



Centro Terwilliger de
Innovación en Vivienda

Barreras de Acceso a Programas de Subsidios a la Vivienda en Perú

Estudio y propuestas de innovaciones
en políticas públicas

Diciembre de 2021



Copyright © 2021 Hábitat para la Humanidad Internacional (HPHI)

Av. Jose Pardo Nro. 434 Piso 16, Miraflores, Lima, Perú.

Correo electrónico: info@ctivperu.org

Sitio web: www.ctivperu.org

Autor: Juan Carlos Rodríguez Armas

Supervisión y revisión de la edición: Gema Stratico, María Luisa Zanelli y Yoselin Huamán.

Diciembre 2021

El Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda de Hábitat para la Humanidad agradece a Hilti Foundation por su apoyo financiero que hizo posible esta investigación.

La información contenida en este documento puede ser reproducida parcialmente, informando previa y expresamente a HPHI y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas.

HPHI adopta en sus textos la terminología clásica del masculino genérico para referirse a hombres y mujeres. Este recurso busca dar uniformidad, fluidez y sencillez para la lectura del documento. No disminuye de modo alguno el compromiso institucional en materia de equidad de género.

Este trabajo ha sido recopilado por el personal de Hábitat para la Humanidad Internacional, con contribuciones externas. Las opiniones, declaraciones, interpretaciones y conclusiones expresadas aquí no representan necesariamente las declaraciones, interpretaciones o conclusiones de Hábitat para la Humanidad Internacional.

Contenido

SIGLAS Y ACRÓNIMOS	4
1. RESUMEN EJECUTIVO	6
2. INTRODUCCIÓN	7
3. EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA AGENDA GLOBAL DE DESARROLLO	9
4. BUENAS PRÁCTICAS DE SUBSIDIO DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE	10
4.1. Selección de panel de países con mecanismos de subsidios de vivienda implementados	10
4.2. Buenas prácticas de los mecanismos de subsidios habitacionales identificados	11
5. LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA EN EL PERU: DISEÑOS DE POLITICAS PUBLICAS PARA LA BASE DE LA PIRAMIDE	13
5.1. El problema del déficit habitacional en el Perú	13
5.2. Migraciones internas y crecimiento urbano: principales antecedentes del problema	14
5.3. Caracterización del sector Base de la Pirámide	15
5.4. El mercado informal de construcción y acceso a la vivienda	17
5.5. Evolución histórica de los programas de vivienda en el Perú	18
5.6. Programas de subsidios de vivienda vigentes en Perú	21
6. BARRERAS DE ACCESO A LOS PROGRAMAS DE SUBSIDIO DE VIVIENDA EN PERU	23
6.1. Barreras desde la oferta de subsidios	24
6.2. Barreras desde la demanda de subsidios	26
7. RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA GOBERNANZA DE LOS PROGRAMAS DE SUBSIDIO A LA VIVIENDA EN EL PERU	28
1. Comprender que trabajamos en un sistema de mercado donde existen diversas funciones y actores	28
2. No basta con promover una “solución” para este segmento de mercado, es necesario que el usuario final participe del proceso de co-creación para asegurar un producto o servicio Ad Hoc a sus necesidades reales	28
3. Trabajar en alianzas para reducir los riesgos y las barreras de entrada a este mercado	28
4. Fail fast utilizando metodologías ágiles para obtener prototipos de bajo costo	28
5. Reflexión de los actores del ecosistema de programas de subsidio de vivienda en el Perú respecto al problema	29
8. CONCLUSIONES	33
BIBLIOGRAFIA	35
ANEXOS	38

Siglas y Acrónimos

AVN	: Adquisición de Vivienda Nueva
AFD	: Agencia Francesa de Desarrollo
ALC	: América Latina y El Caribe
ADI	: Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios
BID	: Banco Interamericano de Desarrollo
BdP	: Base de la Pirámide
BFH	: Bonos Familiares Habitacionales
CTIV	: Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda
CSP	: Construcción en Sitio Propio
COFIDE	: Corporación Financiera de Desarrollo
FMV	: Fondo Mivivienda
HFHI	: Hábitat para la Humanidad Internacional
IFI	: Instituciones Financieras Intermediarias
INEI	: Instituto Nacional de Estadística e Informática
MV	: Mejoramiento de la Vivienda
MEF	: Ministerio de Economía y Finanzas
MIDIS	: Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social
MIMP	: Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables
MVCS	: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
NSE	: Nivel Socio Económico
NCMV	: Nuevo Crédito Mi Vivienda
ODS	: Objetivos de Desarrollo Sostenible
OIM	: Organización Internacional de Migraciones
PEA	: Población Económicamente Activa
SMV	: Sistema de Mercado de Vivienda
SBS	: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP
SUNAT	: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria
SUNARP	: Superintendencia Nacional de Registros Públicos
VIS	: Vivienda de interés Social



Beneficiaria del bono MIVivienda en la modalidad Sitio Propio en el distrito de Villa María del Triunfo. Original de Pucallpa, esperó doce años en poder tener su vivienda construida con material noble.

1 Resumen ejecutivo

El presente estudio busca identificar las principales barreras por las que la población de bajos ingresos (definida como aquellas familias pertenecientes a los NSE C-, D, y E), no logra acceder de manera amplia a los subsidios de vivienda vigentes en el Perú.

Luego de los dos capítulos introductorios, el capítulo 3 pone el problema del acceso a una vivienda digna en la agenda global de desarrollo, en particular, como parte de los esfuerzos de países del mundo por lograr ciudades sostenibles, uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible priorizados por las Naciones Unidas en su nueva agenda de desarrollo sostenible para el año 2030. El capítulo 4 analiza esta misma agenda, pero en 10 países de América Latina y el Caribe - México, Guatemala, Costa Rica, Ecuador, Argentina, Brasil, Colombia, Uruguay, Chile y Perú, sistematizando las buenas prácticas en este orden de políticas públicas, encontradas en 12 mecanismos de subsidios a la vivienda implementadas por estos países de la región.

El capítulo 5, introduce el problema del **limitado acceso a los programas de subsidio de viviendas de personas de bajos ingresos (NSE C-, D y E) en el Perú**, describiendo el concepto y medidas del déficit habitacional, el mercado informal de construcción, la caracterización de la población objetivo y las propuestas de programas e iniciativas implementados por el MVCS / FMV. Ante este problema, así delimitado, el capítulo 6 señala las barreras que impiden un acceso amplio a los esquemas de subsidios, clasificándolas en cuatro tipos según sus ámbitos de origen: normativas, administrativas, financieras y sociales.

Para contestar a las múltiples interrogantes que sugiere el panorama actual de los programas de subsidios en Perú, el capítulo 7 explora las reflexiones de los actores más relevantes del ecosistema, de modo que cada barrera pueda ser abordada, no solo desde sus causas principales y secundarias, sino también con las posibles recomendaciones para superarlas. Finalmente, el capítulo 8 recoge las principales conclusiones que nos deja el estudio.

Podemos anotar que, en general, la mayoría de barreras identificadas tienen como causa transversal, **el conocimiento insuficiente que tienen los actores de oferta y demanda entre sí**, como, ciertamente, suele suceder en mercados poco desarrollados. Esto origina que el cliente, por ejemplo, sea percibido como un agente de riesgo alto, debido a la irregularidad de sus ingresos, su preferencia por adquisición de bienes y servicios en mercados informales, y las expectativas de apoyos derivados de políticas asistencialistas y otras similares, lo cual determina diseños con tasas altas de interés que están fuera del alcance de un beneficiario promedio. Por su parte, el beneficiario percibe con desconfianza al sistema financiero, en general, y a los servicios de financiamiento para construcción que ofrece el sector, en particular.

Por ello, una de las recomendaciones que es transversal a muchas de las barreras identificadas, es la realización de estudios económicos y sociales, liderados por el MVCS en alianza con instituciones de investigación especializados, que podrían ofrecer información relevante sobre el mercado de los NSE C-, D y E, para desarrollar productos diferenciados a los diversos tipos de clientes y mejorar con ello los diseños de programas y productos para el sector.

2

Introducción

Estudios previos sobre acceso a vivienda en el Perú coinciden en señalar que el NSE A, por decisión de política pública, ha sido dejado al libre mercado inmobiliario e hipotecario (Ramos, 2011). El NSE B, entendido como la clase media tradicional, es atendido por el libre mercado y recibe el subsidio en crédito hipotecario del Nuevo Crédito Mi Vivienda - NCMV. El NSE C, mayoritario y en crecimiento, y que constituye la clase media emergente, es atendido por el subsidio público, por los mercados formales e informales y por Techo Propio -Programa Adquisición de Vivienda Nueva (AVN). El NSE D, población en pobreza, tiene apoyo de Techo Propio con el subsidio al Mejoramiento de Vivienda (MV), si es que las familias, de ingresos de origen informal mayormente, ya han accedido a la titulación de la propiedad; y acceden también a través de los mercados informales de vivienda.

En este contexto, el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda en Perú y (CTIV Perú) de Hábitat para la Humanidad Internacional, han promovido el desarrollo del **“Estudio de Barreras de Acceso a los Programas de Subsidios a la Vivienda en Perú”** con la finalidad de obtener información relevante, que permita obtener reflexiones sobre el ecosistema de subsidios en el país.

Este esfuerzo de investigación aborda la problemática esencial del **limitado acceso a los programas de subsidio de viviendas de personas de bajos ingresos (NSE C-, D y E) en el Perú** que orienta los esfuerzos del Fondo Mivivienda (FMV), los mismos que, a pesar de las innovaciones y nuevos diseños incorporados desde su creación, aún tienen que enfrentar una serie de barreras que explican las causas del problema principal del acceso limitado.

Por ello, la investigación que presentamos identifica el detalle de estas barreras, clasificándolas en cuatro tipos según sus ámbitos de origen: normativas, administrativas, financieras y sociales, para luego, estudiar y explorar las posibles recomendaciones que aporten a su superación. Como lineamiento metodológico general, se ha utilizado el estudio del punto de vista de los mismos actores del ecosistema, lo cual resulta en un trabajo de reflexión sumamente valioso, pues se trata de aportes surgidos desde sus expectativas y experiencias propias. Este análisis incluye, además, la revisión de buenas prácticas de subsidio de experiencias en diversos países en América Latina y el Caribe, estudios especializados en subsidios de vivienda social, documentos generados por los actores relevantes del sistema, investigaciones especializadas, noticias relevantes, etc.

Esperamos que las reflexiones y conclusiones expuestas a lo largo de este trabajo, contribuyan a un correcto análisis sobre las causas del problema principal del acceso limitado a soluciones habitacionales, para lograr, de este modo, la gobernanza de los programas de subsidios, es decir, que éstos sean inclusivos, escalables y de impacto para la población de los NSE C-, D y E.



Vivienda estandar construida bajo el programa Mi Vivienda en la modalidad Sitio Propio. Al ser entregadas, son pintadas con los colores simbolos del gobierno: plomo y rojo, a modo de promoción en la zona.

3

El problema del acceso a la vivienda en el marco de la Agenda Global de Desarrollo

América Latina y el Caribe es la región en desarrollo más urbanizada del planeta. Más del 80% de su población vive en ciudades en constante crecimiento, las cuales registran, cada mes, medio millón de nuevos residentes. De mantenerse -esta tendencia- de crecimiento exponencial, 100 millones de personas vivirán en tan solo seis mega ciudades para el 2025 (BID, 2016). Este ritmo de urbanización presenta desafíos para las ciudades urbanas de la región (déficit habitacional, altas tasas de migración de zonas rurales a zonas urbanas, autoconstrucción, entre otros), pero, significa, también, un espacio amplio para el diseño e implementación de estrategias de desarrollo de ciudades sostenibles - que brinda una adecuada calidad de vida a sus ciudadanos y minimiza sus impactos al medio ambiente, con la participación de diversos actores clave que conforman el complejo sistema de edificación de viviendas familiares en la región.

Sin embargo, la construcción de ciudades sostenibles es un tema que trasciende la región de ALC; donde los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)¹, también conocidos como Objetivos Mundiales, son lineamientos globales diseñados para erradicar la pobreza, la lucha contra la desigualdad, la injusticia y los impactos producidos por el cambio climático.

La Agenda de Desarrollo Sostenible para alcanzar los ODS, plantea 17 objetivos, con 169 metas de carácter integrado e indivisible, comprendiendo aspectos económicos, sociales y ambientales (Álvarez, Montero, y Villamizar, 2019). En este contexto, el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos del mundo sean inclusivos, seguros,

resilientes y sostenibles, de modo que las personas vulnerables puedan acceder a viviendas adecuadas que les brinden bienestar, seguridad y contribuyan a una mejor calidad de vida para sus familias (PNUD, s.f.) Este objetivo es una de las prioridades en América Latina, región que, actualmente, tiene los índices más altos de urbanización a nivel global, pero con grandes problemas en sus ciudades que enfrentan altos niveles de disparidad espacial, concentración, desigualdad e inseguridad (Jordán y Prado, 2017).

Es por ello que, las estrategias de los gobiernos y sus entidades ejecutoras responsables de los procesos de urbanización y desarrollo habitacional incorporan los lineamientos de la ODS número 11 en sus diseños, con el objetivo de brindar a los ciudadanos pertenecientes a grupos vulnerables, facilidades para acceder a viviendas adecuadas² que incrementen su calidad de vida, a través del acceso de servicios básicos, educación, oportunidades laborales y el aprovechamiento de espacios públicos.

Abordar la problemática de la vivienda, según Hábitat para la Humanidad, no solo contribuye con el ODS 11, sino también, al logro de los ODS 1,5, 6 y 7. El que una familia logre acceder a una vivienda adecuada ayuda a reducir su vulnerabilidad y contribuye a la lucha contra la pobreza (ODS 1), protege a las mujeres de la discriminación tras la igualdad de su acceso (ODS 5), fomenta viviendas seguras y saludables con el acceso a servicios básicos, tales como agua potable y saneamiento (ODS 6) y contribuye al ahorro de costos y reducción de la contaminación del aire y los efectos del cambio climático, en tanto se empleen sistemas de vivienda con energía segura, accesible, sostenible y moderna (ODS 7).

1. Estos objetivos fueron aprobados el 25 de setiembre del 2015 por la Asamblea General de Naciones Unidas, como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible para el año 2030 (Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo [PNUD], s.f.)

2. La organización de las Naciones Unidas considera a la vivienda adecuada como una de las necesidades más esenciales de un ser humano.

4

Buenas prácticas de subsidio de vivienda en América Latina y el Caribe

4.1. Selección de panel de países con mecanismos de subsidios de vivienda implementados

El déficit habitacional es una problemática que enfrentan los países de América Latina y el Caribe, cuyos gobiernos han tratado de abordar con iniciativas sectoriales o en alianzas público privadas, diseñadas para dinamizar el mercado de la vivienda de interés social. Como parte de la

necesidad de identificar las mejores prácticas de este orden de políticas públicas, presentamos un análisis de 12 mecanismos de subsidios a la vivienda, implementados en 10 países de la región (Ver Anexo 1: Buenas Prácticas en Mecanismos de Subsidios a Vivienda en ALC).

Infografía 01: Mapeo de mecanismos de subsidios a vivienda en ALC

Mecanismos de Subsidios



Región
Latinoamérica
y el Caribe

Elaboración: CTIV Perú



Focalización

10

Países



Alcance

12

Mecanismos



Periodo

5to.

Bimestre 2020



Personería

4

Tipos



Operación

2

Modalidades



Buenas prácticas

6

Categorías

Los países del panel fueron seleccionados utilizando criterios como: el número de iniciativas de subsidio a la vivienda encontrados, antigüedad de su implementación, focalización en poblaciones de bajos ingresos y evidencia de éxito de resultados logrados. Ello fue complementado con los hallazgos del estudio “Políticas para impulsar la demanda de vivienda en Latinoamérica: una mirada a las experiencias recientes” publicado por la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción en 2014, que

analiza las principales políticas de vivienda en Latinoamérica. Finalmente, se han agregado los casos de México y Ecuador, ya que, cuentan con iniciativas relevantes para los objetivos del estudio.

De esta manera, el panel de países queda conformado por México, Guatemala, Costa Rica, Ecuador, Argentina, Brasil, Colombia, Uruguay, Chile y Perú.

4.2. Buenas prácticas de los mecanismos de subsidios habitacionales identificados

Los 12 mecanismos de subsidios de vivienda considerados –que abarcan programas, proyectos, fondos e instituciones– fueron identificados con una evaluación de los indicadores de su relevancia en cada país, como: antigüedad, cobertura y demanda, focalización en población de bajos ingresos, impacto y resultados, estrategia de eficiencia y eficacia de colocación, asociaciones público privadas para el financiamiento de vivienda de interés social involucradas y desarrollo de productos financieros innovadores.

El análisis de esta importante muestra de experiencias nos ha permitido identificar 6 elementos que contribuyeron al cumplimiento de los objetivos planteados, los mismos que, claramente, constituyen una referencia importante de buenas prácticas de mecanismos de subsidios a la vivienda en América Latina y el Caribe:

- i. Línea de subsidio focalizado y diferenciado: Los programas de subsidio analizados canalizan esfuerzos para contribuir a mejorar el acceso a una vivienda digna de interés social a las familias de bajos ingresos según sus características y ubicación geográfica. Dichos mecanismos pueden estar orientados para la compra de una vivienda nueva, construcción de una vivienda en sitio propio o mejoramiento de una vivienda; ya sea en ámbito rural o urbano.
- ii. Subsidios a las tasas de interés: Estrategia destinada a reducir las tasas de interés de los créditos hipotecarios ofrecidos por las instituciones financieras a las familias de bajos ingresos; que generalmente son más

- altas en comparación a las tasas de interés ofrecidas para niveles socioeconómicos más altos. Esto permite que un mayor número de familias pueda acceder a financiamiento para sus viviendas de interés social.
- iii. Acuerdos con instituciones financieras: Estrategia que impulsa un trabajo articulado entre las organizaciones que promueven los subsidios de vivienda y las instituciones que otorgan líneas de crédito hipotecario para viviendas de interés social. Lo anterior tiene como finalidad generar productos crediticios acordes a las características de la población de bajos ingresos y así incrementar el acceso a ellos.
- iv. Estrategia de comunicación y difusión: Con el objetivo de incrementar el alcance de los subsidios de vivienda en los países analizados, las organizaciones que promueven los subsidios distribuyen su información a través de canales de comunicación de mayor presencia en los sectores económicos más bajos.
- v. Monitoreo post-subsidio: Esta estrategia permite evaluar el éxito y las oportunidades de mejora del sistema de subsidios de vivienda de interés social mediante un monitoreo y acompañamiento a las familias beneficiarias.
- vi. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos: se entiende como el uso de canales digitales en los diferentes procesos del mecanismo de subsidio de viviendas de interés social, desde el envío de la solicitud o expresión de interés, hasta el otorgamiento del subsidio a las familias.



Familia Cusiche Numa, beneficiarios del bono MIVivienda en la modalidad Sitio Propio en Villa María del Triunfo, posando frente a su nueva vivienda. El señor Cusiche, maestro de obra, supervisó y colaboró en la construcción hogar.

5

Los subsidios de vivienda en el Perú: diseños de políticas públicas para la base de la pirámide

5.1. El problema del déficit habitacional en el Perú

El déficit habitacional se define como el estado de carencia del conjunto de requerimientos que necesita una familia para contar con una vivienda digna, los cuales incluye la estructura material o espacial adecuada, así como también, el acceso a los servicios básicos (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2019). La consideración de estas variables define dos tipos de déficit habitacional: déficit cuantitativo³ (el acceso a la vivienda) y déficit cualitativo (calidad de la vivienda en términos de materialidad -paredes y pisos-; espacio habitable -hacinamiento-; y acceso a servicios básicos -agua potable, desagüe y electricidad).

Al cierre del 2019, el Perú presentó un déficit habitacional de alrededor de 1'600,000 viviendas; de las cuales, 600,000 corresponden a déficit cuantitativo y un 1'000,000 a déficit cualitativo (Gestión, 2020). Esto evidencia que, si bien existe una necesidad de abastecimiento de nuevas viviendas, el mayor problema que las familias de bajos recursos deben afrontar, corresponde a la calidad de estas.

Según el Banco Mundial, las limitaciones del funcionamiento del mercado inmobiliario, así como el difícil acceso

al financiamiento de una vivienda, propician que la ocupación y construcción informal sea una de las opciones más utilizadas por la población de bajos ingresos (Hábitat para la Humanidad, 2019). Al no poder contar con acceso a una vivienda digna, este sector de la población considera la adquisición de un terreno mediante invasión o compra en el mercado informal como estrategia básica y se inicia el proceso de autoconstrucción en zonas poco adecuadas para el hábitat familiar, puesto que, frecuentemente, carecen de acceso a servicios (Reátegui, 2015).

Es con este proceso que se inicia el déficit habitacional cualitativo que, según el FMV, se componen de tres criterios, principalmente: disponibilidad de servicios públicos, calidad de los materiales con los que se compone la vivienda y el grado de hacinamiento dentro de la vivienda (Fondo Mi Vivienda [FMV], s.f.). En relación al primer criterio, se considera déficit cuando carecen de por los menos uno de los servicios básicos (agua, luz y/o eliminación de desagüe); en el caso de la calidad de los materiales, se refiere a la falta de material noble en alguna de las categorías que compone la vivienda (pisos, paredes y/o techo); y el tercer criterio responde al excesivo número de habitantes por habitación dentro de una vivienda.

³. Respecto al déficit habitacional cuantitativo, el FMV define tres tipologías: por ausencia de vivienda (familias que no cuentan, en absoluto, con una vivienda), por ausencia de exclusividad (cuando una misma vivienda es habitada por más de una familia) y por ausencia de propiedad (falta de titularidad del predio a nombre de algún integrante de la familia) (Meza, 2016).

5.2. Migraciones internas y crecimiento urbano: principales antecedentes del problema

La Organización Internacional para las Migraciones (OIM) define a la población migrante como toda aquella persona que se desplaza o se ha desplazado de un lugar a otro a través de una frontera internacional o interior (dentro de un país), sea cual fuere la causa que origina este desplazamiento (situación jurídica del viajante, asuntos políticos, etc.), el carácter de la decisión tomada (voluntario o involuntario) y la duración de la estancia (Naciones Unidas, s.f.). Es un fenómeno que el día de hoy está extendido alrededor del mundo, en diversos países y circunstancias muy diversas.

A partir de mediados del siglo XX, en el Perú se generó un importante movimiento migratorio interno como consecuencia, principalmente, de la desigualdad económica y social que existe entre las diferentes ciudades del país y, sobre todo, entre los ámbitos rural y urbano (Meza, 2016). Muchos sectores de la población, principalmente, del ámbito rural, han buscado migrar del campo a la ciudad con el deseo de mejorar sus posibilidades y expectativas económicas familiares, satisfacer sus necesidades y tener mejores oportunidades de empleo, educación, salud y recreación.

Este fenómeno tiene un primer hito cuando en el Perú se desarrollaba otro proceso incubado en las ciudades capitales: la industrialización de las décadas de 1950 hasta 1970, que generó una concentración de inversiones e ingresos en los principales centros costeros y ciudades como Arequipa e Iquitos (Maguiña, 2016). Esto fue causa directa de una de las primeras olas migratorias internas de importancia, entre ciudades y regiones del país. Posteriormente,

la aparición y violencia de grupos terroristas durante la década de 1980, focalizados, principalmente, en la sierra central, determinó un siguiente proceso de migración interna masiva y descontrolada (INEI, 1995), por la búsqueda de seguridad y oportunidades en ciudades de costa o zonas rurales aledañas.

Estos desplazamientos aunados a la tasa de crecimiento regular de la población han propiciado un crecimiento urbano muy acelerado en el Perú: en las últimas dos décadas, las 43 ciudades más grandes del país, aumentaron su suelo urbano en 47% (Espinoza y Fort, 2020). Según la OIM, se identificaron cinco ejes de crecimiento económico al interior del país: Eje 1 Piura-Lambayeque-La Libertad, Eje 2 Ancash-Lima-Ica, Eje 3 Arequipa-Moquegua-Tacna, Eje 4 San Martín-Loreto-Ucayali y Eje 5 Cusco-Madre de Dios (Sánchez, 2015). Son estos cinco ejes, los que, al ser centros financieros y económicos importantes, concentraron los mayores niveles de crecimiento urbano debido a la llegada de migrantes en las olas sucesivas señaladas líneas arriba.

Sin embargo, este crecimiento urbano no se ha desarrollado de manera ordenada y controlada. Según GRADE, el 93% del crecimiento urbano generado en las últimas dos décadas, corresponde a viviendas informales que no cuentan con habilitaciones urbanas completas (Espinoza y Fort, 2020); es decir, carecen de servicios básicos, infraestructura adecuada y/o títulos de propiedad, todo lo cual explica el incremento de déficit habitacional que actualmente el país enfrenta

5.3. Caracterización del sector base de la pirámide

En el Perú, la Base de la Pirámide (BdP) se encuentra representada por las familias clasificadas como de Nivel Socioeconómico⁴ C⁵, D y E, que actualmente representan el 71.6% de los hogares peruanos (APEIM, 2020). La mayoría de las familias de la BdP residen en las ciudades más importantes del país y cuentan con más de 90% de cobertura de acceso a servicios básicos (agua, electricidad y saneamiento). En relación al tamaño, los hogares que se encuentran en este grupo poblacional se asemejan cada vez más a la clase media, es decir, están integradas en promedio por 4.2 miembros, de los cuales 1.1 son niños menores de 12 años; los jefes de hogar, en promedio, tienen 42 años de edad y gran parte de ellos ha culminado los estudios de nivel secundario (BID, 2015).

Es importante resaltar que, a pesar de contar con características similares, la población de la BdP no es un grupo homogéneo debido a, principalmente, la variabilidad de la fre-

cuencia de sus ingresos (semanal, quincenal, diario y variable. Entre otros), lo que según el BID (2015) hace que las principales obligaciones financieras, tributarias y de servicios, que se deben realizar de manera mensual, no se ajusten a su realidad.

Según la encuesta ENAHO 2019 el nivel de ingresos familiares de la BdP asciende a S/2,528 soles mensuales⁶, en promedio, de los cuales el 46% son destinados a la adquisición de alimentos, el 11% a vivienda, el 7% a vestido, el 7% a salud, el 7% a recreación, el 6% a bienes y servicios diversos y un 5% en acceso a las comunicaciones (APEIM, 2020). Es importante resaltar que lo anterior difiere del análisis utilizado por el BID, según el cual, la población de la BdP está conformada por el segmento cuyo ingreso es de hasta US\$ 10 por día, en paridad de poder adquisitivo (PPA); es decir, el criterio para identificar a las personas de la BdP, en este caso, es la variable ingreso (BID, 2015).

4. El nivel Socioeconómico se define en función a un grupo de variables seleccionadas a partir de estudios realizados por APEIM. No se determina a partir de los ingresos. Las variables analizadas para la determinación de los NSE son: condiciones del hogar y vivienda, acceso a bienes y servicios, equipamiento del hogar y servicios públicos.

5. Para el presente estudio se entiende por C- al NSE C2 presentado por la ENAHO 2018.

6. Según APEIM el ingreso promedio mensual familiar por NSE es: C- S/ 3,591, D S/ 2,624 y E S/ 1,370.

Infografía 02: Características de la base de la pirámide en el Perú

Ubicación



República de
Perú
América del Sur



Población BdP

71.6%
NSE C-, D y E



Miembros x Familia

4.2
Personas



Área de residencia

64%
Zona urbana



Tenencia

68%
Propietario



Consumo anual

\$ 6,697
Por familia



Tamaño de mercado

+43K
Millones x año

5.4. El mercado informal de construcción y acceso a la vivienda

En el Perú, el sector de la construcción es uno de los más dinámicos y es considerado uno de los motores de la economía peruana por su efecto multiplicador –genera empleo e involucrar a las industrias que le proveen de insumos–; el cual depende, directamente, del dinamismo de la inversión pública y privada (Palomino, 2017)⁷.

Uno de los más grandes problemas que aqueja a este sector es la construcción informal; la cual, no solo genera un crecimiento desordenado en las ciudades y un incremento del déficit cualitativo, también representa un peligro permanente para las familias que construyen en terrenos vulnerables y con materiales inadecuados. Según CAPECO, en el Perú, el 80% de las viviendas son construcciones informales y de ese porcentaje, la mitad, son altamente vulnerables a un terremoto de alta intensidad. En las zonas periféricas de las ciudades, esta cifra llega hasta el 90%.

En el Perú, en este segmento de mercado, predominan los proyectos de vivienda liderados por maestros de obra con conocimientos mayoritariamente empíricos, quienes de acuerdo a los recursos de las familias que los contrata, desarrollan tanto el diseño como la construcción de sus proyectos. A esta situación de crecimiento progresivo es a lo que HPH denomina “Construcción Progresiva”. Con el interés de conocer a fondo este mercado, HPH realizó un estudio de las viviendas de las familias de la BdP en Lima Metropolitana - San Juan de Lurigancho⁸, distrito con el mayor número de población en Lima Metropolitana (Hábitat para la Humanidad, 2019a). En este estudio se identificaron 4 tipologías de vivienda (A, B, C y D), donde el proceso de construcción progresivo puede tomar hasta 30 años, donde la vivienda transita por 7 etapas distintas y, los dueños de pequeños negocios ferreteros y trabajadores de la construcción: maestros de obra y albañiles tienen un rol vital (Hábitat para la Humanidad, 2019b).

Figura 01: Tipología de Vivienda en la BdP de Lima Metropolitana

Vivienda tipo A



Material noble 2 o + pisos terminados, con ausencia evidente de acabados exteriores y muy probablemente interiores

Vivienda tipo B



De material noble, generalmente de un piso con proyección a construir uno más pisos adicionales y ausencia evidente de acabados exteriores e interiores

Vivienda tipo C



De madera “Machiembrado” y techos de calamina establecidos sobre losa de concreto o en zona plana

Vivienda tipo D



De material rústico: madera, estera, plástico y/o cartón, establecida sobre terreno en zona plana o con pendiente

⁸. Durante el estado de emergencia, debido a la pandemia del COVID-19, el sector construcción fue uno de los más afectados. En el mes de abril de 2020, el sector registró una caída de 90.4%, una contracción mucho mayor que la del PBI total (-39,9%). Sin embargo, la construcción se ha venido recuperando más rápido de lo esperado (El Comercio, 2020).

⁹. Según CPI 2019, el distrito de San Juan de Lurigancho posee una población de 1.1 millones de habitantes.

Las viviendas de **Tipo A**, se encuentran construidas en las zonas planas del distrito, poseen 2 o más plantas construidas de material noble y presentan ausencia de acabados en la parte exterior. Las familias que habitan este tipo de vivienda están compuestas por 7 miembros en promedio y, solo el 97% de las viviendas, cuentan con servicios de agua potable, luz eléctrica y desagüe.

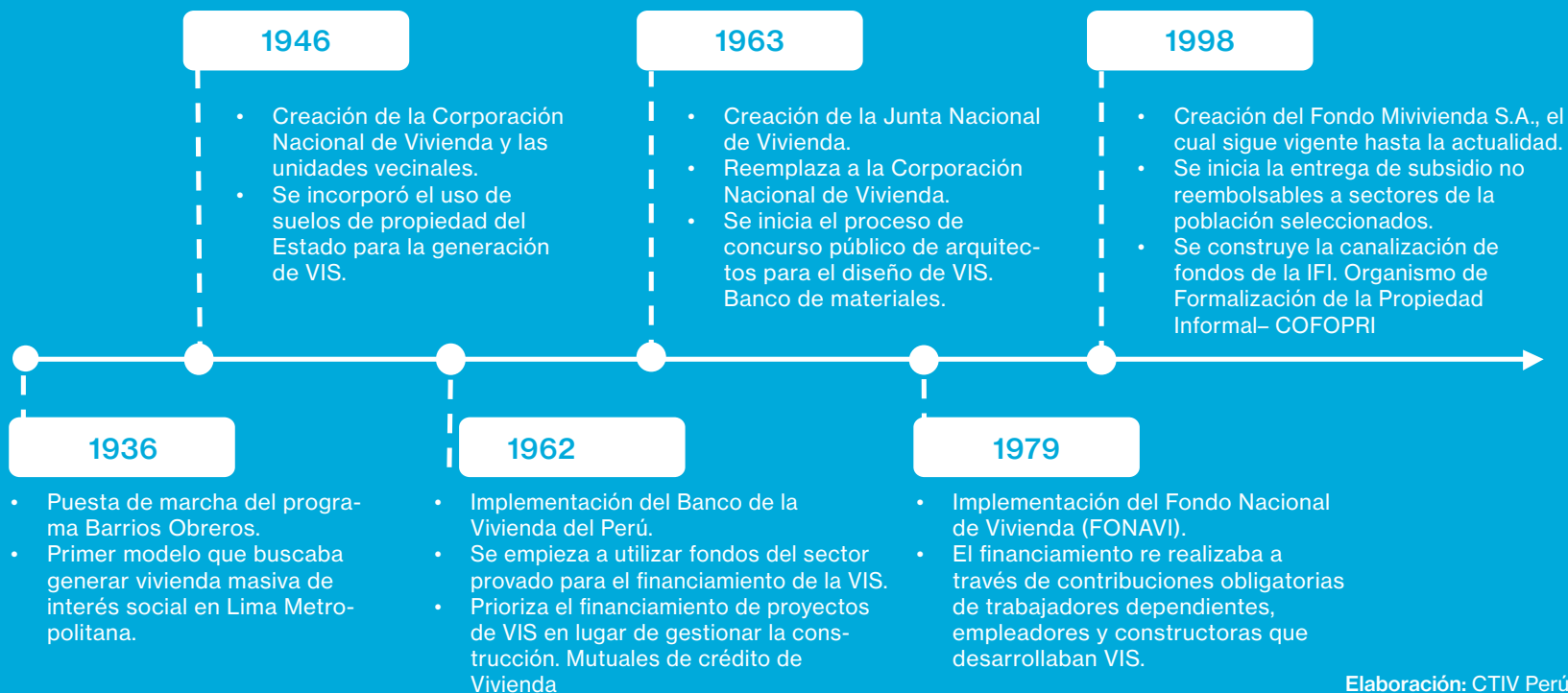
Las viviendas de **Tipo B**, se encuentran en su mayoría construidas en las zonas planas del distrito y cuentan con una sola planta, con proyecciones de construir uno o más pisos adicionales. Solo el 90% de las viviendas cuenta con servicio de agua potable, luz eléctrica y desagüe. Los miembros que habitan este tipo de vivienda son 4 en promedio.

En el caso de las viviendas **Tipo C**, en su mayoría se encuentran ubicadas en las zonas de pendiente, el 90% de ellas es de madera y el 10% de material noble. Solo el 46% cuenta con servicios de agua potable, luz eléctrica y desagüe. Las familias que habitan este tipo de vivienda están compuestas por 4 habitantes en promedio.

Por último, las viviendas **Tipo D** se encuentran en su mayoría en zonas de pendiente del distrito y su estructura está compuesta, generalmente, de materiales rústicos. El 100% de las viviendas cuenta con acceso al servicio de agua potable, pero no con el servicio de luz eléctrica ni desagüe. Estas viviendas están conformadas por 4 miembros en promedio.

5.5. Evolución histórica de los programas de vivienda en el Perú

Infografía 03: Evolución histórica de vivienda en el Perú



Barrios Obreros (1936-1939)

Creado entre los años 1936 y 1939, patrocinado por la Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Fomento bajo el Gobierno del presidente Benavides. Buscó construir viviendas amplias y económicas, de material noble, de 2 a 4 habitaciones. El acceso a una Vivienda de este programa era a través de un sorteo entre las personas que cumplían con los requisitos de ser hombres casados, sin antecedentes, con trabajo estable y con un mínimo de dos hijos (Meza, 2016).

En el año 1946, durante el gobierno de José Luis Bustamante y Rivero se crea la Corporación Nacional de Vivienda a través de la Ley N°10722, que realizó la donación de lotes para la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales denominados Unidades Vecinales entre los años 1946 y 1985 (Meza, 2016).

Las Unidades Vecinales fueron concebidas como complejos habitacionales autónomos, contaban con equipamiento urbano propio, postas médicas, pequeños mercados de abasto, escuelas de educación básica y vías vehiculares internas. Para ser beneficiario de este programa se necesitaba contar con nacionalidad peruana, estar inscrito en los registros correspondientes y demostrar la necesidad de obtener un préstamo para vivienda. Sin embargo, estos conjuntos habitacionales estaban dirigidos, principalmente, a la población de clase media baja. Por un departamento de 70m², la mensualidad era de 350 soles, que representaba en esa época, más del 50% del salario mensual promedio de un obrero.

Banco de la Vivienda del Perú y Mutuales de crédito de Vivienda (1962)

Ante la creciente escasez de vivienda los años 60s, en 1962 se crea mediante Decreto de Ley N°14241 el Banco

de la Vivienda del Perú (Meza, 2016) para administrar los fondos del sector privado⁹ y financiar la construcción de conjuntos habitacionales que busquen mitigar la escasez de vivienda: no buscaba construir por sí misma proyectos de vivienda, solo procurar el financiamiento con capitales nacionales e internacionales.

Con el apoyo del Banco de la Vivienda, se crearon una serie de Las Mutuales de Crédito de Vivienda se crearon más de 10 organizaciones privadas que financiaron proyectos de vivienda a las familias de los sectores B y C. Estas instituciones fueron cerrando debido a la inflación y de devaluación de la moneda.

Junta Nacional de Vivienda y Banco de materiales (1963)

En el año 1963, mediante Decreto Ley N°14390, se crea la Junta Nacional de Vivienda que pasa a reemplazar a la Corporación Nacional de Vivienda y que tendría dentro de sus funciones la planificación y ejecución de programas de vivienda de interés social en el Perú, en concordancia con la política de vivienda del Gobierno (Decreto Ley N°14390). El principal proyecto que se ejecutó durante la vigencia de esta institución fue el Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) el cual fue ubicado en la ciudad de Lima.

El BANCO de MATERIALES se crea con el objeto era prestar a las familias de los sectores C y D puedan acceder a préstamos pagaderos en el plazo de un año. Los saldos valorados eran entregados en vales de compra de materiales para ser utilizados por prestatarios en etapas progresivas mientras estas sean sujetos de crédito y paguen sus correctamente sus cuotas. Este sistema se mantuvo vigente hasta el año 2011.

⁹. Durante el año 1961, se desarrolla la Conferencia de Punta del Este que tuvo como participantes a todos los países pertenecientes a la Organización de Estados Americanos (OEA). En el marco de esta conferencia, se crea el programa Alianza para el Progreso (ALPRO) que buscó asegurar el progreso económico y la justicia social de los países pertenecientes a este grupo; dentro de los acuerdos pactados, Estados Unidos se comprometió a aportar con apoyo técnico y financiero inmediato para que los países participantes logren constituir su capital nacional y puedan alcanzar los objetivos planteados en el corto plazo; es así que destinó fondos a modo de préstamos hasta por un plazo de 50 años.

Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI (1979)

Creado en 1979 mediante Decreto Ley N°22591, tuvo como finalidad satisfacer la necesidad de vivienda de la población en función de sus ingresos y el grado de desarrollo económico del país.

Sus recursos financieros provenían, principalmente, de las 1) contribuciones obligatorias de trabajadores y empleadores y empresas constructoras que realizaban proyectos dentro del marco de este fondo, y 2) contribuciones voluntarias de trabajadores independientes y los fondos que se obtuviesen a partir de la venta y alquiler de los proyectos de vivienda que se ejecuten con recursos propios o los intereses que devengan de los créditos hipotecarios otorgados. Los principales proyectos desarrollados fueron: las Torres de San Borja, Precursores, Marbella, Pachacámac, Limatambo, la Ciudad Satélite de Santa Rosa y el proyecto Carlos Cueto Fernandini (Meza, 2016).

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal–COFOPRI (1998)

La Comisión de Formalización de la propiedad Privada es el organismo que permitió que miles de ciudadanos formalizaran ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), el predio o terreno del que tenían una posesión informal. Hasta el 2021, bajo este mecanismo se otorgaron más de 2.5 millones de títulos de propiedad.

5.6. Programas de subsidios de vivienda vigentes en Perú

Con el objetivo de eliminar el déficit habitacional en el país, el Estado peruano viene implementando Planes Nacionales de Vivienda y Saneamiento enfocados en el desarrollo de infraestructura y viviendas; donde la **integralidad** (para lograr que toda la población de bajos recursos accedan a viviendas de calidad en todo el territorio nacional); **progresividad** (para priorizar a personas de bajos ingresos, colectivos en situación de vulnerabilidad, damnificados por desastres naturales, familias ubicadas en zonas de riesgo, personas que habitan en viviendas tugurizadas); **subsidiariedad** (para articular el trabajo de diversos actores que conforman el ecosistema de los programas de vivienda,

según sus roles y cercanía a la población beneficiaria); **mercado** (para crear instrumentos que incentiven a los agentes económicos y sociales por integrarse a la cadena de producción de viviendas de interés social); **transparencia** (para generar confianza de los actores involucrados); **articulación industrial** (para que los programas estén alineados con la política industrial y comercial del país) y **eficiencia social** (para superar los niveles de pobreza a nivel local, regional y nacional), son las líneas estratégicas prioritarias. Siendo, el FMV¹⁰ la institución que lidera el apoyo a las familias de bajos ingresos para la adquisición de viviendas de interés social.

Tabla 01: Principales modificaciones de los subsidios del FMV

Año	Principales modificaciones
1998	<ul style="list-style-type: none"> Creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – FMV, adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas. Creación del primer producto “Crédito Mivivienda” y el atributo “Premio al Buen Pagador” como incentivo a los pagos puntuales.
2002	<ul style="list-style-type: none"> El FMV es adscrito al MVCS y recibe el encargo de la administración del Programa Techo Propio (PTP) y del Bono Familiar Habitacional (BFH).
2006	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de operaciones como EL FMV, adscrito al MVCS bajo el ámbito de FONAFE.
2007	<ul style="list-style-type: none"> Creación del Bono al Buen Pagador – BBP, la ayuda económica no reembolsable ascendente a S/ 10 mil y otorgado por el MVCS.
2008	<ul style="list-style-type: none"> El FMV es facultado de promover la oferta de financiamiento para las inversiones de habilitación urbana.
2014	<ul style="list-style-type: none"> Modificación del BBP, asciende hasta S/17 mil y puede otorgarse como complemento de la cuota inicial. Creación del Bono de Reforzamiento Estructural a través de la Ley N° 30191, dirigido a viviendas vulnerables a los riesgos sísmicos. Creación del programa Mi Terreno, dirigido a familias de menores recursos para la adquisición de un terreno urbano, privado o público, para fines de vivienda o vivienda – taller.
2015	<ul style="list-style-type: none"> Creación del Bono Mivivienda Verde, ayuda económica que se otorga a quienes acceden a una vivienda sostenible (verde).
2017	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecimiento del Nuevo Crédito Mivivienda, permite la compra, construcción y mejoramiento de vivienda.
2018	<ul style="list-style-type: none"> El FMV empieza a otorga créditos Mivivienda a una tasa preferencial del 5% anual, a fin de impulsar la adquisición de viviendas sostenibles. Ampliación del ingreso familiar máximo para participar en el programa Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de vivienda nueva.

Fuente: FMV

Elaboración: CTIV Perú

De esta forma, el FMV lleva adelante hasta 6 modalidades de subsidio, los cuales son brevemente descritos a continuación¹¹.

¹⁰. El FMV es una empresa estatal de derecho privado, que se rige bajo la jurisdicción del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

¹¹. La referencia monetaria a emplear para los montos aquí consignados es TC: USD\$ 1 = PEN S/3.8498 (SBS al 30.06.2021)

El Nuevo Crédito Mivivienda

Es un crédito hipotecario financiado por el FMV, canalizado por Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) y otorgado a quienes cumplan con los requisitos establecidos por el fondo. Este crédito oscila entre S/60,000 y S/427,600 soles para comprar una vivienda nueva o usada, construir en terreno propio o mejorar una Vivienda; siendo, su principal beneficio el Bono del Buen Pagador (BBP) -descuento entre S/6,400 y S/17,700 soles- como premio a la puntualidad del pago de las cuotas mensuales (FMV, s.f. e).

Otro beneficio que este crédito ofrece, dirigido a las IFIs, es la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC); donde, toda vez que se presente la incobrabilidad de las cuotas pendientes del préstamo -siempre que se cuente con una garantía constituida-, el FMV asume hasta una tercera parte del saldo pendiente del préstamo (FMV, 2019).

Mis Materiales

Es una línea de crédito que financia desde S/ 12,150 a S/ 40,500 soles, con un plazo de devolución de 5 años y tiene el propósito de apoyar la construcción y mejoramiento de viviendas en terrenos propios, principalmente ubicados en zonas periféricas urbanas. El crédito es otorgado por una entidad financiera a una tasa de interés fija, considerando como cuota inicial el valor del terreno donde se realizarán las construcciones o modificaciones, facilitándose así la accesibilidad de este financiamiento a personas de bajos ingresos (Techo Propio Perú, s.f.). Asimismo, incentiva la formalización de las propiedades a través del financiamiento del asesoramiento técnico de especialistas, así como de proveedores de materiales autorizados por el FMV para garantizar un manejo técnico y el uso de materiales de calidad.

Techo Propio

Programa creado el 13 de setiembre de 2002 por el MVCS mediante Resolución Ministerial N°054-2002-VIVIENDA, está orientado a facilitar el financiamiento de viviendas de interés social exclusivamente a los hogares peruanos que cuenten con servicios básicos de agua potable, luz eléctrica y desagüe, así como condiciones mínimas para la habi-

tabilidad; además de contar con ingresos familiares mensuales que no mayores a S/3,626 soles en caso de compra de una vivienda (AVN), a S/2,658.25 soles cuando se requiera construir (CSP), o S/2,097 soles cuando se trate de mejoras (MV). TP es el programa que mayor cantidad de viviendas ha construido con más de 410 mil viviendas hasta el año 2021.

Bono de reforzamiento estructural

Subsidio destinado para el alquiler de viviendas que tiene dos objetivos fundamentales: contribuir al ahorro mensual de las familias y mejorar las condiciones de vivienda (FMV, s.f. f). Se encuentra focalizado para ciudadanos entre los 18 y 40 años que se encuentren alquilando una vivienda cuyo costo mensual esté entre S/750 y S/1,560 soles, y que no perciban un ingreso familiar mayor a S/3,538 soles. El bono equivale a S/500 soles que son otorgados mensualmente por 5 años para cubrir el pago de alquiler mensual (70%); y ahorro para una cuota inicial de un inmueble del programa Techo Propio o Mivivienda (30%).

Mi Terreno

Es un crédito hipotecario que facilita la adquisición de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda o vivienda y comercio para las familias de bajos ingresos que no cuenten con un terreno para la vivienda a nivel nacional; además de contar con el 30% del valor del terreno (FMV, s.f. g). El monto máximo a financiar es de S/ 50,000 en un plazo de devolución máximo de 8 años a una tasa de interés fija, y permite hacer pagos parciales o totales sin penalidad.

Bono de arrendamiento para vivienda (BAV)

Subsidio destinado para el alquiler de viviendas que busca contribuir al ahorro de las familias y mejorar las condiciones de sus vivienda (FMV, sf. f). Se focaliza en ciudadanos entre los 18 y 40 años que se encuentren alquilando una vivienda cuyo costo mensual sea de S/750 a S/1,560 soles y que no perciban un ingreso familiar mayor a S/ 3,538 soles. El bono equivale a S/500 soles que son otorgados mensualmente por 5 años para cubrir el pago de alquiler mensual (70%); y ahorro para una cuota inicial de un inmueble del programa Techo Propio o Mivivienda (30%).

6

Barreras de acceso a los programas de subsidio de vivienda en Perú



Problemática:
Limitado acceso a los programas de subsidio de vivienda para personas de bajos ingresos NSE (C-, D y E) en el Perú



Barreras desde la Demanda

Barreras desde la Oferta

Normativas

- Desconocimiento de la normativa actual sobre los programas de subsidios.
- Dificultad de las familias para el cumplimiento de los requisitos



- La constitución del Perú vigente desde 1993 no contempla el acceso a vivienda como derecho natural del ciudadano peruano.
- Normativa existente no logra cerrar la brecha de déficit habitacional.

Administrativas

- Entrega de BFH a familias que presentan ingresos mayores a los establecidos.
- Existencia de un fuerte control de la SBS a las IFI en el otorgamiento de créditos hipotecarios a familias de bajos ingresos.



- Toma de decisiones centralizadas por parte del FMV, con baja prioridad de rendición de cuentas y poca participación de actores claves.
- Limitada difusión de los subsidios de vivienda de interés social.
- Alta burocracia en los trámites para generar nuevos proyectos inmobiliarios.

Financieras

- Falta de educación Financiera y desconfianza en el sistema financiero por parte de los beneficiarios.
- Presencia de altas tasas de interés para el sector de bajos ingresos.
- Dificultad en el acceso a créditos hipotecarios que financien VIS.



- Limitada oferta de productos financieros orientados al NSE C-, D y E.
- Limitadas instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social.

Sociales

- Alta presencia de terrenos sin titularidad por parte de los potenciales clientes.
- Existencia de población habituada al asistencialismo por parte del estado.
- Desconfianza de la población en los proyectos de interés social.



- Descalce entre el valor de subsidios, el costo de las VIS y el nivel de ingresos de la población objetivo.
- Ausencia de participación de los beneficiarios y organizaciones de la sociedad civil en el diseño de los subsidios de las VIS.
- Limitadas plataformas de difusión de los programas de subsidio vigentes.
- Limitada inversión en proyectos inmobiliarios de interes social

6.1. Barreras desde la oferta de subsidios

Se entiende como barreras desde la oferta a todas aquellas condiciones que representan la incapacidad del sistema de subsidio de vivienda del gobierno para lograr otorgar un producto¹² acorde a las necesidades de la demanda, representada por la población que se encuentra en los NSE C-, D y E. Las barreras identificadas han sido clasificadas en cuatro categorías: normativas, administrativas, financieras y sociales, las cuales se describen a continuación.

Barreras normativas

- **La constitución del Perú vigente desde 1993 no contempla el acceso a vivienda como derecho natural del ciudadano peruano (Glave, 2018):** Actualmente el Estado peruano no reconoce ni garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias, por lo que no es una responsabilidad directa del Estado, sino un bien y/o servicio que se debe adquirir a través de los mercados. Si bien, este derecho si se encontraba contemplado en el artículo N° 10 de la Constitución Política del Perú de 1979, la constitución de 1993 lo eliminó de su texto (CIDAP, s.f.).
- **Normativa existente que respalda los subsidios de vivienda no logra cerrar la brecha de déficit habitacional:** A pesar de las mejoras e incentivos desde el programa Techo Propio para dinamizar el mercado de vivienda de interés social¹³, el déficit habitacional aún persiste. Al cierre de 2018 (Andina Agencia Peruana de Noticias, 2019), en el Perú, el déficit habitacional es de aproximadamente 1'600,000 familias que no cuentan con casa propia y/o condiciones básicas para vivir, siendo el 36% de este total, un déficit cuantitativo y el 64%, déficit cualitativo (MVCS, 2020a). Existen normas reglamentarias que limitan el acceso de los hijos a ser cofinanciadorees o codeudorees del credito (*).

Barreras administrativas

- **Toma de decisiones centralizadas por parte del FMV, con baja prioridad de rendición de cuentas y poca participación de actores claves para el diseño de los subsidios:** El Estado peruano no aplica estrategias de trabajo articulado entre los actores relevantes del sistema de subsidios de vivienda, lo cual se ve traducido en productos que no cumplen con los requerimientos y necesidades del público objetivo. Del mismo modo, no se observa la generación de espacios de interacción entre los actores relevantes que permita el intercambio de lecciones aprendidas, principales casos de éxito, como también, procesos de rendición de cuentas y gestión del conocimiento más amplios por parte del FMV. Descalce entre el valor del BFH de CSP y el valor de la vivienda exigida (*).
- **Limitada difusión de los subsidios de vivienda de interés social por parte de los Gobiernos Locales (MVCS, 2020b):** Según la encuesta aplicada por la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento¹⁴, el 27% de las Municipalidades no conoce la estructura y oferta del programa Techo Propio y sólo el 18% declara conocer que se han desarrollado proyectos en el marco de este programa en su localidad. Ello evidencia la falta de articulación entre el MVCS y los Gobiernos Locales, para incentivar la promoción y uso de los subsidios de vivienda que están en la cartera del sector. No hay concertación con los municipios para estandarizar los costos administrativos de licencia y finalizacione de obra.
- **Burocracia en los trámites para generar nuevos proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social:** Entendida como la excesiva cantidad de etapas y pro-

¹² Entiéndase como "producto" a las características del subsidio y el valor de éste.

¹³ Según el portal web del FMV, el Programa Techo Propio tiene dos objetivos principales: promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social.

¹⁴ Encuesta aplicada a 800 Municipalidades a nivel nacional.

cedimientos necesarios para la evaluación y aprobación de un proyecto inmobiliario, incluyendo los proyectos de viviendas de interés social (Santa María y Tijero, 2016).

Barreras financieras

- **Limitada oferta de productos financieros orientados al NSE C-, D y E:** Insuficientes estrategias, por parte de las IFI, dirigidas a la población con ingresos de actividades informales y/o variables, que permita una adecuada evaluación crediticia para acceder a créditos hipotecarios de viviendas de interés social (Hábitat para la Humanidad, 2020)
- **Limitadas instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social:** Existe un limitado número de entidades financieras que ofertan, dentro de sus productos financieros, créditos hipotecarios para el programa Techo Propio. A la fecha del estudio el portal del FMV, muestra la participación efectiva de 54 entidades financieras para dicho programa (FMV, s.f. b).

Barreras sociales

- **Descalce entre el valor de los subsidios, el costo de las viviendas de interés social y el nivel de ingresos de la población C-, D y E:** Para el caso de Techo Propio el valor máximo de una VIS unifamiliar¹⁵ asciende a S/ 85,700 soles, y para el caso de una VIS en multifamiliares o conjuntos residenciales¹⁶ el valor máximo de la vivienda es de S/ 107,000 soles. Si a ambos valores se les aplica el descuento del BFH, el cual corresponde a S/ 38,500 soles, los saldos a financiar restantes serían de S/ 47,500 soles y S/ 68,500, respectivamente. Dichos montos deberán ser cubiertos por las familias beneficiarias, ya sea a través de ahorros o por el financiamiento otorgado por una IFI. Si las familias optaran por un financiamiento a través de una IFI, las cuotas mensuales que deberían asumir por un periodo de 20 años ascienden a S/ 600 soles para una vivienda unifamiliar; y S/ 855 soles para el caso de una vivienda multifamiliar. Según BID (2015) tenemos que los ingresos mensuales de las familias NSE C-, D y E, ascienden a un valor máximo

de S/ 1,100 soles, lo cual hace muy difícil el acceso a financiamiento de este sector económico, considerando que las IFI usualmente definen como nivel máximo de endeudamiento el 30% de los ingresos mensuales de los clientes, el cual representa un monto de S/330 soles, para este grupo objetivo.

- **Ausencia de participación de los beneficiarios y organizaciones de la sociedad civil en el diseño de viviendas de interés social:** Existe ausencia de convocatoria del público objetivo para que intervenga en el desarrollo de los programas de subsidio para acceder a viviendas de interés social. Para incrementar la demanda de este tipo de vivienda, es necesario conocer el comportamiento del consumidor del NSE C-, D y E, sus gustos y preferencias; así como también, contar con un análisis detallado sobre sus hábitos de consumo, niveles de ingreso, etc.; todo ello, con la finalidad de que el producto responda a sus necesidades específicas y sea acorde al precio de una vivienda de interés social (Hábitat para la Humanidad, 2020).
- **Limitadas plataformas de difusión de los programas de subsidios de vivienda vigentes impulsados por el FMV:** Existen pocos canales de comunicación para que la población objetivo pueda acceder a toda la información relevante sobre los programas vigentes, como las características y actualizaciones permanentes del programa de subsidio de vivienda Techo Propio. Es por ello necesario, incluir otras herramientas de difusión a las existentes, explorando nuevos mecanismos para llegar a la población considerando sus limitaciones de acceso (Hábitat para la Humanidad, 2020).
- **Limitada inversión en proyectos inmobiliarios de interés social por parte de los promotores inmobiliarios:** La cantidad de proyectos de viviendas de interés social ofertada por los promotores inmobiliarios es limitada, debido a las dificultades y obstáculos que se presentan durante el desarrollo de este tipo de proyectos, como por ejemplo: la escasez de suelo urbano, costos adicionales para el acceso a servicios básicos, reducidos márgenes de rentabilidad, posibles demoras en las colocaciones, entre otros (MVCS, s.f.)

¹⁵. Viviendas ubicadas en un solo lote y conformadas por un solo módulo de vivienda destinado a una única familia.

¹⁶. Viviendas ubicadas en un solo lote pero que incluye la construcción de varias viviendas.

6.2. Barreras desde la demanda de subsidios

Son todas aquellas dificultades que enfrentan las familias de los Niveles Socio Económicos (NSE) C-, D y E para acceder a los subsidios de vivienda promovidos por el FMV – Programa Techo Propio.

Barreras normativas

- **Desconocimiento de la normativa que brinda legitimidad a los programas de subsidio de vivienda:** Estas familias cuentan con limitado conocimiento sobre la normativa relacionada a estos programas y sus modificaciones (Hábitat para la Humanidad, 2020).
- **Beneficiarios potenciales presentan dificultad para cumplir los requisitos para acceder al subsidio de vivienda (Reátegui, 2015):** El programa Techo Propio en sus tres modalidades (AVN, CSP y MV¹⁷) exige requisitos que no se ajustan a las necesidades de esta población.

Barreras administrativas

- **Entrega de bonos de subsidio de vivienda a hogares con ingresos mayores a los establecidos en los requisitos:** la alta tasa de informalidad laboral en el Perú –falta de registro de ingresos– incrementa la posibilidad del acceso a los subsidios de vivienda sin pertenecer al NSE C-, D y E (Gamboa y Niño, 2019).
- **Mayor control por parte de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en el otorgamiento de**

créditos hipotecarios: Con la intención de evitar el incremento de los niveles de morosidad en el sistema financiero, la SBS exige a las IFIs mayores provisiones a los créditos otorgados a la población de bajos ingresos, lo que se traduce en tasas de interés altas y requisitos rigurosos (Santa María y Tijero, 2016).

Barreras financieras

- **Falta de educación financiera¹⁸ y desconfianza en el sistema financiero por parte de los beneficiarios potenciales (BID, 2015):** En estos segmentos existe una alta desconfianza hacia el sistema financiero formal, principalmente, por el desconocimiento de términos y procesos; promoviendo así, el predominio de los servicios financieros informales (prestamistas, asociaciones de crédito, casas de empeño, etc.)
- **Altas tasas de interés en los créditos hipotecarios (SBS, 2021):** Las IFI ofrecen tasas de interés elevadas que suelen alcanzar hasta el 15%¹⁹ para los sectores C-, D y E (financiamiento a Techo Propio), en comparación con las tasas ofrecidas a clientes de los NSE A y B.
- **Dificultad en el acceso a créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social (Reátegui, 2015):** Impedimentos que enfrentan las familias de estos NSE para cumplir con los requisitos exigidos por las IFI para acceder a programas como Techo Propio.

¹⁷. AVN: adquisición de vivienda nueva; CSP: Construcción en sitio propio y MV: mejoramiento de la vivienda.

¹⁸. La Estrategia Nacional de Inclusión financiera en el Perú (ENIF) reconoce a la educación financiera como una herramienta eficaz para la toma de decisiones responsables e informadas por parte de la población de los diferentes NSE respecto al uso de servicios o productos financieros, que contribuyan a mejorar su calidad de vida facilitando el acceso al financiamiento para bienes de consumo, inversiones para emprendimientos, acceso a vivienda, entre otros.

¹⁹. Tomado de los tarifarios disponibles en las páginas web de las IFI al 12 de noviembre de 2020.

Barreras sociales

- **Alta presencia de terrenos sin titularidad como activos de los potenciales clientes (Espinoza y Fort, 2020):** Uno de los requisitos exigidos por el FMV para el otorgamiento de los BFH (modalidades CSP y MV), es el saneamiento legal del terreno donde se va a construir. Requisito difícil en un contexto donde alrededor del 90% de la expansión urbana ha sido informal (GRADE & ADI, S.f). Adicional a esto, no existe una data sobre el número de familias que viven en terrenos bajo constancia de posesion otorgada por los Municipios locales.
- **Población habituada al asistencialismo por parte del Estado (Espinoza, 2020):** Por ejemplo, si bien las leyes prohíben nuevas invasiones, cada cierto tiempo, el Estado promueve amnistías, que brindan esquemas de facilidades para el saneamiento legal.
- **Desconfianza de la población respecto a los beneficios otorgados por el Estado (Álvarez y Valencia, 2017):** Las irregularidades observadas en los procesos de construcción en las modalidades CSP y MV, incrementan la desconfianza de los potenciales beneficiarios respecto a la acción del Estado, lo cual impide que estas oportunidades de subsidio de vivienda puedan ser adecuadamente aprovechadas por la población que lo necesita.

7

Recomendaciones para mejorar la gobernanza de los programas de subsidio a la vivienda en el Perú

Esta sección tiene como objetivo presentar una breve reflexión sobre las principales causas que originan las brechas de acceso discutidas en el capítulo anterior. Para ello, se inicia resaltando la importancia de comprender las necesidades del sistema de mercado de la construcción progresiva y todo lo que la interacción entre sus actores involucra. Finalmente, se presenta un breve análisis de las recomendaciones para superar barreras desde la reflexión de los actores clave.

- 1. Comprender que trabajamos en un sistema de mercado donde existen diversas funciones y actores:** Para direccionar de forma adecuada los beneficios que este tipo de programas representa para los segmentos más desfavorecidos, se requiere que los actores involucrados comprendan dónde están (la realidad del mercado: problema y sus causas raíz) y qué necesitan transformar (funciones en el mercado que deben desarrollarse o mejorarse) para volverlo más eficiente y sostenible.
- 2. No basta con promover una “solución” para este segmento de mercado, es necesario que el usuario final participe del proceso de co-creación para asegurar un producto o servicio Ad Hoc a sus necesidades reales:** Entender qué es lo que realmente necesita el usuario final es fundamental para prototipar soluciones viables que satisfagan con éxito sus necesidades. En el caso particular de los programas de subsidio a la vivienda, es conocido que las familias seguirán ampliando sus Viviendas conforme sus necesidades evolucionan; en ese sentido, considerar la progresividad del crecimiento de estos módulos básicos desde el diseño es necesario para que la vivienda social promovida por el Estado sea vista y valorada por el usuario final como el primer escalón de su sueño de la casa propia y no como el techo del mismo.
- 3. Trabajar en alianzas para reducir los riesgos y las barreras de entrada a este mercado:** Trabajar por medio de alianzas estratégicas promueve la identificación y desarrollo de herramientas para mejorar procesos; y con ello, la adopción y desarrollo de nuevas prácticas y capacidades tanto internas como externas que contribuirán a la reducción de los niveles de riesgo que asumiría cada organización por separado. Para lograr ello, el entendimiento del por qué y para qué es la alianza, junto con la capacidad y nivel de compromiso de los participantes, serán fundamentales para promover cambios sistémicos reales en el mercado.
- 4. Fail fast utilizando metodologías ágiles para obtener prototipos de bajo costo:** Las metodologías ágiles centran sus esfuerzos para conseguir un producto mínimo viable que pueda ser probado por el usuario final en el menor tiempo posible, permitiéndonos incorporar de forma oportuna “iteraciones” al modelo inicial que nos permitan saber si el producto o servicio creado tendrá éxito como está o si requiere ser ajustado. Para ello, incurrir en costos elevados no es necesario debido a que, este tipo de metodologías, comienzan con la observación de las necesidades del usuario final en un entorno real y las reflexiones sobre estas.

5. Reflexión de los actores del ecosistema de programas de subsidio de vivienda en el Perú respecto al problema:

Esta sección abarca las principales reflexiones de los 17 actores identificados en el ecosistema (Ver anexo 2: Ecosistema de los Programas de Subsidio a la Vivienda en el Perú y Anexo 3: Matriz de actores según categoría y roles principales); además de los principales hallazgos sobre las buenas prácticas de subsidio en diversos países en América Latina y el Caribe (ver anexo 4: Fichas Técnicas de Programas de Subsidios en América Latina y el Caribe), estudios especializados en subsidios de vivienda social, entre otros. Ello con la finalidad de dar a conocer diversas recomendaciones que promueven la gobernanza de programas de subsidios inclusivos²⁰, escalables²¹ y de impacto²² para la población de los NSE C-, D y E en nuestro país.

Matriz de causas y recomendaciones - Barreras normativas y financieras desde la oferta de subsidios

	NORMATIVAS			
	01	La constitución del Perú vigente desde 1993 no contempla el acceso a vivienda como derecho natural del ciudadano peruano	<p>Causa 1.1: Falta de compromiso por parte del Estado peruano para garantizar y contribuir con el derecho a la vivienda digna dirigido a los grupos familiares más vulnerables.</p> <p>Causa 2.1: Desconocimiento del público objetivo y del tamaño que representa en el mercado (BID, 2014)</p>	<p>Recomendación: Se sugiere al Poder Ejecutivo revisar la solicitud del Congreso de la República, respecto a incorporar un artículo dentro de la Constitución Política, que reconozca como derecho fundamental del ciudadano peruano, el acceso a una vivienda digna (Glave, 2018).</p> <p>Recomendación 2.1 Y 2.2: Realización de investigaciones promovidas por MVCS y FMV en alianza con centros de investigación social del país, sobre las características y hábitos de consumo de vivienda de la población de los NSE C-, D y E, para ajustar los requisitos y parámetros de Techo Propio²².</p>
	02	Normativa existente que respalda los subsidios de vivienda no logra cerrar la brecha de déficit habitacional (MVCS, s.f. a)	<p>Causa 2.3: Inexistencia o desactualización de planes de ordenamiento territorial.</p>	<p>Recomendación 2.3: Elaborar una política integral de desarrollo urbano y planes específicos para cada localidad, que permitan controlar y fiscalizar el creciente mercado ilegal de terrenos, y reemplazarlo por una oferta de alternativas viables de subsidios (Espinoza y Fort (2020)</p>
	01	Limitada oferta de productos financieros orientados al NSE C-, D y E (HFHI, 2020)	<p>Causa 1.1: Incapacidad de las IFI para llegar al público objetivo</p>	<p>Recomendación 1.1: Explorar nuevos mecanismos para validar ingresos variables de clientes potenciales (inspecciones inopinadas para corroborar datos de vivienda y empleo, boletas de venta, recibos por honorario, etc.) que permita crear productos nuevos.</p>
	02	Limitadas instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social (FMV, s.f. b)	<p>Causa 2.1: Algunas entidades financieras no poseen estrategias orientadas a los NSE C-, D y E.</p>	<p>Recomendaciones 2.1: I) Articulación MVCS – IFI, para generar información relevante y actualizada sobre los NSE C-, D y E para el diseño de productos adecuados. II) Diferenciación de requisitos que exige el FMV en función a categorías como Cajas Municipales, Banca, Financieras y Edpymes. III) Continuar con la incorporación de las Cooperativas de Ahorro y Crédito al programa Techo Propio (a la fecha, sólo la Cooperativa de ahorro y Crédito Pacífico se encuentra operando líneas de crédito para este programa (Alcalá, 2020).</p>

²⁰. Soluciones inclusivas aquellas que buscan reconocer y beneficiar a la población de bajos ingresos en la adquisición de subsidios de vivienda, considerando sus características socioeconómicas.

²¹. Una solución es escalable cuando al ser aplicada en mayor medida no pierde sus características originales, ni los beneficios que otorga.

²². Se considera como solución de impacto a todas las recomendaciones que al ser implementadas podrían lograr un cambio significativo en la calidad de vida de los potenciales beneficiarios de los subsidios de vivienda.

Matriz de causas y recomendaciones - Barreras administrativas desde la oferta de subsidios

ADMINISTRATIVAS

01	Toma de decisiones centralizadas por parte del FMV con baja prioridad de rendición de cuentas y poca participación de actores claves para el diseño de subsidios.	Causa 1.1: Baja implementación de estrategias de trabajo articulado y gobernanza en red.	Recomendación 1: Programa de incentivos para gobiernos locales y GORE, que premie con esquemas de subsidios cuando muestren éxito en desarrollo urbano y territorial local (ver caso en Colombia [Minvivienda], s.f.)
02	Limitada difusión de los subsidios de vivienda de interés social por parte de los Gobiernos Locales (MVCS, 2020 b)	Causa 2.1: Desconocimiento por parte de entidades públicas locales sobre los programas de subsidio de vivienda.	Recomendación 2: Programa anual de capacitaciones por parte del FMV hacia los Gobiernos Municipales, formando un equipo especializado en Techo Propio.
03	Burocracia en los trámites para generar nuevos proyectos inmobiliarios de viviendas de interés social (Santa María y Tijero, 2016)	Causa 3.1: Dilatación del periodo de respuesta sobre las nuevas inversiones de proyectos inmobiliarios, por parte de los Gobiernos Locales y GORE.	Recomendación 3: Promover ordenanzas municipales para priorizar expedientes técnicos de proyectos de vivienda de interés social, y acelerar obtención de licencias y permisos de construcción vinculada a Techo Propio.
04	Descalce entre el valor de los subsidios, el costo de las viviendas de interés social y el nivel de ingresos de la población C-, D y E.	Causa 4.1: Ausencia de focalización en los sectores económicamente más vulnerables, según ingresos, ocupaciones, género, edad, discapacidad, localización, etc.	Recomendación 4: I) Realizar estudios enfocados en los elementos clave de Techo Propio (valor del subsidio y valor mínimo de la vivienda) y su relación con la economía familiar de bajos recursos. II) Realizar una evaluación de impacto de Techo Propio, por parte del FMV.
05	Ausencia de participación de los beneficiarios y organizaciones de la sociedad civil en el diseño de los subsidios de vivienda de interés social (HFHI, 2020)	Causa 5.1: Dilatación del periodo de respuesta sobre las nuevas inversiones de proyectos inmobiliarios, por parte de los Gobiernos Locales y GORE.	Recomendación 5: Promover actividades para el diseño de productos adecuados a los NSE C-, D y E, como el concurso "Construye para Crecer", que incentiva a estudiantes y profesionales de la construcción a crear alternativas de vivienda de interés social (costa, sierra y selva).
06	Limitadas plataformas de difusión de los subsidios de vivienda impulsados por el FMV (HFHI, 2020)	Causa 6.1: Limitados canales de difusión de la información referente a los subsidios de vivienda	Recomendación 6: I) Construcción de base de datos de proyectos activos por localidad, actualizada mensualmente por el FMV. II) Plan de Difusión en medios masivos (radio, TV) y espacios de comunicación local (ferias, farmacias, tiendas y ferreterías y la vía pública (BID, 2015)
		Causa 7.1: Inestabilidad económica y social	
07	Limitada inversión en proyectos inmobiliarios de interés social por parte de los promotores inmobiliarios (MVCS, s.f. a).	Causa 7.2 y 7.3: Alto riesgo operativo y comercial en las inversiones inmobiliarias y demora en el retorno de inversión para los promotores inmobiliarios.	Recomendación 7: Incentivar una mayor planificación urbana para generar suelo urbano, que cuente con las redes de agua y saneamiento necesarias para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social y disminuir, así, el costo de inversión por parte de los promotores inmobiliarios, incentivando su participación en este tipo de proyectos.
		Causa 7.4: Limitada oferta de suelo urbano para desarrollar proyectos de vivienda de interés social. La oferta existente de suelo sigue una lógica de especulación; se tiene existencia de suelo con potencialidad, pero sin uso.	Crear incentivos para que los promotores inmobiliarios hagan uso de los terrenos del Estado, por intermedio de las Municipalidades locales, con el fin de que realicen la construcción de proyectos de vivienda de interés social en el marco del programa Techo Propio.

Matriz de causas y recomendaciones - Barreras normativas y administrativas desde la demanda de subsidios

NORMATIVAS	01	Causa 1.1: Limitado acceso a plataformas de información (páginas web) sobre los programas de subsidios de vivienda en el Perú.	Recomendación 1: Uso de medios de comunicación tradicionales. Según APEIM (2020), la población de los NSE C-, D y E tienen un uso alto del internet para comunicaciones sociales (97%), pero uno muy bajo para transacciones con organizaciones estatales y autoridades públicas (NSE C-: 12%, NSE D: 8% y NSE E: 4%).
		Causa 2.1: Dificultad para sustentar ingresos económicos familiares requeridos por el FMV.	
	02	Causa 2.2: Exclusión de personas que no pertenecen a un grupo familiar.	
		Causa 2.3: Falta de titularidad de los terrenos de los potenciales beneficiarios /clientes.	Recomendación 2: Diseñar mecanismos adicionales para identificar montos, frecuencia y veracidad de ingresos reales del grupo objetivo, como visitas inopinadas para corroborar datos de vivienda y empleo. Evaluar la ampliación de tipos de beneficiarios distintas a las que ya atiende Techo Propio (adultos mayores, personas solas en estado de vulnerabilidad, etc.) (Meza, 2016)
ADMINISTRATIVAS	01	Causa 1.1: Información registrada en la SUNAT no representa la realidad de los ingresos familiares.	
		Causa 1.2: Bajo nivel de seguimiento a los beneficiarios de los bonos de subsidio de vivienda.	Recomendación 1: Realizar visitas inopinadas del FMV a los lugares de trabajo y domicilio de los grupos familiares postulantes, para verificar su condición económica actual (Gamboa y Niño, 2019).
	02	Causa 2.1: Los potenciales clientes de NSE C-, D y E presentan una baja calificación en el sistema financiero.	Recomendación 2: Incorporar estrategias de evaluación crediticia adaptadas a las características del NSE objetivo, como capacidad continua de ahorro, validación de la información de los clientes potenciales en puntos de trabajo y vivienda, etc. (BID, 2015)

Matriz de causas y recomendaciones - Barreras financieras y sociales desde la demanda de subsidio

	FINANCIERAS			
FINANCIERAS	01	Falta de educación financiera y desconfianza en el sistema financiero por parte de los beneficiarios potenciales (BID, 2015)	Causa 1.1: Reducidas estrategias de inclusión financiera para la población de los NSE C-, D y E (BID, 2014)	Recomendación 1: Realizar y/o utilizar resultados de estudios sobre uso de medios de comunicación (redes sociales, TV, aplicaciones de teléfonos celulares, etc.), en poblaciones de bajos recursos.
	02	Altas tasas de interés en los créditos hipotecarios para el NSE C-, D y E (SBS, 2021)	Causa 2.1: Mercado de créditos hipotecarios sesgado a favor de los NSE A, B y C.	Recomendación 2: Analizar las experiencias de los programas de subsidio de países como Brasil y Costa Rica ²³ , para crear un subsidio con una menor tasa de interés en el marco del programa Techo Propio.
	03	Dificultad en el acceso a créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social (Reátegui, 2015)	Causa 3.1: Dificil cumplimiento de requisitos que solicitan las IFI	Recomendación 3: Diseñar programas de subsidio a tasas de interés acorde a las posibilidades según ingresos, hábitos de consumo y ahorro de beneficiarios, de acuerdo a resultados del trabajo de investigación.
		Causa 3.2: Poca capacidad para cumplir con el pago de las cuotas de un crédito hipotecario		
SOCIALES	01	Alta presencia de terrenos sin titularidad por parte de los potenciales clientes (Espinoza y Fort, 2020)	Causa 1.2: Fuerte presencia del mercado ilegal de terrenos	Recomendación 1: Restringir la inversión pública en zonas de expansión informal y habilitación de saneamiento legal y redes de agua y saneamiento en estas áreas, para migrar a la población a espacios formales (Espinoza rurales y Fort, 2020).
	02	Población habituada al asistencialismo por parte del Estado (Espinoza, 2020)	Causa 2.1: Gobiernos que recurren a estrategias populistas para ganar representatividad.	Recomendación 2: I) Suprimir campañas para formalizar o dar a acceso a servicios básicos de predios sin titularidad (informales). II) Suprimir las amnistías que reconocen a invasores ya asentados en predios invadidos (Espinoza, 2020).
	03	Desconfianza de la población en los beneficios otorgados por el Estado (Álvarez y Valencia, 2017)	Causa 3.1: Incumplimiento de los plazos de construcción por parte de las entidades técnicas y promotores inmobiliarios.	Recomendación 3: I) Realizar visitas de monitoreo del FMV para evaluar las obras y el trabajo de los promotores inmobiliarios y las entidades técnicas autorizadas. II) Implementar una dependencia del FMV para acompañar a beneficiarios en procesos post-venta de las entidades técnicas autorizadas y promotores inmobiliarios y garantizar el cumplimiento de las garantías y/o imponer las sanciones que correspondan.

²³. Existen programas de subsidio en ALC destinados no solo a grupos familiares, si no también, a familias unipersonales, personas con discapacidad o grupos de personas en situación de vulnerabilidad tales como grupos étnicos, afectados por el terrorismo, damnificados por desastres naturales, entre otros.

8

Conclusiones

- En las últimas décadas, diferentes países de América Latina y el Caribe han formulado una variedad de programas de subsidio a la vivienda, dirigidos a familias que se encuentran en estado de vulnerabilidad, lo cual ha generado una serie de buenas prácticas, cuyo estudio, comparación e innovación debe ser parte de la agenda del sector vivienda y construcción del país.
- En el caso de Perú, se determinó que existen barreras de por lo menos cuatro tipos - normativas, administrativas, financieras y sociales - por las cuales, la población de bajos ingresos no logra acceder a los subsidios de vivienda vigentes en el país.
- Entre las barreras identificadas destacan la limitada oferta de productos financieros orientados al NSE C-, D y E y la existencia de limitadas instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios que financien viviendas de interés social. Ambas barreras se producen principalmente por el desconocimiento de este sector en relación a su focalización e inclusión y la falta de estrategias dirigidas a este público objetivo.
- Otra barrera es la desproporcionalidad entre el valor de los subsidios, el costo de las VIS y el nivel de ingresos de la población C-, D y E; la ausencia de participación de los beneficiarios y organizaciones de la sociedad civil en el diseño de sus viviendas; las limitadas plataformas de difusión de los programas de subsidio vigentes y la limitada inversión en proyectos inmobiliarios de interés social.
- Desde la demanda, se presenta la alta presencia de terrenos sin titularidad adquiridos en los mercados informales por parte de los potenciales clientes, la existencia de población habituada al asistencialismo por parte del Estado y la desconfianza de la población respecto a los beneficios otorgados por parte del Estado.
- En general, entre las causas de las barreras identificadas destaca el conocimiento insuficiente que la oferta de subsidios tiene sobre la población objetivo que pretende atender. Esto origina que el cliente sea percibido como un agente de riesgo alto, debido a la irregularidad de sus ingresos, por ejemplo, lo cual determina diseños con tasas altas de interés que están fuera del alcance de un beneficiario promedio.
- Por ello, una de las recomendaciones que es transversal a muchas de las barreras identificadas, es la realización de estudios económicos y sociales, liderados por el MVCS en alianza con instituciones de investigación especializados, que ofrezcan información relevante sobre el mercado de los NSE C-, D y E, y mejorar con ello los diseños de programas y productos del sector.
- Finalmente, si bien el Estado tiene el poder de generar impactos relevantes en lo referente a vivienda, no es el único responsable de que estas acciones tengan éxito. Para que el efecto sea el esperado, se necesita contar con la participación e involucramiento activo de la población, entidades financieras, el sector inmobiliario, las organizaciones de la sociedad civil y las organizaciones multilaterales que trabajan para brindar una mejor calidad de vivienda en los países en vías de desarrollo.



La señora Alcántara Cruzado, beneficiaria del programa MiVivienda bajo la modalidad Sitio Propio, conversa en la sala de su vivienda construida con material noble luego de vivir más de 11 años en una casa de madera y esteras. Su plan para el 2022 es poder implementar los acabados del primer piso de su casa y construir un segundo piso con cuartos para recibir a sus familiares que la visitan desde otras provincias.

Bibliografía

Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados (2020) Niveles Socioeconómicos 2020. Lima, Perú. Recuperado de: <http://apeim.com.pe/wp-content/uploads/2020/10/APEIM-NSE-2020.pdf>

Banco Interamericano de Desarrollo (2015) Un mercado creciente: Descubriendo oportunidades en la base de la pirámide en Perú. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/es/publicacion/15498/un-mercado-creciente-descubriendo-oportunidades-en-la-base-de-la-piramide-en-peru>

Banco Interamericano de Desarrollo (s.f.) División vivienda y Desarrollo Urbano: Mejorando la sostenibilidad y la calidad de vida de las ciudades de América Latina y el Caribe. Recuperado el 15 de noviembre de 2020 de <https://www.iadb.org/es/desarrollo-urbano-y-vivienda/vivienda-y-desarrollo-urbano>

Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional. (s.f.) Derecho a la Vivienda en el Perú. Recuperado el 14 de enero de 2021: <https://issuu.com/vlaura/docs/derecho-vivienda-peru>

Decreto Ley N°14390 (1963) Creando la Junta Nacional de Vivienda. Junta de Gobierno. Lima, Perú. Recuperado el 16 de noviembre de <https://docs.peru.justia.com/federales/decretos-leyes/14390-jan-31-1963.pdf>

Decreto Supremo N°013-2007-VIVIENDA. Reglamento del Bono Familiar Habitacional. Publicado en El Peruano del 20 de abril del 2007. Recuperado de <https://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/-FMV-DS013-2007-VIVIENDAREGLAMENTODELBFH.pdf>

El Comercio (27 de noviembre 2020) Nuevo Crédito Mivivienda: ¿Qué es y cómo se puede acceder para comprar tu propia casa? Recuperado de: <https://elcomercio.pe/respuestas/nuevo-credito-mivivienda-que-es-y-como-se-puede-acceder-a-este-beneficio-para-comprar-tu-propia-casa-bono-ministerio-de-vivienda-r-equisitos-credito-revtli-noticia/>

Espinoza, A. y R. Fort (2020) Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú. GRADE; ADI. Lima, Perú

Fondo Mivivienda. (s.f. b). Techo Propio. Recuperado el 13 de noviembre del 2020 de: <https://www.mivivienda.com.pe/POR-TALWEB/usuario-busca-viviendas/buscador-home.aspx?op=nstp>

Fondo Mivivienda. (s.f. c) Marco Legal. Recuperado el 13 de noviembre de 2020, de: <https://www.mivivienda.com.pe/POR-TALWEB/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>

Fondo Mivivienda (2020 b) Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio. Perú. Recuperado el 13 de noviembre de: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586020317184012657.PDF>



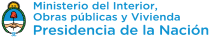









Fondo Mivivienda. (s.f. e) Nuevo Crédito Mivivienda. Recuperado el 15 de noviembre del 2020 de: <https://www.mivivienda.com.pe/POR-TALWEB/promotoresconstructores/pagina.aspx?idpage=63>

- Fondo Mivivienda (s.f. f) Bono de Arrendamiento para Vivienda - BAV. Recuperado el 15 de noviembre del 2020 de <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=474>
- Gamboa, J. y Niño, C. (2019) Propuesta de Mejora del Proceso de Otorgamiento de Bono Familiar Habitacional (BFH) para Proyectos de Techo Propio (Trabajo de Investigación de Máster en Dirección de Proyectos). Universidad de Piura, Piura, Perú.
- Hábitat para la Humanidad (2019 a) Una aproximación al mundo de los trabajadores de la construcción y su entorno. Recuperado de: <https://www.ctivperu.org/wp-content/uploads/2019/03/Una-Aproximaci%C3%B3n-al-Mundo-de-los-Trabajadores-de-la-Construcci%C3%B3n-y-su-Entorno-vf.pdf>
- Hábitat para la Humanidad (2019 b) La construcción progresiva como sistema. Recuperado de: <https://www.ctivperu.org/wp-content/uploads/2020/01/La-Construcción-Progresiva-como-Sistema-1.pdf>
- Hábitat para la Humanidad (2020). Llamado a la Innovación: Conectando esfuerzos públicos y privados a favor de la vivienda digna para el Perú.
- Instituto Peruano de Economía (19 de octubre de 2020. Señales de un Sector en Construcción. IPE –Recuperado de: <https://www.ipe.org.pe/portal/senales-de-un-sector-en-construccion>)
- Jordán, R.; Riffo, L. y Prado, A. (2017). Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe – Dinámicas y desafíos para el cambio estructural. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Recuperado de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42141/1/S1700701_es.pdf
- Ley N° 27867. Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Artículo 58°. Perú. Congreso de la República. Publicado en El Peruano del 16 de noviembre del 2002.
- Ley N° 30156. Ley de organización y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Congreso de la Republica, publicado en El Peruano, del 19 de enero de 2014. Recuperado el 13 de noviembre de 2020 de: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/Textos/30156.pdf>
- Meza, Sandra (2016) La vivienda social en el Perú: Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio” (Tesis de Máster). Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona, España.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (s.f.). Funciones del Ministerio de Economía y Finanzas. Recuperado el 13 de noviembre de 2020 de: <https://www.mef.gob.pe/es/quienes-somos/funciones>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2020b) Rol de las Municipalidades en la promoción de vivienda social de Techo Propio [Archivo de video] Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=qewniloohew>.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (s.f. b). Mecanismos de Acceso a la Vivienda. Recuperado el 13 de noviembre de 2020, de: http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/mecanismo_acceso_vivienda.html
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en Colombia (s.f. c) Abecé de la Política de Vivienda Rural. Recuperado el 15 de noviembre de: <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/abece-politica-de-vivienda-rural.pdf>

- Portal Digital Único del Estado Peruano (s.f. a). Congreso de la República ¿Qué hacemos? Recuperado el 12 de enero de 2021 de: <https://www.gob.pe/4099-congreso-de-la-republica-que-hacemos>.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (s.f.). Objetivos de Desarrollo Sostenible. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Recuperado el 15 de noviembre de 2020 de: <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>
- Reátegui, Ana (2015) Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del estado (Tesis Doctoral). Escuela Superior de Administración y Dirección de Empresas – ESADE.
- Santa María, R. y Tijero, B. (2016) Limitado acceso a la vivienda en el Perú: caso Piura (Tesis de Máster en Dirección de Empresas). Universidad de Piura. Programa de Alta Dirección. Lima, Perú.
- Stickyney, Christy (2014) Varios caminos hacia una vivienda: Nuevos modelos de negocio para la base de la pirámide en América Latina y el Caribe. BID. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/es/publicacion/16840/vari0s-ca-min0s-hacia-una-vivienda-nuevos-modelos-de-negocio-para-la-base-de-la>
- Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP (2021) Préstamo Mivivienda. Recuperado el 10 de noviembre de 2020, de: https://www.sbs.gob.pe/download/TipoTasa/files/00106_1_15.htm
- Techo Propio Perú (s.f.). Programas MisMateriales del Fondo Mivivienda. Recuperado el 17 de diciembre de 2020 de: <https://techopropioperu.site/programa-mismateriales-del-fondo-mivivienda/>

Anexos

Anexo 1: Buenas Prácticas en Mecanismos de Subsidios a Vivienda en ALC²⁴

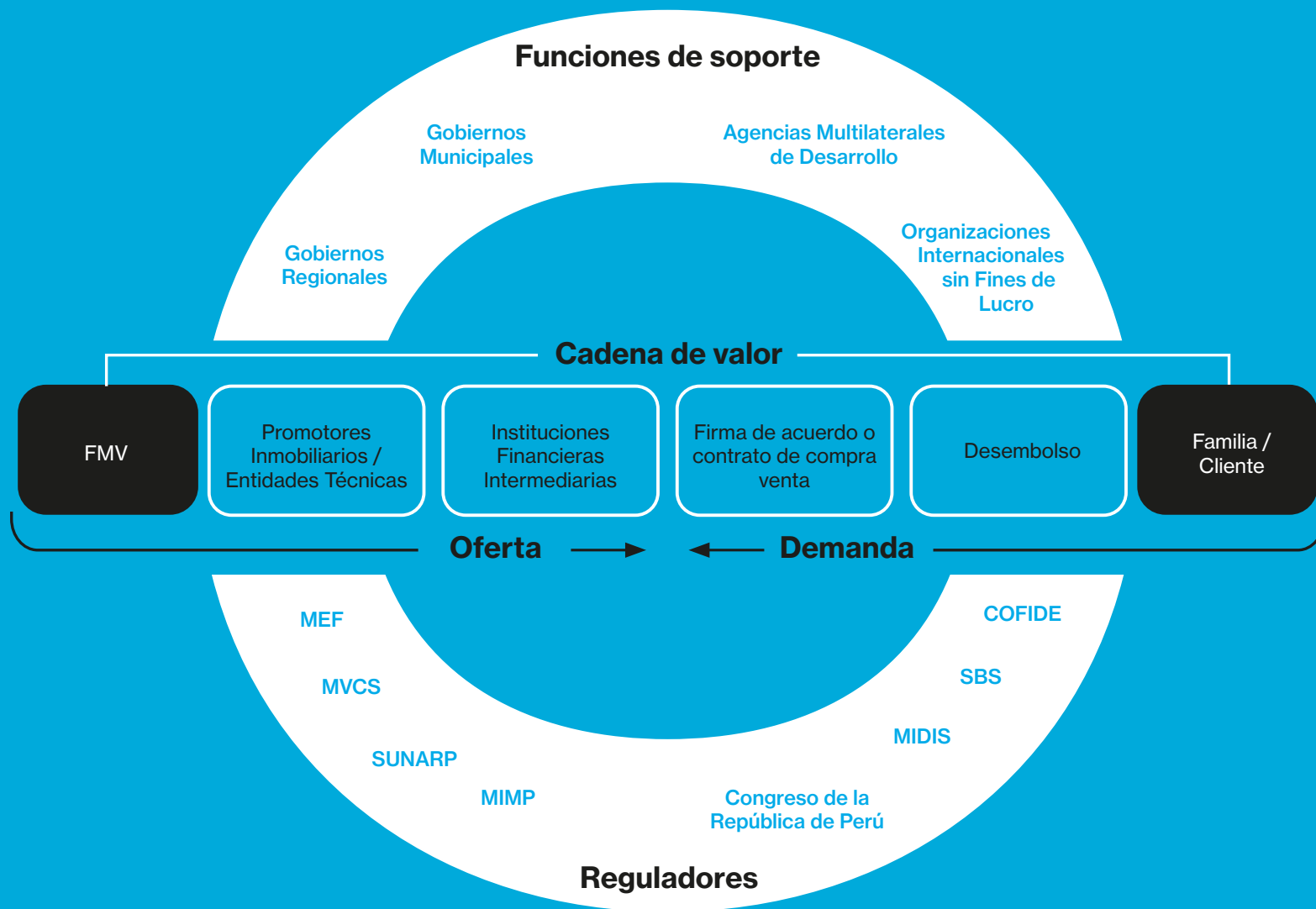
	MECANISMO	Línea de subsidio focalizado y diferenciado	Subsidios a las tasas de interés	Acuerdos con IFI	Estrategia de comunicación y difusión	Monitoreo post-subsidio	Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos
1	 Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) - México	●	●		●	●	●
2	 PRO.CRE.AR - Argentina		●		●		●
3	 Programa Conjuntos Urbanos Integrados	●	●		●	●	●
4	 Fondo para la Vivienda (FOPAVI) - Guatemala	●			●	●	●
5	 Casa Verde e Amarela - Brasil	●	●	●	●	●	●
6	 Habitacional en Sao Paulo - Brasil	●			●	●	●
7	 Banco Hipotecario de la Vivienda - Costa Rica	●	●		●		●
8	 Programa Emblemático Casa Para Todos - Ecuador	●	●		●		
9	 Fondo Mivivienda (FMV) - Perú	●		●			●
10	 Política Pública de Vivienda Rural - Colombia	●			●		●
11	 Banco Hipotecario del Uruguay - Uruguay	●	●		●		●
12	 Fondo Solidario de Vivienda - Chile		●		●	●	●

Fuente: Páginas web de los programas seleccionados. Para más detalle (ver Anexo 1).

Elaboración: CTIV Perú

²⁴. Para un detalle de información de cada uno de los mecanismos aquí presentados, ver las fichas Técnicas de Programas de Subsidios en América Latina y el Caribe.

Anexo 2: Ecosistema de los Programas de Subsidio de vivienda en el Perú



Anexo 3: Matriz de actores según categoría y roles principales**Entidades del Gobierno**

Nº	Actor	Rol
01	Congreso de la República del Perú	Elaborar y aprobar leyes orientadas al desarrollo económico, político y social del país; así como, ejercer el control político del Estado y representar a la Nación (Gobierno del Perú, s.f.).
02	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS (Ley N°30156, 2014)	Diseñar, desarrollar, promover, ejecutar y supervisar políticas públicas sectoriales. Optimización de recursos, certificación del proceso y distribución regional de los subsidios de vivienda en el Perú (MVCS, s.f. b). Emisión de bonos hipotecarios respaldados en el mercado de capitales y aprobar la transferencia de presupuesto al FMV (La República, 2020).
03	Ministerio de Economía y Finanzas (MEF s.f.) - MEF	Planificar, dirigir y controlar los asuntos relativos al presupuesto público. Brindar los recursos económicos al MVCS para el otorgamiento de los bonos habitacionales familiares.
04	Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables – MIMP	Diseñar, desarrollar, promover, ejecutar y supervisar políticas públicas que busquen lograr la igualdad de oportunidades para mujeres y poblaciones vulnerables (Gobierno del Perú, s.f. b)
05	Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social – MIDIS	Formular, planificar, dirigir, ejecutar y supervisar políticas sectoriales que ayuden a mejorar la calidad de vida e inclusión social de la población que se encuentra en situación de vulnerabilidad y pobreza (Gobierno del Perú, s.f. c).
06	FMV – Programa Techo Propio	Entidad adscrita al MVCS. Identifica las necesidades de los segmentos de los NSE C-, D y E, adecuando la oferta; promueve la participación del sector privado en la construcción de viviendas interés social y otorga líneas de crédito a las IFI para canalizar los préstamos de sus productos (FMV, s.f. c).
07	FMV – Programa Techo Propio Gobiernos Regionales – GORE (Ley N°27867, 2002)	Difundir el Plan Nacional de Vivienda; impulsar y difundir los programas de subsidios de vivienda; incentivar la participación de promotores privados en los programas de subsidios y realizar promoción, asistencia técnica, capacitación e investigación en materia de construcción y saneamiento.
08	Gobiernos Municipales	Promover la ejecución de programas para las familias de bajos recursos; registrar a las familias que carecen de vivienda adecuada; otorgar licencias de construcción; otorgar conformidad de obras ejecutadas; aprobar ordenanzas para procedimientos de construcción y la elaboración de catastro.
09	Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP	Dictar políticas y normas técnico – registrales de los registros públicos que integran el sistema y realiza el registro público de todos los actos y contratos en las inscripciones que conforman el sistema (SUNARP, s.f.)
10	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP- SBS	Supervisar el desempeño de las IFI, evaluando y aprobando facilidades para que puedan brindar créditos de vivienda nueva; y controlar el posible incremento de la morosidad (Santa María y Tijero, 2016)
11	Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE	Canalizar los recursos del FMV a través de fideicomisos que serán destinados a las IFI (COFIDE, 2019).


Entidades del Gobierno


Nº	Actor	Rol
12	Agencias Multilaterales de Desarrollo – AMD	Mejorar la calidad de vida de población vulnerable mediante su acceso a una vivienda digna. Destacan la Agencia Francesa de Desarrollo, que actualmente cuenta con dos programas de financiamiento con el FMV; y BID Invest que ha desarrollado manuales y guías prácticas para la implementación de ciudades sostenibles en ALC.
13	Organizaciones Internacionales sin Fines de Lucro – OIFL	Apoyar el desarrollo de viviendas dignas de interés social, para familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Una de las organizaciones internacionales sin fines de lucro que destaca es Hábitat para la Humanidad.
14	Promotores Inmobiliarios – PI	Actualmente son 94 (FMV, 2020a) los PI que vienen desarrollando proyectos dentro del programa Techo Propio en su modalidad AVN. Impulsan, con recursos propios o ajenos, obras de edificación de viviendas para la venta, posterior entrega y cesión (Santa María y Tijero, 2016).
15	Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables – MIMP	Recibir y evaluar las solicitudes de créditos presentadas por los clientes; aprobar los créditos solicitados antes de la asignación de los BFH y otorgar los créditos hipotecarios canalizando los fondos asignados por el FMV (FMV, 2020b).
16	Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social – MIDIS	Son las empresas constructoras autorizadas por el FMV para ejecutar las construcciones asociadas al programa Techo Propio en las modalidades CSP y MV; actualmente son 857 ETAs. Deben: brindar asesoría para la elaboración, gestión y supervisión de los proyectos de mejoramiento de la vivienda y construcción en sitio propio; y mapear zonas con déficit cualitativo de vivienda.


Beneficiarios


Nº	Actor	Rol
17	Familias beneficiarias / Clientes	Son los grupos familiares candidatos a la obtención del subsidio de vivienda Techo Propio. Deben solicitar información sobre los programas de subsidio y cumplir con los requisitos solicitados por las IFI para acceder a los bonos familiares habitacionales.


Anexo 4: Fichas Técnicas de Programas de Subsidios en América Latina y el Caribe


Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) - México	
	<p>La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito es una de las principales instituciones de la banca de desarrollo perteneciente al sistema bancario mexicano, cuyo objetivo es la promoción del desarrollo en el mercado de crédito a la vivienda y de las capacidades productivas y tecnológicas del sector vivienda, haciendo énfasis en la vivienda de interés social y las ubicadas en zonas y comunidades indígenas.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> • SHF contaba con la garantía y subsidio total del Gobierno Federal para todos los compromisos que asumía hasta el 2013. A partir de ese año, de acuerdo a normativa legal, es autosuficiente en su operación. 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondeo de largo plazo para generación de hipotecas. • Fondeo de mediano plazo para autoproducción asistida. • Fondeo de corto plazo para mejora o ampliación de vivienda. • Crédito puente para la construcción de vivienda. • Seguros y garantías. • Programas y herramientas para el desarrollo de mercados y la promoción de desarrollos urbanos integrales sustentables. 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>Los programas de SHF promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso a un crédito hipotecario para la adquisición de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y la seguridad jurídica en su tenencia, sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o de trabajador independiente.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <p>En el caso de vivienda urbana y rural, los fondos de la SHF financian entre el 25% y el 30% del valor de cada proyecto, mientras que el desarrollador financia la diferencia a través del aporte del terreno (hasta un 20% del valor del proyecto) y maneja los ingresos provenientes de la venta anticipada de viviendas.</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <p>Familias mexicanas de zonas urbanas o rurales y/o ubicadas en zonas y comunidades indígenas</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Línea de subsidio focalizado y diferenciado. • Subsidios a las tasas de interés. • Estrategia de comunicación y difusión. • Monitoreo post-subsidio. • Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <p>info@shf.gob.mx</p>	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.gob.mx/shf


PRO.CRE.AR Argentina	
	<p>Procrear es una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal y con una perspectiva integral que busca mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio PRO.CRE.AR Argentina cuenta con la garantía del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat que lanzan líneas de crédito para un acceso fácil y sencillo.</p>	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda <u>Líneas de créditos personales:</u> Mejoramientos para compra de materiales para arreglos y terminaciones en la vivienda, refacción general de la vivienda, incremento de la eficiencia energética e instalación domiciliar de gas de red. <u>Líneas de créditos hipotecarios:</u> Desarrollos urbanísticos, lotes con servicios, desarrollos habitacionales, construcción de viviendas, ampliación de viviendas existentes.</p>	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características <u>Líneas de créditos personales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejoramientos refacción: De las condiciones del hogar en rubros como asilación, terminación de núcleos húmedos, pintura, carpintería, pisos, instalaciones de gas, sanitarios o eléctricos. • Mejoramientos sustentables: Para realizar intervenciones en la vivienda, especialmente en materiales y mano de obra. • Mejoramiento gas: Para facilitar el acceso a la red de gas. <p><u>Líneas de créditos hipotecarios</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollos urbanísticos: Para la compra de viviendas nuevas en uno de los desarrollos urbanísticos de Procrear. • Lotes con servicios: Para generar suelo urbano de calidad para la construcción de viviendas mediante créditos hipotecarios de Procrear. • Desarrollos habitacionales: Para acceder a una vivienda en uno de los desarrollos habitacionales de Procrear. • Construcción de viviendas: De hasta 60 m² (incluye el costo de los materiales y de la mano de obra) en un lote provisto por el Fideicomiso Procrear, por el municipio, o de propiedad del adjudicatario o adjudicataria. • Ampliación de viviendas existentes: De hasta 20 m² en viviendas existentes. Contempla materiales y mano de obra. 	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda Procrear 2020, dispone entregar 300 mil créditos a una tasa de interés fija del 24% anual.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120.000 microcréditos de hasta USD\$675 para compra de materiales. • 70.000 créditos: Por valores de hasta USD\$6,745 para compras de materiales y mano de obra. T.C. 1USD\$ = \$74.1279 pesos al 31.08.2020 	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda Personas Naturales con vínculo familiar o sin ella que cumpla con los requisitos, ya sea para créditos, financiamientos en zonas urbanas o rurales</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subsidios a las tasas de interés. • Estrategia de comunicación y difusión. • Monitoreo post-subsidio. • Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto procrear@minhabitat.gov.ar</p>	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.anses.gob.ar/procrear-2020 • https://www.argentina.gob.ar/


APP de Vivienda en Argentina: Programa Conjuntos Urbanos Integrados	
 <p>Ministerio del Interior, Obras públicas y Vivienda Presidencia de la Nación</p>	<p>El programa de Conjuntos Urbanos Integrados cuenta con proyectos de viviendas donde se prioriza la mixtura social, a través del esfuerzo compartido entre el sector público y el sector privado mediante Asociaciones Público-Privadas.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de Argentina. 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Primera vivienda (Plan Vivienda): 20% - 40% de financiamiento/subsidio público. Vivienda Apto Crédito hipotecario: 40% - 80% de financiamiento privado. Vivienda Demanda Libre o comercial: 0% - 40% de financiamiento privado. 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>Los objetivos que persigue el programa son:</p> <ul style="list-style-type: none"> Contribuir a reducir el déficit habitacional del beneficiario/grupo familiar ubicado en la base de la pirámide de ingresos salariales. Contribuir a reducir el déficit habitacional de los grupos familiares ubicados en los sectores medios de ingreso salarial. Con accesibilidad a créditos hipotecarios. Favorecer la integración social Contribuir a la generación de empleo <p>El aporte del sector público es:</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilidades administrativas (llama a licitación) Tipologías y precios diversos Financia “Primera Vivienda” Otorga créditos hipotecarios. <p>El aporte del sector privado es:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aporta tierra Desarrolla ante-proyectos Realiza obras Comercializa (viviendas aptas para crédito y viviendas para demanda libre) 	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <p>Subsidio de hasta 40% del valor de vivienda con financiamiento público. Créditos hipotecarios hasta 80% con financiamiento privado.</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <p>Hogares con déficit habitacional</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado, con 3 tipos de financiamiento en diferentes sectores de la población, siendo el principal y donde más actúa el sector público el de “Primera Vivienda” focalizado en el quintil de menores ingresos. Subsidios a las tasas de interés, participando en el financiamiento del sector privado. Estrategia de comunicación y difusión, que se lleva a cabo y es impulsado también por la actuación del sector privado con una mejor estrategia de comunicación. Monitoreo post-subsidio, propio de la evaluación que se realiza en el marco de una Asociación Público- Privada a fin de mejorar y supervisar la actuación del sector privado. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos, al utilizarse canales digitales para la inscripción y acceso al programa. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> Teléfono: (011)5071-9811 ó (011)5071-9810 informacion@minhabitat.gob.ar 	<p>Links relacionados</p> <p>https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/linea_3_app_-_presentacion_general.pdf</p>


Fondo para la Vivienda (FOPAVI) – Guatemala	
 <p>GOBIERNO de GUATEMALA <small>DEL ESTADO GUATEMALTECO</small></p>	<p>El Fondo para la Vivienda, FOPAVI, tiene el objetivo de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> FOPAVI es una entidad de gobierno, es una institución financiera de segundo piso, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <p>Se orienta a los siguientes tipos de unidades habitacionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Adquisición de lote con servicios Adquisición de vivienda digna, adecuada y saludable Construcción de vivienda digna, adecuada y saludable Mejoramiento y Reparación Ampliación Introducción de Servicios Básicos de apoyo a la vivienda Producción comunitaria de materiales para vivienda 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>El subsidio entregado por el Fondo Para la Vivienda, sigue las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Para solución habitacional, integrada por el subsidio y eventualmente el aporte del beneficiario. Para fortalecimiento de la demanda se integrará por el aporte del beneficiario, el subsidio directo y el préstamo en condiciones de mercado. 	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Para el desarrollo de viviendas: un monto máximo de USD\$580.88 por unidad familiar. T.C. 1 USD\$= 7.7344 GTQ (23.06.2021) 	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Programa de Desarrollo de Vivienda Digna, Adecuada y Saludable: Para población en situación de pobreza y pobreza extrema, que no puede ser considerada sujeta de crédito. Programa de Fortalecimiento a la Demanda de Vivienda Popular: Para población que puede ser calificada como sujeta de crédito; Programa de Alto Riesgo y Emergencia: Para población en situación de pobreza y extrema pobreza, que no puede ser considerada sujeta de crédito y que se encuentre asentada en zonas identificadas como riesgosas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres –CONRED- o que hubieran sufrido afectaciones por catástrofes naturales. 	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado. Estrategia de comunicación y difusión. Monitoreo post-subsidio. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <p>Dirección: Av. Petapa 47-79 zona 12, Centro Comercial "Plaza Grecia", Guatemala, Guatemala. PBX: 2294-6400. Tel.: 24220700 info@fopavi.gob.gt</p>	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> http://www.fopavi.gob.gt/ http://www.civ.gob.gt/web/guest/83


Casa Verde e Amarela - Brasil																																												
		<p>El Programa Casa Verde e Amarela es un conjunto de medidas propuestas por el Gobierno Federal destinadas a facilitar el acceso de la población a su propia vivienda, asegurando una mayor calidad de vida.</p>																																										
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> Casa Verde Amarela es un programa que el gobierno enfatizó para la disminución de las tasas de interés para el financiamiento, lo que significa una cuota mensual más baja para las familias que quieran comprar inmuebles nuevos o usados o la construcción y rehabilitación de viviendas en una zona urbana, Una característica destacable es la división del programa por tramos de ingresos. 																																												
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> El programa tiene diferentes rangos según niveles de ingresos familiar: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rango 1</th> <th>Rango 1.5</th> <th>Rango 2</th> <th>Rango 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingreso Familiar/mes USD\$</td> <td>342</td> <td>402</td> <td>804</td> <td>1,408</td> </tr> <tr> <td>Valor máximo propiedad USD\$</td> <td>19,315</td> <td>27,330</td> <td>55,000</td> <td>114,688</td> </tr> <tr> <td>Aporte máximo del Estado %</td> <td>90</td> <td>Menos 90</td> <td></td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Aporte máximo del Estado USD\$</td> <td>17,383</td> <td>9,557</td> <td>5,835</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Plazo de pago del saldo (años)</td> <td>10</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Tasa de interés anual crédito %</td> <td>0.0</td> <td>4.75</td> <td>6.0 a 7.0</td> <td>9.16</td> </tr> <tr> <td colspan="5">T.C. 1USD\$ = 4.97 R</td> </tr> </tbody> </table>						Rango 1	Rango 1.5	Rango 2	Rango 3	Ingreso Familiar/mes USD\$	342	402	804	1,408	Valor máximo propiedad USD\$	19,315	27,330	55,000	114,688	Aporte máximo del Estado %	90	Menos 90		NO	Aporte máximo del Estado USD\$	17,383	9,557	5,835	NO	Plazo de pago del saldo (años)	10	30	30	30	Tasa de interés anual crédito %	0.0	4.75	6.0 a 7.0	9.16	T.C. 1USD\$ = 4.97 R				
	Rango 1	Rango 1.5	Rango 2	Rango 3																																								
Ingreso Familiar/mes USD\$	342	402	804	1,408																																								
Valor máximo propiedad USD\$	19,315	27,330	55,000	114,688																																								
Aporte máximo del Estado %	90	Menos 90		NO																																								
Aporte máximo del Estado USD\$	17,383	9,557	5,835	NO																																								
Plazo de pago del saldo (años)	10	30	30	30																																								
Tasa de interés anual crédito %	0.0	4.75	6.0 a 7.0	9.16																																								
T.C. 1USD\$ = 4.97 R																																												
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <ul style="list-style-type: none"> Se entregan subsidios directos o a través de la reducción de la tasa de interés para vivienda urbana y/o vivienda rural. Casa Verde Amarela enfatiza la disminución de las tasas de interés para el financiamiento, lo que significa una cuota mensual más baja para las familias, Una característica destacable es la división del programa por tramos de ingresos y los cambios respectivos de condiciones tales como el plazo del crédito, la tasa de interés, el monto de subsidio y los valores máximos de propiedad 																																												
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Según el rango de ingreso puede entregar un subsidio de hasta USD\$ 17,383 en función del ingreso mensual familiar bruto. Bajo la forma de reducción de la tasa de interés puede autorizar créditos de hasta 9.16% anual. 																																												
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilita las condiciones de acceso a la propiedad para familias de bajos recursos con ingresos de hasta USD\$ 1,408. Familias en pobreza y pobreza extrema, de zonas urbanas y rurales. Los agricultores familiares, pescadores artesanales, extractivas, acuicultores, piscicultores, pueblos indígenas y otras comunidades tradicionales. 																																												
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado. Subsidios a las tasas de interés. Acuerdos con instituciones financieras. Estrategia de comunicación y difusión. Monitoreo post-subsidio. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 																																												
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> https://www.caixa.gov.br/faleconosco/Paginas/default.aspx 		<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> https://www.caixa.gov.br/Paginas/home-caixa.aspx 																																										


APP del Centro: Vivienda Habitacional en Sao Paulo - Brasil	
	<p>La Alianza Público-Privada (APP) del Centro, la primera APP de Vivienda de Interés Social del país está dedicada a la provisión de vivienda, mejora de los servicios públicos e infraestructura de equipamiento y consecuente revitalización de las áreas del centro de Sao Paulo.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio Compañía de Vivienda y Urbanismo del Estado de São Paulo</p>	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda Los productos ofrecidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las Viviendas de Interés Social son viviendas para la población con ingresos brutos mensuales iguales o superiores a USD\$ 162 e iguales o inferiores a USD\$ 874 • Las Viviendas de Mercado Popular son viviendas destinadas a la población con ingresos brutos mensuales superiores a USD\$ 874 e iguales o inferiores a USD\$ 1,629 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características La APP del Centro prevé la construcción de 3,683 viviendas en la región central de la capital paulista. De éstos, 1,423 son Casas de Mercado Popular, para ser vendidas directamente por el concesionario al público con ingresos mensuales superiores a USD\$ 850. Las otras 2,260 unidades son Viviendas de Interés Social, ofrecidas a la población con un ingreso mensual de hasta USD\$ 874, a través de la intermediación de la Secretaría de Estado de Vivienda.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda El valor del subsidio depende del rango de ingresos familiar bruto mensual, recibiendo el rango con menores ingresos un subsidio cercano al valor de la vivienda. Hasta 20 años para la devolución del crédito</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda Las familias o personas con ingresos entre US\$ 162 y US\$ 1,629, que ya vivían en el municipio, trabajaban en la región central de la ciudad y aún no habían tenido acceso a su propia vivienda, fueron el público beneficiado por la vivienda de interés social de APP del Centro</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Línea de subsidio focalizado y diferenciado, ya que cuenta con diferentes montos de subsidio dependiendo del rango de ingreso familiar bruto. • Estrategia de comunicación y difusión, ya que se otorga a través de una convocatoria pública con una evaluación exhaustiva de los potenciales beneficiarios. • Monitoreo post-subsidio, propio de la evaluación que se realiza en el marco de una Asociación Público-Privada a fin de mejorar y supervisar la actuación del sector privado. • Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos, ya que el tamaño y dimensión de la convocatoria hace necesario e indispensable el uso de canales tecnológicos para el proceso de inscripción y evaluación de los subsidios. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tel: (11) 3638-5100 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?id=9


Banco Hipotecario de la Vivienda - Costa Rica	
 Banco Hipotecario de la Vivienda	<p>Programa del Estado que está enfocado en familias, personas con discapacidad, parejas jóvenes y adultos mayores sin núcleo familiar, que no cuentan con vivienda o, si teniéndola, se requiere de reparaciones o ampliaciones.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) es un banco estatal costarricense, que dota de vivienda digna a los ciudadanos costarricenses. 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Financian créditos de vivienda y créditos contemplados en la Ley N. 7052 y sus reformas, con los siguientes fines: <ul style="list-style-type: none"> - Adquisición de única vivienda. - Construcción de única vivienda en lote propio o en lote familiar - Compra de único lote y construcción de vivienda en dicho lote. - Reparación, ampliación y mejora de vivienda cuando es única vivienda. 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>El subsidio consiste en un bono en efectivo, cuyo monto varía según las características de la vivienda a comprar o construir, y la condición de pobreza del beneficiario.</p> <ul style="list-style-type: none"> Para construir sobre un mismo inmueble. Para construir una segunda edificación sobre un mismo inmueble o sobre una edificación habitacional existente en tal inmueble Para comprar una edificación ya existente, en primera y segunda edificación, o ambas, cuando estén destinadas a dos grupos familiares por relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral hasta el tercer grado inclusive. 	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <p>El programa regula bonos de vivienda que otorga un máximo de USD\$11,600.00 a USD\$12,100.00. T.C: 1USD\$ = 620.76 colón costarricense (23.06.2021). Para acceder al subsidio el ingreso bruto familiar mensual no puede exceder los USD\$ 2,603.</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Extrema pobreza:</u> Para familias con ingresos familiares bajos y cuyo estudio socioeconómico establece que viven en situación de extrema necesidad. <u>Clase media:</u> Financiamiento de vivienda para familias de Ingresos medios el aporte de una prima, y/o créditos a tasas de interés bajas y de largo plazo. <u>Personas con discapacidad:</u> familias con una o más personas con impedimento físico total y permanente, podrán recibir un bono familiar y medio. <u>Adulto mayor:</u> las personas adultas mayores pueden recibir un bono y medio para que solucionen su problema de vivienda y mejoren su calidad de vida. <u>Comunidad:</u> para y mejorar la calidad de vida de cientos de familias que viven en comunidades con precarias condiciones sanitarias y ambientales, las cuales representan una condición de riesgo social para sus habitantes 	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado. Subsidios a las tasas de interés. Estrategia de comunicación y difusión. <p>Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos.</p>	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> Barrio Dent, San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica Teléfono 2527-7400 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> Barrio Dent, San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica Teléfono 2527-7400

Programa Emblemático Casa Para Todos - Ecuador																																		
		<p>“Casa Para Todos” es parte del plan de gobierno “Todo una Vida”, que articula y coordina la política social mediante la generación de instrumentos técnicos para el cumplimiento del Plan Plurianual de Desarrollo del Estado. Contempla la construcción de 325.000 viviendas de calidad para las personas en situación de vulnerabilidad.</p>																																
<p>Tipo de institución responsable del subsidio La Empresa Pública Casa Para Todos es un programa de vivienda masivo a favor de población de la base de la pirámide. El Programa Casa Para Todos aumentará al 95% la tenencia propia de vivienda digna en los hogares de condición vulnerable del Ecuador. La Secretaría Técnica “Toda una Vida” está encargada del levantamiento y actualización del registro social para identificar a los posibles beneficiarios entre los ciudadanos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.</p>																																		
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda El plan es ejecutado a través de siete misiones: Misión Ternura, Misión Impulso Joven, Misión Mis Mejores Años, Misión Mujer, Misión Manueles, Misión Menos Pobreza más Desarrollo y Misión Casa Para Todos. Todas estas están alineadas en garantizar niveles de vida adecuados, en cumplimiento de varios derechos humanos como es el trabajo, seguridad social, salud, educación y más aún el de una vivienda digna.</p>																																		
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características Este instrumento de política pública prioriza a la población en mayores condiciones de vulnerabilidad, por ello, el Plan Toda Una Vida busca transformar las condiciones de vida de la población a través de un trabajo sostenido en la reducción de factores de riesgo, el fortalecimiento de capacidades y la generación de oportunidades mediante una intervención integral (Secretaría Técnica Plan Toda Una Vida, 2017).</p>																																		
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda Existen tres grupos a los cuales pueden acceder con un préstamo hipotecario, los cuales son:</p> <table border="1" data-bbox="414 889 1501 1112"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Precios máximos de vivienda (USD\$)</th> </tr> <tr> <th>USD\$ 40,608</th> <th>USD\$ 71,064</th> <th>USD\$ 91,368</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cuotas mensuales desde USD\$</td> <td>130</td> <td>230</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>Crédito a tasa interés anual %</td> <td>4.99</td> <td>4.99</td> <td>4.99</td> </tr> <tr> <td>Plazo máximo de devolución (años)</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Cuota inicial del beneficiario (%)</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Area máxima de vivienda</td> <td>50</td> <td>57</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Número máximo de dormitorios (Unid.)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Precios máximos de vivienda (USD\$)			USD\$ 40,608	USD\$ 71,064	USD\$ 91,368	Cuotas mensuales desde USD\$	130	230	390	Crédito a tasa interés anual %	4.99	4.99	4.99	Plazo máximo de devolución (años)	25	25	25	Cuota inicial del beneficiario (%)	5	5	5	Area máxima de vivienda	50	57		Número máximo de dormitorios (Unid.)	3	3	
	Precios máximos de vivienda (USD\$)																																	
	USD\$ 40,608	USD\$ 71,064	USD\$ 91,368																															
Cuotas mensuales desde USD\$	130	230	390																															
Crédito a tasa interés anual %	4.99	4.99	4.99																															
Plazo máximo de devolución (años)	25	25	25																															
Cuota inicial del beneficiario (%)	5	5	5																															
Area máxima de vivienda	50	57																																
Número máximo de dormitorios (Unid.)	3	3																																
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda Proyecto desarrollado para toda población en condiciones de vulnerabilidad que cumplan con las especificaciones y requisitos a través de la evaluación exhaustiva de las instituciones involucradas.</p>																																		
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Línea de subsidio focalizado y diferenciado. • Subsidios a las tasas de interés. • Estrategia de comunicación y difusión. 																																		
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Av. Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe, Plataforma Gubernamental Social- Quito – Ecuador • Teléfono: 593-2 298 3600 ext.: 1525 		<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://www.todaunavidainfo.gob.ec/ • http://www.casaparatodos.gob.ec/ • https://twitter.com/CasaParaTodosEP 																																

Política Pública de Vivienda Rural - Colombia	
 <p>Política de VIVIENDA RURAL</p>	<p>El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial diseñó una Política Pública de Vivienda Rural, que brinda herramientas, lineamientos y programas claros y perdurables para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna a los hogares rurales</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.</p>	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la construcción de vivienda nueva, sea de tipo dispersa o nucleada.</p>	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características La Política de Vivienda Rural tiene como objetivo disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo rural en Colombia, para reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de los hogares rurales por medio de soluciones de vivienda digna. La vivienda social para el campo es el programa que otorga el Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la construcción de vivienda nueva, sea de tipo dispersa o nucleada. Este es un subsidio en especie, es decir, el hogar beneficiario recibe la vivienda nueva construida.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para construcción de vivienda nueva será de hasta USD\$ 16,000.</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hogares rurales vulnerables focalizados por la Dirección de Vivienda Rural (DVR), los cuales serán identificados a través de las bases nacionales del Sisbén y Red Unidos. 	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Línea de subsidio focalizado y diferenciado. • Estrategia de comunicación y difusión. • Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calle 18 No. 7-59, Bogotá, D. C., Colombia. 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.minvivienda.gov.co/

Banco Hipotecario del Uruguay	
	<p>Banco Hipotecario del Uruguay</p> <p>La misión del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), fundado en 1892, es “ser un banco con oferta de crédito continua y competitiva (...) que facilita soluciones de vivienda a las familias”. Su participación en el mercado está orientada a complementar subsidios al capital o a la cuota de personas que tienen capacidad como sujetos de crédito para pagar una cuota, pero carecen del ahorro previo necesario para comprar la vivienda.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> Ente autónomo con soporte del gobierno uruguayo. Es una entidad de intermediación financiera con un modelo de negocio apoyado sobre un número acotado de productos y servicios, circunscripto a la concesión de créditos destinados a la adquisición, refacción o ampliación de la vivienda. 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, destinado a familias con menor nivel de ingresos fijos, permitiendo financiar un máximo del 90% del valor de la vivienda en un plazo de hasta 25 años. Programa de Ahorro Joven para Vivienda, que otorga un subsidio que podrá alcanzar hasta el 30% del monto ahorrado, dependiendo de la conducta de ahorro del beneficiario. “Yo ahorro”, orientado a estimular el depósito para la compra de viviendas. 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>Permite que la familia habilitada para acceder obtenga la garantía de la entidad para un crédito. Así la compra, ampliación, o mejora de la solución habitacional reduce los costos de interés. El subsidio facilita el acceso a la garantía de créditos hipotecarios, en particular hacia los sectores de menor capacidad de ahorro apuntando a mejorar la accesibilidad a amplios sectores de la población.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> El máximo monto avalado a prestar es del 90% del valor de la vivienda (el mínimo es el 75%). 	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <p>Personas que tienen capacidad como sujetos de crédito para pagar una cuota, pero carecen del ahorro previo necesario para comprar la vivienda.</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado. Subsidios a las tasas de interés. Estrategia de comunicación y difusión. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> info@anv.gub.uy 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> https://www.bhu.com.uy/

Fondo Solidario de Vivienda - Chile	
	<p>Tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> Ministerio de Vivienda y Urbanismo 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <p>Apoyo estatal para comprar una casa o departamento que no supere los USD\$ 36,500 sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales, o bien, integrarse a una de las iniciativas de la nómina de proyectos habitacionales del SERVIU.</p>	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>Subsidio destinado a familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social. Este apoyo del Estado permite adquirir una vivienda (casa o departamento) sin crédito hipotecario, o inscribirse en un proyecto de construcción de viviendas que tenga cupos para ello. El subsidio podrá aplicarse en cualquier región del país.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> El aporte del Estado está compuesto por un subsidio base de USD\$ 12,000 que puede aumentar según la ubicación de la vivienda y al que se le suman subsidios complementarios, dependiendo de las características del grupo familiar que postula y de la vivienda que se busca comprar. 	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Familias sin vivienda y que viven en situación de vulnerabilidad social 	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Subsidios a las tasas de interés. Estrategia de comunicación y difusión. Monitoreo post-subsidio. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> Tel. 600 901 1111 Alameda 924, Santiago, Chile Código postal: 6513482 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/37960-subsidio-para-comprar-una-vivienda-de-hasta-950-uf-llamado-individual-ds-n-49 https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/subsidio-para-comprar-una-vivienda-construida-de-hasta-950-uf-ds49/ https://www.minvu.cl/

Fondo Mivivienda (FMV) - Perú	
	<p>El FMV inició actividades en 1998, y tiene como finalidad la promoción y el financiamiento de viviendas (incluyendo compra, construcción y mejora) dirigidos a los sectores socioeconómicos B, C y D.</p>
<p>Tipo de institución responsable del subsidio</p> <ul style="list-style-type: none"> El FMV pertenece a la Corporación FONAFE (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado), se encuentra, a su vez, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Además del financiamiento de viviendas puede realizar actividades de fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para viviendas, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales 	
<p>Estructura del programa de subsidios de vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuevo crédito Mivivienda, financia la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, de primera venta o de segundo uso, cuyo valor sea desde USD\$ 15,800 hasta USD\$ 80,000. Financiamiento Complementario Techo Propio, es un crédito hipotecario, otorgado por una institución financiera para cubrir el diferencial entre el valor de la vivienda a adquirir, construir o mejorar y el ahorro que efectúan las familias junto con el subsidio que otorga el Estado mediante el programa Techo Propio, el cual es administrado por el FMV. Ayuda a personas de menores recursos, MiTerreno, crédito para la compra de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda o vivienda taller. El monto de préstamo es de hasta USD\$ 14,200, con una cuota inicial mínima del 30% del valor del terreno. MiProyecto, financiamiento para constructores o promotores de viviendas a través de instituciones financieras internacionales, a fin de impulsar la construcción de proyectos 	
<p>Breve descripción del subsidio de vivienda y sus principales características</p> <p>Bono de Buen pagador es una ayuda económica no reembolsable otorgado a familias que acceden a créditos bajo los parámetros del FMV. El monto concedido varía en relación inversa a la solución habitacional. Opera un monto de bono adicional si es que la vivienda ha tomado en cuenta criterios de eficiencia hídrica y energética.</p>	
<p>Valor del subsidio familiar de vivienda</p> <p>Dependiendo del producto elegido (comprar vivienda, construir o mejorar) se ofrecen subsidios de hasta USD\$ 10,000 y financiamiento de hasta USD\$ 15,000</p>	
<p>Beneficiarios del subsidio de vivienda</p> <p>Sectores socioeconómicos B, C y D.</p>	
<p>Buenas prácticas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de subsidio focalizado y diferenciado. Acuerdos con instituciones financieras. Acceso y soporte técnico mediante canales tecnológicos. 	
<p>Datos de contacto</p> <ul style="list-style-type: none"> Teléfono: (511) 2117373 https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/ Av. Paseo de la República 3121 - San Isidro - Lima - Perú 	<p>Links relacionados</p> <ul style="list-style-type: none"> https://www.gob.pe/vivienda

El Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (CTIV) es una unidad de Hábitat para la Humanidad que trabaja con los ecosistemas del mercado de la vivienda apoyando a los actores locales y ampliando sus servicios, productos y financiamiento innovadores, sensibles al cliente. El objetivo del programa es hacer que los mercados de vivienda funcionen de manera más efectiva para las personas que necesitan una vivienda digna y asequible, mejorando así la calidad de vida de los hogares de bajos ingresos. Como parte del programa de intervenciones de Hábitat para la Humanidad conducentes al desarrollo de sistemas de mercado de vivienda en Perú, durante los años 2017 y 2018 se llevaron a cabo una serie de investigaciones y estudios exploratorios de tipo cuantitativo y cualitativo, con la finalidad de generar insumos para el desarrollo de propuestas de negocio para actores de la cadena de valor de la vivienda que facilita el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (CTIV) para su Proyecto de Desarrollo de Sistemas de Mercado en Perú. Este informe es uno de los productos que derivan de estas investigaciones.

Hábitat para la Humanidad
Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda
Av. José Pardo 434 piso 16, Miraflores, Lima Perú.

Conviértase en aliado
ctivperu.org



**Centro Terwilliger de
Innovación en Vivienda**