbanos de HIByMB, cuyos beneficiarios accederán a créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada (8.979 créditos) o el mejoramiento de vivienda (8.000 créditos). Asimismo, el 50% de los hogares beneficiarios estarán encabezados por mujeres. Mediante la operación se espera atender a un total de

³¹ Podrán participar del programa las IFI supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) que cumplan con los criterios de elegibilidad estipulados en el ROP. El financiamiento del programa será destinado al crédito para HIByMB y se complementará con un subsidio directo del Estado, según el programa al que accedan. Para el caso del programa Techo Propio, los beneficiarios recibirán el subsidio BFH y para el programa Nuevo Crédito Mivivienda, recibirán el subsidio BBP más el BBP Integrador. Los montos de los subsidios BBP y BFH son regulados por el MVCS, y sus valores se actualizan anualmente a través de Decreto Supremo, considerando factores como la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el promedio del incremento de los jornales básicos de los trabajadores de construcción. Para el año 2024, el subsidio BBP otorga entre US\$2.000 y US\$7.079 para adquirir viviendas con precios entre US\$17.737 y US\$93.447. Asimismo, el subsidio BFH otorga entre US\$11.791 y US\$13.146 para adquirir viviendas con precios entre US\$14.474 y US\$34.342. Para ambos casos, el monto del subsidio aplicable está determinado en función inversa al precio de la vivienda a ser adquirida (ver [EEO#5](#)).

³² Se podrá constituir una garantía sobre el predio matriz para la construcción de proyectos inmobiliarios en los casos de bienes futuros.

³³ El apoyo técnico entregado mediante la CT PE-T1593 ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) abordará temas identificados en los determinantes del problema tales como la ausencia de ingresos formales, la falta de información y la desconfianza de los HIByMB en el sistema financiero, entre otros.

³⁴ EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible enfocada en hacer edificios más eficientes. El nivel 1 implica que las edificaciones alcancen niveles de ahorro de al menos 20% en energía, agua y energía incorporada en los materiales.

55.352 personas³⁵, quienes contarán con mejores condiciones habitacionales. Se espera que debido al efecto revolvente la operación pueda atender un número estimado de 43.042 créditos adicionales de mejoramiento y unos 14.589 de vivienda nueva³⁶.

- 1.32 **Elegibilidad de los beneficiarios finales.** Se beneficiará exclusivamente a hogares urbanos con ingresos mensuales menores a 4 salarios mínimos. Respecto del Subcomponente 1, el Programa establecerá como criterio de elegibilidad que ni el solicitante, ni su cónyuge o conviviente legalmente reconocido deben ser propietarios o copropietarios de otra vivienda en el país. Para el Subcomponente 2, los beneficiarios no podrán ser propietarios o copropietarios de otra vivienda en el país, distinta de donde se aplicará el financiamiento. El detalle sobre los criterios de elegibilidad y priorización se definirá en el [ROP](#).
- 1.33 **Alineación estratégica.** El programa es consistente con la Estrategia Institucional del Grupo BID 2023-2030: Transformación para una Mayor Escala e Impacto (CA-631) y se alinea con sus tres objetivos: (i) reducir la pobreza y la desigualdad, mediante el acceso equitativo a vivienda social; (ii) abordar el cambio climático, al financiar la adquisición de viviendas verdes; y (iii) impulsar un crecimiento regional sostenible, al fomentar la participación del sector privado en el financiamiento de vivienda social. El programa también se alinea con los ámbitos de enfoque operativo: (i) biodiversidad, capital natural y acción por el clima; (ii) igualdad de género e inclusión de grupos diversos de la población; (iii) protección social y desarrollo del capital humano; (iv) desarrollo productivo e innovación por medio del sector privado; y (v) infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva, al promover vivienda formal con aspectos de sostenibilidad. El programa se alinea con la visión estratégica del sector vivienda de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda y es consistente con el Documento de Marco Sectorial de Vivienda y Desarrollo Urbano (GN-2732-11) al financiar el acceso a la vivienda formal. El programa también es consistente con la Estrategia de País del Grupo BID con Perú 2022-2026 (GN-3110-1) a través de su objetivo estratégico de mejorar la cobertura y calidad de los servicios básicos. El programa se alinea con las prioridades del Gobierno, establecidas en la Política General del Gobierno 2021-2026 y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 (PNVU). Específicamente, el programa contribuye al objetivo prioritario 3 de la PNVU al “Incrementar el acceso a una vivienda adecuada priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social” en el marco del servicio 17 “Promoción de créditos hipotecarios asequibles” y el servicio 23 “Mejoramiento de vivienda urbana y rural priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social”. Finalmente, la operación es consistente con el Documento de Marco Sectorial de Género y Diversidad (GN-2800-13) en su dimensión 5 (mejorar las oportunidades económicas y ampliar

³⁵ Se estima un tamaño promedio de 3,26 personas por hogar, correspondiente al año 2022.

³⁶ El Programa financia créditos hipotecarios a largo plazo que el FMV seguirá colocando en la misma población. La amortización del capital original, junto con parte de los intereses generados, permitirá financiar nuevas operaciones de crédito. De este modo, se estima que, desde el inicio del programa y en un horizonte de operación de 20 años, se beneficiará adicionalmente a más de 57 mil hogares con créditos para mejoramiento o créditos hipotecarios, triplicando así el impacto de los recursos del Banco (ver [EEO#1](#), párrafo 4.1).

el acceso de mujeres a servicios de vivienda, crédito y títulos), y se articula con el Plan de Acción de Género y Diversidad del Grupo BID 2022-2025 (GN-3116-1).

- 1.34 **Alineación con el Acuerdo de Paris.** Esta operación ha sido analizada utilizando el [Marco Conjunto de los BMD](#) para el Análisis de Alineación con París y el [PAIA del Grupo BID](#) (GN-3142-1) y se ha determinado: (i) alineada a la meta de adaptación del Acuerdo de Paris (AP) con base en un análisis simplificado; 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) conforme al [ROP](#), al menos un 45% del Subcomponente 1 se destinará en hipotecas para la adquisición de vivienda que alcancen criterios de sostenibilidad equiparables al menos a EDGE nivel 1; (ii) conforme el ROP, se garantizará la eficiencia energética de los dispositivos a gas que lleguen a ser financiados bajo la operación; (iii) todas las soluciones habitacionales a ser financiadas se encuentran fuera de zonas de riesgo no mitigable; y (iv) a través de la cooperación técnica ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) se apoyará al FMV en el desarrollo de una línea de base de sostenibilidad para la vivienda social que será parte integral de la política de vivienda.
- 1.35 **Financiamiento climático.** De acuerdo a la [Metodología Conjunta de los BMD para el Financiamiento Climático](#), se estima que el 39,36% del monto total de la operación contabiliza como financiamiento climático al financiar el acceso a viviendas que alcanzan niveles de ahorro de al menos 20% en energía, agua y energía incorporada en los materiales³⁷.
- 1.36 **Actividades priorizadas alineación de género y diversidad.** Se define como indicador de resultado que el 50% de financiamiento será destinado a mujeres, lo cual permitirá que el FMV siga contribuyendo en cerrar la brecha de acceso a créditos para HIByMB con jefatura femenina. Asimismo, a través de la CT ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) se realizará un estudio de los retos y brechas de acceso al financiamiento para las soluciones habitacionales en población diversa, una estrategia de comunicación con adaptación poblacional (mujeres, PI, AP y PcD) y la implementación del Bono Buen Pagador integrador para PcD en las plataformas de las IFIS.
- 1.37 **Sinergias con Grupo BID.** Esta operación busca maximizar sinergias en el Grupo BID y corregir fallas de mercado desde el sector público aumentando la demanda de soluciones habitacionales asequibles. Con la División de Corporativos de BID Invest se cuenta con oportunidades de colaboración vinculadas a los tres clientes ya financiados, que se encuentran entre las principales desarrolladoras inmobiliarias del país, y con los nuevos prospectos que se enfocan principalmente en segmentos de población priorizados por esta operación. En efecto, la ampliación del financiamiento a HIByMB a través de esta operación, contribuirá a impulsar una mayor oferta de viviendas sociales, alineadas con criterios de sostenibilidad ambiental. Además, se buscará generar nuevas complementariedades como, por ejemplo, en modelos *rent to own*, que serían innovadores en Perú. Con la División de Instituciones Financieras se está coordinando para movilizar más recursos y maximizar el impacto de esta operación en dos sentidos: (i) un financiamiento complementario directo de BID

³⁷ Equivalente a una certificación de edificación verde disponible, nacional o internacional, aunque no se realice el proceso de certificación.

Invest al FMV para incrementar el acceso al crédito para vivienda social a segmentos de la población de ingresos medios; y (ii) coordinación con las IFI que actualmente tienen proyectos con BID Invest en fase de estructuración, y que potencialmente pueden ser beneficiarios de esta operación a través del FMV, para complementar el uso de fondos, sin hacer un *overlapping* de los recursos del Grupo BID. Con BID LAB se colaborará en el desarrollo de sistemas de *scoring* crediticio alternativo para segmentos no bancarizados.

C. Análisis de viabilidad

- 1.38 **Viabilidad técnica.** El programa se considera viable por la capacidad y experiencia del FMV en la implementación de líneas de crédito de financiamiento de vivienda, sustentado en la Plataforma de Análisis de Capacidad Institucional (PACI). El FMV muestra un desempeño satisfactorio en la ejecución de proyectos con fondos de cooperación internacional en los últimos tres años. El personal de todos los departamentos técnicos financieros encargados cuenta con capacidad, experiencia y tiempo suficiente para gestionar nuevas operaciones.
- 1.39 **Viabilidad socioeconómica.** Con el propósito de determinar si el programa es económicamente rentable, se realizó un análisis de costos y viabilidad económica del proyecto aplicando la metodología de Análisis Costo-Beneficio (ACB), la cual se caracteriza por monetizar todos los ingresos y gastos en que se incurre con la ejecución del programa, al tiempo que permite determinar si los beneficios de llevar a cabo el programa de crédito son superiores a sus costos. Se asume que la intervención inicia en 2025 y para tomar en consideración los efectos de largo plazo del programa, los beneficios se estiman para un período de 20 años utilizando una tasa de descuento de 12%. Los resultados sugieren que el beneficio neto del programa en dicho período asciende a US\$79,4 millones. La razón de Beneficio-Costo (BCR) del programa se estima en US\$1,2 por dólar invertido, con una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 14,5%. Asimismo, se realizaron diversos análisis de sensibilidad que muestran que el programa continúa siendo social y económicamente rentable, aun cuando se asumen valores más conservadores y exigentes para diversos parámetros del análisis.
- 1.40 **Viabilidad socioambiental.** De acuerdo con el Marco de Políticas Ambientales y Sociales (MPAS) del Banco, y en base a las evaluaciones desarrolladas durante el proceso de la debida diligencia, la presente operación se clasifica como categoría "FI" (Intermediario Financiero, por sus siglas en inglés), donde el ejecutor intermedia en la distribución de los recursos de financiamiento y, por tanto, asume la responsabilidad delegada de evaluar y gestionar los riesgos e impactos ambientales y sociales de las actividades elegibles.
- 1.41 La debida diligencia del Banco tuvo como objetivo determinar la viabilidad socioambiental de la operación, y se concentró en evaluar las políticas y procedimientos ambientales y sociales del ejecutor, y su compromiso, capacidad y trayectoria para aplicarlos, así como en identificar las medidas necesarias para fortalecer su sistema de gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales. La viabilidad socioambiental se presenta Resumen de Revisión Ambiental y Social (RRAS), que será integrado en el ROP y definirá los requisitos ambientales y sociales del Programa. No se esperan efectos socioambientales adversos como resultado de las actividades elegibles.

- 1.42 Como parte del proceso de preparación de la operación, el ejecutor elaborará e implementará un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) acorde con el nivel de riesgos ambientales y sociales de la cartera y de las actividades elegibles. Este SGAS incorporará los principios pertinentes de las Normas de Desempeño Ambiental y Social 1 (Evaluación y Gestión de los Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales), 2 (Trabajo y Condiciones Laborales), y 10 (Participación de las Partes Interesadas y Divulgación de la Información).
- 1.43 **Viabilidad institucional y financiera.** El PACI no muestra debilidades institucionales relevantes. No obstante, se identificaron una serie de recomendaciones como: (i) la conformación de un Equipo Especializado de Programa (EEP) bajo la órbita de la Gerencia de Finanzas, el cual tendrá a cargo la ejecución, dirección y coordinación general del programa y actuará como interlocutor directo ante el Banco. También será responsable por el manejo financiero y contable de la operación; (ii) la capacitación del organismo ejecutor en lo referente a los aspectos fiduciarios y de monitoreo y evaluación del Banco; y (iii) la aprobación de un ROP que defina los mecanismos de coordinación institucional, la estrategia de ejecución de cada línea de créditos, y los roles y responsabilidades de las diferentes áreas funcionales del FMV, incluyendo el EEP.

II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS

A. Instrumentos de financiamiento

- 2.1 **Modalidad y estructura financiera.** Por su naturaleza de intermediación financiera, este préstamo se ha estructurado como un Programa Global de Crédito (GCR) por US\$300 millones de Capital Ordinario del BID. Este instrumento resulta el más adecuado para ampliar el acceso al financiamiento de vivienda a HIByMB con capacidad de pago, a través de IFI. Este Programa complementado con la asistencia técnica del Banco, tiene el potencial de fortalecer las capacidades del FMV de brindar financiamiento a este segmento y de ampliar y desarrollar los mercados de financiamiento de vivienda en Perú.

Cuadro 1. Costos Estimados del Programa (en US\$)³⁸

Componentes	BID	Total	%
Componente único. Apoyo al Financiamiento de soluciones habitacionales adecuadas	300.000.000	300.000.000	100
Subcomponente 1. Financiamiento para adquisición de vivienda	260.000.000	260.000.000	86,67
Subcomponente 2. Financiamiento para mejoramiento de vivienda	40.000.000	40.000.000	13,33
Total	300.000.000	300.000.000	100

*Los costos por subcomponentes o actividad principal son indicativos (ver detalles en el [EER#1](#))

³⁸ La distribución de los porcentajes obedece a una estimación del uso de los recursos de cada subcomponente. Los detalles de la ejecución serán incluidos en el ROP.

- 2.2 **Cronograma de desembolsos.** Con base a la demanda esperada y la experiencia previa con este tipo de instrumento, se prevé un plazo de ejecución y de desembolso de cinco años a partir de la entrada en vigencia del Contrato de Préstamo a ser suscrito entre el Banco y la República de Perú.

Cuadro 2. Cronograma de Desembolsos (en US\$)³⁹

Componente	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Componente único.	57.085.597	62.708.903	68.282.209	61.654.056	50.269.235	300.000.000
Subcomponente 1.	57.085.597	59.358.903	61.632.209	49.154.056	32.769.235	260.000.000
Subcomponente 2.	0	3.350.000	6.650.000	12.500.000	17.500.000	40.000.000
Total	57.085.597	62.708.903	68.282.209	61.654.056	50.269.235	300.000.000
Porcentaje	19,03%	20,90%	22,76%	20,55%	16,76%	100,00%

B. Riesgos ambientales y sociales

- 2.3 De acuerdo con el Marco de Política Ambiental y Social (MPAS) del Banco (GN-2965-23), esta operación se clasifica como de Intermediación Financiera con una Clasificación de Riesgo Ambiental y Social (ESRR) de nivel moderado. Los intermediarios financieros transferirán los fondos por medio de subpréstamos basados en los componentes del programa para financiar proyectos de adquisición o mejora de la vivienda equivalente a Categoría C del Banco, y se excluirán los proyectos clasificados como Categoría A o B de acuerdo con el sistema de clasificación del Banco - estos criterios de elegibilidad se presentan en el ROP.
- 2.4 Asimismo, la operación se clasifica como de Riesgo de Desastres y CC bajo. El programa apoya la atención a créditos hipotecarios para los HIByMB, donde se financiará, por ejemplo, la adquisición de vivienda o mejoramiento. Además, el programa no financiará subproyectos clasificados como Categoría A o B de acuerdo con el sistema de clasificación del Banco - estos criterios de elegibilidad se presentan en el ROP.

C. Riesgos fiduciarios

- 2.5 Se considera que el riesgo fiduciario es bajo. No obstante, se identificaron ciertas acciones como resultado de la evaluación PACI relacionadas con: (i) el establecimiento de mecanismos de coordinación interna entre la Gerencia de Finanzas y otras instancias vinculadas con la gestión del Programa, así como la interrelación con el MEF para el requerimiento de los desembolsos, para lo cual se conformará un Equipo Especializado de Proyectos dentro de la propia estructura del FMV y se describirá en el ROP el esquema de gobernanza y coordinación respectivos; y (ii) la capacitación del personal de FMV en materia de

³⁹ La ejecución del programa podrá iniciar al alcanzar su elegibilidad, sin requerir cambios previos en el esquema de subsidios. Se espera ejecutar un 19% en el primer año, lo cual no considera el impacto de la asistencia técnica, ya reflejado en el cronograma de desembolsos. La reforma del Subcomponente 2 permitirá escalar su ejecución desde el segundo año.

políticas y herramientas de monitoreo y fiduciarios del Banco, a efectos de cumplir con los requerimientos de información a lo largo de la ejecución del programa.

D. Otros riesgos y temas clave

- 2.6 El riesgo económico-financiero de esta operación es medio-alto ya que, si las condiciones de tipo de cambio se tornan negativas en el corto plazo y se mantiene la volatilidad, podría ocurrir un desbalance en las cuentas de programa, ya que los préstamos del Banco están denominados en dólares de los Estados Unidos de América. Los préstamos a los prestatarios finales serán desembolsados en moneda local. El FMV, al estar regulado por la SBS, debe cumplir con ratios de cobertura que mitigan este riesgo. El FMV podrá solicitar al Banco una conversión de moneda a fin de que los desembolsos sean denominados en la moneda local⁴⁰. Adicionalmente, el BID se asegurará de que el FMV esté informado sobre las estrategias para cubrir este riesgo y coordinado con otras instituciones financieras dispuestas a mantener posiciones en dólares de los Estados Unidos de América a nivel local.
- 2.7 Otro riesgo, es que la asignación de recursos financieros para los subsidios de vivienda de interés social sea reducida, pues se afectaría directamente a las colocaciones de las IFI y requeriría reprogramar las metas y actividades previstas al inicio de la ejecución del proyecto. A fin de mitigar este riesgo, el FMV mantendrá una planificación y seguimiento de los desembolsos de vivienda de interés social y establecerá un mecanismo de articulación con el MVCS y el MEF para el análisis de los requerimientos de subsidios y su relación con los resultados y desembolsos esperados del Programa.
- 2.8 **Sostenibilidad de la operación.** La ejecución de la operación de crédito apoyada por la CT ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)), así como por otras iniciativas complementarias del gobierno peruano, contribuirán, en conjunto a promover el desarrollo de mercados de financiamiento de vivienda que atiendan mejor a los HIByMB. Se espera que la atención a fallas de mercado, la ampliación del financiamiento focalizado y el fortalecimiento de las políticas de vivienda, generen un efecto de *crowding-in*, que amplíe la participación del sector privado y mejore su capacidad de atención a los hogares de menores ingresos. La operación permitirá ampliar la demanda y la oferta de crédito a hogares de bajos ingresos para la compra de viviendas construidas y comercializadas por el sector privado, bajo condiciones de mercado. Por otro lado, la operación apoyará la creación de un nuevo producto crediticio para el FMV que expandirá el mercado de financiamiento a hogares en situación de déficit cualitativo para que realicen mejoras locativas o estructurales a sus viviendas. Asimismo, se destaca el compromiso de la contraparte por continuar introduciendo mejoras al marco regulatorio, como por ejemplo los reglamentos de gestión del suelo de la Ley DUS, que en el mediano plazo afiancen la sostenibilidad del programa. La generación de condiciones para una mayor participación del sector privado, habiendo

⁴⁰ En el marco del Programa de Financiamiento de Mujeres Emprendedoras en el Perú ([5596/OC-PE](#)) ya se ha contemplado desembolsos denominados en moneda local, lo que diversifica las opciones de desembolsos para el país.

corregido las fallas de mercado y ampliado el acceso al crédito de HIByMB, tendrá un impacto sistémico en el mercado de vivienda en Perú.

III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN

A. Resumen de los arreglos de implementación

- 3.1 **Prestatario y Organismo Ejecutor.** El prestatario será la República del Perú y el Organismo Ejecutor (OE) será el FMV. El FMV forma parte del sistema financiero local y, por tanto, está facultado para llevar a cabo actividades de intermediación financiera permitidas por la ley. Ésta opera como banco de segundo piso y se rige por la Ley N°28579. Desde su creación en 1998, su actividad central es la promoción y financiación de vivienda en todo el país, canalizando fondos a los prestamistas a través de las IFI. El FMV es propiedad del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y es supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones y por Superintendencia de Mercado de Valores.
- 3.2 **Mecanismo de ejecución.** Como OE, el FMV tendrá a su cargo la ejecución técnica, administrativa, socioambiental, fiduciaria y operativa del programa, incluyendo la coordinación general y la gestión de los recursos. Para la ejecución de los recursos del programa, el FMV, en el ámbito de la Gerencia de Finanzas, la Gerencia Comercial y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, conformará un EEP integrado según lo indicado en el ROP. El EEP coordinará y se apoyará en las áreas funcionales del FMV.
- 3.3 Para el otorgamiento de los subpréstamos, el FMV actuará como institución intermediaria de los recursos a los beneficiarios elegibles a través de las IFI y será responsable de las actividades de traspaso de recursos y monitoreo de las cuentas del programa en su rol de OE. El FMV será responsable de implementar los siguientes procedimientos vinculados al uso de los recursos del financiamiento del Banco, que estarán contemplados en el ROP a ser aprobado por el Banco, incluyendo: (i) definición de los atributos y condiciones de los productos financieros; (ii) selección, evaluación, acreditación y monitoreo del desempeño financiero y socioambiental de los subpréstamos elegibles; (iii) aplicación de criterios de elegibilidad, asignación y recaudo de recursos, seguimiento y supervisión de los beneficiarios y los proyectos/inversiones; y (iv) instrucción a todos los actores en el conocimiento de los requisitos y las condiciones del programa, incluidos los incumplimientos. Para ello, la Gerencia de Finanzas del FMV estará a cargo de la gestión del programa, actuando como punto focal ante el Banco, incluyendo todas las actividades descritas en el ROP y el Plan de Monitoreo y Evaluación (PME).
- 3.4 **Elegibilidad de las IFI.** Podrán participar las IFI autorizadas con línea vigente bajos los programas del FMV y que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el ROP⁴¹.

⁴¹ En el ROP se establecerá criterios de elegibilidad orientados a promover el acceso de hogares de menores ingresos al financiamiento a SHA, tales como la implementación del BBP Integrador para el otorgamiento de préstamos Nuevo Crédito Mivienda.

- 3.5 **Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento.** Serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: (i) que el Prestatario, a través del MEF, y el OE hayan suscrito, y esté vigente, un convenio de traspaso de recursos del préstamo y las obligaciones de las partes en la ejecución del Programa; y (ii) que el OE haya aprobado y entrado en vigencia el ROP, de conformidad con los términos y condiciones previamente acordados con el Banco, que, entre otras, incluya cláusulas relacionadas con temas socioambientales con base en el RRAS. Estas condiciones se justifican ya que: (i) el ROP contiene criterios y requisitos básicos para la ejecución del programa; y (ii) el convenio Prestatario/FMV formaliza los mecanismos de transferencia de recursos y obligaciones entre el Prestatario y el ejecutor.
- 3.6 **Adquisiciones.** En vista de que el programa se estructura como una operación de crédito global y no se prevé la contratación de bienes y servicios de consultoría, sus recursos serán utilizados exclusivamente para el otorgamiento de créditos definidos en el ROP. Regirán entonces las disposiciones especificadas en el párrafo 3.13 de las Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras Financiadas por el Banco (GN-2349-15) y, por lo tanto, las prácticas actuales del sector comercial o privado, sin perjuicio del contenido de la Sección I de las políticas mencionadas.
- 3.7 **Desembolsos.** Los recursos del préstamo podrán desembolsarse mediante las modalidades de anticipo de fondos o reembolso de gastos. En el caso de la modalidad de anticipo de fondos, el FMV solicitará al Banco el desembolso de recursos basada en una programación financiera sustentada en las necesidades reales de liquidez del programa hasta por 180 días. Los desembolsos se justificarán con las transferencias que el FMV efectúe a las IFI en al menos un 80% del total de saldos acumulados pendientes de justificación, utilizando los formatos del Banco.
- 3.8 **Gestión financiera y auditorías.** La gestión financiera se rige por la Guía OP-273-12. Los acuerdos y requisitos fiduciarios (Anexo III) establecen el marco de gestión financiera y de planificación, al igual que de supervisión, aplicables a la operación. El FMV presentará informes financieros anuales y finales del programa, auditados por una firma auditora externa que sea elegible para el Banco, contratada por el FMV de acuerdo con los términos de referencia acordados con el Banco, aun cuando el costo de la auditoría sea financiado con recursos de FMV. Los informes financieros auditados del programa se presentarán dentro de los 120 días posteriores a la fecha de cierre de cada ejercicio económico y los estados financieros auditados finales se presentarán dentro de los 120 días posteriores a la fecha de último desembolso. Las auditorías del Programa serán financiadas con recursos propios del FMV.
- 3.9 **Reglamento Operativo del Programa.** La ejecución del programa se regirá por las disposiciones establecidas en el Contrato de Préstamo, así como por un ROP, que deberá contar con la no objeción del banco, el cual incluirá, por lo menos: (i) el esquema organizacional para la ejecución del programa, incluyendo los roles y responsabilidades del EEP; (ii) los lineamientos para los procesos financieros, de auditoría (tales como el alcance de los estados financieros auditados), de adquisiciones y ambientales y sociales; y (iii) la descripción de los mecanismos de coordinación, seguimiento y evaluación de avances físicos y financieros del

programa, tanto a la interna del FMV así como con el MEF para el caso de los desembolsos. Asimismo, el ROP contendrá los criterios de elegibilidad para los beneficiarios, términos y condiciones de los subpréstamos, requisitos de información y reporte sobre las condiciones financieras, y otros parámetros o restricciones que regirán el uso de los recursos del Programa.

B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados

3.10 **Monitoreo.** El OE realizará el monitoreo y control de toda la gestión de proyectos, que incluyen: (i) informes semestrales de seguimiento con: el cumplimiento de objetivos para los indicadores de la matriz de resultados; el progreso físico y financiero de productos y del POA; cumplimiento de salvaguardas ambientales y sociales; evaluación de riesgos; y actualización de las herramientas de planificación y monitoreo; (ii) emisión de los Informes Financieros Auditados del programa; y (iii) elaboración del Informe de Terminación del Proyecto (según lo detallado en el PME).

3.11 **Evaluación.** El programa prevé realizar una evaluación intermedia, que abarque aspectos técnicos, administrativos y financieros, así como aspectos sobre la efectividad de la operación, de manera que se pueda identificar de manera temprana si se va a alcanzar el objetivo específico del programa, y en caso contrario, que permita implementar los ajustes necesarios para que se garantice su consecución, una vez alcanzado el desembolso del 50% del préstamo o transcurridos tres años desde la entrada en vigor del Contrato de Préstamo (lo que ocurra primero). Al final de la operación se prevé una evaluación final que permita verificar el logro de los objetivos propuestos y determinar su atribución; una evaluación cualitativa para validar la teoría de cambio en el contexto de Perú, para posteriormente, buscar realizar una Evaluación de Impacto para medir la contribución al objetivo general; y una evaluación económica que permita llevar a cabo un análisis económico ex post. Al cierre, se realizará una evaluación final de acuerdo con las guías del Banco, que permita generar los insumos para la realización del Informe de Terminación de Proyecto.

C. Actividades de diseño luego de la aprobación

3.12 Se dedicarán recursos de la CT ([ATN/CV-21221-PE](#); [ATN/OC-21222-PE](#)) para apoyar la realización de estudios técnicos relacionados a: (i) la optimización de parámetros de los subsidios de vivienda; (ii) el desarrollo de mecanismos que reduzcan el riesgo y/o permitan capturar la capacidad de ahorro de hogares con ingresos informales; (iii) la estructuración de un nuevo producto de mejoramiento de vivienda; (iv) la creación de una línea de base para vivienda social sostenible; y (v) el fortalecimiento de las capacidades de comunicación del FMV con foco en la población de ingresos bajos y grupos vulnerables.

Matriz de Efectividad en el Desarrollo		
Resumen		PE-L1293
I. Prioridades corporativas y del país		
1. Alineación con la estrategia institucional del Grupo BID		
Áreas de enfoque operativo		-Biodiversidad, capital natural y acción climática -Igualdad de género e inclusión de grupos poblacionales diversos -Protección social y desarrollo del capital humano -Infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva -Desarrollo productivo e innovación a través del sector privado
[Marcador de espacio: Indicadores del marco de impacto]		
2. Objetivos de desarrollo del país		
Matriz de resultados de la estrategia de país	GN-3110-1	Fortalecer la gestión ambiental con enfoque en sostenibilidad y cambio climático/ Mejorar la inclusión social.
Matriz de resultados del programa de país		La intervención no 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		9.8
3.1 Diagnóstico del Programa		2.5
3.2 Intervenciones o Soluciones Propuestas		3.5
3.3 Calidad de la Matriz de Resultados		3.8
4. Análisis económico ex ante		10.0
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		2.5
4.4 Análisis de Sensibilidad		2.0
4.5 Consistencia con la matriz de resultados		1.0
5. Evaluación y seguimiento		6.1
5.1 Mecanismos de Monitoreo		0.6
5.2 Plan de Evaluación		5.5
III. Matriz de seguimiento de riesgos y mitigación		
Calificación de riesgo global = magnitud de los riesgos*probabilidad		Medio 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)		Presupuesto, Tesorería, Contabilidad y emisión de informes, Controles externos, Auditoría interna.
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	Sí	ATN/CV-19177-PE,ATN/OC-18604-PE

Nota de valoración de la evaluabilidad: El objetivo general del programa es contribuir a mejorar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos en Perú. El objetivo específico es: (i) ampliar el acceso al financiamiento para soluciones habitacionales adecuadas a hogares con ingresos bajos y medios-bajos.

El proyecto presenta un diagnóstico completo que identifica los principales determinantes. Los indicadores de resultados incluidos en la matriz de resultados son SMART (específicos, medibles, alcanzables, relevantes y con un plazo determinado) y cuentan con medios de verificación adecuados.

El análisis económico se llevó a cabo de manera separada para el subcomponente 1, que financia la adquisición de vivienda, y el subcomponente 2, que financia mejoras en las viviendas, alcanzando tasas internas de retorno de 14,3% y 15,1%, respectivamente, con una tasa interna de retorno agregada de 14,5%. Los beneficios consideraron el valor de la vivienda y su valorización en el tiempo como fuentes de incremento de la riqueza de los beneficiarios, y el arrendamiento imputado como medición de los beneficios por el consumo de servicios de vivienda. Además de los beneficios descritos, dado el horizonte temporal definido para la implementación del proyecto de inversión (20 años), se consideró que el capital inicial de la operación podrá financiar, de manera rotatoria, un número considerable de nuevas operaciones de crédito a través de la rotación de los recursos de capital. El análisis incluye supuestos razonables y un análisis de sensibilidad apropiado, en la forma de un escenario base y uno conservador.

El Plan de Monitoreo y Evaluación propone una evaluación de medio término, que permitirá identificar avances en los indicadores de producto y de resultados, y una evaluación final que consistirá en una evaluación antes y después, un análisis económico ex post, un análisis cualitativo, y una evaluación de impacto cuantitativa con atribución, que aprovechará la discontinuidad en la calificación que determina si se acepta una solicitud de crédito de los hogares.

Matriz de Resultados

Objetivo del Proyecto: El objetivo específico es ampliar el acceso al financiamiento para Soluciones Habitacionales adecuadas a los hogares con ingresos bajos y medios-bajos. El logro de este objetivo contribuirá al objetivo de desarrollo general de contribuir a mejorar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos en Perú.

Objetivo General de Desarrollo

Objetivo general de desarrollo: Contribuir a mejorar acceso a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos en Perú

Indicadores	Unidad de Medida	Valor de Línea de Base	Año Línea de Base	Año esperado para el Logro	Meta	Medios de Verificación	Comentarios
1. Hogares de ingresos bajos y medios-bajos beneficiarios de créditos con déficit habitacional cuantitativo disminuido	HIByMB beneficiarios de créditos con déficit habitacional cuantitativo disminuido/ HIByMB con déficit habitacional cuantitativo beneficiarios de créditos	0	2024	2031	N/A	Encuesta ex post	Ver EER#2 La línea de base se confirmará en el marco del taller de arranque, en coordinación con SPD.
2. Hogares de ingresos bajos y medios-bajos beneficiarios de créditos déficit habitacional cualitativo disminuido	HIByMB beneficiarios de créditos con déficit habitacional cualitativo disminuido/ HIByMB con déficit habitacional cualitativo de beneficiarios de créditos	0	2024	2031	N/A	Encuesta ex post	Ver EER#2 La línea de base se confirmará en el marco del taller de arranque, en coordinación con SPD.

Objetivos de Desarrollo Específicos

Objetivo específico de desarrollo: Ampliar el acceso al financiamiento para Soluciones Habitacionales adecuadas a los hogares con ingresos bajos y medios-bajos

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
1.1 Hogares de ingresos bajos y medios-bajos que accedieron a financiamiento para soluciones habitacionales adecuadas debido al apoyo del programa	Número de hogares	0	2024	-	-	8.150	-	16.979	16.979 ¹	Reporte de FMV	Soluciones habitacionales adecuadas incluye la adquisición de vivienda nueva y el mejoramiento de viviendas. Ver EER#2
1.2 Cartera relevante para acceder a soluciones habitacionales adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos del FMV	US\$	645.475.744	2024	-	-	833.552.453	-	945.475.744	945.475.744	Reporte de FMV	Soluciones habitacionales adecuadas incluye la adquisición de vivienda nueva y el mejoramiento de viviendas. Mediante este indicador se mide el impacto del programa en aumentar la cartera de financiamiento del FMV destinado a créditos para HIByMB, a través de las IFI. Ver EER#2

¹ Se estima que el programa brindará 8.979 créditos para la adquisición de vivienda (nueva o usada) y 8.000 créditos para el mejoramiento de vivienda (párrafo 1.31 de la Propuesta de Préstamo).

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
1.3 Financiamiento para acceder a SH adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos otorgado a mujeres	Financiamiento para acceder a SH adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios-bajos otorgado a mujeres / financiamiento para acceder a SH adecuadas otorgado a HIByMB	50%	2024	-	-	50%	-	50%	50%	Reporte de FMV	Soluciones habitacionales adecuadas incluye la adquisición de vivienda nueva y el mejoramiento de viviendas. Ver EER#2

Productos

Subcomponente 1: Financiamiento para adquisición de vivienda

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
1.1 Recursos del programa desembolsados a las IFI destinados a proveer financiamiento para la adquisición de vivienda para HIByMB	US\$	0	2024	57.085.597	59.358.903	61.632.209	49.154.056	32.769.235	260.000.000	Reporte de FMV	Ver EER#2 Este producto se beneficiará del apoyo técnico entregado mediante la PE-T1593, que permitirá generar mecanismos e incentivos para aumentar la colocación de créditos hipotecarios en HIByMB. Ver EEO#7

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
Hito 1.1.1. Financiamiento destinado a viviendas con niveles de ahorro de al menos 20% en agua y energía incorporada en los materiales	Financiamiento destinado a viviendas con niveles de ahorro de al menos 20% en agua y energía incorporada en los materiales / financiamiento total	0	2024	-	-	-	-	45%	45%	Reporte de FMV, que demuestra que un mínimo del 45% del financiamiento fue destinado a viviendas con niveles de ahorro de al menos 20% en energía, agua y energía incorporada en los materiales equivalente a una certificación de edificación verde disponible, nacional o internacional, aunque no se realice el proceso de certificación.	

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
1.2. Estrategia de comunicación con adaptación poblacional (mujeres jefas de hogar, pueblos indígenas, afroperuanos y personas con discapacidad) elaborada e implementada	Cantidad de estrategias	0	2024	0	1	0	0	0	1	Documento de la estrategia de comunicación	Ver EER#2 Este producto será financiado por la CT PE-T1593
1.3. Actividades de difusión con IFI para promover la implementación del BBP Integrador en sus plataformas	Número de actividades	4	2024	0	0	0	0	14	14	Reporte de FMV	Ver EER#2 Este producto será financiado por la CT PE-T1593
1.4. Estudio de los retos y brechas de acceso al financiamiento para las soluciones habitacionales en población indígena, afroperuano, población con discapacidad y población migrante elaborado	Número de estudios	0	2024	0	1	0	0	0	1	Documento del estudio	Ver EER#2 Este producto será financiado por la CT PE-T1593

Subcomponente 2: Mejoramiento de vivienda

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
2.1 Recursos del programa desembolsados a las IFI destinados a proveer financiamiento para el mejoramiento de vivienda para HIByMB	US\$	0	2024	0	3.350.000	6.650.000	12.500.000	17.500.000	40.000.000	Reporte de FMV	Ver EER#2 Este producto se beneficiará del apoyo técnico entregado mediante la CT PE-T1593, que permitirá la estructuración de un nuevo producto crediticio de mejoramiento EEO#7

Acuerdos y Requisitos Fiduciarios

País: Perú

División: HUD

No. de operación: PE-L1293

Año: Sept/2024

Organismo Ejecutor (OE): Fondo MiVivienda (FMV)

Nombre de la Operación: Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú

I. Contexto fiduciario del Organismo Ejecutor

1. Uso de sistema de país en la operación (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).

<input checked="" type="checkbox"/> Presupuesto	<input checked="" type="checkbox"/> Informes	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> Otros

2. Mecanismo de ejecución fiduciaria

<input checked="" type="checkbox"/>	Particularidades de la ejecución fiduciaria	El Organismo Ejecutor será el FMV, empresa estatal de derecho privado creada en 1998, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se encuentra supervisada por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Perú. Su objeto social es la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de interés social. La ejecución del programa utilizará la estructura actual del FMV, concentrada en la Gerencia de Finanzas que tendrá el rol de coordinar con las áreas institucionales involucradas en la ejecución, será responsable de la gestión técnica, operativa y fiduciaria del programa y será la contraparte ante el Banco.
-------------------------------------	---	--

3. Capacidad fiduciaria

Capacidad fiduciaria del OE	Se desarrolló la PACI para la evaluación de la capacidad fiduciaria del FMV, estableciéndose que el riesgo fiduciario es bajo. Sin embargo, se plantearon las siguientes acciones previas a la ejecución del programa: (i) la Conformación del Equipo Especializado del Proyecto (EEP) dentro de la propia estructura organizacional del FMV a efectos de la coordinación interna con otras instancias del FMV y con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) para el caso de los desembolsos del programa; y (ii) el establecimiento de los procedimientos necesarios para el cumplimiento de los criterios de elegibilidad para el uso de los recursos que provea el BID. Ambos deben ser detallados en el ROP que será previamente aprobado por el Banco. Adicionalmente, se prevé una instancia de capacitación en las políticas y procedimientos operativos y fiduciarios, del Banco, dado que, si bien el FMV tiene extensa experiencia en la ejecución de los propósitos del programa, no ha ejecutado en el pasado un financiamiento del BID.
-----------------------------	---

4. Riesgos fiduciarios y respuesta al riesgo

Taxonomía del Riesgo	Riesgo	Nivel de riesgo	Respuesta al riesgo
Económico financiero	Si las condiciones de tipo de cambio se tornan negativas en el corto plazo y se mantiene la volatilidad, podría ocurrir un desbalance en las cuentas de programa ya que los préstamos del BID están denominados en dólares de los Estados Unidos de América y se espera que los préstamos a los prestatarios finales se desembolsen mayoritariamente en moneda local.	Medio-Alto	El BID mantendrá informado al FMV sobre las estrategias para cubrir este riesgo y suficientemente conectado con otras instituciones financieras dispuestas a mantener posiciones en dólares de los Estados Unidos de América a nivel local.

5. Políticas y Guías aplicables a la operación: Guía de Gestión Financiera para proyectos financiados por el BID OP-273-12, Instructivo de Desembolsos, Instructivo de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa. Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras Financiadas por el BID (GN-2349-15) y Políticas para la Selección y Contratación de Consultores Financiados por el BID (GN-2350-15).

6. Excepciones a Políticas y Guías: No aplica

II. Aspectos a ser considerados en las Estipulaciones Especiales del Contrato de Préstamo

Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso:	Resumen ejecutivo y Párrafo 3.5 del documento POD
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)(i) de dicho Artículo. Para efectos de determinar la equivalencia de gastos incurridos en Moneda Local con cargo al Aporte Local o del reembolso de gastos con cargo al Préstamo, 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.
Tipo de Auditoría:	Los Informes Financieros Auditados del Programa deben ser elaborados por una firma de auditoría externa aceptable para el BID. Anualmente, dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio, y 120 días posteriores al vencimiento del plazo original de desembolso o sus extensiones. Los términos de referencia deben ser acordados previamente con el Banco.

III. Acuerdos y Requisitos para la Ejecución de Adquisiciones

☒	Supervisión de las Adquisiciones	El proyecto está estructurado con la modalidad de crédito global y, por tanto, los fondos se otorgan al FMV para el redescuento de operaciones de crédito elegibles por medio de IF, que asignan estos recursos a entidades jurídicas o físicas que realizan actividades compatibles con el ROP (operaciones de segundo piso). Regirán entonces las disposiciones especificadas en el párrafo 3.13 de las Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras Financiadas por el Banco (GN-2349-15) y, por lo tanto, las prácticas actuales del sector comercial o privado, sin perjuicio del contenido de la Sección I de las políticas mencionadas.
☒	Registros y Archivos	La Gerencia de Finanzas del FMV estará a cargo de mantener los archivos y registros del programa. Para preparar y presentar los informes de este programa, se utilizarán los formularios oficiales de solicitud de desembolso, en los que se registrará la lista de subpréstamos en virtud de los préstamos redescontados junto con el financiamiento del programa.

IV. Acuerdos y Requisitos para la Gestión Financiera

☒	Programación y Presupuesto	El FMV cuenta con un Manual de Operaciones que define los procedimientos presupuestarios y financieros, que incluyen la contabilidad y la tesorería. La Gerencia de Finanzas es responsable de administrar los recursos del Programa. La administración del presupuesto de FMV es independiente, es decir que no figura en el presupuesto administrativo nacional. El FMV administrará los recursos del financiamiento del BID a través de una transferencia que le hará el MEF por medio de un Convenio Subsidiario. El FMV tiene la capacidad legal para administrar préstamos con financiamiento externo.
☒	Tesorería y Gestión de Desembolsos	Los desembolsos de los recursos del programa que el FMV canalice hacia las IFI acreditadas para la concesión de subpréstamos elegibles, a través del fiduciario COFIDE, quien validará la pertinencia de la transferencia, constituirá el gasto para los fines de la justificación para el BID. Los desembolsos se comprometerán y harán al FMV de manera semestral de acuerdo con las políticas del BID. Los desembolsos se harán en función de una cartera comprometida (reembolsos) o una cartera proyectada (anticipos) de al menos 80%. En todos los casos, la cartera de subpréstamos que ha de reconocer el programa estará sujeta a revisión del BID a fin de proceder con el desembolso. Las solicitudes de desembolso deben presentarse junto con una lista de préstamos redescontados elegibles, según se indica en el ROP. El FMV preparará el calendario de desembolsos anualmente. La programación que respalda el desembolso cubrirá periodos de hasta seis meses. El BID efectuará los desembolsos a la Cuenta Única del Tesoro, desde la cual serán transferidos los recursos a una cuenta del FMV para el uso de los mismos en los propósitos del programa. Siendo que el MEF es garante solidario de la operación, autorizará los desembolsos que el FMV solicite al BID.

☒	Contabilidad, sistemas de información y generación de reportes	La contabilidad del programa se llevará utilizando el sistema contable del FMV, que integra los diferentes aspectos de la planificación, la presupuestación, la contabilidad y la tesorería. Los estados financieros se obtienen del SIGA. La Gerencia de Finanzas es responsable de procesar los registros contables y generar los informes financieros del Programa y los terceros que corresponden, de conformidad con la normativa formulada por la SBS y la establecida por el FONAFE. Los estados financieros del programa se prepararán por separado de acuerdo con lo dispuesto en la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (OP-273-12) y las instrucciones para los informes financieros auditados y la gestión de auditoría externa del Banco.
☒	Control Interno y auditoría interna	El FMV cuenta con una unidad de auditoría interna y un organismo de control interno, que contribuyen a gestionar de mejor manera el control corporativo. La unidad de auditoría interna ejerce sus funciones de manera independiente, con dependencia jerárquica del directorio del FMV, con el fin de brindar aseguramiento y asesoría para mejorar las operaciones de la entidad. La unidad acata lo dispuesto en la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS y la reglamentación de auditoría interna.
☒	Control externo e Informes financieros	<p>La CGR, como ente rector del Sistema Nacional de Control, terceriza a Firms Auditoras Independientes (FAI) elegibles para el Banco, la auditoría externa de los Proyectos. Las FAI elegibles son evaluadas periódicamente por el Banco para asegurar que las mismas sean de alta calidad.</p> <p>La auditoría externa verificará el cumplimiento de los criterios de elegibilidad establecidos en el ROP, para lo cual se acordará el tipo de trabajo que se encargue al auditor, o bien una auditoría financiera o un trabajo de aseguramiento razonable. Los términos de referencia deberán contar con la aprobación del Banco.</p> <p>Se acordará con el FMV y la CGR la selección y contratación de la FAI, que será realizada siguiendo las políticas del Banco y para todo el periodo de ejecución, incluyendo las extensiones del plazo final de desembolsos. El auditor del programa podrá ser la misma FAI que audita los estados financieros institucionales del FMV, siempre que se trate de una FAI elegible para el Banco. El costo de las auditorías externas será cubierto con recursos propios del FMV.</p> <p>La gestión de la auditoría del programa se rige por la Guía Operativa OP-273-12 y el Instructivo de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa del BID.</p>
☒	Supervisión Financiera de la operación	Se prevé un acompañamiento durante la ejecución del Proyecto, mediante visitas in situ a las oficinas del Ejecutor, la participación en el taller de arranque y otras capacitaciones, la revisión de EFA y otras que en coordinación con el Jefe de Equipo se establezcan. La frecuencia de estas actividades se determina con base al riesgo asociado a la ejecución del Proyecto. También se prevé la participación en la revisión de cartera con el FMV dos veces por año.

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-__/_/24

Perú. Préstamo ____/OC-PE a la República del Perú
Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú

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 la República del Perú, como prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución del Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú. Dicho financiamiento será hasta por la suma de US\$300.000.000, 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)