

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

**PERÚ**

**PROGRAMA DE IMPULSO A LA VIVIENDA SOCIAL EN PERÚ**

**(PE-L1293)**

**PERFIL DE PROYECTO**

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

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento está sujeto a divulgación pública.

## PERFIL DE PROYECTO

### PERÚ

#### I. DATOS BÁSICOS

<b>Nombre del Proyecto:</b>	Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú		
<b>Número de Proyecto:</b>	PE-L1293		
<b>Equipo de Proyecto:</b>	Lew, Sebastián (CSD/HUD), Líder del Equipo; Demichelis, Francisco (IFD/CMF), y Hobbs, Jason Anthony (CSD/HUD), Jefes de Equipo Alternos; Cabezas Valencia, Rhina (CAN/CAN); Silva de Anzorena, María Paloma; Libertun de Durén, Nora; Acevedo Alameda, Paloma; Vera, Luis Felipe; Ávila; Francy Dianela; Del Castillo, Sofía; Pérez Moreno, Silvia; Acosta Maldonado, Elena; Torero, Alejandro; y De Barros Torres, Gabriel (CSD/HUD); Fernández-Baca, Jaime (CSD/CCS); Cuba Valdivia, Abel; y Andara Chacon, Freddy (VPC/FMP); Jiménez Mosquera, Javier; Centeno Lappas, Monica (LEG/SGO); Bocarejo, Diana (SCL/GDI); Gamboa Vallecillos, Yesimer; Villanueva Moreano, Diego Fernando (CAN/CPE) y Mendoza Yauri, Franklin (INO/SMC).		
<b>Prestatario:</b>	República del Perú		
<b>Modalidad de Préstamo:</b>	Préstamo Global de Crédito		
<b>Organismo Ejecutor:</b>	Fondo MIVIVIENDA S.A.		
<b>Plan Financiero:</b>	BID (Capital Ordinario):	US\$	300.000.000
	Total:	US\$	300.000.000
<b>Marco de Política Ambiental y Social:</b>	Políticas activadas:	ESPS 1; ESPS 2; y ESPS 10	
	ESIC:	Intermediación Financiera (FI)	
	ESSRR:	Moderado	
	DCCRC:	Moderado	

#### II. JUSTIFICACIÓN GENERAL Y OBJETIVOS

2.1 **Antecedentes.** Perú tiene 10 millones de hogares, el 79% en zonas urbanas, al año 2022 [1]<sup>1</sup>. El 35,5% percibe entre dos y cuatro Salarios Mínimos (SM)<sup>2</sup> y un

---

<sup>1</sup> Ver listado completo de Referencias Bibliográficas identificadas por el número incluido entre corchetes [#], en el [Anexo de Referencias](#).

<sup>2</sup> Un SM equivale a US\$270.

34,8% menos de dos [2]. Para este segmento de ingresos bajos y medios bajos (HIByMB)<sup>3</sup> existen tres barreras principales para el acceso a Soluciones Habitacionales (SH) adecuadas<sup>4</sup>. Primero, el crédito formal ofrece opciones limitadas para adquirir o mejorar viviendas. Segundo, poco acceso a SH ubicadas en suelo urbano formal normado<sup>5</sup> por los Instrumentos de Planificación Urbana (IPU), y tercero, las SH a las que acceden son inadecuadas y ubicadas en zonas sin provisión de servicios básicos y equipamientos [3].

2.2 Perú ha respondido a la demanda de SH de HIByMB con estrategias como la provisión de lotes con servicios y la autoconstrucción asistida<sup>6</sup>. Sin embargo, la implementación de estos programas fue limitada por la falta de apoyo técnico y financiero sostenido del Estado [4]. En el presente, la dificultad de acceder a una vivienda en el mercado formal sigue impulsando a la población a recurrir a la autoconstrucción informal, sin acompañamiento del Estado, fuera de las áreas urbanas habilitadas, y financiada mediante el ahorro familiar<sup>7</sup> [5, 6]. Por ende, 7 de cada 10 viviendas del país han sido autoconstruidas, sin asistencia técnica ni licencias de edificación [7]. Dos tercios de estas son inadecuadas, resultando en la precarización del parque habitacional [8].

2.3 En parte debido a esta falla de mercado, reflejada en que HIByMB no acceden a financiamiento de vivienda a pesar de contar con capacidad de pago<sup>8</sup>, es que existe un alto déficit habitacional, alcanzando a un 37,4% de los hogares [9]. El 5,7% experimenta déficit habitacional cuantitativo<sup>9</sup> (450.000) y 31,7% cualitativo<sup>10</sup> (2,5 millones de hogares). El déficit cuantitativo es resultado de una creciente demanda insatisfecha por SH. Actualmente se forman 220.000 nuevos hogares urbanos al año, superior al promedio anual intercensal (2007-2017) que fue de 149.821, principalmente por una tendencia decreciente sostenida del tamaño promedio de los hogares. Adicionalmente, el país ha recibido más de 1.5 millones de personas migrantes venezolanas [10].

2.4 El déficit cualitativo está directamente relacionado al proceso de autoconstrucción y expansión informal. El 93% del nuevo suelo urbano creado<sup>11</sup>

---

<sup>3</sup> Se entiende por hogares de ingresos bajos y medios-bajos aquellos con ingresos hasta cuatro SM.

<sup>4</sup> Las Soluciones Habitacionales Adecuadas son aquellas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas. Ministerio de Vivienda, Construcción y Sanearamiento (2021).

<sup>5</sup> El "Suelo Urbano Formal Normado" según la normativa peruana es aquel que cumple con las regulaciones y estándares establecidos para el desarrollo urbano, garantizando el uso adecuado del suelo en términos de planificación, infraestructura, y servicios básicos conforme a los Instrumentos de Planificación Urbana y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

<sup>6</sup> En 1961, la Ley 13517 de Barrios Marginales permitió la regularización de tierras y el desarrollo de urbanizaciones con servicios básicos, promoviendo la autoconstrucción.

<sup>7</sup> La autoconstrucción toma aproximadamente 16 años y cuesta unos US\$50.000. La mayoría de los gastos se cubren con ahorros (70%) o préstamos de consumo con tasas de hasta el 80%. [Espinoza, A. y Fort, R. (2024).]

<sup>8</sup> La inversión promedio de las familias en la autoconstrucción es: US\$11.600 (terreno) + US\$38.400 (edificación) = US\$50.000. Los costos de edificación por autoconstrucción, por m2, son 33% más altos que los de la construcción convencional. [Espinoza, A. y Fort, R. (2024)].

<sup>9</sup> Proporción de hogares en cohabitación o que habitan en viviendas con deficiencias no reparables.

<sup>10</sup> Proporción de hogares en viviendas con alguna de las siguientes falencias: falta de uno o varios servicios públicos, hacinamiento (más de 3 personas por habitación) o calidad deficiente de materiales.

<sup>11</sup> El Suelo Urbano Creado es aquel que, mediante procesos formales o informales, es incorporado a la traza urbana de las ciudades mediante procesos de urbanización.

entre 2001 y 2018 fueron urbanizaciones informales, la cuales no cuentan con adecuado acceso a servicios, equipamientos o transporte [11]. Como resultado, entre 2007 y 2021, la cantidad de personas que reside en SH inadecuadas o asentamientos informales sin servicios básicos aumentó en 1.7 millones de habitantes<sup>12</sup> [12].

- 2.5 La vivienda inadecuada genera vulnerabilidad socioambiental [13]. Socialmente, aumenta la desprotección de grupos vulnerables, como personas con discapacidad (PcD) (10,27%) y adultos mayores (12,7%), al no estar adecuadas a sus requerimientos [14]. Ambientalmente, estas viviendas se ubican en zonas de muy alto riesgo [15]. El 64% de la expansión urbana de Lima, entre 2017 y 2021, ocurrió en áreas expuestas a uno o más peligros, como pendientes altas, deslizamientos o flujos de lodo [16]. A nivel nacional, entre 2003 y 2023, 145.592 viviendas (formales e informales) fueron destruidas y 1.864.635 dañadas por eventos asociados al cambio climático [17].
- 2.6 **Problema.** Los HIByMB enfrentan dificultades de acceso a SH adecuadas, lo que los impulsa a resolver sus SH mediante la autoconstrucción no asistida. Esto se contextualiza en las tendencias urbanas de Perú mencionadas: (i) crecimiento demográfico que demanda SH [¶2.3], (ii) debilidad en la planificación urbana [¶2.1]; (iii) aumento de la informalidad [¶2.4]; y (iv) incremento de los efectos del cambio climático [¶2.5] y tiene dos determinantes principales vinculados a las barreras anteriormente descritas:
- 2.7 **Determinante 1. Falta de acceso a nuevas SH aumenta el déficit cuantitativo de vivienda.** El mercado de crédito hipotecario es insuficiente (con menos del 3% de los hogares con hipotecas) y sesgado hacia familias de mayores ingresos, debido a que los HIByMB trabajan mayoritariamente en el sector informal, lo que les dificulta documentar sus ingresos y calificar como sujetos de crédito del sistema financiero formal [18]. A esto se suman las deficiencias en la difusión de los programas existentes, y la falta de educación financiera de este segmento poblacional [19]. Además, la oferta de vivienda nueva es inaccesible para HIByMB e insuficiente para igualar la demanda anual<sup>13</sup> [20]. Esto contribuye a una tendencia creciente del déficit cuantitativo y fomenta la informalidad urbana. El mercado produce solo 45,000 unidades formales al año, mayormente (82%) accesibles solo a población con ingresos altos (15% de la población) desatendiendo los sectores con menores ingresos<sup>14</sup>. La oferta total anual de nueva vivienda<sup>15</sup> se distribuye de la siguiente manera: 23% financiada con hipotecario tradicional (sin subsidio), 7% a través de NCMV, 4% mediante TP. El resto es financiado con ahorro de los hogares, créditos personales o crédito informal [21].

---

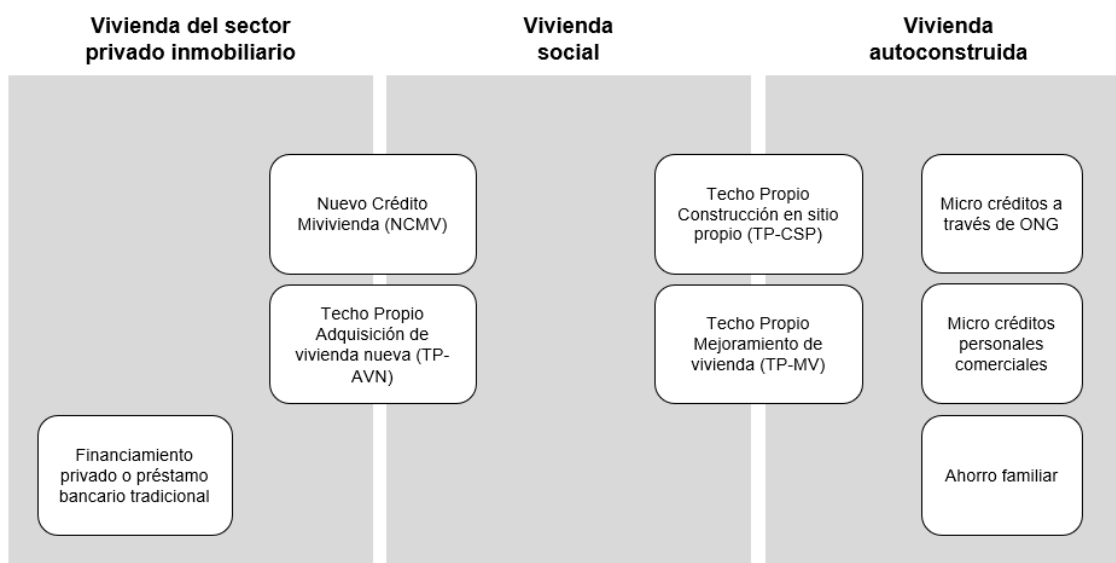
<sup>12</sup> Población urbana con al menos una de estas características: sin tenencia segura, baja calidad estructural, falta de acceso al agua, al saneamiento o hacinamiento.

<sup>13</sup> El 75% de la demanda corresponde a hogares con ingresos inferiores a cuatro SM.

<sup>14</sup> Para cerrar el déficit cuantitativo, se necesitarían 260.000 viviendas anuales: 220.000 para nuevos hogares y 40.000 para completar el stock faltante.

<sup>15</sup> 130.000 viviendas nuevas (formales e informales) por año.

**Figura 1: Mecanismos de financiamiento de vivienda**



Fuente: Adaptado de Espinoza, et. al., (Por publicarse).

**2.8 Determinante 2. La ineficiencia de la autoconstrucción no asistida contribuye al déficit cualitativo.** Actualmente, no existen productos financieros ni acompañamiento técnico que impulsen de manera efectiva los procesos de mejoramiento o construcción progresiva, lo que impide reducir el déficit cualitativo. La autoconstrucción genera 2/3 de las viviendas producidas anualmente [22] y esto se da sin contar con apoyo financiero ni acompañamiento técnico. Por esto, las familias autoconstruyen de manera ineficiente, lenta y fuera de las especificaciones técnicas [23]. El 70% de la inversión en autoconstrucción es financiada mediante ahorro familiar [24]<sup>16</sup>. Este fenómeno limita las oportunidades de desarrollo para los HIByMB, quienes no pueden mejorar sus viviendas adecuadamente [24].

**2.9 Rol del Fondo MIVIVIENDA (FMV)<sup>17</sup>.** Es el principal responsable de la ejecución de la política de vivienda del país según los lineamientos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Administra los subsidios y otorga créditos a Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a través de los programas Techo Propio (TP)<sup>18</sup> y Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV)<sup>19</sup>. En 2022, el FMV

<sup>16</sup> Sólo el 2% de los hogares accede al crédito hipotecario mientras que el 23% utiliza créditos personales Espinoza, A. y Fort, R. (2024).

<sup>17</sup> El FMV es una entidad pública de derecho privado, propiedad del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al MVCS con presencia en todas las regiones del país.

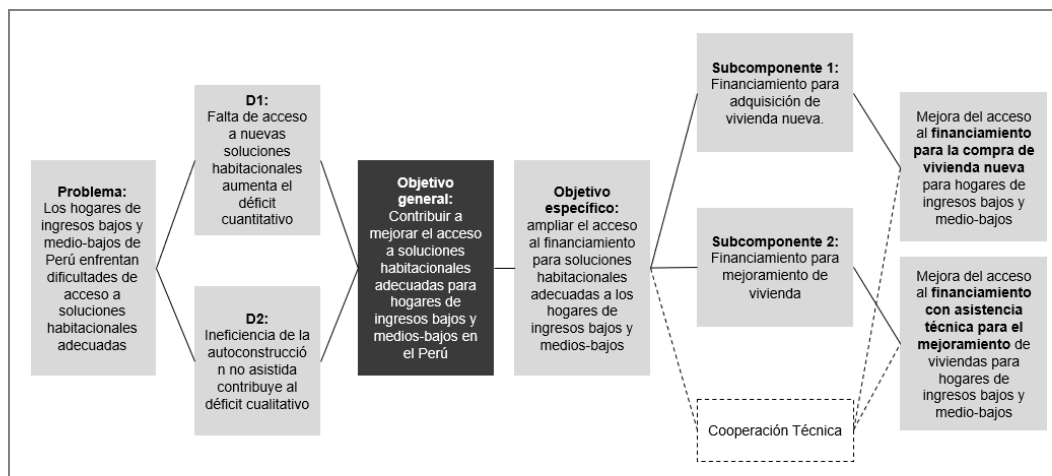
<sup>18</sup> El Financiamiento Complementario Techo Propio complementa el Bono Familiar Habitacional (BFH) dirigido a hogares de bajos ingresos, para la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y es otorgado mediante IFI con recursos del FMV. Entre 2013 y 2023 TP ha financiado 73.087 soluciones habitacionales garantizando la cobertura del 41,2% de la provisión de vivienda social y 14,6% de la vivienda formal.

<sup>19</sup> Crédito hipotecario que permite comprar cualquier vivienda entre US\$17.736 y US\$93.447. Puede ser acompañado por el subsidio BBP para complementar la cuota inicial. Entre 2013 y 2023 NCMV financió 104.336 Soluciones Habitacionales siendo responsable del 58,8% de la provisión de vivienda social y 20,8% de la vivienda formal del país.

financió el 16% de la cartera total de créditos hipotecarios, pero la mayoría de estos subpréstamos fueron a hogares de mayores ingresos, sin priorizar por ingresos<sup>20</sup>. A noviembre de 2023, solo el 13% de los NCMV se destinaron a viviendas asequibles. En TP, los beneficiarios del subsidio con crédito hipotecario complementario bajaron del 32,2% en 2013 al 8,5% en 2023, debido a dificultades para calificar como sujetos de crédito, obligándolos a adquirir viviendas más pequeñas y peor localizadas.

- 2.10 **Apoyo del Banco al sector.** La Cooperación Técnica (CT) [ATN/CV-19177-PE](#); [ATN/OC-18604-PE](#) apoyó al MVCS y al FMV mediante la formulación de una propuesta de intervenciones para dinamizar el acceso a SH adecuadas, incluyendo la producción de vivienda nueva (política de subsidios), mejoramiento de vivienda, planificación urbana y gestión de la información, que serán intervenciones complementarias a esta operación.
- 2.11 **Objetivo general.** 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.
- 2.12 **Teoría de cambio.** A partir del (i) financiamiento al FMV focalizado en HIByMB, (ii) apoyo en la mejora de los programas de crédito y subsidio; (iii) acciones de difusión y educación financiera para HIByMB, y (iv) asistencia técnica para el mejoramiento de la vivienda, se ampliará el acceso al financiamiento a los HIByMB para adquisición y mejoramiento de viviendas con asistencia técnica, contribuyendo al aumento de hogares con soluciones habitacionales adecuadas (SHA).

**Figura 1: Determinantes de problema y objetivo**



Fuente: Elaboración propia

<sup>20</sup> El otorgamiento del NCMV solo requiere que los beneficiarios sean elegibles y hayan sido declarados por las IFI como sujetos de crédito, de acuerdo a su perfil de riesgo.

- 2.13 **Componente único (US\$300.000.000).** Se otorgarán recursos de crédito al FMV para proveer financiamiento<sup>21</sup> de SH, a través de sus productos para adquisición y mejoramiento de vivienda, focalizando exclusivamente en los sectores de la población subtenidos (hogares con ingresos de hasta cuatro SM), con enfoque en género y diversidad<sup>22</sup>. Estos recursos serán canalizados exclusivamente mediante subpréstamos a través de las IFI elegibles<sup>23</sup>.
- a. **Subcomponente 1. Financiamiento para adquisición de vivienda nueva (US\$260.000.000 millones)** Contribuirá a reducir el déficit cuantitativo, financiando acceso a viviendas adecuadas, sostenibles y bien localizadas fuera de zonas de riesgo climático y bajas emisiones de CO2.
  - b. **Subcomponente 2. Financiamiento para mejoramiento de vivienda (US\$40.000.000 millones).** Contribuirá a reducir el déficit cualitativo, financiando el mejoramiento de viviendas con asistencia técnica<sup>24</sup>, priorizando a población vulnerable fuera de zonas de riesgo climático.
- 2.14 **Valor agregado del Banco.** El programa se complementará con recursos adicionales de CT para apoyar al MVCS y al FMV a desarrollar una serie de ajustes de programas y fortalecimiento institucional, que luego impactarán en la focalización y mayor efectividad incluyendo: (i) modificación de parámetros de los subsidios; (ii) modificación de las condiciones de elegibilidad de los programas TP y NCMV; (iii) algoritmo de focalización y priorización para la asignación de créditos de mejoramiento; (iv) manuales y capacitación para la asistencia en autoconstrucción; (v) análisis y dimensionamiento de la brecha de género y diversidad; y (vi) desarrollo de una aplicación digital para seguimiento y monitoreo de programas de uso directo por parte de los beneficiarios. Este apoyo continuará la asistencia dada por la [ATN/CV-19177-PE](#); [ATN/OC-18604-PE](#) y permitirá apoyar la implementación del Reglamento de Vivienda de Interés Social de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- 2.15 **Beneficiarios.** La operación atiende directamente con recursos de CO a 18.400 HIByMB. Los criterios de elegibilidad y focalización priorizarán a hogares con condiciones de vulnerabilidad, incluyendo aquellos encabezados por mujeres.
- 2.16 **Resultados esperados:** (i) aumentar el acceso de HIByMB a SH adecuadas; (ii) aumentar la asignación de créditos a HIByMB con mayores índices de vulnerabilidad socioambiental; y (iii) aumentar el número de SH que incorporen adaptación al cambio climático y mitigación de emisiones de CO2.

---

<sup>21</sup> El crédito promedio esperado para vivienda nueva estaría entre US\$25.000 y US\$29.000 y el de mejoramiento en US\$5.000 aproximadamente.

<sup>22</sup> Se apoyará en la implementación de un sistema de puntaje para priorizar por grupos vulnerables y localización.

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> Conforme a la normativa peruana, serán consideradas como Mejoramiento de Vivienda cualquiera de las intervenciones en el siguiente orden de prioridad: (i) Refuerzo estructural; (ii) Techo; (iii) Módulo sanitario (iii) Pisos; y (iv) Instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas. Asimismo, sin establecerse orden de prioridad, las intervenciones consistentes en Tabiquerías interiores; Escaleras y ampliaciones; y acabados en ambientes interiores y fachadas". (Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional).

- 2.17 **Alineación estratégica e institucional.** 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; y (ii) abordar el cambio climático, con viviendas verdes. También se alinea con los ámbitos de enfoque operativo: (i) biodiversidad y acción climática; (ii) igualdad de género e inclusión; (iii) protección social; y (iv) desarrollo productivo e innovación. Es consistente con el Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda (GN-2732-11) al financiar el acceso a la vivienda formal, y con la Estrategia de País del Grupo BID con Perú 2022-2026 (GN-3110) a través de su objetivo estratégico mejorar la cobertura y calidad de los servicios básicos. El programa se alinea con las prioridades de gobierno.

### III. ASPECTOS TÉCNICOS Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR

- 3.1 **Experiencia del Banco y lecciones aprendidas.** El Banco ha adquirido experiencia significativa en el sector de vivienda en Perú. La preparación considera lecciones del Programa de Apoyo al Sector Habitacional ([PE0218](#)), que introdujo el subsidio BFH, otorgado por el Programa TP, cuya eficiencia se mejorará con esta intervención. El Banco tiene experiencia en financiamiento de vivienda nueva a través de bancos de segundo piso ([3853/OC-PR](#); [5352/OC-ES](#)) y de mejoramiento de vivienda en Paraguay ([3538/OC-PR](#); [4700/OC-PR](#)); Uruguay ([1186/OC-UR](#)); Argentina ([AR-00005](#); [AR-X1004](#); [4804/OC-AR](#)); y Brasil ([5732/OC-BR](#); [3630/OC-BR](#); [2482/OC-BR](#)). Las lecciones clave son: (i) flexibilidad en los programas; (ii) mecanismos financieros accesibles, como subsidios y microcréditos; y (iii) desarrollo de capacidades locales. En Ecuador ([4788/OC-EC](#)), se aprendió la importancia de atender a la población sin acceso a crédito bancario, diversificando soluciones habitacionales y trabajando con nuevos agentes financieros, además de capturar información detallada para medir el impacto y fortalecer programas de vivienda.
- 3.2 **Instrumento de financiamiento.** El Banco apoya al sector vivienda en Perú desde HUD con asistencia técnica dirigida a implementar la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo; y desde BID Invest, con financiamiento a desarrollos de vivienda social. Este préstamo bajo un Programa Global de Crédito, y mediante Intermediación Financiera (FI), abordará las fallas de mercado y mejorará el financiamiento para hogares de menores ingresos. Los fondos se usarán para créditos de vivienda nueva y mejoramiento. Incluirá recursos no reembolsables para apoyar al MVCS y al OE en mejorar los productos de financiamiento. Se prevé un plazo de ejecución de 4 años.
- 3.3 **Articulación del Grupo BID.** Esta operación busca maximizar sinergias del Grupo BID y corregir una falla de mercado desde el sector público aumentando la demanda de SH asequibles. Junto a BID Invest se buscará movilizar más recursos hacia proyectos de vivienda social de escala, explorando sinergias con los financiamientos realizados por la División de Corporativos, e impulsando nuevas complementariedades como, por ejemplo, en modelos *rent to own*, que serían innovadores en Perú. Con la División de Instituciones Financieras se



coordinará para generar efectos de complementariedad tendientes a la expansión del mercado hipotecario. Con BID LAB se colaborará en el desarrollo de sistemas de scoring crediticio alternativo para segmentos no bancarizados.

#### **IV. RIESGOS AMBIENTALES Y ASPECTOS FIDUCIARIOS**

- 4.1 **Riesgos ambientales.** Según el Marco de Política Ambiental y Social (GN-2965-23), la operación es IF y Riesgo Ambiental, Social, de Riesgo de Desastres y Cambio Climático moderado. No financiará subproyectos de Categoría “A” ni actividades de la lista de exclusión del BID. Incluirá un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) en el manual operativo. Además, se alineará con el Acuerdo de París y se cuantificará el financiamiento climático y verde.
- 4.2 **Prestatario y Organismo Ejecutor.** El prestatario será la República del Perú y el Organismo Ejecutor (OE) será el FMV, encargado de la promoción y financiamiento de viviendas de interés social y la participación en el mercado de créditos hipotecarios. Asimismo, el FMV posee amplia experiencia en el sector hipotecario y alta capacidad de ejecución. Debido a que no ha ejecutado operaciones con el banco se le realizará un análisis de capacidad institucional.
- 4.3 **Aspectos fiduciarios.** Se identificarán y analizarán los riesgos fiduciarios basados en la capacidad institucional del OE y se determinará el nivel de riesgo fiduciario. No se anticipan excepciones a las políticas fiduciarias del Banco. El FMV correrá con los gastos de administración y auditoría del programa.

#### **V. RECURSOS Y CRONOGRAMA DE PREPARACIÓN**

- 5.1 Se prevé la distribución de la Propuesta de Desarrollo de la Operación (POD) al Comité de Revisión de Calidad y Riesgo (QRR) el 12 de agosto de 2024, la aprobación del Borrador de Propuesta de Préstamo por el Comité de Políticas Operativas (OPC) el 15 de octubre 2024, y la aprobación de la Propuesta de Préstamo por el Directorio Ejecutivo el 4 de diciembre de 2024. Los recursos necesarios para la preparación de esta operación se estiman en US\$115.300 (recursos transaccionales).

CONFIDENCIAL

<sup>1</sup> La información contenida en este Anexo es de carácter deliberativo, y por lo tanto confidencial, de conformidad con la excepción relativa a “Información Deliberativa” contemplada en el párrafo 4.1 (g) de la “Política de Acceso al Información” del Banco (Documento GN-1831-28).

### Operation Information

Operation Name	
Program to promote Social Housing in Peru	
Operation Number	PE-L1293

### Operation Details

Organizational Unit	IDB Sector/Subsector
CSD/HUD	HOUSING
Type of Operation & Modality	Original IDB Amount
LON / GCR	\$300,000,000.00
Executing Agency	Borrower
PE-MEF	REPUBLICA DEL PERU
ESG Primary Team Member	Team Leader
	Sebastian Jose Lew
Toolkit Completion Date	Author
03/06/2024	Aguilar Colindres Oscar Horacio (Esg Guidance Service)
Applicable ESPSs with requirements	
ESPS 1; ESPS 2; ESPS 10	

### Operation E&S Classification Summary

Environmental and Social Impact Categorization (ESIC)	FI
Disaster and Climate Change Risk Classification (DCCRC)	Moderate
Environmental and Social Risk Rating (ESRR)	Moderate

### Summary of Impacts / Risks and Potential Solutions

The FI will support sectors with moderate level of direct impacts expected (e.g. housing sector).

The FI will support sectors with moderate level of indirect/cumulative impacts expected (e.g. housing sector).

The FI activities eligible for financing will be associated with low level of direct impacts.

The FI activities eligible for financing will be associated with low level of indirect/cumulative impacts.

The Borrower/Executing Agency has good organizational capacity and competency for E&S management and potential existing E&S management systems.

The FI will have exclusion criteria for the sub-projects and the sub-projects will have low direct impacts.

The FI will have exclusion criteria for the sub-projects and the sub-projects will have low indirect/cumulative direct impacts.

The average amount for sub-project/sub-loans will be less than \$25,000.

There are moderate level of contextual risks associated with the sub-projects under the FI (e.g. political instability, oppression of communities, armed forces in the project area).

Moderate natural hazards, such as earthquakes, droughts, landslides, floods, wildfires, or others, including those caused or exacerbated by climate change, are likely to occur in the sub-projects area, and/or these may impact the sub-project, and/or the sub-project may exacerbate the risk from natural hazards to human life, property, and/or the environment.

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks on human health and the environment, have GHG emissions, generate waste and/or use pesticides.

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks on health and safety of the project-affected people. Impacts on the sub-projects themselves from natural hazards and climate change and/or risks associated with human rights.

The FI portfolio or sub-projects will not negatively impact people due to land acquisition.

The FI portfolio or sub-projects will not have significant impacts or risks on biodiversity and ecosystem services and/or introduce (intentionally or accidentally) alien, or non-native, species of flora and fauna.

The FI portfolio or sub-projects will not impact Indigenous Peoples.

The FI portfolio or sub-projects will not impact cultural heritage.

The FI portfolio or sub-projects will not negatively affect people due to their gender, sexual orientation or gender identity.

#### ESPS 1 - Assessment and Management of Environmental and Social Risks and Impacts

The Executing Agency will prepare and maintain an Environmental and Social Management System (ESMS) for the operation as defined under ESPS 1.

#### ESPS 2 - Labor and Working Conditions

The FI portfolio or sub-projects will not have impacts or risks associated with child labor or forced labor in the workforce.

#### ESPS 10 - Stakeholder Engagement and Information Disclosure

The Borrower will not prepare a stakeholder engagement framework/plan for the lifetime of the program.

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO



PERÚ  
PROGRAMA DE APOYO A LA VIVIENDA SOCIAL EN PERÚ  
PE-L1293

RESUMEN DE LA REVISIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL INICIAL  
MAYO 2024

Este documento fue preparado por  
el equipo del proyecto liderado por  
Sebastian Lew (CSD/HUD)

<b>Resumen de la revisión ambiental y social inicial</b>	
<b>Datos de la operación</b>	
Número de la operación	PE-L1293
Sector/Subsector del BID	CSD/HUD y IFD/CMF
Tipo y modalidad de la operación	Operación Global de Crédito (LON-GCR)
Clasificación de impacto ambiental y social (ESIC)	FI
Calificación de riesgo ambiental y social (ESRR)	Moderado
Clasificación de riesgo de desastre y cambio climático (DCCRC)	Moderado
Prestatario	República del Perú
Agencia ejecutora	Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)
Monto del préstamo BID (y coste total del proyecto)	US\$300 millones
Normas de desempeño aplicables	ESPS 1; ESPS 2; ESPS 10.
<b>Resumen ejecutivo</b>	
<p>El programa es una intermediación financiera que financiará subpréstamos para la adquisición o mejoramiento de vivienda para hogares con ingresos bajos y medios-bajos. De acuerdo con el Marco de Política Ambiental y Social la operación se clasifica como Intermediación Financiera (FI) con una clasificación de riesgo ambiental y social (ESRR) de nivel moderado, a confirmarse durante la debida diligencia ambiental y social (DDAS).</p> <p>Los impactos ambientales y sociales y de salud y seguridad potenciales asociados al programa se manejarán con la aplicación de un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS del Programa) que estará basado en criterios de exclusión, criterios de elegibilidad, entre otros requisitos socioambientales. (Ver más detalle en la sección NDAS-1) y que serán integrados en el reglamento operativo del programa (ROP).</p>	

<b>Descripción de la operación</b>	
<p>El objetivo general del proyecto es 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. Componente único (US\$300.000.000). Se otorgarán recursos de crédito al FMV para proveer financiamiento de SH, a través de sus productos para adquisición y mejoramiento de vivienda, focalizando exclusivamente en los sectores de la población subtenidos (familias con ingresos de hasta cuatro SM), con enfoque en género y diversidad. Estos recursos serán canalizados exclusivamente mediante subpréstamos a través de las IFI elegibles.</p> <p>Se prevé que el impacto socioambiental potencial de la mayoría de subpréstamos financiados bajo el programa sea bajo, con algunos subproyectos de riesgo socioambiental moderado. No es posible precisar de antemano las ubicaciones de los subpréstamos y beneficiarios finales.</p> <p>Los requisitos ambientales y sociales del programa se basarán en el cumplimiento de la ley local, y criterios de elegibilidad y exclusión (ver sección NDAS-1). Estos aspectos se incluirán en el SGAS para el financiamiento BID (SGAS del Programa) para el manejo de la clasificación, aprobación, ejecución y monitoreo de los aspectos socioambientales de los subproyectos financiados por el BID, que estarán incluido en el ROP y contrato de préstamo de la operación.</p>	
<b>Fundamentos de las clasificaciones/calificaciones</b>	
<i>Clasificación de impacto ambiental y social</i>	FI – La operación tiene una estructura de intermediación financiera al proveer recursos a líneas de crédito de segundo piso del FMV enfocadas en el sector vivienda. El FMV realizará las verificaciones correspondientes para que las medidas solicitadas bajo estos subproyectos estén alineadas con los requerimientos del programa BID.
<i>Calificación de riesgo ambiental y social</i>	Moderado – Se prevé que los subproyectos a financiar con recursos de este programa sean de nivel moderado. Esta precategorización se confirmará durante la fase de preparación de la operación. Los subproyectos de riesgo alto serán excluidos del financiamiento. Asimismo, los criterios de elegibilidad y exclusión que se definan servirán para establecer el SGAS del programa en cumplimiento con el MPAS.
<i>Clasificación de riesgo de desastre y cambio climático</i>	Moderado - La operación ha sido clasificada como de riesgo de desastre y cambio climático moderado con base en riesgos como terremotos, sequías, deslizamientos de tierra, inundaciones, incendios forestales u otros, incluidos los causados o exacerbados por el cambio climático.
<b>¿Se considera el marco ambiental y social del prestatario?</b>	<i>No</i>
<i>N/A (FI)</i>	
<b>Normas de Desempeño Ambiental y Social aplicables al proyecto propuesto</b>	
<b>NDAS-1. Evaluación y gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales</b>	<i>Sí</i>

<p>El FMV cuenta con un SARAS, políticas y procedimientos de gestión de riesgos e impactos ambientales y sociales. Durante el proceso de debida diligencia, el BID identificará cualquier brecha entre los sistemas del SARAS del FMV y los requisitos de un SGAS bajo de la NDAS 1</p> <p>El FMV asegurará a través de sus procesos de debida diligencia que los subproyectos demuestren el cumplimiento con el MPAS. Se pretende utilizar listas positivas y de exclusión para simplificar estos procesos.</p> <p>Se propone como requisito previo al primer desembolso de fondos al FMV que el BID y FMV acuerden criterios estrictos de elegibilidad de actividades potencialmente financiables, los cuales serán incorporados al Reglamento Operativo del Programa (ROP) y el SGAS.</p> <p>Se determinarán los requisitos de divulgación de información y participación de las partes interesadas durante la preparación del programa en diálogo entre el Banco y el FMV.</p> <p>La debida diligencia del BID identificará potenciales temas de desempeño socioambiental de las cadenas de valor y brechas del SARAS, políticas, normas y organización del FMV a ser subsanadas durante el diseño del SGAS</p> <p>-</p>	
<b>NDAS-2. Trabajo y condiciones laborales</b>	<i>Sí</i>
<p>El programa no prevé el financiamiento de paneles solares. Durante la DDAS se verificará el cumplimiento del FMV con la NDAS-2, la cual promueve condiciones de trabajo seguras y saludables de los trabajadores y contratistas, además del trato justo, la no discriminación, y la igualdad de oportunidades para todos los trabajadores. El cumplimiento del FMV con la NDAS-2 se basa en el cumplimiento con el marco normativo nacional en materia laboral y de salud y seguridad en el trabajo.</p>	
<b>NDAS-3. Uso eficiente de los recursos y prevención de la contaminación</b>	<i>No</i>
<p>El programa no financiará actividades con impactos significativos de contaminación del aire, el agua y la tierra, los desechos peligrosos y no peligrosos. No se financiará la construcción de edificios o facilidades a gran escala. Se limitará el financiamiento de obras civiles a vivienda habitacional, modificaciones de viviendas existentes o instalación de equipamientos para su mejora. Todos los subproyectos se prevén de riesgo A&amp;S bajo a moderado, los mismos que deben estar en cumplimiento de la legislación nacional.</p>	
<b>NDAS-4. Salud y seguridad de la comunidad</b>	<i>No</i>
<p>El programa no financiará actividades con impactos significativos para las personas o comunidades. No habrá financiamiento de infraestructura de gran envergadura o el uso de materiales peligrosos. Todos los subproyectos se prevén de riesgo A&amp;S bajo a moderado, los mismos que deben estar en cumplimiento de la legislación nacional.</p>	
<b>NDAS-5. Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario</b>	<i>No</i>
<p>Subproyectos que impliquen reasentamiento involuntario físico o económico de personas, inclusive temporal, no serán elegibles bajo este programa.</p>	
<b>NDAS-6. Conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de los recursos naturales vivos</b>	<i>No</i>
<p>Subproyectos que impliquen un impacto negativo a áreas protegidas, o a sitios RAMSAR no serán elegibles bajo este programa.</p>	



<b>NDAS-7. Pueblos indígenas</b>	<i>No</i>
Subproyectos con impacto negativo a pueblos indígenas no serán elegibles bajo este programa.	
<b>NDAS-8. Patrimonio cultural</b>	<i>No</i>
Subproyectos con impacto negativo a patrimonio cultural no serán elegibles bajo este programa.	
<b>NDAS-9. Igualdad de género</b>	<i>No</i>
El programa no prevé causar riesgos e impactos negativos basados en género, orientación sexual, entre otros.	
<b>NDAS-10. Participación de las partes interesadas y divulgación de información</b>	<i>Sí</i>
Todos los subproyectos se prevén de riesgo A&S bajo, los mismos que deben estar en cumplimiento de la legislación nacional. Durante la DDAS se verificarán los mecanismos de atención con que el FMV actualmente cuenta.	
<b>Requisitos de divulgación de información (para el BID)</b>	
La documentación A&S de los subproyectos se divulgará de acuerdo con requisitos y leyes nacionales. El BID divulgará información A&S del Programa a través de sus procesos existentes, incluyendo sus Reportes de Monitoreo de Proyecto (PMR).	
<b>Anexos</b>	
<b>Anexo A</b>	Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS)
<b>Anexo B</b>	Requisitos ambientales y sociales legales
<b>Anexo C</b>	<i>Mapas A&amp;S</i>

<b>Anexo A. Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS)</b>
No se requiere un PAAS para esta operación.
<b>Anexo B. Requisitos ambientales y sociales legales</b>
Por confirmar en el RRAS final.
<b>Anexo C. Mapas ambientales y sociales</b>
El ámbito del programa para financiar soluciones habitacionales cubre la totalidad de la República del Perú.

### ÍNDICE DE LAS ACTIVIDADES SECTORIALES CONCLUIDAS Y PROPUESTAS

TEMAS	ESTUDIO	FECHA	REFERENCIA Y ENLACES
Marco de Política Pública de vivienda	Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.	2021	<a href="https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2">https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2</a>
Marco de Política Pública de vivienda	Reglamento de Vivienda de Interés Social	2022	<a href="https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/4937431-006-2023-vivienda">https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/4937431-006-2023-vivienda</a>
Marco de Política Pública de vivienda	Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. Decreto Supremo 012-2021-VIVIENDA.	2021	<a href="https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/2022465-012-2021-vivienda">https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/2022465-012-2021-vivienda</a>
Diagnóstico sectorial	Plan de Acción para la Implementación de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030.	2022	<a href="https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/3583663-283-2022-vivienda">https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/3583663-283-2022-vivienda</a>
Diagnóstico sectorial	Informe de evaluación de resultados 2021 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030.	2022	<a href="https://ww3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/Informe-Anual-Seguimiento-PNVU-2021.pdf">https://ww3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/Informe-Anual-Seguimiento-PNVU-2021.pdf</a>
Diagnóstico sectorial	Reporte de seguimiento y cumplimiento 2022 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030.	2023	<a href="https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4838543/Reporte%20de%20Cumplimiento%20-%20PNVU.pdf?v=1689280549">https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4838543/Reporte%20de%20Cumplimiento%20-%20PNVU.pdf?v=1689280549</a>
Información complementaria al Documento del PP	Notas y Referencias Bibliográficas	2024	<a href="EZIDB0002355-1018583524-5">EZIDB0002355-1018583524-5</a>
Diagnóstico sectorial	Cadena de Valor de la Vivienda en Perú. Diagnóstico sectorial y estrategias para mejorar acceso a vivienda adecuada.	2024	Por publicarse
Análisis económico	Consultoría para el desarrollo del Plan de Monitoreo y Evaluación	Agosto 2024	

TEMAS	ESTUDIO	FECHA	REFERENCIA Y ENLACES
Análisis económico	Consultoría para la preparación de los estudios económicos: Estudio Técnico Costo-Beneficio (MEF) Análisis Económico para la definición del programa de crédito	Agosto 2024	Julio Miguel Silva (en preparación)
Instrumentos de Gestión de la operación	Consultoría para el desarrollo del Reglamento Operativo del Programa (ROP) y los instrumentos de gestión del programa	Setiembre 2024	

# CONFIDENCIAL

<sup>1</sup> La información contenida en este Anexo es de carácter deliberativo, y por lo tanto confidencial, de conformidad con la excepción relativa a “Información Deliberativa” contemplada en el párrafo 4.1 (g) de la “Política de Acceso al Información” del Banco (Documento GN-1831-28).