**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**CONSULTORÍA - SERVICIOS ESPECIALES PARA EL ESTUDIO “POTENCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SOSTENIBLES EN LIMA METROPOLITANA”**

**Antecedentes**

En los últimos 20 años, las ciudades peruanas se han expandido un 39% (93% de las cuales han sido informales), ampliando las brechas de desigualdad urbana y vulnerabilidad social (GRADE, 2020). Las ciudades en Perú construyen al menos 143.000 viviendas nuevas al año, pero el sector formal solo construye 43.000 viviendas. El resto se construye de manera informal e incremental. El 68.9% del total de viviendas no son construidas por profesionales certificados, quedando aprox. 12,8 millones de peruanos (40% de la población peruana) habitando en viviendas de calidad incierta. Esto significa que una familia, a pesar de haber invertido muchos años en mejorar progresivamente su vivienda, no puede usarla como garantía para acceder al sistema financiero, lo que resulta en la pérdida de oportunidades económicas y una mayor vulnerabilidad de las familias ante peligros como los terremotos.

Según estimaciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) indican que alrededor del 70% de la edificación de viviendas en el Perú se realiza de manera informal. En Lima, específicamente, se ha estimado que alrededor del 68.5% de las viviendas construidas entre los años 2007 y 2014 en Lima Metropolitana son informales, ello quiere decir que las familias edifican en lugares inapropiados y sin permiso de edificación por parte de las autoridades, con materiales de poca calidad y sin seguir estándares establecidos. Siendo el Perú un país proclive a sufrir fenómenos naturales, ante un eventual sismo de gran escala o un huaico (avalancha de agua, lodo y piedras), las viviendas correrían el riesgo de desplomarse o dañarse severamente. Para el caso de Lima Metropolitana, se estima en más de 500 mil las viviendas con ese tipo de riesgo (INDECI, 2017). A nivel nacional, el nivel de vulnerabilidad afecta al 60 % de familias que viven en casas inseguras.

Ante esta realidad de construcción informal existen organismos como *Habitat For Humanity International*, en adelante HFHI, es una organización no gubernamental global, sin fines de lucro, que trabaja para lograr que las personas tengan un lugar adecuado donde vivir en más de 70 países del mundo. HFHI viene trabajando en Perú, a través del Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (TCIS) desde el año 2009 trabaja para conectar y articular a los diferentes actores del sector de la construcción progresiva con financiamiento y experiencia y ha contribuido a mejorar las condiciones de vivienda de miles de personas, al trabajar a través de aliados, facilitando sistemas de mercado más eficientes e inclusivos para ayudar a que las familias de bajos recursos tengan un lugar digno donde vivir. En el afán de promover y facilitar sistemas más eficientes e inclusivos se incorpora la sostenibilidad en la construcción de viviendas progresivas, buscando con ello, aprovechar todos los recursos disponibles en el entorno para reducir el consumo energético y minimizar el impacto ambiental y brindar una adecuada calidad de vida a sus habitantes. La concepción de la sostenibilidad en la construcción de viviendas se concibe desde el diseño y planeación de las obras constructivas pensando en la eficiencia de los materiales y su ciclo de vida, además de involucrar a diversos actores que conforman el sector.

Según Naciones Unidas[[1]](#footnote-1) , las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, pues contribuyen a alrededor del 60% del producto interno bruto (PIB) mundial, pero son también fuente de cerca del 70% de las emisiones de carbono mundiales y responsables de más del 60% del uso de recursos naturales.

En este contexto, uno de los factores que llama la atención es la tendencia por desarrollar proyectos que disminuyan el impacto en el medio ambiente. En Perú, actualmente, existen más de 60 mil viviendas de este tipo y cada vez más familias están optando por ellas[[2]](#footnote-2)

**Acerca de la consultoría**

HFHI ha visto por conveniente asociarse con Perú *Green Building Council* (Perú GBC)[[3]](#footnote-3) y con el Programa de Subsidio Verde[[4]](#footnote-4) del Ministerio de Vivienda para desarrollar tipologías y planos de vivienda que incluyan materiales de construcción sostenibles de proveedores y distribuidores locales desde el diseño con el fin de estandarizar precios y logística.

Desde hace 10 años, Perú *Green Building Council* (Perú GBC) viene promoviendo la definición de construcción sostenible como aquella construcción que se diseña, construye y opera buscando el beneficio para las 3 Ps: las personas, el planeta y la prosperidad económica.

El [Bono Mivivienda Verde](https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586745834401871303.PDF), es un programa de subsidio del estado peruano que otorga para adquirir una [vivienda](https://elcomercio.pe/noticias/vivienda/)que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y [construcción](https://elcomercio.pe/noticias/sector-construccion/), disminuyendo así el impacto sobre el [medio ambiente](https://elcomercio.pe/noticias/medio-ambiente/). El subsidio oscila entre los 16,200 y 31,100 soles según sea el precio del bien a adquirir a través del Nuevo Crédito Mi vivienda, el cual debe pertenecer a un proyecto inmobiliario certificado como sostenible por el Fondo Mi vivienda. En el 2022, el Bono Mivivienda Verde[[5]](#footnote-5) alcanzó una cifra récord, pues ese año se entregó este subsidio a un total de 8,038 ciudadanos que compraron un inmueble sostenible mediante el Nuevo Crédito Mivivienda[[6]](#footnote-6), la mayor cantidad otorgada desde la creación de este aporte económico. De acuerdo con el Fondo Mivivienda (FMV), entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), para tal finalidad se desembolsaron 42 millones 615,000 soles, el más alto que se haya efectuado en un año, con ello se evidencia un potencial crecimiento del sector construcción sostenible. Según boletín estadístico del Fondo Mivivienda a octubre 2022[[7]](#footnote-7) en todo el Perú la oferta de proyectos sostenibles certificados fue de 462, de ellos en 356 proyectos se ubican en la zona de Lima y Callao. Si se compara a octubre 2021[[8]](#footnote-8) se evidencia un crecimiento interesante de la oferta en proyectos sostenibles (proyectos sostenibles certificados en todo el país fue de 411, de ellos en 319 proyectos en la zona de Lima y Callao). Similar crecimiento presentó el Programa Techo Propio[[9]](#footnote-9) que a octubre 2022 presentó una oferta a nivel nacional de 153 proyectos inmobiliarios de ellos 17 se ubican en Lima y Callao en comparación a octubre 2021 (proyectos en todo el país fue de 110, de los cuales 11 proyectos en la zona de Lima y Callao).

Como parte de las actividades en el marco de esta asociación, y con la finalidad de brindar las herramientas e información a los diferentes actores público y privado para generar sinergias que logren promover el acceso a los programas del gobierno para construcción sostenible para todos es que surge las iniciativa de realizar trabajos en campo para la viabilidad comercial de introducir tecnologías de construcción sostenible en las viviendas subvencionadas por el gobierno con proveedores de materiales de construcción que permitan escalar los esfuerzos actuales en miras a impulsar la vivienda social y a la calidad de vida de la población de los asentamientos humanos en Lima Metropolitana.

Teniendo en cuenta este escenario, HFHI requiere contratar los servicios profesionales de un equipo consultor para el desarrollo del presente estudio. Dicho equipo estará conformado como sigue:

**Líder de Equipo:**

1. **Especialista en el Desarrollo de Estudios en la Base de la Pirámide[[10]](#footnote-10) (30 días-consultor)**

Funciones:

* Preparación y conducción del estudio.
* Participación en reuniones de coordinación con los equipos de HFHI y GBC.
* Participación en el desarrollo del trabajo de campo.
* Elaboración de los entregables de la consultoría.
* Presentación de los resultados.

**Miembros del Equipo:**

1. **Especialista en Construcción Sostenible[[11]](#footnote-11) (25 días-consultor)**

Funciones:

* Mapeo y análisis de tecnologías sostenible en el sector en Perú y ALC aplicables a la construcción progresiva y viviendas de interés social.
* Participación activa en el trabajo de campo en la fase exploratoria y de validación (con familias, maestros de obra y empresas constructoras).
* Diseño de planos de viviendas sostenible en asentamientos humanos de Lima Metropolitana.
1. **Especialista** **Social y Financiero[[12]](#footnote-12) (25 días-consultor)**

Funciones:

* Diseño metodológico de investigación cualitativa (incluye herramientas para aplicación en campo) para la identificación de barreras para el acceso equitativo a vivienda sostenibles.
* Aplicación de herramientas metodológicas en campo para recopilación de información e identificación de *insights* para el estudio.
* Análisis de productos financieros actuales dirigidos al sector de la construcción progresiva y vivienda de interés social.
* Elaboración de lineamiento generales para potenciales productos financieros para el sector.
1. **Especialista en Comunicaciones para el Desarrollo[[13]](#footnote-13) (25 días-consultor)**

**Funciones:**

* Sistematización de las entrevistas grabadas.
* Corrección de estilo del documento del estudio.
* Elaboración de infografías según corresponda.
* Edición y maquetado del documento final del estudio.

**Objetivo General**

Identificar las barreras específicas para el acceso a tecnologías sostenibles en la construcción progresiva que permita a las personas acceder a viviendas adecuadas en los asentamientos humanos informales en Lima Metropolitana.

**Objetivos Específicos**

Contribuir con el estudio a los esfuerzos de TCIS en asociación con Perú *Green Building Council* para apoyar el programa de Subsidios Verdes del Ministerio de Vivienda para identificar las barreras para el acceso equitativo para una vivienda sostenible y proponer las mejores alternativas para el crecimiento del sector.

Contribuir con datos y uso de información para atraer a actores del lado de la oferta (academia, público, privado, sociedad civil) para comprender mejor cómo funciona el sector de la vivienda informal y contribuir a la seguridad, la ecología y la sostenibilidad de vecindarios más inclusivos.

Facilitar información para diseñar y testear tipologías de vivienda social con familias/albañiles/pymes constructoras que incluyan tecnologías de edificación sostenible en asentamientos humanos en Lima Metropolitana.

Propuestas para incentivar a las Pymes constructoras a sistematizar sus proyectos existentes (base de datos de tipologías de proyectos y planos de viviendas sostenible para las poblaciones de la base de la pirámide), lo que se verá reflejado en la reducción del tiempo de diseño, abaratando su costo total y entregando soluciones habitacionales de calidad y sostenibles en menor tiempo y precio.

**Funciones del Equipo**

Reunirse periódicamente con los equipos de HFHI y GBC.

Proponer la metodología y herramientas de investigación.

Diseño, planificación, implementación de instrumentos de recolección de información e investigación de campo (incluye las validaciones con familias, maestros de obra y empresas constructoras).

Presentación de hallazgos, recomendaciones y lecciones aprendidas.

Maquetación y distribución de contenido.

**Entregables**

Documento Técnico-Metodológico (incluye cronograma general, metodología y herramientas para recolección de información e investigación y plan de trabajo en campo).

Informe Preliminar

Informe Final maquetado.

**Duración de la consultoría**

La presente consultoría está programada realizarse entre el 27 de febrero y el 26 de julio de 2023 (estas fechas podrán modificarse en coordinación con HPHI).

**Coordinación**

El líder del equipo consultor realizará su labor en estrecha coordinación con la directora de HFHI, la Sra. Gema Stratico o quien ella delegue.

**Condiciones de pago**

Los pagos se efectuarán en dólares de los Estados Unidos dentro de los 10 días contados a partir de la presentación por el/la Consultor/a de los recibos de honorarios correspondientes, de la siguiente forma:

30% a la presentación y aprobación del Documento Técnico-Metodológico.

50% a la presentación y aprobación del Informe Preliminar.

20% a la presentación y aprobación del Informe Final maquetado.

**Forma de aplicar**

Los interesados en postular a la consultoría deben enviar su propuesta y CV al correo gstratico@habitat.org hasta el día 24 de febrero de 2023.

1. Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/> [↑](#footnote-ref-1)
2. BBVA. (2020). El avance de la vivienda verde y la certificación EDGE en Perú.

Recuperado de https://www.bbva.com/es/pe/el-avance-de-la-vivienda-verde-y-la-certificacion-edge-en-peru/. [↑](#footnote-ref-2)
3. Es una organización sin fines de lucro que tiene como objetivo promover la reducción de las emisiones de carbono en las edificaciones a través de la implementación de Edificios Sostenibles, así como políticas y gestiones públicas o privadas que acerquen la industria de la construcción hacia una manera más sustentable y con responsabilidad social. <https://www.perugbc.org.pe/site/conocenos> [↑](#footnote-ref-3)
4. El Bono Mivivienda Verde es un beneficio para adquirir una vivienda que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción, disminuyendo así el impacto sobre el medio ambiente – Bono mivivienda verde <https://www.mivivienda.com.pe> [↑](#footnote-ref-4)
5. El Peruano. (2023). Bono verde alcanzó cifra récord el 2022. Recuperado de http://www.elperuano.pe/noticia/202330-bono-verde-alcanzo-cifra-record-el-2022#:~:text=El%20Fondo%20Mivivivienda%20desemb. [↑](#footnote-ref-5)
6. Orientado facilitar la adquisición de vivienda a personas de medianos recursos

https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=62 [↑](#footnote-ref-6)
7. Fondo Mivivienda (Octubre 2022). Boletín estadístico del FMV https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=140 [↑](#footnote-ref-7)
8. Fondo Mivivienda (Octubre 2021). Boletín estadístico del FMV https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=140 [↑](#footnote-ref-8)
9. Es un programa dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales que no excedan el valor de S/ 3 715 para **comprar**y S/ 2 706**para construir o mejorar** su vivienda, la misma que contará con servicios básicos de luz, agua, desagüe. https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30 [↑](#footnote-ref-9)
10. Economista, administrador/a o ingeniero/a con especializaciones en desarrollo sostenible, gerencia ambiental e innovación pública. Experiencia en el sector público, privado y social y en estudios e investigaciones para/con la Base de la Pirámide en ALC con especial énfasis en construcción progresiva y vivienda de interés social. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ingeniero/a Civil colegiado con experiencia comprobada en proyectos de viviendas sostenible en niveles socioeconómicos de la base de la pirámide. [↑](#footnote-ref-11)
12. Sociólogo/a, antropólogo/a o profesional afín con experiencia en gestión pública y en el diseño y aplicación de herramientas cualitativas para recopilación de información, *desk research* y conocimiento de productos financieros para vivienda en el Perú. [↑](#footnote-ref-12)
13. Comunicador/a con experiencia en desarrollo de estrategias de comunicación, edición de documentos, diseño gráfico y conocimiento de construcción progresiva y desarrollo sostenible. [↑](#footnote-ref-13)