

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

BRASIL

LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN (CCLIP) PROMORAR

(BR-O0014)

Y

PRIMERA OPERACIÓN INDIVIDUAL BAJO LA LÍNEA PROMORAR BRASIL - PROMOCIÓN DE NUEVAS ESTRATEGIAS DE VIVIENDA EN BRASIL PARA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS

(BR-L1596)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue elaborado por el equipo del proyecto integrado por: Clementine Tribouillard (CSD/HUD), Jefe de Equipo; Paloma Silva (CSD/HUD) y Rafael Cavazzoni Lima (IFD/CMF), Jefes de Equipo Alternos; Verónica Adler, Alejandro López-Lamia, Ana Cristina García, Sofía Del Castillo, María Alejandra Villota, Dianela Ávila y Silvia Pérez (CSD/HUD); Juan Parodi (INO/SMC); Luana Moraes (DIS/CDR); Guillermo Eschoyez (LEG/SGO); Ana María Cuesta, Laisa Rachter y María Fernanda Merino (SPD/SDV); Leise Estevanato y David Salazar (VPC/FMP); Alexandra Alvear (INE/INE); Wesley Bazilio (CSC/CDR); Claudia Magalhães, Eloy Luis Mendes, Rodrigo Speziali, Roberta Faria, y Cid Blanco (consultores de HUD/CDR).

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

ÍNDICE

RESUMEN DEL PROYECTO	1
I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS	2
A. Antecedentes, problemática y justificación	2
B. Objetivos, componentes y costo	13
C. Indicadores clave de resultados	17
II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS	18
A. Instrumentos de financiamiento	18
B. Riesgos ambientales y sociales	21
C. Riesgos fiduciarios	22
D. Otros riesgos y temas clave	22
III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN	23
A. Resumen de los arreglos de implementación	23
B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados	26
IV. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD	26

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

ENLACES ELECTRÓNICOS REQUERIDOS (EER)	
EER#1	Plan de Monitoreo y Evaluación

ENLACES ELECTRÓNICOS OPCIONALES (EEO)	
EEO#1	Género y Diversidad
EEO#2	Cambio Climático
EEO#3	Teoría del Cambio
EEO#4	Sectorial PMCMV
EEO#5	Marco de Referencia de la CCLIP ProMorar
EEO#6	Detalles del Mecanismo del GMH
EEO#7	Reglamento Operativo del Programa
EEO#8	Análisis Económico del Proyecto
EEO#9	Resumen Simplificado de la Revisión Ambiental y Social
EEO#10	Referencias Bibliográficas
EEO#11	E&S Screening Filter

ABREVIATURAS	
AF	Agente Financiero
ART	Anotación de Responsabilidad Técnica
BI	<i>Business Intelligence</i>
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CCFDS	Consejo Curador (Administración) del Fondo de Desarrollo Social
CCLIP	Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión
CDC	Crédito Directo al Consumidor
CEF	<i>Caixa Econômica Federal</i>
CEMADEN	Centro Nacional de Monitoreo y Alerta de Catástrofes Naturales
CGU	Contraloría General de la Unión
CRF	Marco de Resultados Corporativos
CT	Cooperación Técnica
EEO	Enlace Electrónico Opcional
EER	Enlace Electrónico Requerido
EVI	Entidad Verificadora Independiente
FDS	Fondo de Desarrollo Social
FGTS	<i>Fundo de Garantia por Tempo de Serviço</i>
FJP	<i>Fundação João Pinheiro</i>
GEI	Gases de Efecto Invernadero
GMH	Garantías para Mejoramiento de Vivienda
GURB 2	Grupo Urbano 2 (Grupos de ingresos de las familias residentes en zonas urbanas, según el Decreto 10.600 del 14 de febrero de 2021)
HIS	Viviendas de Interés Social
HMP	Viviendas de Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileño de Geografía y Estadística
IEA	Agencia Internacional de Energía
IF	Intermediación Financiera
IVD	Indicadores de Resultado Vinculados a los Desembolsos
LGBTQ+	Lesbianas, Gays, Bisexuales, Transexuales y Queer
LOA	Ley Presupuestaria Anual
MCID	Ministerio de las Ciudades
MPAS	Marco de Política Ambiental y Social
NDC	Contribución Determinada a Nivel Nacional
OE	Organismo Ejecutor
PACI	Plataforma de Análisis de la Capacidad Institucional
PAIA	<i>Paris Alignment Implementation Approach</i>
PBR	Préstamos Basados en Resultados
PcD	Personas con Discapacidad
PCR	Informe de Finalización del Programa
PIB	Producto Interior Bruto
PMCMV	Programa Mi Casa Mi Vida

ABREVIATURAS	
PME	Plan de Monitoreo y Evaluación
PMR	Reporte de Monitoreo del Proyecto
PNS	Encuesta Nacional de Salud
PPA	Plan Plurianual
PYMEs	Pequeñas y Medianas Empresas
ROP	Reglamento Operativo del Programa
RRT	Registro de Responsabilidad Técnica
SEAID	Secretaría de Asuntos Internacionales y Desarrollo del Ministerio de Planeación y Presupuesto
SGAS	Sistema de Gestión Ambiental y Social
SNH	Secretaría Nacional de la Vivienda
SNHIS	Sistema Nacional de Viviendas de Interés Social
TIR	Tasa Interna de Retorno
UGP	Unidad de Gestión del Programa
VPN	Valor Presente Neto

RESUMEN DEL PROYECTO
BRASIL
LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN (CCLIP) “PROMORAR”
(BR-O0014)
Y
PRIMERA OPERACIÓN INDIVIDUAL BAJO LA LÍNEA “PROMORAR BRASIL - PROMOCIÓN DE
NUEVAS ESTRATEGIAS DE VIVIENDA EN BRASIL PARA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS”
(BR-L1596)

Términos y Condiciones Financieras					
Prestatario:				Facilidad de Financiamiento Flexible ^(a)	
República Federativa del Brasil				Plazo de amortización:	25 años
				Período de desembolso:	5 años
Organismo Ejecutor:				Período de gracia:	6 años ^(b)
Ministerio de las Ciudades (MCID) por medio de la Secretaría Nacional de la Vivienda (SNH)				Tasa de interés:	Basada en SOFR
				Comisión de crédito:	(c)
Fuente	BR-O0014 Monto (US\$)	BR-L1596 Monto (US\$)	%	Comisión de inspección y vigilancia:	(c)
BID (Capital Ordinario):	600.000.000	54.055.925	99%		
Local:	-	500.000	1%	Vida Promedio Ponderada (VPP):	15,25 años
Total:	600.000.000	54.555.925	100%	Moneda de aprobación:	Dólares de los Estados Unidos de América
Esquema del Proyecto					
Objetivo general de la CCLIP: Promover nuevas estrategias de vivienda y mejora del hábitat en Brasil, centrándose en la población de bajos ingresos, contribuyendo a la aceleración del desarrollo económico y a la reducción de las desigualdades sociales en el país (¶1.16).					
Objetivo de la primera operación individual bajo la CCLIP: Desde el ámbito federal, dotar a los actores públicos, privados y de la sociedad civil de nuevas herramientas para facilitar y diversificar el acceso a soluciones de vivienda de interés social con el fin de aumentar el acceso a una vivienda digna. Los objetivos específicos de esta operación son: (i) conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna; (ii) desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación); y (iii) fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de Vivienda de Interés Social (HIS) (¶1.18).					
Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: (i) la creación formal de la Unidad de Gestión del Programa (UGP); y (ii) la aprobación del borrador del Reglamento Operativo del Programa (ROP), previamente acordado con el Banco (¶3.7).					
Condición contractual especial de ejecución: la contratación de una Entidad Verificadora Independiente (EVI), de acuerdo con los términos de referencia previamente acordados con el Banco, dentro de los 90 días posteriores a la firma del contrato de préstamo (¶3.8).					
Excepciones a las políticas del Banco: Ninguna					
Alineación Estratégica					
Desafíos ^(d) :	SI <input checked="" type="checkbox"/>		PI <input checked="" type="checkbox"/>		EI <input type="checkbox"/>
Temas Transversales ^(e) :	GE <input checked="" type="checkbox"/> y DI <input checked="" type="checkbox"/>		CC <input checked="" type="checkbox"/> y ES <input checked="" type="checkbox"/>		IC <input checked="" type="checkbox"/>

- (a) Bajo los términos de la Facilidad de Financiamiento Flexible (documento FN-655-1) el Prestatario tiene la opción de solicitar modificaciones en el cronograma de amortización, así como conversiones de moneda, de tasa de interés, de productos básicos y de protección contra catástrofes. En la consideración de dichas solicitudes, el Banco tomará en cuenta aspectos operativos y de manejo de riesgos.
- (b) Bajo las opciones de reembolso flexible de la Facilidad de Financiamiento Flexible (FFF), cambios en el periodo de gracia son posibles siempre que la Vida Promedio Ponderada (VPP) Original del préstamo y la última fecha de pago, documentadas en el contrato de préstamo, no sean excedidas.
- (c) La comisión de crédito y la comisión de inspección y vigilancia serán establecidas periódicamente por el directorio ejecutivo como parte de su revisión de los cargos financieros del Banco, de conformidad con las políticas correspondientes.
- (d) SI (Inclusión Social e Igualdad); PI (Productividad e Innovación); y EI (Integración Económica).
- (e) GE (Igualdad de Género) y DI (Diversidad); CC (Cambio Climático) y ES (Sostenibilidad Ambiental); y IC (Capacidad Institucional y Estado de Derecho).

I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS

A. Antecedentes, problemática y justificación

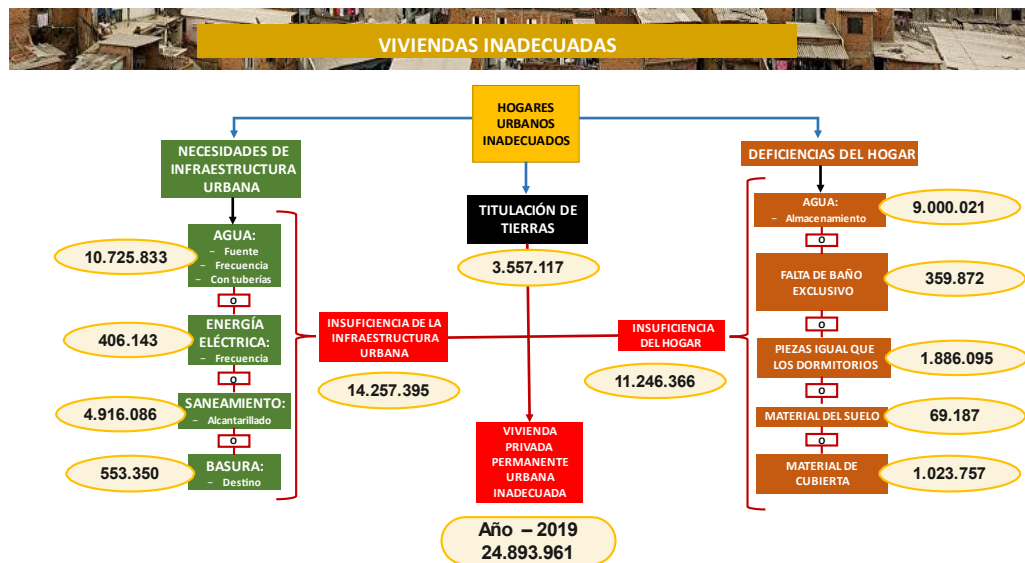
- 1.1 **Antecedentes y justificación general.** El Gobierno del Brasil, por medio de la Secretaría Nacional de Vivienda (SNH), cuya cabeza de sector es el Ministerio de las Ciudades (MCID), solicitó el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) [1]¹ para explorar nuevos modelos de provisión de vivienda y hábitat, y formular estrategias de política para el sector, especialmente para atender a los grupos más vulnerables de bajos ingresos. En ese sentido, para atender esta demanda de las autoridades y apoyar su continuidad la presente propuesta propone la creación de una Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP), con un periodo de utilización de 10 años, bajo la cual podrán ser aprobadas operaciones individuales de inversión por un monto total de hasta US\$600 millones, con una primera operación bajo la modalidad Préstamo Basado en Resultados (PBR), por US\$54,5 millones.
- 1.2 **Déficit de vivienda cuantitativo en el país.** Uno de los principales retos socioeconómicos a los que se enfrenta Brasil es la falta de acceso a vivienda, expresada por los indicadores de déficit de vivienda (déficit cuantitativo, o de producción de nuevas unidades). En 2019², alcanzó unos 5,9 millones de unidades [2], a los que se suma una demanda adicional estimada de 1,2 millones de viviendas cada año hasta 2030. Se definen en déficit cuantitativo de vivienda aquellas familias: (i) en vivienda precaria (viviendas improvisadas y rústicas) con 1,5 millones de hogares (el 25,2% del déficit total); (ii) en cohabitación (familias que viven juntas en la misma vivienda y las que viven en viviendas cedidas y alquiladas) con 1,4 millones de hogares (el 23,1%); y (iii) con carga excesiva de alquiler (familias con ingresos inferiores a tres (3) salarios mínimos que gastan más del 30% de sus ingresos en el alquiler), siendo éste el componente más significativo, con más de 3 millones de viviendas (el 51,7%). También cabe mencionar la relación entre el déficit cuantitativo habitacional y el perfil socioeconómico: el 72% de las viviendas precarias corresponden a familias con ingresos mensuales de hasta 1 salario mínimo (R\$1.212, aproximadamente US\$230).
- 1.3 **Déficit cualitativo (inadecuación) de la vivienda en Brasil.** La falta de calidad de la vivienda y los servicios en las áreas urbanas (inadecuación) se vincula a la necesidad de mejorar la vivienda, más que a su sustitución. En 2019, el número total de hogares urbanos inadecuados fue mayor a 24 millones, los que se dividen en 14 millones de hogares sin acceso a agua y/o energía eléctrica, y/o saneamiento, y/o manejo de residuo sólidos, 11,25 millones con deficiencias estructurales y materiales de construcción (insuficiencia en su construcción), 3,5 millones con problemas en la tenencia legal de la tierra [2]. Las insuficiencias de infraestructura y de construcción en los hogares corresponden a diferentes carencias (Figura 1) algunos hogares pueden presentar más de un tipo de

¹ Véase la lista completa de Referencias Bibliográficas en el Enlace Electrónico Opcional [\(EEO\)#10](#) identificadas por el número entre corchetes [#].

² Cabe resaltar que estas estadísticas son las más recientes disponibles. El censo nacional está en proceso, por lo que se podrá contar con datos actualizados a finales de 2023.

insuficiencia. Los problemas de tenencia legal de la tierra, por ejemplo, tienen un impacto negativo en la valoración de los inmuebles. Se estima que, en Brasil, el título de propiedad permitió duplicar el valor de la tierra [3]. Estudios indican que los programas de regularización de la tierra pueden generar un aumento de entre el 20% y el 32% de los ingresos de los hogares tras el otorgamiento de la escritura definitiva [4]. Las insuficiencias cualitativas de los hogares en Brasil están estrechamente relacionadas con: (i) la segregación urbana, la cual se estima afectaba a más de 5 millones de hogares constituidos en aglomeraciones informales (favelas) en 2019 [5] (es decir, el 7,8% del total nacional y un 60% mayor a los cálculos de 2010); y (ii) la exposición al riesgo de desastres, ya que según el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) y el Centro Nacional de Monitoreo y Alerta de Desastres Naturales (CEMADEN) 8,2 millones de personas vivían en zonas de riesgo en Brasil en 2010, entre ellas 2,4 millones en hogares permanentes.

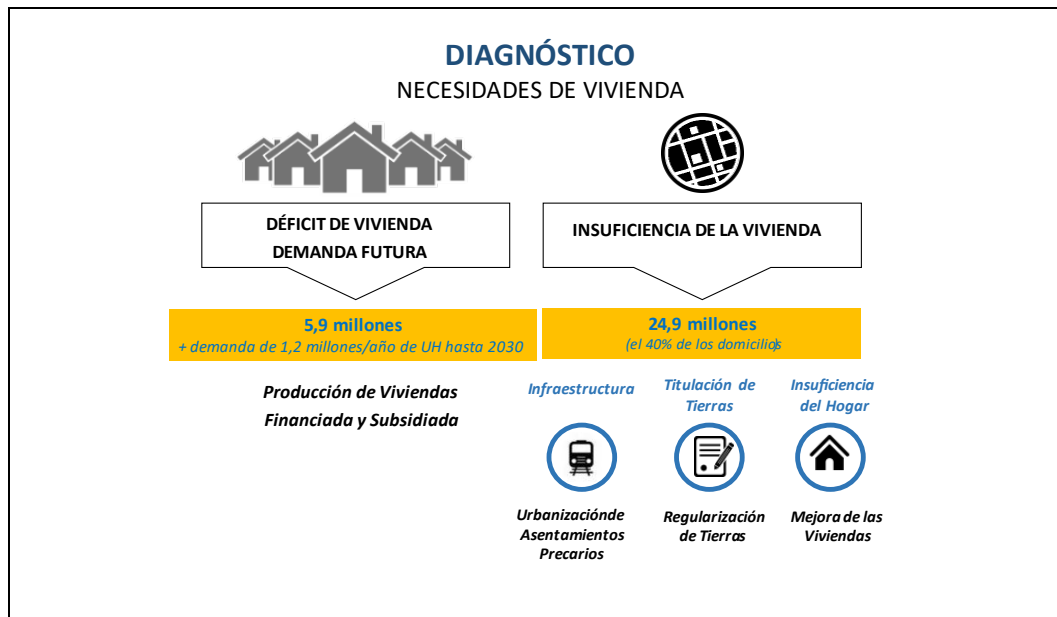
Figura 1 – Subcomponentes de la Inadecuación de los Hogares (2019)



Fuente: [Fundação João Pinheiro \(FJP\), 2021.](#)

- 1.4 **Estrategias nacionales para el sector vivienda.** El derecho a una vivienda digna está garantizado en la Constitución Federal de Brasil. En 2023, fue reanudado el Programa Mi Casa Mi Vida (PMCMV), establecido por la Medida Provisoria N°1.162 de 2023. Esta tiene como objetivo: (i) aumentar la oferta de vivienda para familias de bajos ingresos y satisfacer las necesidades ya explicitadas; (ii) promover la mejora del *stock* de viviendas existentes para atender sus insuficiencias; y (iii) estimular la modernización del sector de la construcción y la innovación tecnológica. La aplicación del PMCMV es posible gracias al Plan Plurianual 2020-2023, vinculado al Programa Temático de [Vivienda Digna](#). La Figura 2 resume el tipo de estrategia existente para cada reto identificado.

Figura 2 – Categorización de las Respuestas del Programa a los Desafíos de la Vivienda

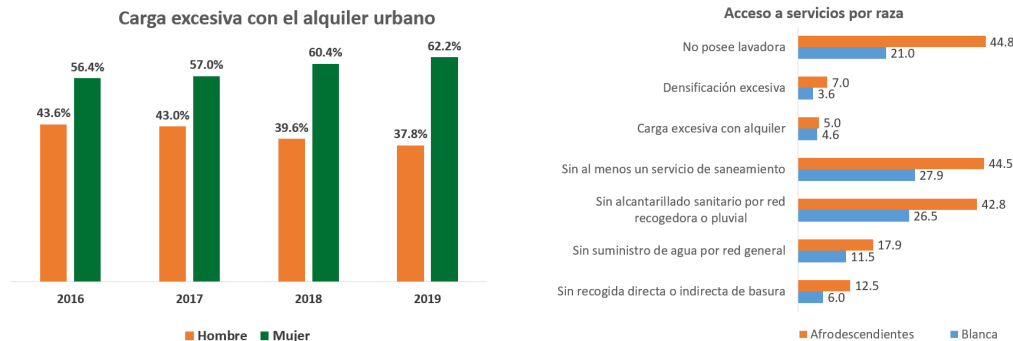


Fuente: SNH, 2021. En la nueva estructura del gobierno federal, los programas de urbanización de asentamientos precarios y de regularización de tierras, aunque sean pilares de la política nacional de vivienda, están bajo gestión de la Secretaría Nacional de Periferias y ya no de la Secretaría Nacional de Vivienda.

- 1.5 **Los desafíos de género en el sector de la vivienda.** Las mujeres representan más del 52% de la población total de Brasil. Entre 2001 y 2015, el número de hogares encabezados por mujeres aumentó un 105%, mientras que los hogares encabezados por hombres aumentaron solo un 13%, y el número de hogares monoparentales encabezados por mujeres creció un 28,3%, de 9 millones a 11,6 millones [6]. Cifras recientes de déficit habitacional revelan la desigualdad de género entre los hogares pobres: el 60% de los hogares en situación deficitaria están encabezados por mujeres y, de los 3 millones de familias sobrecargadas con el alquiler, el 62,2% están encabezados por mujeres [7] (Figura 3, a la izquierda). Asimismo, existen disparidades de género en el mercado de financiamiento de vivienda brasileño: datos del Banco Central y de la *Caixa Econômica Federal (CEF)*, señalan que solo el 38% de los préstamos para vivienda en el mercado se otorgan a mujeres, comparado con los otorgados a hombres 62% [8]. Las estimaciones récord de desempleo indican que las mujeres han sido las más afectadas por la crisis económica de COVID-19, con una tasa del 16,8% frente al 12,8% de los hombres, lo que sugiere que las desigualdades de género pueden estar empeorando en el país. (Enlace Electrónico Opcional [\(EEO\)#1](#)).
- 1.6 **Los desafíos de diversidad en el sector vivienda.** El concepto de interseccionalidad, en el cual un individuo sufre opresión en base a su pertenencia a múltiples categorías de identidad social (raza, etnia, discapacidad, orientación sexual, etc.) [9], es pertinente en el sector vivienda de Brasil. Esto debido a que existen grupos poblacionales identificados en más de una categoría de identidad, que se encuentran sobrerrepresentados entre aquellos en déficit de vivienda. Datos recientes estiman que más del 52,6% de los hogares están encabezados por mujeres afrodescendientes (PNAD/IBGE) y el 63% se encuentra por debajo

del umbral de pobreza³, (comparado con hogares de mujeres no afrodescendientes 39,6%) [10] sin acceso a servicios urbanos (Figura 3, derecha). Además, la Encuesta Nacional de Salud de 2019 (PNS), revela que había 17,3 millones de Personas con Discapacidad (PcD) (8,4% de la población) [11]. Del total de PcD, 14,4 millones vivían en hogares urbanos y 2,9 millones en zonas rurales, 10,5 millones eran mujeres y 6,7 millones eran hombres. Además, en la encuesta PNS 2019, se identificó también que cerca de 2,9 millones de personas (1,8% de la población adulta) en el país se declararon homosexuales o bisexuales. Las personas Lesbianas, Gays, Bisexuales, Transexuales y Queer (LGBTQ+) en Brasil usualmente viven en lugares alquilados [12] o se encuentran en situación de calle [13]. Adicionalmente, datos apuntan al crecimiento del 140% de las personas sin hogar desde 2012, hasta un total de casi 222 mil personas en 2020 [14] ([EEO#1](#)).

Figura 3 – Género de la Persona Responsable del Hogar en el Déficit de Vivienda (izquierda) y Diferencias en el Acceso a los Servicios del Hogar por Raza (derecha).



Fuente: [FJP, 2021](#).

Fuente: [IBGE, 2019](#).

- 1.7 Sostenibilidad ambiental y cambio climático en el sector vivienda.** Las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de Brasil totalizaron 1.467 Tg CO₂eq en 2016, de los cuales aproximadamente el 1% son atribuibles al sector residencial [15]. Los desafíos del crecimiento acelerado y las transformaciones del espacio urbano se ven exacerbados por los efectos del cambio climático, e impactan en la vivienda y en calidad de vida de las personas. En particular, algunos de los impactos del calentamiento global que se evidencian en Brasil son: (i) un aumento de la temperatura media de 2,5°C en zonas costeras entre 1901 y 2012; (ii) el incremento del número de días con precipitación por encima de los 30 mm en el sureste de Brasil; (iii) cambios en la temperatura y la salinidad del Atlántico Sur; y (iv) aumento en la frecuencia, intensidad e influencia en el clima continental de los eventos de la Oscilación Sur del fenómeno de El Niño (ENSO) [16]. Atendiendo a este desafío, en su Contribución Determinada a Nivel Nacional (NDC) [17], Brasil tiene el compromiso de reducir sus emisiones de GEI en un 37% en 2025 respecto de la línea base de 2005, con miras a disminuirlas en un 50% en 2030 y alcanzar la carbono-neutralidad para el año 2050. Además,

³ Según la última Síntesis de Indicadores Sociales del IBGE, una persona se encuentra por debajo de la línea de pobreza cuando vive con US\$1,90 per cápita por día.

la NDC reconoce la necesidad de mejorar los índices de desarrollo en las áreas de vivienda y de inclusión social, al tiempo que contribuye a los esfuerzos globales de mitigación de las emisiones de GEI. Por otro lado, el uso de criterios de sostenibilidad ambiental en el mejoramiento de vivienda social destacan su importancia al promover el uso eficiente y racional de los recursos naturales, mejorar las condiciones de habitabilidad, reducir gasto familiares por uso de servicios básicos, y, aportar entre otros beneficios colaterales, a la reducción de la contaminación local ([EEO#2](#)⁴).

1. Primera Operación Individual de la CCLIP - ProMorar Brasil

- 1.8 **Problema general.** El elevado déficit cuantitativo y cualitativo (inadecuación) de la vivienda en Brasil afecta a las familias de bajos ingresos. El déficit de vivienda (cuantitativo) brasileño en 2019 fue de 5,8 millones (¶1.2), y el déficit por inadecuación (cualitativo) contabilizaba más de 24 millones de hogares en 2019 (¶1.3) [18].
- 1.9 **Determinantes.** Este elevado déficit es el resultado de múltiples determinantes, en los que se centra esta operación: (i) la dispersión y la insuficiente transparencia de la información sobre la producción y la oferta de viviendas producidas con recursos federales, que limitan la participación del sector privado y de los ciudadanos en la resolución del acceso a la vivienda digna para las familias de bajos ingresos; (ii) la escasez y el alto costo del microcrédito para la vivienda para combatir el déficit cualitativo, con un mercado incipiente en Brasil (en la mayoría de los casos, el acceso al microcrédito se produce por medio del crédito directo al consumo, otorgado por los grandes bancos y sin asistencia técnica); y (iii) la complejidad de la agenda de la vivienda, considerando que la magnitud del problema y las disparidades en términos de institucionalización y capacidades administrativas dificultan la planificación a medio y largo plazo, la diversificación de las líneas de servicio, así como la incorporación de temas relacionados con la sostenibilidad socio-ambiental [19].
- a. **Determinante 1.** La dispersión y la insuficiente transparencia de la información sobre la producción, la oferta y demanda de viviendas producidas con recursos federales limitan la participación del sector privado y de los ciudadanos en la resolución del acceso a una vivienda digna para las familias de bajos ingresos. Hoy existen más de cinco sistemas federales e innumerables sistemas locales inventariados: registro de prestaciones y créditos concedidos (Cadmut), programas sociales (Cadúnico), bases administrativas de consulta para encuadrar a los beneficiarios (RAIS, CADIN, SIACI), registro de demanda de vivienda (bases subnacionales), etc. Cada institución del sector tiene su propio sistema de información para la parte del proceso que está bajo su administración y operación, pero estos sistemas no están integrados en una plataforma digital a nivel federal, ni cubren todos los elementos del proceso. Así, los actores del sector (actores de la industria de la construcción, promotores, instituciones y agentes financieros, entidades subnacionales, sociedad civil organizada y familias de bajos ingresos)

⁴ [EEO#2](#) incluye medidas de mitigación y adaptación que fomentan la reducción de la demanda energética mediante estrategias de eficiencia energética y el consumo eficiente de agua. Asimismo, los materiales de construcción estarán en línea con el [Programa Brasileño de Calidad y Productividad del Hábitat](#), que busca mejorar la calidad y durabilidad de las obras y la modernización del sector de la construcción.

terminan sin acceso a información transparente, ágil y clara sobre la oferta y la demanda de vivienda existente. Además, las familias no disponen de información sobre las ayudas crediticias disponibles (importes, condiciones de financiación), particularmente las familias con situaciones de vulnerabilidad [20], ni sobre la cartera completa de ofertas de soluciones de vivienda en el mercado inmobiliario por localidades. Por un lado, la multiplicidad y complejidad de los sistemas de selección de beneficiarios no permite una lectura transparente por parte de la familia de su probabilidad de acceder a una solución de vivienda, y mucho menos poder elegir entre las opciones. Por otro lado, los promotores no tienen una visión consolidada de la demanda y toman decisiones de inversión muy conservadoras debido a la falta de esta información [21].

- b. **Determinante 2.** Aunque existe una gran demanda por mejoras entre los 11,3 millones de domicilios con inadecuaciones constructivas (una encuesta apuntó que el 82% de la población de más bajos recursos de las clases D/E [22] declara una necesidad de mejorar su vivienda mientras que menos de la mitad gasta en material de construcción y servicio de mejora [23]), esta demanda está reprimida⁵ porque el microfinanciamiento a la vivienda para promover mejoramientos y superar las deficiencias constructivas es escaso y caro [24]. Esto se debe a que: (i) hoy, casi todas las mejoras se financian con Créditos Directos al Consumidor (CDC) en bancos comerciales con altas tasas de interés (a partir del 3% mensual). Recientemente surgieron más de 100 Pequeñas Empresas de mejoramiento que ofrecen asistencia técnica, a veces combinado a microcréditos, pero tienen dificultad de acceder a fondeo asequible y no cuentan, hasta ahora, con instrumentos de garantía; (ii) el costo de crédito es alto, por causa de un alto costo de fondeo vinculado a su vez a una reglamentación inadecuada (que exige 100% de Factor de Ponderación del Riesgo); (iii) la imposibilidad de presentar la vivienda como garantía y la ausencia de garantías accesorias aumentan el riesgo crediticio asumido por la entidad financiera y, en consecuencia, el precio del crédito; y (iv) la falta de asistencia técnica (AT), resultado de una oferta escasa (pocas empresas de AT en el mercado), no permite reducir el riesgo⁶. Es, por lo tanto,

⁵ Según datos de la Fundación João Pinheiro, las insuficiencias de las viviendas muestran un crecimiento de 10,3 millones de viviendas en 2016 a 11,3 millones en 2019 (el 9,2% en el periodo). En la hipótesis de mejoras con un costo promedio de R\$12 mil, serían necesarios aproximadamente R\$135 mil millones para atender las insuficiencias existentes en 2019. Entre 2016 y 2019 no hubo una política de combate a la insuficiencia de viviendas, ya que recién en 2020 (Ley n° 13.465/2017) se creó el Programa de Regularización de Tierras y Mejoramiento de Viviendas (RegMel), inicialmente con subsidios directos para familias sin capacidad de pago (financiación). En el periodo de 2016 a 2019, las microfinanzas de vivienda concedidas para renovación, ampliación o adquisición de materiales de construcción ocurrieron por medio de líneas de crédito al consumo (CDC) o, aún, con recursos provenientes de ahorros por un monto aproximado de R\$600 millones, con tasas de interés preponderantemente superiores a las practicadas en el Sistema Financiero de la Vivienda y, consecuentemente, para atender a las familias con mayor capacidad de pago. En los años en cuestión, no hubo financiación para la compra de materiales de construcción con recursos del FGTS. Las familias de bajos ingresos fueron atendidas por escasas iniciativas de microfinanciación para mejoras de las viviendas promovidas por empresas, con un enfoque social, como *Ceape*, *Banco do Povo* y *Nova Vivenda* - esta cartera activa era sólo de unos R\$2 millones en abril de 2020, según datos parciales colectados junto a algunos de estos actores [24].

⁶ Una [encuesta](#) realizada en 2015 por el Consejo Brasileño de Arquitectura y Urbanismo y el Instituto Datafolha, con la población económicamente activa de entre 18 y 75 años, reveló que el 54% de los encuestados ya ha realizado reformas y construcciones, y de ellos, el 85,4% no utilizó los servicios de un arquitecto o ingeniero en la obra.

necesario y urgente fomentar el mercado de micro financiamiento asequible permitiendo mejorar la calidad de las viviendas de bajos ingresos en Brasil.

- c. **Determinante 3.** La complejidad de la agenda de la vivienda, la magnitud del problema y las disparidades en términos de institucionalización y capacidades administrativas dificultan la planificación a medio y largo plazo, la diversificación de las líneas de servicio y la incorporación de temas relacionados con la sostenibilidad socioambiental. El Plan Nacional de Vivienda, lanzado en 2009, no ha sido sometido a las revisiones previstas y se acerca al final de su periodo de vigencia. Además, se pueden identificar lagunas programáticas y temáticas que podrían ser mejor exploradas para su aplicación. Un tema que carece de un mejor enfoque es el de la sostenibilidad ambiental, hay pocos incentivos para la construcción sostenible y en zonas urbanas consolidadas, mientras que el sector es uno de los mayores generadores de impactos ambientales. Aunque no hay datos específicos para el sector de la vivienda, la Agencia Internacional de la Energía (IEA) estima que en 2019 el sector de la construcción, en toda su cadena de valor, fue responsable del 35% de la energía mundial consumida y del 38% de las emisiones de CO₂ [25]. Otro tema que carece de un enfoque en la política de vivienda es la atención a la vivienda sin la transferencia de la propiedad y para públicos específicos, como la población sin hogar. Un ejemplo de ello es la inexistencia de un programa federal de alquiler social, mientras que más de 3 millones de hogares sufren una carga excesiva con el alquiler urbano, siendo éste el principal componente del déficit de vivienda [26]. Asimismo, la población sin hogar, que ha crecido a un ritmo acelerado especialmente en estos últimos años bajo la pandemia del COVID-19, es un segmento que no está contemplado en el PlanHab 2009-2023, ni en general en las políticas de vivienda. Los diagnósticos cualitativos realizados para la revisión del PlanHab identifican los límites impuestos por la fragilidad de los acuerdos de coordinación y cooperación entre gobierno federal y gobiernos subnacionales en la aplicación de la política de vivienda, en parte debido a la ausencia o fragilidad de las instituciones, estructuras administrativas y recursos humanos para la gestión de la política a nivel local y regional y la falta de capacidad de focalización en los hogares más vulnerables, tales como aquellos con jefatura femenina, o con personas con discapacidad, entre otros. De hecho, la proximidad del fin de su vigencia y los cambios ocurridos desde 2009 – en el mercado de la vivienda, en el sector financiero/crediticio, en la situación socioeconómica de las familias, en los escenarios macroeconómicos y demográficos, en el contexto medioambiental y tecnológico, entre otros – hacen necesaria la revisión del PlanHab, con la formulación de nuevas estrategias a largo plazo, planes de actuación y nuevos plazos [27].

- 1.10 **Lecciones aprendidas en proyectos del Banco.** En términos temáticos, el Programa se basa en las capacidades desarrolladas en los programas de mejora de la vivienda en Brasil y en la región. El Programa Hábitat-Brasil-BID ([1126/OC-BR](#)), los programas de Urbanización de Asentamientos Populares de Río de Janeiro (*Favela Bairro* I, [898/OC-BR](#), 1995-2001; *Favela Bairro* II, [1241/OC-BR](#), 2000-2006; *Favela Bairro* III, [2482/OC-BR](#), 2010-2019); el Programa de Desarrollo Urbano e Inclusión Social de Niterói ([2941/OC-BR](#)); el Programa João Pessoa Sostenible ([4444/OC-BR](#)), y el Programa de

Recalificación Urbana de la Región Oeste de Aracaju ([4736/OC-BR](#)); entre otros. Las principales lecciones aprendidas de estos programas son que es fundamental diseñar programas integrales, es decir: (i) intervenciones que trabajen en el *continuum* del hábitat, por ejemplo, apoyando simultáneamente la infraestructura urbana, la regularización de la tenencia de la tierra y el mejoramiento de la vivienda (fuera y dentro de la casa); (ii) equilibrio entre el *hardware* (obras de infraestructura) y el *software* (calidad de vida de las personas): enfoque en el acceso a los servicios sociales, equipamientos comunitarios, oportunidades de empleo e ingresos, mecanismos para proteger contra la discriminación y promover la integración socioeconómica, etc.; y (iii) coordinación con los actores del sector para maximizar los impactos de las intervenciones y apalancar recursos. En términos de concepción de la intervención, el programa se inspira del PBR más reciente de HUD en Chile, el Programa de Integración Urbana de Campamentos ([5313/OC-CH](#)), donde HUD diseñó un formato de apoyo a una dinámica pública sectorial ya existente con propuesta de potencializar y maximizar los resultados. Desde la perspectiva del diseño de nuevos productos financieros, el programa fue consciente de que la provisión de líneas de crédito a segmentos poco atendidos no garantiza por sí sola el efecto en los beneficiarios potenciales si el principal problema es la tolerancia de riesgo de las instituciones financieras. El BID tiene amplia experiencia en estructurar productos de garantía de crédito para movilizar crédito privado. Específicamente en el tema de diseño de mecanismos de mitigación de riesgo de crédito, el programa se nutrió de las experiencias recientes de CMF en Brasil ([5130/OC-BR](#), [5452/OC-BR](#), [5453/TC-BR](#) y [GRC/TC-19109-BR](#)) que apoyaron el Fondo Garantizador para Inversiones de Emergencia para el Acceso al Crédito (FGI-PEAC) y el Fondo de Garantía para Eficiencia Energética (FGEnergía), respectivamente. Finalmente, cabe resaltar que, al constituir una innovación financiera, se espera que el modelo de intervención propuesto en la presente operación genere lecciones aprendidas para futuros programas del país y de la región.

- 1.11 **Lógica vertical.** La lógica vertical del programa esta detallada en la Figura 4. Los detalles de la lógica vertical y de la teoría del cambio están disponibles en [EEO#3](#).

Figura 4 – Lógica Vertical de la Primera Operación

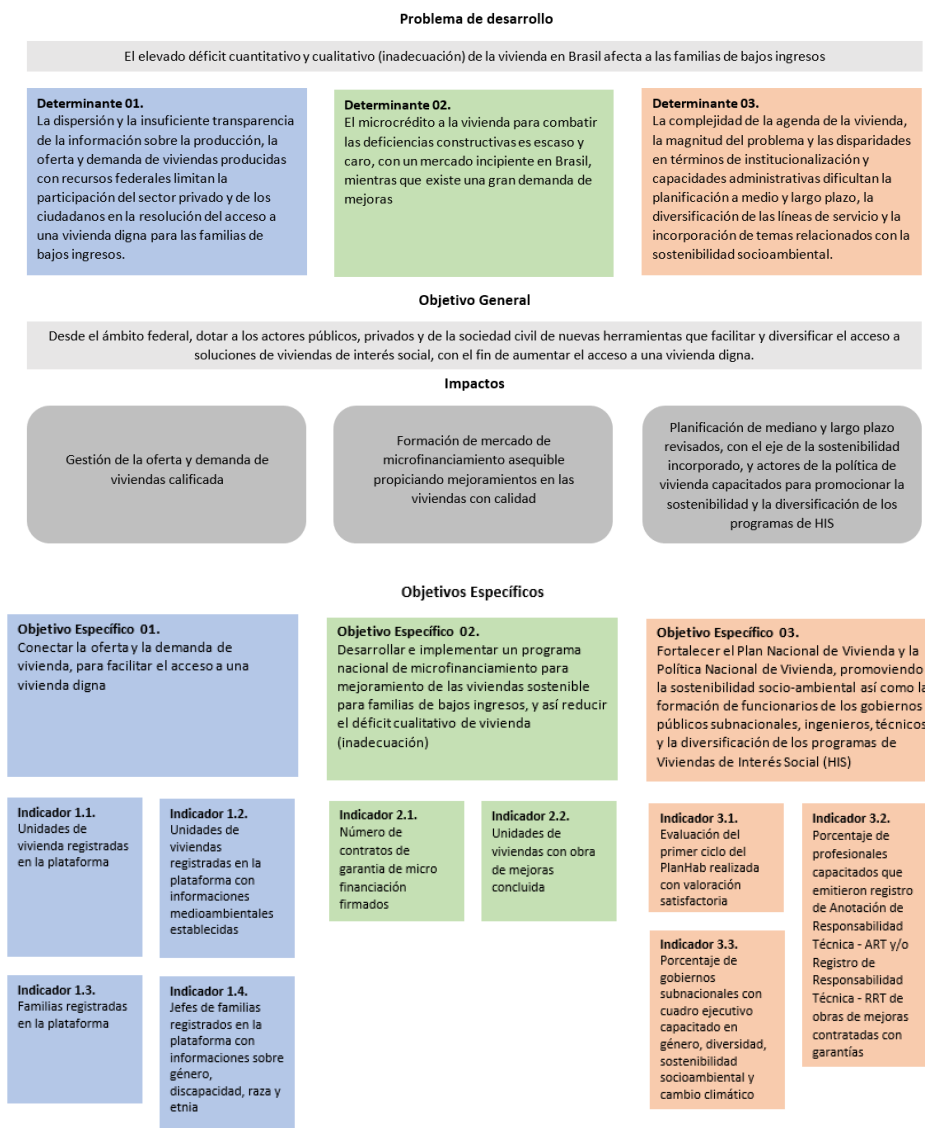
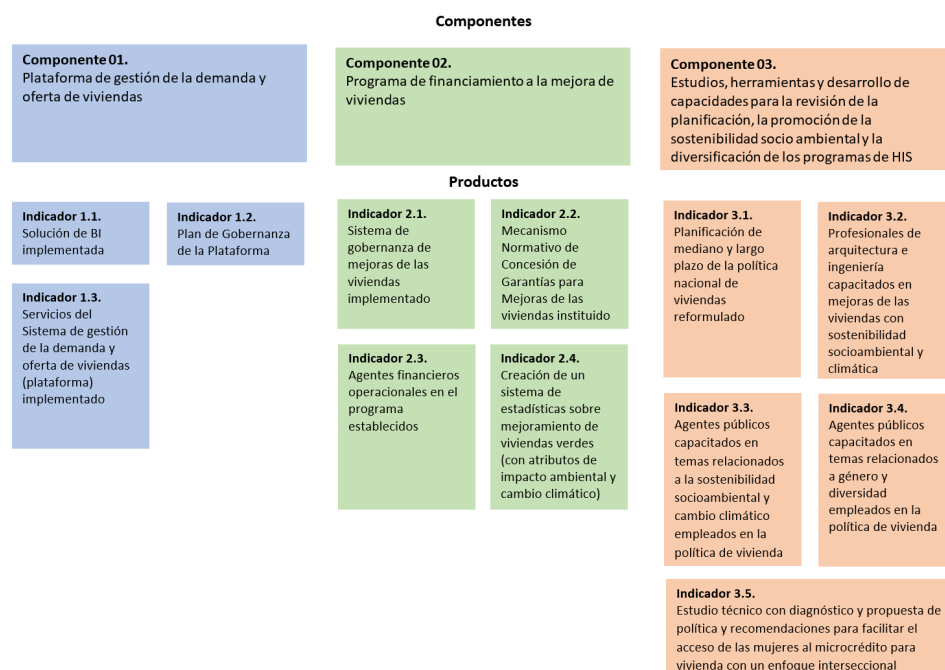


Figura 4 – Lógica Vertical de la Primera Operación



Fuente: BID 2022

- 1.12 **Alineación estratégica del país.** En relación con las prioridades del país, el [Programa de Vivienda Digna](#), del Plan Plurianual (PPA) de la Unión para el período 2020-2023⁷, tiene como objetivo promover el acceso y mejorar las condiciones de la vivienda, con mayor participación de la inversión privada como directriz. La Política de Vivienda plasmada en el PMCMV busca innovar y diversificar las formas de asistencia de vivienda, con soluciones más apegadas a las diversas realidades del país⁸. Los tres objetivos del MCMV son: (i) suministro de viviendas; (ii) mejora del *stock* de viviendas existentes para atender sus insuficiencias; y (iii) calidad y modernización de la producción de la construcción civil. Los componentes de ProMorar Brasil están totalmente alineados con estos tres objetivos: (i) promover el acceso a la vivienda, es el resultado esperado en el Componente 1, donde la plataforma habitacional conecta mejor la demanda y la oferta, aumenta la asistencia a la vivienda, especialmente en las modalidades de adquisición y alquiler; (ii) promover la mejora de la vivienda, es el resultado esperado en el Componente 2, donde el programa de mejoramiento de vivienda, por medio de una garantía, aumentará el mercado de microfinanciación para la mejora de la vivienda; y (iii) la mejora de la calidad de la vivienda, especialmente con vistas a la sostenibilidad medioambiental, es uno de los resultados previstos del Componente 3, en el que el nuevo PlanHab y sus estudios medioambientales potencian los esfuerzos del sector a favor de la densificación urbana, y en el que el desarrollo de capacidades de los actores tiene como objetivo promover la

⁷ El nuevo PPA 2024-2027 se encuentra en discusión en el gobierno federal, con la proposición de continuidad del Programa Vivienda Digna y expansión de las inversiones y metas.

⁸ Según lo establecido en la Ley n° 13.971 del 27 de diciembre de 2019; [Medida Provisoria n° 1.1162](#) del 14 de febrero de 2023 y el [Decreto Federal n° 11.439](#) del 17 de marzo de 2023.

construcción sostenible en el sector de la vivienda, con un enfoque en las mejoras ([EEO#4](#)).

- 1.13 **Alineación estratégica del BID.** En cuanto a las prioridades institucionales, el Programa es consistente con la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) (AB-3190-2) y se espera que contribuya al Marco de Resultados Corporativos 2020-2023 del Grupo BID (CRF) (GN-2727-12), dado que se alinea con los desafíos de desarrollo de: (i) Inclusión Social e Igualdad, al mejorar el acceso y la calidad de la vivienda social para las poblaciones de bajos ingresos; y (ii) Productividad e Innovación, mediante la mejora de la asignación de subsidios públicos para una mayor eficiencia de los recursos. También se alinea con los temas transversales de: (i) Cambio Climático y Sostenibilidad Ambiental, al propiciar una política ambiental, densificación urbana, y, construcción verde y resiliente en el mejoramiento de vivienda. El 45,51% de los recursos del BID se invierten en financiamiento climático por las actividades citadas, según la [metodología conjunta de los Bancos Multilaterales de Desarrollo](#) ([EEO#2](#)); (ii) Igualdad de Género y Diversidad, mediante: (a) el fortalecimiento de las capacidades de los actores públicos sobre las brechas de género y diversidad en la vivienda; (b) el mejoramiento de cultura de los datos desagregados sobre género, etnia, raza y discapacidad que fortalecerán futuros programas focalizados de vivienda para mujeres, PcD, afrodescendientes y personas indígenas; y (c) la creación de un estudio técnico con diagnóstico y propuesta de políticas para facilitar el acceso de las mujeres al microcrédito de vivienda con un enfoque interseccional; y (iii) Capacidad Institucional y Estado de Derecho, mediante la creación de herramientas digitales de gestión del sector vivienda (plataforma de gestión integrada de datos que mejore la eficiencia y la planeación de los subsidios, así como facilite el acceso del ciudadano a informaciones y beneficios) y la estructuración de un sistema de capacitación sectorial para todos los gestores públicos vinculado a la nueva política de vivienda. El programa contribuirá al Indicador 2.3 del CRF: Beneficiarios de programas focalizados contra la pobreza. Finalmente, el programa es consistente con el [Marco Sectorial de Vivienda y Desarrollo Urbano](#), en su Línea de Acción #1 “Superar la exclusión social estructural” que visa: (i) mejorar los barrios subatendidos e informales; y (ii) ampliar el acceso a la vivienda adecuada.
- 1.14 Con base en la fecha de registro/elegibilidad, esta operación no entra en el alcance temporal definido por el *Paris Alignment Implementation Approach* (PAIA) (GN-3142-1)⁹; por tanto, esta Propuesta de Préstamo no contiene información relativa a su análisis de alineación con las metas de mitigación y adaptación del Acuerdo de París.
- 1.15 **Estrategia del Banco con el País.** La operación se alinea con la Estrategia de País del Grupo BID con Brasil 2019-2022 (GN-2973): dentro del área prioritaria "(iv) Reducir la desigualdad social y de oportunidades a través del aumento de la eficiencia de las políticas públicas", que apunta al objetivo estratégico

⁹ El PAIA se aplica en todas las operaciones que hayan alcanzado su elegibilidad a partir del 1 de enero del 2023. El ámbito de aplicación incluye préstamos de inversión, préstamos basados en políticas, garantías, inversiones de capital, finanzas corporativas a largo plazo y subvenciones a la inversión con un monto aprobado superior a US\$3 millones. (...) “El PAIA no se aplicará retroactivamente a operaciones que alcanzaron la elegibilidad antes de 2023” – Enfoque de implementación para la alineación con el Acuerdo de París del Grupo BID: Principios, metodología y orientaciones técnicas; párrafo 2.10.

"(v) implementar políticas eficientes para aumentar el acceso a la vivienda" (¶3.37). La estrategia apoya de modo transversal desafíos que serán claves en la operación: (a) género y diversidad; (b) sostenibilidad ambiental y cambio climático (ver ¶1.13); y (c) innovación y transformación digital (principalmente mediante la plataforma habitacional de digitalización y optimización de los datos sectoriales).

B. Objetivos, componentes y costo

1. CCLIP ProMorar

1.16 **Objetivo general de la CCLIP.** Promover nuevas estrategias de vivienda y mejora del hábitat en Brasil, centrándose en la población de bajos ingresos, contribuyendo a la aceleración del desarrollo económico y a la reducción de las desigualdades sociales en el país ([EEO#5](#)).

1.17 **Beneficiarios.** La CCLIP beneficiará a todos los agentes del sector de la vivienda y del hábitat. Los beneficiarios finales, serán: (i) las familias de bajos ingresos, promoviendo los segmentos de la HIS¹⁰ y la Vivienda de Mercado Popular (HMP)¹¹; (ii) los gobiernos subnacionales (Estados y Municipios); (iii) los agentes del sector privado (construcción, financiación, gestión de condominios y arrendamientos, etc.); (iv) el tercer sector (sociedad civil organizada, movimientos populares, etc.); (v) el sector académico; y (vi) los ciudadanos en general debido a que a través de la plataforma de información contarán con la oferta y demanda de vivienda de Brasil para la toma de decisiones.

2. Primera operación individual de la CCLIP – ProMorar Brasil

1.18 **Objetivo de la operación individual.** Dentro del objetivo general de la CCLIP de promover nuevas estrategias de vivienda y mejora del hábitat, la primera operación pretende, desde el ámbito federal, dotar a los actores públicos, privados y de la sociedad civil de nuevas herramientas para facilitar y diversificar el acceso a soluciones de vivienda de interés social con el fin de aumentar el acceso a una vivienda digna. Los objetivos específicos de esta operación son: (i) conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna; (ii) desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación); y (iii) fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de HIS.

¹⁰ El [Art. 1º de la Ley nº 14.118/2021](#) define los límites de renta familiar de los grupos que pueden ser atendidos con viviendas de interés social producidas con recursos del Gobierno Federal de Brasil: en el área urbana, familias con renta bruta familiar mensual de hasta R\$7.000,00 y en el área rural, familias con renta bruta familiar anual de hasta R\$84.000,00. Dichos límites y grupos se detallan en el artículo 2 del Decreto 10.600/2021.

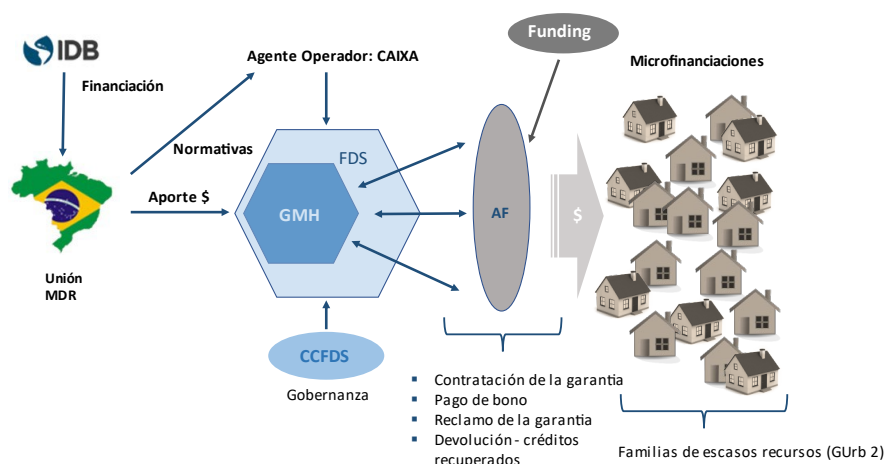
¹¹ El Gobierno Federal no adopta la categoría de Mercado Popular, solo los grupos de asistencia y los límites de ingresos descritos anteriormente. Sin embargo, municipios como el de São Paulo prevén modalidades de ayuda para las familias con límites de ingresos más elevados, pero que todavía necesitan algún incentivo para acceder a la vivienda, considerada como vivienda de mercado popular.

- 1.19 **Componente 1. Plataforma de Gestión de la Demanda y Oferta de Viviendas (BID US\$2.855.925).** El componente proporcionará los siguientes productos clave: (i) la implementación de una Solución de *Business Intelligence* (BI); (ii) la preparación de un plan de gobernanza de la plataforma; y (iii) la implementación de servicios del sistema de gestión de la oferta y la demanda de vivienda (¶4 del [EEO#3](#)). Estos productos contribuirán, por medio de la digitalización, a conectar y cualificar la gestión de la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna. Este resultado contribuirá a crear una cultura de datos desagregados y georeferenciados por segmentación demográfica interseccional (género, raza, etnia, ingresos familiares, discapacidad) y a medir las líneas de base sobre su asistencia potencialmente diferenciada y en caso de evidenciar brechas de asistencia, esto podría ser la base para la elaboración de políticas diferenciadas en el futuro. También contribuirá a sistematizar el levantamiento de datos y el análisis de información medioambiental que pueda documentar el impacto climático de las inversiones en vivienda (a escala de la propiedad, en términos de construcción ecológica, pero potencialmente a escala urbana, para fomentar la densificación urbana).
- 1.20 **Componente 2. Programa de Financiamiento a la Mejora de Viviendas (BID US\$48.400.000).** El componente proporcionará los siguientes productos clave: (i) la creación de un mecanismo de concesión de Garantías para Mejoramiento de Vivienda (GMH); (ii) la creación de un sistema de control y seguimiento de los mejoramientos de vivienda (plataforma tecnológica y reglas del agente financiero); (iii) la promoción de la diversificación paulatina de los agentes financieros que operan en este mercado; y (iv) la creación de un sistema de estadísticas sobre mejoramiento de viviendas verdes (con atributos de impacto ambiental y cambio climático). La provisión de estos productos permitirá el desarrollo y la implementación de un mercado de mejoramientos, impulsado inicialmente por un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible¹² de las viviendas para las familias de bajos ingresos con el fin de reducir el déficit cualitativo (para más detalles sobre estos productos, ¶5 del [EEO#3](#), y para más información sobre el mecanismo GMH, [EEO#6](#)). La GMH, descrita en la siguiente figura, será operada por CEF (Agente Operador del Fondo de Desarrollo Social (FDS)) y dicha garantía se utilizará para promover más financiamientos y con condiciones más asequibles de mejoramientos de vivienda, atrayendo nuevos agentes financieros (bancos, cooperativas de crédito, *fintechs*, ONG, etc.) comenzando por la CEF y posteriormente integrando otros agentes financieros adicionales. Dado que esta garantía ayudará a mitigar el riesgo de los agentes financieros, se espera una mayor derrama crediticia y/o una menor tasa de interés, viabilizando muchos más mejoramientos, contribuyendo así para la reducción del déficit cualitativo. Los criterios de elegibilidad del mecanismo GMH, descritos en detalle en el ROP, incluyen ingresos familiares máximos, ubicación en áreas urbanas regularizadas o en proceso de regularización (lo que excluye

¹² El [EEO#2](#) presenta información detallada sobre las estrategias de mejoras de las viviendas bajo premisas de sostenibilidad ambiental que promueven la inclusión de medidas de eficiencia energética, consumo eficiente de agua y calidad de los materiales de construcción.

zonas de riesgo de desastre y de protección ambiental), y tipos de refacción¹³, bien como aspectos orientadores de la estructuración del mecanismo de garantías, entre otros.

Figura 5 – Mecanismo de concesión de garantías para microfinanciamiento para mejoramiento de las viviendas



Fuente: BID, 2022.

- 1.21 **Componente 3. Estudios, herramientas y desarrollo de capacidades para la revisión de la planificación, la promoción de la sostenibilidad socio-ambiental y la diversificación de los programas de HIS (BID US\$2.400.000, Local US\$500.000).** El componente proporcionará los siguientes productos clave: (i) la elaboración de estudios para subsidiar la reformulación del Plan Nacional de Vivienda y de la Política nacional de vivienda a mediano y largo plazo; (ii) la formación de profesionales de la arquitectura y la ingeniería en la mejora de la vivienda con sostenibilidad socioambiental y climática; (iii) la elaboración de un estudio técnico con diagnóstico y propuesta de políticas para facilitar el acceso de las mujeres al microcrédito de vivienda con un enfoque interseccional; (iv) la formación de funcionarios públicos subnacionales en temas relacionados con la sostenibilidad socioambiental y el cambio climático aplicados a la política de vivienda; y (v) la formación de funcionarios públicos subnacionales en temas relacionados con el género y la diversidad aplicados a la

¹³ Obras y servicios que garanticen la salubridad, la seguridad, los estándares mínimos de edificación y habitabilidad definidos por las ordenanzas locales y la adaptación del tamaño de la vivienda al número de miembros de la familia o a las funcionalidades de la familia, o, además, la adaptación de la vivienda para la accesibilidad, la instalación de equipos de calefacción solar, la eficiencia energética o la reducción del consumo de agua.

política de vivienda¹⁴ (¶6 del [EEO#3](#)). El suministro de estos productos reforzará el Plan Nacional de Vivienda y la política de vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental, la formación de los agentes de la política de vivienda y la diversificación de los programas del HIS. En cuanto a la integración de la perspectiva de género, la diversidad, la sostenibilidad ambiental y el cambio climático, este resultado permitirá influir en un cambio de paradigma en el sector por medio de la formación de los principales agentes de la política pública de vivienda, en particular los equipos municipales y estatales, y los profesionales de la arquitectura y el urbanismo. Esta gestión del conocimiento y el cambio de cultura se considerará una base para el cambio de prácticas y la aplicación concreta en los programas de vivienda ([EEO#3](#)).

- 1.22 **Gastos de administración y gestión del programa (BID US\$400.000).** El programa cubrirá los costos de los controles independientes de cumplimiento de resultados en cada uno de los tramos de desembolso, así como los costos de gestión y evaluación del programa. Está previsto realizar una evaluación económica ex-post, una evaluación final del proyecto y una evaluación de impacto.
- 1.23 **Beneficiarios.** La plataforma habitacional pretende atender a los 26 estados, al Distrito Federal y a los 5.570 municipios brasileños, a los promotores, a los constructores, a los profesionales de la asistencia técnica, a las entidades ejecutoras de obras, a los agentes financieros del sector y a los solicitantes de subsidios y financiamiento para la vivienda. El mecanismo GMH beneficiará directamente a los domicilios de bajos ingresos con inadecuaciones constructivas, alcanzando, en la primera ronda de otorgamiento de garantías, a 152.000 hogares de bajos ingresos (aproximadamente 470.000 personas). El Componente 3 beneficiará a los agentes de la política de vivienda, y en particular al Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SNHIS)¹⁵.
- 1.24 **Acciones de Género y Diversidad.** Como intervención principal y considerando la ausencia y necesidad de sensibilización sobre los sesgos y desafíos de género y diversidad en el sector vivienda, este programa capacitará de manera masiva a los agentes del sector público (funcionarios de las secretarías estatales y

¹⁴ Incluyendo cuestiones de gobernanza urbana (participación, representatividad y presencia simbólica), funcionalidad (accesibilidad, transitabilidad, arquitectura residencial inclusiva, etc.) y seguridad en los espacios públicos y áreas de condominio (diseño de seguridad, disposiciones legales e institucionales, etc.), entre otras, aplicadas a diferentes públicos - mujeres y hombres, personas mayores (ancianos) y niños, personas con discapacidad, personas de diferentes razas y etnias, personas LGBTQ+, migrantes y refugiados, personas sin hogar, entre otros. Esta capacitación se basará en el curso [Cidades para Todas – gênero e diversidade nos espaços urbanos](#), del BID Academy.

¹⁵ Instituido por la [Ley nº 11.124](#), del 16 de junio de 2005, el Art. 5º especifica que Los siguientes organismos y entidades forman parte del Sistema Nacional de Viviendas de Interés Social - siglas en portugués: SNHIS: (i) Ministerio de las Ciudades, órgano central del SNHIS; (ii) Consejo Gestor del FNHIS; (iii) *Caixa Econômica Federal* - CEF, agente operativo del FNHIS; (iv) Consejo de las Ciudades; (v) Consejos en el ámbito de los Estados, del Distrito Federal y de los Municipios, con atribuciones específicas relacionadas con las cuestiones urbanas y de vivienda; (vi) Organismos e instituciones que forman parte de la administración pública, directamente o indirectamente, de los ámbitos federal, estatal, del Distrito Federal y municipal, e instituciones regionales o metropolitanas que realizan funciones complementarias o relacionadas con la vivienda; (vii) Las fundaciones, sociedades, sindicatos, asociaciones comunitarias, cooperativas de vivienda y cualquier otra entidad privada que realice actividades en el área de la vivienda, ya sean similares o complementarias, todas en la condición de agentes promotores de acciones en el ámbito del SNHIS; y (viii) los agentes financieros autorizados por el Consejo Monetario Nacional para operar en el Sistema Financiero de la Vivienda - SFH.

municipales de vivienda) y privado (agentes financieros y profesionales arquitectos ingenieros del programa de mejoramiento) sobre las barreras y prejuicios hacia mujeres, personas con discapacidad, personas LGBTQ+, afrodescendientes y personas indígenas (§1.20). Complementariamente, teniendo en cuenta que los datos desagregados sobre género, discapacidad, raza y etnia en el sector vivienda son limitados, este programa contribuirá a mejorar la gestión de los datos de vivienda desagregados dentro de la plataforma habitacional, al cruzar datos atomizados en diversas bases y refinar su tratamiento estadístico (§1.18). Esta metodología será desarrollada de manera prioritaria en el universo de datos del programa de mejoramientos (Componente 2) y será analizada en la evaluación de impacto prevista al final del programa. Finalmente, este programa creará un estudio técnico con diagnóstico y recomendaciones de política para facilitar el acceso de las mujeres al microcrédito para vivienda con un enfoque interseccional (§1.20) ([EEO#1](#)).

C. Indicadores clave de resultados

- 1.25 **Resultado 1.** Los indicadores para verificar el cumplimiento de los resultados relacionados con el objetivo específico de conectar la oferta y la demanda de vivienda son: (i) Unidades de viviendas registradas en la plataforma habitacional; (ii) Unidades de viviendas registradas en la plataforma habitacional con información ambiental establecida; (iii) Familias registradas en la plataforma habitacional; y (iv) Jefes de familia registrados en la plataforma habitacional con información sobre género, discapacidad, raza y etnia.
- 1.26 **Resultado 2.** Los indicadores para verificar la consecución de los resultados relacionados con el objetivo específico de desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos son: (i) Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de vivienda firmados; y (ii) Unidades de vivienda con obras de mejoras concluidas.
- 1.27 **Resultado 3.** Los indicadores para verificar el cumplimiento de los resultados relacionados con el objetivo específico de fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda son: (i) Evaluación del primer ciclo del PlanHab realizada con valoración satisfactoria; (ii) Porcentaje de profesionales capacitados que emitieron el registro de la Anotación de Responsabilidad Técnica (ART) y/o Registro de Responsabilidad Técnica (RRT) de obras de mejoramiento contratadas con garantías; y (iii) Porcentaje de gobiernos subnacionales con personal ejecutivo capacitado en género, diversidad, sostenibilidad ambiental y cambio climático.
- 1.28 El indicador de impacto del programa, asociado al objetivo general de la operación, es "Aumento del valor de la propiedad tras las intervenciones realizadas".
- 1.29 Los Indicadores de Resultado Vinculados a los Desembolsos (IVD) por componente son: (i) Familias registradas en la plataforma habitacional; (ii) Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas firmados; (iii) Mecanismo de concesión de garantías para mejoramiento de las viviendas instituido de acuerdo con la legislación local;

(iv) Evaluación de primer ciclo del PlanHab 2040 realizada con valoración satisfactoria; y (v) Estudios realizados para fundamentar la reformulación de la política nacional de vivienda (Anexo II).

- 1.30 **Análisis económico.** El análisis económico para un periodo de 10 años del proyecto ex ante indica que, bajo una tasa de descuento de 12% anual (i) el Valor Presente Neto (VPN) del proyecto es US\$21,4 millones y la Tasa Interna de Retorno (TIR) es 36.7% considerando la matriz insumo producto con un multiplicador del 30% (siendo conservador este multiplicador dado que en Brasil es de 46%); (ii) el apalancamiento que logrará la garantía será de un potencial de financiamiento para mejoramientos de vivienda de US\$415 millones para 152.000 mejoramientos de vivienda; (iii) el análisis de sensibilidad muestra que los costos pueden ampliarse en más 52% que la TIR permanece viable; y (iv) de la misma forma, los beneficios pueden reducirse en hasta un 33% permaneciendo el proyecto viable, o sea, con una TIR de 12%.
- 1.31 El estudio de viabilidad económica ([EEO#8](#)) se desarrolló utilizando una [Matriz de Insumo Producto](#) elaborada por la Fundación Getúlio Vargas, que estimó los valores del multiplicador keynesiano para el sector de la construcción civil. Se eligió este modelo debido a que el programa no cuenta con una muestra para evaluación. El costo considerado es la totalidad del proyecto, más los gastos incrementales¹⁶. A su vez, los créditos otorgados para la renovación de viviendas generarán impactos positivos en el crecimiento de la actividad económica y la productividad en el área de influencia del Programa. Basado en el concepto de atracción, que la inversión pública en capital privado induce la inversión real del sector privado a la economía, provocando cambios en el Producto Interno Bruto (PIB) potencial.

II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS

A. Instrumentos de financiamiento

1. CCLIP ProMorar

- 2.1 **Tipo y modalidad.** La CCLIP apoyará los elementos del Plan Nacional de Vivienda. En esta primera operación se atenderá preponderantemente al déficit cualitativo a través de mejoramiento de vivienda. La operación está diseñada para permitir una multiplicidad de organismos de ejecución, razón por la cual la CCLIP será del tipo Multisectorial II (de acuerdo con la GN-2246-13 y el OP-1622-3). El organismo de enlace será la Secretaría de Asuntos Internacionales y Desarrollo del Ministerio de Planeación y Presupuesto (SEAID), que está facultada para cumplir esta función.
- 2.2 **Sectores.** Para efectos de la CCLIP, los sectores cubiertos serán: la provisión de soluciones habitacionales (que puede incluir, entre otros, la construcción, el mejoramiento, los acuerdos reglamentarios y financieros, y puede incluir la

¹⁶ La estimación de los beneficios se basó en el supuesto de que las inversiones del Programa en la formación del Fondo de Garantía para Operaciones de Crédito otorgadas a las familias, por medio de la red de crédito privado, con apoyo para la implementación de acciones dirigidas al desarrollo de sistemas y capacitación técnica para la gestión y brindará apalancamiento de recursos privados en condiciones accesibles a la población de bajos ingresos.

propiedad, el alquiler, el arrendamiento u otras formas de vivienda como *retrofit*, *co-living*, *senior living* e innovaciones en soluciones de vivienda), el mejoramiento de barrios y hábitat (que puede incluir infraestructura, la gestión de riesgos y prevención de desastres, la regularización de la tierra, la mejora de las viviendas, entre otros), y el fortalecimiento sectorial (que puede incluir la gestión de datos, el desarrollo de capacidades, la modernización jurídica, institucional y financiera, entre otros).

- 2.3 Transversalmente, los temas promovidos serán el género y la diversidad (asistencia a poblaciones con perfiles diversos, creación de datos desagregados sectoriales, incentivos específicos), el cambio climático y la sostenibilidad ambiental (densificación urbana, infraestructuras sostenibles, construcción verde) y la digitalización (modernización de la gestión del sector, ciudades inteligentes).
- 2.4 **Acuerdos institucionales.** Podrán ser prestatarios de los préstamos o garantías individuales que se financien en el marco de la CCLIP: (i) la República Federativa del Brasil; (ii) los Estados, Municipios y el Distrito Federal; y (iii) los bancos (públicos) de desarrollo (federales, regionales o estatales) que concedan subpréstamos a terceros (gobiernos subnacionales, empresas o particulares) para inversiones específicas que contribuyan a mejorar el hábitat en Brasil.
- 2.5 **Monto y plazo.** La CCLIP dispondrá de un monto de hasta US\$600 millones para ser utilizado en un período de 10 años, en aproximadamente 5 operaciones individuales de préstamos de inversión o garantías que respalden proyectos de inversión, en los términos de la GN-2246-13 y OP-1622-3. La temporalidad de la CCLIP se justifica dado que acompaña el periodo decenal del PlanHab y que la consolidación de un modelo de política basado en evidencia requiere de una visión de mediano plazo que sobrepase periodos de gobierno y logre incorporar un creciente número de gobiernos subnacionales para lograr resultados e impactos en mayor escala.

2. Primera operación individual de la CCLIP – ProMorar Brasil

- 2.6 **Modalidad, monto y plazo.** La primera operación individual financiada por la CCLIP será un PBR con un período de desembolso de cinco años. El programa tendrá un costo de US\$54.555.925, de los cuales US\$54.055.925 provendrán de un préstamo del BID (Capital Ordinario); y US\$500.000 de aporte de contrapartida local.

Cuadro 1. Costos estimados del programa (US\$)

Componente	BID	Local	Total	%
Componente 1: Plataforma de gestión de la demanda y la oferta de viviendas	2.855.925	0	2.855.925	5,2
Componente 2. Programa de financiamiento a la mejora de viviendas	48.400.000	0	48.400.000	88,7
Componente 3. Estudios, herramientas y desarrollo de capacidades para la revisión de la planificación, la promoción de la sostenibilidad socio ambiental y la diversificación de los programas de HIS.	2.400.000	500.000	2.900.000	5,3
Administración del programa	400.000	0	400.000	0,7
Total	54.055.925	500.000	54.555.925	100

- 2.7 **Justificación del uso del instrumento PBR.** El PBR es el instrumento más adecuado para llevar a cabo el programa propuesto, ya que tiene por objeto: (i) apoyar un programa gubernamental existente (*Programa Moradía Digna/PMCMV*) en la consecución de resultados (Figura 6 y [EEO#4](#)), mediante la creación de herramientas estructurales integradas en la política nacional (y no inversiones puntuales) - por ejemplo, con el mecanismo del GMH, las inversiones del PBR servirán de palanca para atraer recursos privados y permitirán complementar la cobertura del programa existente (que hoy sólo atiende al 20% de los hogares más pobres de cada polígono de intervención por medio de la mejora subvencionada), gracias a la creación de instrumentos de financiamiento que no existen actualmente; (ii) promover el uso de los sistemas fiduciarios de la agencia ejecutora, validados como resultado del análisis de la Plataforma de Análisis de la Capacidad Institucional (PACI), para proporcionar plena autonomía en la gestión, considerando que todos los productos existirán más allá del programa - en este sentido, el uso de los sistemas nacionales permite garantizar la sostenibilidad de los resultados; y (iii) garantizar una operación ágil durante la fase de ejecución, basado en la obtención de resultados¹⁷ a partir de indicadores pre-acordados, con costos transaccionales reducidos. La propuesta cumple con los requisitos de un PBR (GN-2869-10), y sus Directrices para la Tramitación de Préstamos Bancarios con Garantía Soberana Basada en Resultados (GN-2869-3).

¹⁷ En el capítulo 9 del [EEO#3](#) se evidencia cómo se planifican los gastos asociados a productos y resultados intermedios que permiten la consecución de los resultados finales.

Figura 6 – Introducción de los Objetivos de la Operación (elementos naranjas) dentro de la Política Nacional Federal (elementos azules)



Fuente: SNH, 2023.

- 2.8 **Cuadro de desembolsos.** Los recursos serán desembolsados en un plazo de cinco años como se detalla en el Cuadro 2. El período de ejecución se definió con base en el tiempo estimado que conlleva el cumplimiento de los resultados que se proponen atender en el programa, y en particular por su carácter bastante innovador. Un análisis indicativo sobre la planificación y el costo detallado y específico de los productos necesarios para cumplir dichos resultados se encuentran en el capítulo 9 del [EEO#3](#).

Cuadro 2. Programa tentativo de desembolsos (US\$)

Fuente	Año 1 ¹⁸	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
BID	23.800.000	16.600.000	7.100.000	5.870.925	685.000 ¹⁹	54.055.925
Local	250.000	0	125.000	125.000	0	500.000
Total	24.050.000	16.600.000	7.225.000	5.995.925	685.000	54.555.925
% por año	44,1	30,4	13,3	11,0	1,3	100

B. Riesgos ambientales y sociales

- 2.9 De acuerdo con el [Marco de Política Ambiental y Social](#) (MPAS) del BID, esta operación está clasificada como Categoría Intermediación Financiera (IF) con un riesgo socioambiental bajo, considerando que las obras apoyadas por el programa (mediante otorga de garantía a microcréditos prevista en el Componente 2) tendrán un valor máximo de US\$10.000. El Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) del programa se describe en el numeral 4.2 del [EEO#7](#). Los

¹⁸ Los montos correspondientes al anticipo inicial y al financiamiento retroactivo están comprendidos en el monto de recursos del préstamo destinado para el desembolso del Año 1.

¹⁹ El adelanto de US\$8 millones se está descontando de este último desembolso. Aun cuando no corresponde a un desembolso, el prestatario deberá entregar el informe de la verificación independiente de los resultados.

intermediarios financieros otorgarán microcréditos garantidos para financiar proyectos de mejora de la vivienda clasificados como categoría C, y excluirán los proyectos clasificados como categoría A o B de acuerdo con el sistema de clasificación del Banco - estos criterios de elegibilidad se presentan en las Reglas Operativas del Programa (ROP) ([EEO#7](#)).

C. Riesgos fiduciarios

- 2.10 En el contexto de la evaluación de la capacidad institucional de la SNH llevada adelante durante el período de preparación del Programa, se identificaron los siguientes riesgos fiduciarios: (i) si no se prevé un presupuesto adecuado en la Ley Presupuestaria Anual (LOA), por sus siglas en portugués) para el primer año de ejecución, el inicio de las actividades del Programa puede retrasarse, comprometiendo la consecución de los resultados y, en consecuencia, el calendario de desembolsos. Este riesgo se mitiga con la adecuada articulación con el equipo responsable del presupuesto; y (ii) si el OE no se fortalece en las cuestiones financieras específicas del Programa, puede haber retrasos en la preparación de los informes financieros y en la recopilación de datos para la preparación de los Estados Financieros que deben auditarse anualmente. Este riesgo se mitiga nombrando a un especialista administrativo-financiero dedicado al programa, que debe estar adecuadamente formado en cuestiones fiduciarias, y los detalles de los requisitos financieros deben incorporarse al ROP.

D. Otros riesgos y temas clave

- 2.11 De acuerdo con el Marco para la Gestión de Riesgos en Proyectos con Garantía Soberana (OP-1519-5) y sus guías (OP-1699-3), se analizaron los riesgos de la operación y se identificaron los siguientes riesgos como medio-alto y alto:
- a. Si hay una limitada coordinación institucional en la SNH con otras entidades involucradas, como la CEF, el FDS y otras involucradas en la implementación del Componente 2, podría haber retrasos en la constitución del mecanismo de garantía y en el inicio de la oferta de microcréditos, generando retrasos en el cumplimiento de las metas de desembolso del programa. Este riesgo se mitiga con la aprobación de la resolución del FDS por parte de su consejo curador que se encuentra en discusión, involucrando actualmente a los más altos niveles de la SNH y de CEF.
 - b. Si el mecanismo del GMH no es lo suficientemente atractivo para atraer los agentes financieros, el ritmo y el volumen de las operaciones podrían ser inferiores a los estimados, lo que repercutiría en la consecución de los objetivos de mejora de la vivienda del Programa. Este riesgo se mitiga con: (i) negociaciones previas con la CEF, con metas de inclusión de otros agentes y conversas con esos agentes para asegurar el atractivo del mecanismo de garantía previsto en el Programa; (ii) trabajos actuales hacia la institución del marco legal del microfinanciamiento de vivienda; y (iii) la busca de fondeo asequible, como el *Fundo de Garantia do Tempo de Serviço* (FGTS), y/o fondeo internacional.
 - c. Si hay pocas condiciones atractivas para los agentes financieros (primas y nivel de *stop loss* vs. tasas de incumplimiento y pérdidas) y hacen con que el

mecanismo del GMH no tenga el costo esperado, la GMH podría no ser financieramente auto-sostenible. La mitigación de este riesgo podrá incluir subsidios gubernamentales y/o la busca de otros fondeos, nacionales o internacionales, como fondos ambientales, asociando los mejoramientos con componentes de eficiencia energética, por ejemplo.

- d. Si la Unidad de Gestión del Programa (UGP) se constituye con un equipo que tiene una alta carga de trabajo compartida con otras atribuciones, podría haber retrasos en el cumplimiento contractual que se establezca en el Acuerdo de Préstamo, lo que podría impactar en los calendarios de desembolso del Programa; este riesgo se mitiga con el nombramiento de profesionales de la SNH con cargos y funciones de alto nivel en la UGP para asegurar el nivel de decisión que es clave para la correcta ejecución del Programa y con la contratación de consultores para apoyar al equipo de gestión de la SNH al inicio de la ejecución del Programa, que serán proporcionados por el BID.

III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN

A. Resumen de los arreglos de implementación

- 3.1 **Prestatario y Organismo Ejecutor (OE).** Para la primera operación en la CCLIP, el prestatario será la República Federativa de Brasil, y el OE será el MCID, por medio de la SNH. Los resultados de la PACI indican que la SNH tiene la capacidad necesaria para gestionar las acciones que se llevarán a cabo en el marco de la operación individual; sin embargo, se identificó que el OE necesita fortalecer su capacidad de gestión operativa y fiduciaria. Para ello, se creará una UGP dentro de la estructura de la SNH, compuesta por personal con cargos y funciones de alto nivel (Directoria y Coordinaciones Generales principalmente) para garantizar el nivel de decisión del Programa. Los cargos mínimos son (i) Coordinador/a general; (ii) tres coordinadores/as de componente; y (iii) coordinador/a administrativo y financiero. En complemento, para garantizar un proceso de gestión eficaz, también se prevé la posibilidad de contratación de consultores individuales con experiencia en la ejecución y gestión de proyectos internacionales (ver descripción detallada de la UGP en el [EEO#7](#)).
- 3.2 **Mecanismos de ejecución, administración y coordinación del programa.** La UGP estará directamente vinculada al Secretario(a) de la SNH, estará dirigida por un(a) Director(a) o un(a) Coordinador(a) y contará con funcionarios de la Secretaría asignados como responsables de los componentes y se encargará de las siguientes funciones y tareas: mantener la comunicación formal con el Banco; preparar los documentos de la planificación operativa; presentar al Banco los informes de progreso y los estados financieros auditados; presentar al Banco las solicitudes de desembolso; y coordinar la gestión, evaluación y supervisión de las actividades y otras acciones de implementación del Programa.
- 3.3 **Aspectos operativos para la ejecución del Componente 2.** El mecanismo de GMH creado en el Componente 2 no requiere la creación de un nuevo fondo, ya que será acogido por el FDS, que ya tiene por ley la capacidad de operar mecanismos de garantía para el sector de la vivienda. El FDS, por ley, es operado

por la CEF, la cual actuará como agente operador del mecanismo de GMH. En este carácter, la CEF acreditará a los agentes financieros (bancos privados o de desarrollo, entre los cuales posiblemente estará la propia CEF como Agente Financiero²⁰, cooperativas, etc.) capaces de contratar las garantías del programa. Esas garantías estarán relacionadas con microfinanciamientos que estos agentes financieros otorguen a las familias de bajos ingresos para que realicen mejoras en sus viviendas. Los detalles de estos mecanismos de ejecución se describen en el ROP ([EEO#7](#)).

- 3.4 **Desembolsos.** El programa prevé un total de cinco (5) tramos de desembolsos que se realizarán durante los cinco años del periodo de desembolsos del programa. Cada desembolso será realizado una vez que se haya verificado el cumplimiento de las metas previstas para cada uno de los cinco indicadores (Anexo II. Matriz de Resultados. Indicadores de desembolsos). La verificación del cumplimiento de las metas será realizada por una firma/consultor denominado Entidad Verificadora Independiente (EVI) que deberá: (i) emitir una opinión técnica acerca de la exactitud, confiabilidad y consistencia de la información correspondiente a los resultados; y (ii) determinar el valor de los indicadores de resultado establecidos en cada tramo de desembolsos, realizando el cálculo en los casos en que no existan reportes independientes automáticos. Cada desembolso estará sujeto a dicha verificación independiente, conforme a la política GN-2350-15.
- 3.5 El procedimiento para desembolsar será: (i) la UGP realizará un informe de avance de la ejecución del programa y del avance de los indicadores de resultados que se utilizarán para los desembolsos, mencionados en el párrafo anterior; (ii) la UGP remitirá dicho informe para la verificación externa de resultados de la EVI que analizará el cumplimiento de los mismos con base en los protocolos establecidos en el Plan de Monitoreo y Evaluación (PME) Enlace Electrónico Requerido ([EER#1](#)); (iii) la EVI confirmará el cumplimiento de los resultados de acuerdo a los objetivos mencionados en el párrafo anterior y en los tiempos que se acuerden en sus términos de referencia; y (iv) una vez verificado el cumplimiento de los resultados de desembolso, la UGP remitirá la solicitud de desembolso correspondiente al Banco. El Banco podrá desembolsar en la cuenta que el prestatario indique, una vez que el resultado de la verificación externa compute que el valor de los indicadores correspondientes sea igual o mayor que la meta establecida. En caso de que sea inferior, se podrá desembolsar en proporción al alcance de la meta. Los saldos no desembolsados podrán reprogramarse en los desembolsos posteriores.
- 3.6 **Requisitos de la EVI.** La firma o profesional contratado deberá poseer experiencia en la evaluación y monitoreo de proyectos, manejo de indicadores de resultados y en la evaluación de la confiabilidad de sus fuentes de información y métodos utilizados para producirlos. Los términos de referencia de esta contratación serán previamente acordados con el Banco y los recursos de esta contratación vendrán de la propia operación, de recursos de CT de apoyo al

²⁰ De acuerdo con la legislación local y su Estatutos Social, la Caixa cuenta con una estructura organizativa que separa el área encargada de administrar los fondos establecidos por el Gobierno Federal (entre ellos el fondo FDS, en donde funcionará el mecanismo de garantías apoyado por el Programa) y las áreas operativas de Caixa que desarrollan sus actividades bancarias regulares.

cliente ([ATN/OC-17800-BR](#), u otra posterior), o de los recursos de supervisión de la operación del Banco.

- 3.7 **Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento. Serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: (i) la creación formal de la UGP; y (ii) la aprobación del borrador del ROP, previamente acordado con el Banco.**
- 3.8 **Condición contractual especial de ejecución.** Sera condición contractual especial de ejecución la contratación de la EVI, de acuerdo con los términos de referencia previamente acordados con el Banco, dentro de los 180 días posteriores a la firma del contrato de préstamo.
- 3.9 **Reglamento Operativo del Programa (ROP).** El ROP ([EEO#7](#)) detalla la estrategia de ejecución de la operación e incluye: (i) el esquema organizacional del programa; (ii) las funciones de la UGP; (iii) los mecanismos de coordinación y ejecución del programa; (iv) el esquema de rendición de cuentas, monitoreo y evaluación de los resultados; (v) los lineamientos para los procesos financieros, de auditoría y de adquisiciones; y (vi) la gestión de riesgos socioambientales y de integridad del programa.
- 3.10 **Financiamiento retroactivo.** El Banco podrá reconocer retroactivamente con cargo a los recursos del financiamiento, resultados alcanzados por el OE atribuibles al Programa, entre la fecha de aprobación del perfil del proyecto (21 de marzo 2022), hasta la fecha de elegibilidad del préstamo, por un monto de hasta US\$5.400.000 (10% del monto del préstamo), siempre que los gastos relacionados al alcance de estos resultados sean elegibles dentro del proyecto y sean atribuibles a la consecución de los correspondientes resultados de desarrollo. El desembolso será sujeto a una verificación independiente del alcance de estos resultados. El esfuerzo del OE en alcanzar de manera temprana algunos resultados del programa se debe al hecho de que son necesarios para el alcance de los otros resultados del programa²¹.
- 3.11 **Desembolso inicial.** En el primer tramo de desembolso, el OE solicitó al Banco un desembolso inicial por un monto de US\$8.000.000 (14,8% de la propuesta de financiamiento) con el objetivo de proveer recursos para atender las acciones iniciales del Programa, en particular, la constitución del fondo de garantías, que exige un aporte de recursos robusto, para demostrar al mercado un flujo de recursos consistente capaz de atender las demandas presentadas, transmitiendo seguridad en una operación innovadora.
- 3.12 **Auditorías.** Los estados financieros del programa serán auditados anualmente por la Contraloría General de la Unión (CGU) o por una firma de auditoría externa independiente aceptable por el Banco. Los estados financieros auditados serán presentados al Banco en hasta 120 días después del cierre de cada ejercicio económico de la entidad, de conformidad con los procedimientos y los términos de referencia previamente acordados con el Banco.

²¹ Es importante notar que varias actividades ya están desarrollándose previamente a la elegibilidad, entre otras cosas gracias al monitoreo constante del equipo del Banco y mediante el apoyo de la cooperación técnica ProMorar ([ATN/OC-17800-BR](#)).

B. Resumen de los arreglos para el monitoreo de resultados

- 3.13 **Monitoreo.** El MCID será responsable por la recolección de datos y el monitoreo de resultados, que se basarán en: (i) Matriz de Resultados (Anexo II); (ii) Plan de Monitoreo y Evaluación ([EER#1](#)); (iii) Matriz de Gestión de Riesgos del Programa (Apéndice I); (iv) Informes Semestrales del Reporte de Monitoreo del Progreso (PMR), preparados por la UGP durante la vida del programa a título de consolidación de los avances, para la revisión por parte del Banco, enviados en los 60 días posteriores al final de cada semestre; y (v) Estados Financieros Auditados del Programa.
- 3.14 **Evaluación.** La evaluación del Programa se hará mediante la Matriz de Resultados y el PME, incluyendo la formulación del Informe de Finalización del Programa (PCR). Se realizará una evaluación final que abarcará los aspectos técnicos, administrativos y financieros, así como un análisis costo-beneficio ex post. La evaluación final se realizará cuando los desembolsos alcancen al menos un 90% de los recursos del préstamo y su objetivo será verificar el avance en el cumplimiento de las metas previstas para cada uno de los resultados esperados y la generación de los productos por componente. La evaluación final contendrá también un análisis económico ex post (eficacia en función de los costos) y un análisis de impacto del programa que se llevará a cabo bajo la metodología de diferencias en diferencias, para la identificación del incremento del valor de mercado de los inmuebles beneficiados con las acciones de Financiamiento para Mejoras de Vivienda. Por lo tanto, serán definidos un grupo de control y otro del programa (con acciones para mejoras de vivienda), con muestras estadísticamente representativas ([EER#1](#)).

IV. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

- 4.1 **Criterios de elegibilidad de la CCLIP.** La CCLIP cumple los requerimientos de elegibilidad aplicables para la CCLIP MM-II bajo la Política GN-2246-13 y sus guías operativas (OP-1622-3), dado que: (i) sus objetivos figuran entre las prioridades definidas en la Estrategia de País del Grupo BID con Brasil para 2019-2022 (GN-2973) en su prioridad 4 de reducir la desigualdad social y de oportunidades por medio del aumento de la eficiencia de las políticas públicas, en particular implementar políticas eficientes para aumentar el acceso a la vivienda (§1.12); y (ii) la SEAID actuará como organismo de enlace responsable de coordinar y supervisar el flujo de operaciones de cada sector de la CCLIP (§2.1).
- 4.2 **Elegibilidad de la primera operación individual bajo la CCLIP.** La primera operación cumple con los requisitos aplicables de la política GN-2246-13 dado que: (i) se hizo un análisis de la capacidad institucional del OE, MCID/SNH, de manera completa, por medio de la PACI, y se identificó que tiene la capacidad de ejecución así como las esferas de mejora y los posibles riesgos (§3.1); (ii) el objetivo de la operación contribuye al logro de los objetivos multisectoriales de la CCLIP al promover nuevas estrategias de atención al déficit de vivienda para familias de bajos ingresos (§1.15); (iii) la operación está contemplada en los tres sectores de la CCLIP (incentivos a la producción de vivienda, al mejoramiento de vivienda, y fortalecimiento del sector/capacidades/digitalización) (§2.2); y (iv) se incluyen las acciones que deben emprenderse en las esferas de mejora identificadas en la evaluación de la capacidad institucional (§3.1).

Matriz de Efectividad en el Desarrollo		
Resumen		BR-L1596
I. Prioridades corporativas y del país		
1. Prioridades Estratégicas del Grupo BID e Indicadores del CRF		
Retos Regionales y Temas Transversales	-Inclusión Social e Igualdad -Productividad e Innovación -Equidad de Género y Diversidad -Cambio Climático -Capacidad Institucional y Estado de Derecho	
Nivel 2 del CRF: Contribuciones del Grupo BID a los Resultados de Desarrollo	-Beneficiarios de programas destinados a combatir la pobreza (#)	
2. Objetivos de desarrollo del país		
Matriz de resultados de la estrategia de país	GN-2973	Aplicar políticas eficaces para incrementar el acceso a la vivienda
Matriz de resultados del programa de país	GN-3154-1	La intervención está incluida en el Programa de Operaciones de 2023.
Relevancia del proyecto a los retos de desarrollo del país (si no se encuadra dentro de la estrategia de país o el programa de país)		
II. Development Outcomes - Evaluability		Evaluable
3. Evaluación basada en pruebas y solución		10.0
3.1 Diagnóstico del Programa		2.5
3.2 Intervenciones o Soluciones Propuestas		3.5
3.3 Calidad de la Matriz de Resultados		4.0
4. Análisis económico ex ante		10.0
4.1 El programa tiene una TIR/VPN, o resultados clave identificados para ACE		1.5
4.2 Beneficios Identificados y Cuantificados		3.0
4.3 Supuestos Razonables		2.5
4.4 Análisis de Sensibilidad		2.0
4.5 Consistencia con la matriz de resultados		1.0
5. Evaluación y seguimiento		9.5
5.1 Mecanismos de Monitoreo		4.0
5.2 Plan de Evaluación		5.5
III. Matriz de seguimiento de riesgos y mitigación		
Calificación de riesgo global = magnitud de los riesgos*probabilidad		Bajo
Clasificación de los riesgos ambientales y sociales		FI
IV. Función del BID - Adicionalidad		
El proyecto se basa en el uso de los sistemas nacionales		
Fiduciarios (criterios de VPC/FMP)	Si	Administración financiera: Presupuesto, Tesorería, Contabilidad y emisión de informes, Controles externos, Auditoría interna. Adquisiciones y contrataciones: Sistema de información, Método de comparación de precios, Contratación de consultor individual, Licitación pública nacional.
No-Fiduciarios	Si	Sistema Nacional de Monitoreo y Evaluación.
La participación del BID promueve mejoras adicionales en los presuntos beneficiarios o la entidad del sector público en las siguientes dimensiones:		
Antes de la aprobación se brindó a la entidad del sector público asistencia técnica adicional (por encima de la preparación de proyecto) para aumentar las probabilidades de éxito del proyecto	Si	BR-T1436

Nota de valoración de la evaluabilidad: El objetivo general de la CCLIP es promover nuevas estrategias de vivienda y mejora del hábitat en Brasil, centrándose en la población de bajos ingresos, contribuyendo a la aceleración del desarrollo económico y a la reducción de las desigualdades sociales en el país. El objetivo general del primer programa bajo la CCLIP es: desde el ámbito federal, dotar a los actores públicos, privados y de la sociedad civil de nuevas herramientas para facilitar y diversificar el acceso a soluciones de vivienda de interés social con el fin de aumentar el acceso a una vivienda digna. Los objetivos específicos de la operación son: (i) conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna; (ii) desarrollar e implementar un Programa Nacional de microfinanciamiento para Mejoramiento de las Viviendas sostenible para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación); y (iii) fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de Vivienda de Interés Social (HIS).

El proyecto presenta un diagnóstico completo; con una descripción precisa del déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo en el país, las estrategias nacionales existentes para el sector vivienda y los determinantes del problema de desarrollo. Los indicadores asociados al objetivo general y los objetivos específicos incluidos en la matriz de resultados son SMART y cuentan con medios de verificación.

El análisis económico del proyecto se llevó a cabo mediante un análisis de costo-beneficio (ACB) y se concentra en los beneficios generados por el valor agregado de la inversión en viviendas. El ACB cuenta con supuestos razonables y cuenta con un análisis de sensibilidad adecuado. El análisis concluye que el proyecto es económicamente viable. La Tasa Interna de Retorno (TIR) es 36.7% utilizando una tasa de descuento del 12%.

El proyecto incluye un plan de monitoreo y evaluación acorde los estándares del Banco. La efectividad de la intervención propuesta se medirá mediante una evaluación de impacto que utiliza la metodología de diferencias en diferencias para el indicador de impacto y un análisis de antes y después para los indicadores de resultado, adicionalmente se hará un análisis económico ex post para medir eficiencia.

Matriz de Resultados

Objetivo del Proyecto:	Los objetivos específicos de esta operación son: (i) conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna; (ii) desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación); y (iii) fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de HIS.
-------------------------------	---

Objetivo General de Desarrollo

Indicadores		Unidad de Medida	Línea de Base	Año esperado para el Logro	Meta	Medios de Verificación	Comentarios
Objetivo General de Desarrollo: Desde el ámbito federal, dotar a los actores públicos, privados y de la sociedad civil de nuevas herramientas para facilitar y diversificar acceso a soluciones de vivienda de interés social, con el fin de aumentar el acceso a una vivienda digna.							
Indicador 1	Valoración de los inmuebles tras las intervenciones concluidas	Porcentaje Valorización	0	2027	10	Informe de la investigación de campo realizada por la SNH	Al principio y al final del proyecto serán realizadas investigaciones de campo con metodología de precios hedónicos

Objetivos de Desarrollo Específicos

Indicadores	Unidad de Medida	Línea de Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Fin del Proyecto	Medios de Verificación	Indicador para desembolso (si/no)	Comentarios
Objetivo específico de desarrollo 1. Conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna.											
Indicador 1.1 - Unidades de vivienda registradas en la plataforma.	Unidad	0	1.000	90.000	150.000	180.000	194.000	615.000	Informe del Sistema	No	

Objetivos de Desarrollo Específicos

Indicadores	Unidad de Medida	Línea de Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Fin del Proyecto	Medios de Verificación	Indicador para desembolso (si/no)	Comentarios
Indicador 1.2 - Unidades de viviendas registradas en la plataforma con informaciones medioambientales establecidas.	Unidad	0	7.000	25.000	40.000	50.000	30.000	152.000	Informe del Sistema	No	Se consideran como informaciones ambientales aquellas incluidas en la lista verde desarrollada para esta operación (Ventilación e iluminación natural, iluminación eficiente y dispositivos economizadores de agua).
Indicador 1.3 - Familias registradas en la plataforma.	Familias	0	0	1.000	279.491	239.850	279.159	799.500	Informe del Sistema	Sí	Este indicador representa el universo de familias registradas en la plataforma .
Indicador 1.4 – Jefes de familia registrados en la plataforma con informaciones sobre género, discapacidad, raza y etnia.	Unidad	0	7.000	25.000	40.000	50.000	30.000	152.000	Informe del Sistema	No	Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad. Este indicador registra un subuniverso del indicador anterior, que corresponde al total de familias integrando el nuevo programa de mejoramiento (del Componente 2). Cabe destacar que: (i) estos datos se presentarán de forma desagregada, ya que la Base de Datos permitirá este tipo de control (los datos estarán disponibles al nivel del individuo, pudiendo incluso generar estadísticas sobre todos los miembros de la familia); (ii) Este indicador permitirá la producción de estadísticas nacionales, que a su vez subsidiarán la formulación de políticas públicas inclusivas de vivienda,

Objetivos de Desarrollo Específicos

Indicadores	Unidad de Medida	Línea de Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Fin del Proyecto	Medios de Verificación	Indicador para desembolso (sí/no)	Comentarios
											en la medida en que está vinculado al indicador de producto 3.5.
Objetivo específico de desarrollo 2. Desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación).											
Indicador 2.1 - Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas firmados.	Número	0	7.000	25.000	40.000	50.000	30.000	152.000	Informe de Caixa (Agente Operador) para la SNH	Sí	Indicador de Desembolso + CRF 2.3 Beneficiarios de programas focalizados contra la pobreza (#).
Indicador 2.2 - Unidades de viviendas con obras de mejoras concluidas.	Unidades de Vivienda	0	0	5.000	15.000	30.000	55.000	105.000	Informe de Caja (Agente Operador) para la SNH	No	La mejora se entiende como pequeñas reformas en las viviendas de bajos ingresos que tienen como objetivo resolver los problemas relacionados con la inadecuación.
Objetivo específico de desarrollo 3. Fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental, así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de HIS.											
Indicador 3.1 – Evaluación del primer ciclo del PlanHab 2040 realizada con valoración satisfactoria.	Evaluación	0	0	0	0	0	1	1	Informe del Sistema de Monitoreo y Evaluación del PlanHab	Sí	Indicador de Desembolso. La evaluación medirá los avances cualitativos de la implementación del plan. Este indicador considerará la inclusión de la perspectiva de cambio climático en forma transversal.

Objetivos de Desarrollo Específicos

Indicadores	Unidad de Medida	Línea de Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Fin del Proyecto	Medios de Verificación	Indicador para desembolso (si/no)	Comentarios
Indicador 3.2 - Porcentaje de profesionales capacitados que emitieron registro de Anotación de Responsabilidad Técnica - ART y/o Registro de Responsabilidad Técnica - RRT de obras de mejoras contratadas con garantías.	# de profesionales que emitieron registro / total personas capacitadas	0%	0%	2,96%	5,92%	5,92%	4,94%	19,74%	Informe de la UGP	No	
Indicador 3.3 - Porcentaje de gobiernos subnacionales con cuadro ejecutivo capacitado en género, diversidad, sostenibilidad socioambiental y cambio climático.	# gobiernos subnacionales con cuadro ejecutivo capacitado / total gobiernos subnacionales	0%	0%	15%	15%	0%	0%	30%	Certificado Emitido por la SNH	No	Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad. Los certificados podrán ser emitidos en colaboración con una institución académica por definir.

Matriz de Indicadores para el Desembolso - US\$ mil

Indicadores	Línea de base	Año 1			Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Fin del proyecto	
		Desembolso inicial / Financiamiento retroactivo	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado
Desembolso Inicial	0	8.000 ¹	N/A	0	N/A	0	N/A	0	N/A	0	N/A	0	N/A	8.000
Indicador #1 - Familias registradas en la plataforma habitacional.	0	0	0	0	1.000	1.000	279.491	1.000	239.850	570 ²	279.159	285 ³	799.500	2.855
Indicador #2 - Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas firmados.	0	0	7.000	10.400	25.000	15.000	40.000	5.100	50.000	4.600	30.000	0 ⁴	152.000	35.100
Indicador #3 ⁵ - Mecanismo de concesión de garantías para mejoras de las viviendas instituido de acuerdo con la legislación local.	0	5.300	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5.300

¹ **Desembolso inicial.** En el primer tramo de desembolso, el organismo ejecutor solicitó al Banco un desembolso inicial por un monto de US\$8 millones (14,8% de la propuesta de préstamo) con el objetivo de proveer recursos para atender las acciones iniciales del Programa, en particular, la constitución del fondo de garantía, que exige un aporte de recursos robusto, tanto para impulsar la propia operación de garantía, como para demostrar al mercado un flujo de recursos consistente capaz de atender las demandas presentadas, transmitiendo seguridad en una operación innovadora. Esos recursos van a ser desembolsados con la asignación del Contrato de Préstamo.

² El monto completo es US\$570.925,00.

³ El adelanto de US\$200 mil se está descontando de este último desembolso. Aun cuando no corresponde a un desembolso, el prestatario deberá entregar el informe de la verificación independiente de los resultados.

⁴ El adelanto de US\$7.800.000 se está descontando de este último desembolso. Aun cuando no corresponde a un desembolso, el prestatario deberá entregar el informe de la verificación independiente de los resultados.

⁵ Según la política del instrumento PBR los indicadores de desembolso también pueden comprender indicadores de productos vinculados al fortalecimiento de los sistemas nacionales, y la capacidad de planificación y monitoreo, si están vinculados a la consecución general de los resultados previstos. De esta forma, este indicador, por ser un indicador de fortalecimiento institucional (y vinculado a un indicador de resultado del OE2 — indicador #2), puede ser considerado un indicador de desembolso.

Matriz de Indicadores para el Desembolso - US\$ mil

Indicadores	Línea de base	Año 1			Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Fin del proyecto	
		Desembolso inicial / Financiamiento retroactivo	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado	Meta	Monto asociado
Indicador #4 - Evaluación de primer ciclo del PlanHab 2040 realizada con valoración satisfactoria.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	400	1	400
Indicador #5 – Estudios realizados para fundamentar la reformulación de la política nacional de vivienda ⁶ .	0	100 ⁷	1	0	2	600	1	1000	1	700	0	0	5	2.400
Total del monto asociado⁸		13.400		10.400		16.600		7.100		5.870		685		54.055

⁶ Este indicador tiene la misma naturaleza de fortalecimiento institucional y por eso, aunque sea de producto, también es de desembolso. Él es un prerequisite institucional para lograr los resultados del indicador #4.

⁷ **Financiamiento de resultados anteriores (financiamiento retroactivo).** Se puede permitir el financiamiento de resultados alcanzados anteriormente en el PBR tal como se prevé en la política de PBR (documento GN-2869-1). Puede ser necesario que algunos resultados se hayan alcanzado antes de la aprobación de una operación de PBR, como el establecimiento de sistemas para recopilar línea de base, arreglos para el Monitoreo y Evaluación (M&E), y resultados relativos al fortalecimiento de la capacidad institucional necesarios para la implementación. En tales casos, el Banco podrá financiar y desembolsar con base en los DLIs alcanzados antes de la elegibilidad del proyecto PBR. El monto total de dicho financiamiento no deberá exceder el 15% del financiamiento del Banco.

⁸ Los montos en esta tabla corresponden al financiamiento BID. A estos se suma el valor de US\$500 mil financiados por la contrapartida, todos asociados al Indicador #5.

Protocolo de verificación de indicadores para el desembolso

Indicadores	Definición/metodología de estimación	Medio de verificación	Entidad verificadora	Protocolo de verificación
Desembolso Inicial	El financiamiento suministrado como desembolso inicial tiene como objeto ayudar al organismo ejecutor a iniciar las actividades necesarias para alcanzar los resultados acordados.	Firma y elegibilidad de la Operación	N/A	N/A
Indicador #1 - Familias registradas en la plataforma.	Consiste en el número de familias registradas en la Plataforma en el período de ejecución del programa	Informe del Sistema.	Consultor o empresa verificadora	El informe de verificación del sistema posibilita al ejecutor contar el número de familias que están registradas en la plataforma .
Indicador #2 - Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas firmados.	Consiste en el número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoras de las viviendas firmados por prestatarios.	Informe de Caixa (Agente Operador) para la SNH	Consultor o empresa verificadora	Agente Operador recoge los datos del número de contratos de garantía de microfinanciación para mejoras de las viviendas y prepara un informe que es enviado para la SNH. La SNH valida el informe enviado con el volumen de recurso que se hace disponible y un agente externo audita (consultor o consultoría externa).
Indicador #3 - Mecanismo de concesión de Garantías para Mejoras de las viviendas instituido de acuerdo con la legislación local.	Consiste en la institucionalización del mecanismo de Garantías para Mejoras de las viviendas (GMH por su sigla en portugués) aprobado por el Consejo Curador del Fondo de Desarrollo Social (FDS). Es el instrumento legal de constitución de esta GMH.	Resolución del Consejo Curador del FDS publicada en el DOU (Diario Oficial de Brasil)	Consultor o empresa verificadora	Verificación del instrumento legal que constituye el mecanismo de Garantías para Mejoras de las viviendas.

Protocolo de verificación de indicadores para el desembolso

Indicadores	Definición/metodología de estimación	Medio de verificación	Entidad verificadora	Protocolo de verificación
Indicador #4 - Evaluación de primer ciclo del Plan Nacional de Vivienda - PlanHab 2040 realizada con valoración satisfactoria.	El PlanHab establece ciclos de evaluación a cada ciclo del nuevo PPA. Consiste en la realización del primer ciclo de evaluación que deberá ser realizado en conjunto con el PPA.	Informe del Sistema de Monitoreo y Evaluación del PlanHab	Consultor o empresa verificadora	La verificación tendrá lugar con la conferencia del informe del sistema de monitoreo y evaluación del PlanHab. La evaluación debe realizarse de manera cualitativa, considerando si los avances están de acuerdo con el plan y si se han implementado los estudios y proyectos planificados hasta la fecha. La evaluación tendrá una metodología con medición métrica con al menos 4 categorías excelente/satisfactorio/ regular / insatisfactorio. Se busca evaluar los avances cualitativos de la implementación del plan.
Indicador #5 - Estudios realizados para fundamentar la reformulación de la política nacional de vivienda.	El Plan Nacional de Vivienda – PlanHab es el principal instrumento de planificación de la política nacional de vivienda del Gobierno Federal. Estudios sectoriales orientarán sus directrices generales.	Informes entregados / Notas Técnicas de aprobación de los Informes	Consultor o empresa verificadora	La verificación tendrá lugar con la aprobación del Gobierno Federal de los Estudios del Plan Nacional de Vivienda – PlanHab 2040.

Productos

Productos	Unidad de Medida	Línea de base		Año					Meta	Fuente de verificación
		Valor	Año	1	2	3	4	5		
Componente 1. Plataforma de gestión de la demanda y oferta de viviendas										
1.1. Solución de BI implementada.	#Solución	0	2022	0	1	1	1	0	3	Documento de recibimiento definitivo del servicio/proceso emitido por la SNH.
1.2. Plan de gobernanza de la plataforma.	#Plan		2022	1	0	0	0	0	1	Documento de recibimiento definitivo del servicio/proceso emitido por la SNH.
1.3. Servicios del sistema de gestión de la demanda y oferta de viviendas (plataforma) implementado.	#Número de Servicios		2022	0	2	5	5	0	12	Documento de recibimiento definitivo del servicio/proceso emitido por la SNH.
Componente 2. Programa de Financiamiento a la Mejora de Viviendas										
2.1. Sistema de gobernanza de mejoras de las viviendas implementado.	#Sistema	0	2022	1	0	0	0	0	1	Documento de recibimiento definitivo del servicio/proceso emitido por la SNH.
2.2. Mecanismo de concesión de Garantías para Mejoras de las viviendas instituido de acuerdo con la legislación local (indicador de desembolso).	#Mecanismos	0	2022	1	0	0	0	0	1	Resolución del Consejo Curador del FDS publicada en el DOU (Diario Oficial de Brasil).
2.3. Agentes financieros operacionales en el programa establecidos.	#Número de Agentes	0	2022	0	0	0	0	1	1	Informe de Caixa (Agente Operador).
2.4 Creación de un sistema de estadísticas sobre mejoramiento de viviendas verdes (con atributos de impacto ambiental y cambio climático).	#Sistema	0	2022	1	0	0	0	0	1	Documento de recibimiento definitivo del servicio/proceso emitido por la SNH.
Componente 3. Estudios, herramientas y desarrollo de capacidades para la revisión de la planificación, la promoción de la sostenibilidad socioambiental y diversificación de los programas de HIS										
3.1. Estudios realizados para fundamentar la reformulación de la política nacional de vivienda (indicador de desembolso).	#Plan	0	2022	1	1	2	1	0	5	Informes entregados / Notas Técnicas de aprobación de los informes emitidas por la SNH.
3.2. Profesionales de arquitectura e ingeniería capacitados en mejoras de las viviendas con sostenibilidad socioambiental y climática.	#Número de Profesionales	0	2022	0	1.520	1.520	0	0	3.040	Informes entregados / Notas Técnicas de aprobación de los informes emitidas por la SNH.
3.3. Agentes públicos capacitados en temas relacionados a la sostenibilidad socioambiental y cambio climático empleados en la política de vivienda.	#Número de agentes	0	2022	0	1.000	1.000	0	0	2.000	Acreditaciones emitidas por la SNH.

Productos

Productos	Unidad de Medida	Línea de base		Año					Meta	Fuente de verificación
		Valor	Año	1	2	3	4	5		
3.4. Agentes públicos capacitados en temas relacionados a género y diversidad empleados en la política de vivienda.	#Número de agentes	0	2022	0	1.000	1.000	0	0	2.000	Acreditaciones emitidas por la SNH.
3.5. Estudio técnico con diagnóstico y propuesta de política y recomendaciones para facilitar el acceso de las mujeres al microcrédito para vivienda con un enfoque interseccional.	#Estudio	0	2022	0	0	0	1	0	1	Informes entregados / Notas Técnicas de aprobación de los informes emitidos por la SNH.

Visión General del Programa

Objetivo General de Desarrollo: Desde el ámbito federal, dotar a los actores públicos, privados y de la sociedad civil de nuevas herramientas para facilitar y diversificar el acceso a soluciones de viviendas de interés social, con el fin de aumentar el acceso a una vivienda digna.	INDICADOR DE IMPACTO: Valoración de los inmuebles tras las intervenciones concluidas.	Objetivo específico de desarrollo 1. Conectar la oferta y la demanda de vivienda, para facilitar el acceso a una vivienda digna.	Indicador Resultado 1.1 - Unidades de vivienda registradas en la plataforma habitacional. Indicador Resultado 1.2 - Unidades de viviendas registradas en la plataforma habitacional con informaciones medioambientales establecidas. Indicador Resultado 1.3 - Familias registradas en la plataforma habitacional (Indicador de Desembolso). Indicador Resultado 1.4 – Jefes de familia registrados en la plataforma habitacional con informaciones sobre género, discapacidad, raza y etnia. (Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad).	Componente 1. Plataforma de gestión de la demanda y oferta de viviendas	Indicador producto 1.1 - Solución de BI implementada.
		Objetivo específico de desarrollo 2. Desarrollar e implementar un programa nacional de microfinanciamiento para mejoramiento sostenible de las viviendas para familias de bajos ingresos, y así reducir el déficit cualitativo de vivienda (inadecuación).	Indicador Resultado 2.1 - Número de contratos de garantía de microfinanciamiento para mejoramiento de viviendas firmados (Indicador de Desembolso + CRF 2.3 Beneficiarios de programas focalizados contra la pobreza). Indicador Resultado 2.2 - Unidades de viviendas con obra de mejoras concluida.	Componente 2. Programa de financiamiento a la mejora de viviendas	Indicador producto 1.2 - Plan de gobernanza de la plataforma.
					Indicador producto 1.3 - Servicios del sistema de gestión de la demanda y oferta de viviendas (plataforma habitacional) implementado.
					Indicador producto 2.1 - Sistema de gobernanza de mejoras de las viviendas implementado.
					Indicador producto 2.2 - Mecanismo de concesión de Garantías para Mejoras de las viviendas Instituido de acuerdo con la legislación local (Indicador de Desembolso).
		Objetivo específico de desarrollo 3. Fortalecer el Plan Nacional de Vivienda y la Política Nacional de Vivienda, promoviendo la sostenibilidad socio-ambiental, así como la formación de funcionarios de los gobiernos públicos subnacionales, ingenieros, técnicos y la diversificación de los programas de HIS.	Indicador Resultado 3.1 – Evaluación del primer ciclo del PlanHab 2040 realizada con valoración satisfactoria (Indicador de Desembolso). Indicador Resultado 3.2 - Porcentaje de profesionales capacitados que emitieron registro de Anotación de Responsabilidad Técnica - ART y/o Registro de Responsabilidad Técnica - RRT de obras de mejoras contratadas con garantías. Indicador Resultado 3.3 - Porcentaje de gobiernos subnacionales con cuadro ejecutivo capacitado en género, diversidad, sostenibilidad socioambiental y cambio climático (Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad).	Componente 3. Estudios, herramientas y capacitación para revisión de la planificación, promoción de la sostenibilidad socioambiental y diversificación de los programas de HIS	Indicador producto 2.3 - Agentes financieros operacionales en el programa establecidos.
					Indicador producto 2.4 - Creación de un sistema de estadísticas sobre mejoramiento de viviendas verdes (con atributos de impacto ambiental y cambio climático).
					Indicador producto 3.1 - Estudios realizados para fundamentar la reformulación de la política nacional de vivienda (Indicador de Desembolso).
					Indicador producto 3.2 - Profesionales de arquitectura e ingeniería capacitados en mejoras de las viviendas con sostenibilidad socioambiental y climática.
					Indicador producto 3.3 - Agentes públicos capacitados en temas relacionados a la sostenibilidad socioambiental y cambio climático empleados en la política de vivienda.
					Indicador producto 3.4 - Agentes públicos capacitados en temas relacionados a género y diversidad empleados en la política de vivienda (Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad).
					Indicador producto 3.5 - Estudio técnico con diagnóstico y propuesta de política y recomendaciones para facilitar el acceso de las mujeres al microcrédito para vivienda con un enfoque interseccional (Indicador Pro-Género y Pro-Etnicidad).

Anexo III. Acuerdos y Requisitos Fiduciarios

País: Brasil **División:** HUD **No. de operación:** BR-O0014; BR-L1596 **Año:** 2023

Organismo Ejecutor (OE): Ministerio de las Ciudades (MCID) por medio de la Secretaría Nacional de la Vivienda (SNH).

Nombre de la Operación: Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) “ProMorar” (BR-O0014); y Primera Operación Individual bajo la línea “ProMorar Brasil - Promoción de Nuevas Estrategias de Vivienda en Brasil para la Población de Bajos Ingresos” (BR-L1596).

I. Contexto fiduciario del Organismo Ejecutor

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

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

2. Mecanismo de ejecución fiduciaria

<input checked="" type="checkbox"/>	Particularidades de la ejecución fiduciaria	La operación corresponde a la primera operación bajo el Préstamo de Inversión Basado en Resultados (PBR) - Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) PROMORAR - BR-O0014, cuyo prestatario será la República Federativa del Brasil. La ejecución del Programa estará a cargo del Ministerio de las Ciudades (MCID) a través de la Secretaria Nacional de Vivienda (SNH), quien será responsable de la gestión financiera y de adquisiciones, desembolsos, registros y estados financieros del Programa. Para gestionar los desembolsos del Programa, el OE realizará un informe de avance de la ejecución del Programa y de los indicadores de resultados que se utilizarán para desembolsos y someterá dicho informe a la verificación externa de resultados, a fin de analizar el cumplimiento de éstos, con base en los protocolos establecidos en el Reglamento Operativo del Programa (ROP). Evaluador externo independiente verificará el cumplimiento de los resultados de acuerdo con los objetivos establecidos y en los tiempos que se acuerden en los Términos de Referencia (TDR) acordados con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para tal efecto. Una vez verificado el cumplimiento de los resultados de desembolso, el OE remitirá la correspondiente solicitud de desembolsos al BID, quien procederá al reembolso de los gastos y depositará los recursos en una subcuenta de la Cuenta Única del Tesoro (CUT), designada por la Secretaria del Tesoro Nacional. El Banco desembolsará el monto correspondiente a cada indicador sólo si el resultado de la verificación externa demuestra que el valor del indicador es igual o mayor que la meta establecida. En caso de que sea inferior, podrá desembolsar parcialmente en proporción al alcance de la meta. Los saldos no utilizados podrán reprogramarse en los desembolsos sucesivos.
-------------------------------------	---	--

3. Capacidad fiduciaria

Capacidad fiduciaria del OE	En cumplimiento con la política GN-2869-1, el Banco aplicó la Plataforma de Análisis de la Capacidad Institucional (PACI), obteniendo resultados satisfactorios. El OE cuenta con sistemas fiduciarios desarrollados y suficientes para asegurar una gestión que acompañe la ejecución y logro de los resultados esperados. Por lo tanto, el riesgo fiduciario es bajo. No obstante, lo anterior, se definirán en el ROP las acciones que permitan asegurar un adecuado control interno del Programa.
-----------------------------	---

4. Riesgos fiduciarios y respuesta al riesgo

Taxonomía del Riesgo	Riesgo	Nivel de riesgo	Respuesta al riesgo
Económico financiero	En un PBR, el OE debe disponer del flujo de caja necesario para cubrir los gastos que garanticen los resultados pretendidos en el programa. Si no se hace una adecuada planificación financiera garantizada por una oportuna y suficiente asignación presupuestaria anual, el alcance de los resultados y el flujo de los desembolsos pueden retrasar.	Medio-Bajo	Una articulación tempestiva con los responsables por el presupuesto del MCID.
Estructura organizacional	Falta de conocimiento de los requerimientos en gestión fiduciaria del Banco pueden resultar en retrasos en la elaboración de los informes financieros.	Medio-Bajo	Proveer asesoría y capacitación a los profesionales fiduciarios de la UGP en las políticas y procedimientos del Banco. Además de esto, incorporar los detalles de los requerimientos financieros en el ROP.

5. Políticas y Guías aplicables a la operación: Para la gestión financiera del Programa se utilizará la Guía de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el BID (OP-273-12).

6. Excepciones a Políticas y Guías: No aplica

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

Condiciones especiales previas al primer desembolso: serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento: (i) la creación de la Unidad de Gestión del Programa (UGP) por designación del Ministro del MCID; y (ii) la aprobación del borrador del [ROP](#), previamente acordado con el Banco (§3.7).

<p>Tasa de cambio: Para efectos de lo estipulado en el Artículo 4.10 de las Normas Generales, las Partes acuerdan que la tasa de cambio aplicable será la indicada en el inciso (b)(ii) de dicho Artículo. Para dichos efectos, la tasa de cambio acordada será la tasa de cambio en la fecha efectiva en que el Prestatario, el Organismo Ejecutor o cualquier otra persona natural o jurídica a quien se le haya delegado la facultad de efectuar gastos, efectúe los pagos respectivos en favor del contratista, proveedor o beneficiario.</p>
<p>Tipo de Auditoría: Estados Financieros Auditados (EFA) - Se requiere su presentación dentro de los siguientes 120 días del cierre de cada ejercicio fiscal, y durante el plazo para desembolsos del Préstamo. El último informe será presentado dentro de los 120 días siguientes a la fecha estipulada para el último desembolso del Préstamo, e incluirá un análisis de las posibles diferencias entre los costos reales del programa y los montos desembolsados. Los términos de referencia deben ser acordados con el Banco y la auditoría será realizada por la Contraloría General de la Unión (CGU).</p>
<p>Financiamiento Retroactivo - Se prevé el financiamiento retroactivo de resultados ya obtenidos a partir de las acciones que se hayan desarrollado entre la fecha de aprobación del Perfil de Proyecto (21 Marzo 2022), hasta la aprobación del préstamo, por un monto de hasta US\$5.400.000; o sea, el equivalente a un 10% del monto del préstamo.</p>

III. Acuerdos y Requisitos para la Ejecución de Adquisiciones

<input checked="" type="checkbox"/>	Disposiciones Especiales de Adquisiciones aplicables a la operación	El programa prevé ejecutar muy pocos procesos de adquisiciones, de bajo valor, para los cuales aplicarán los métodos nacionales y las recomendaciones incluidas en el ROP.
-------------------------------------	---	--

Adquisiciones Principales

Descripción de la adquisición	Método de Selección	Nuevos Procedimientos/ Herramientas	Fecha Estimada	Monto Estimado US\$
Bienes				
Obras				
Servicios de no consultoría				
Firmas				
Individuos				

Procedimientos	Justificación del uso
----------------	-----------------------

IV. Acuerdos y Requisitos para la Gestión Financiera

☒	Programación y Presupuesto	El presupuesto del OE es parte del presupuesto del Ministerio de las Ciudades (MCID), y por tanto parte presupuesto del Sector Público Federal. El MCID, a través de la SNH es responsable de coordinar todo el proceso de planificación para la ejecución de las actividades, y deberá garantizar que los recursos para el programa sean debidamente presupuestados anualmente en la Ley de Presupuesto Anual (LOA) y registrados dentro del SIAFI - Sistema Integrado de Administración Financiera del Gobierno Federal, sistema oficial para el manejo y control presupuestario federal.
☒	Tesorería y Gestión de Desembolsos	Para la ejecución del Programa, el OE utilizará recursos provenientes del Aporte Fiscal, luego se gestionará el reembolso con base en la matriz de desembolsos de Programa, a partir de la verificación independiente de los resultados alcanzados. Los recursos del financiamiento serán depositados en la Cuenta Única de la Unión y a través de esta misma cuenta única se efectuarán los pagos que se originen por la ejecución del programa. Para estos fines se deberá garantizar que el sistema contable permite un seguimiento de los ingresos y gastos. No se requerirá que el organismo ejecutor presente, junto con la solicitud de desembolso, una justificación de gastos, así como tampoco la documentación de respaldo de los gastos efectuados para lograr los resultados, pero dicho organismo deberá mantener la documentación mencionada como parte de los sistemas administrativos, de control interno, adquisiciones y contabilidad adecuados que aseguren la emisión oportuna de los informes financieros del proyecto, los que serán auditados anualmente por la Contraloría General de la Unión (CGU). Los desembolsos se efectuarán en dólares de los Estados Unidos de América, bajo la modalidad de reembolso de gastos. El OE podrá solicitar un desembolso inicial de hasta 15% del préstamo para financiar actividades y productos que si justifiquen como necesarios para la consecución de los resultados. La tasa de cambio a ser utilizada en la operación será la tasa de cambio efectiva en la fecha de pago del gasto en la moneda local. El OE utilizará la plataforma " <i>Online Disbursement</i> " para gestionar los desembolsos ante el BID.
☒	Contabilidad, sistemas de información y generación de reportes	El programa contará con un Plan de Cuentas, el cual se basará en el Plan de Cuentas del Sector Público, en donde todas las actividades, financiadas con Aporte Local o financiamiento, se registran en SIAFI, bajo la Unidad Transaccional para operaciones con organismos internacionales. Dado que se requiere la asignación contable de ingresos y gastos asociados al Programa se podrá prever la apertura de un Programa Presupuestario específico. Como complemento a las políticas y guías aplicables a la operación se utilizará el ROP con la definición documentada de flujos de trabajo y controles internos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Control externo e Informes financieros	<p>La auditoría externa del Programa deberá realizarse por la Contraloría General de la Unión (CGU), elegible para auditar operaciones financiadas por el BID, bajo términos de referencia previamente acordados entre el prestatario y/o OE y el Banco.</p> <p>Se requiere su presentación dentro de los siguientes 120 días del cierre de cada ejercicio fiscal, y durante el plazo para desembolsos del Préstamo. El último informe será presentado dentro de los 120 días siguientes a la fecha estipulada para el último desembolso del Préstamo, e incluirá un análisis de las posibles diferencias entre los costos reales del programa y los montos desembolsados.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Supervisión Financiera de la operación	<p>El plan de supervisión financiera surgirá de las evaluaciones de riesgo y capacidad fiduciaria realizadas al OE y considerará visitas de supervisión in situ y de "escritorio", y análisis y seguimiento de los resultados y recomendaciones de las auditorías a los informes financieros anuales del Programa.</p>

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-___/23

Brasil. Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP)
ProMorar (BR-O0014)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

1. Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a formalizar el acuerdo o acuerdos que sean necesarios con la República Federativa de Brasil para establecer la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) ProMorar (BR-O0014) (la "Línea") hasta por la suma de US\$600.000.000, con cargo a los recursos del Capital Ordinario del Banco.

2. Establecer que los recursos asignados a la Línea mencionada en el párrafo precedente sean utilizados para financiar operaciones individuales, de conformidad con: (a) los objetivos y reglamentos de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión aprobados mediante la Resolución DE-58/03 y sus modificaciones aprobadas mediante las Resoluciones DE-10/07, DE-164/07, DE-86/16 y DE-98/19; (b) las disposiciones de los documentos GN-2564-3 y GN-2246-13; y (c) los términos y condiciones que consten en la propuesta de la correspondiente operación individual.

(Aprobada el ___ de _____ de 2023)

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-___/23

Brasil. Préstamo ___/OC-BR a la República Federativa del Brasil. ProMorar Brasil - Promoción de Nuevas Estrategias de Vivienda en Brasil para Población de Bajos Ingresos.
Primera Operación Individual bajo la Línea de Crédito
Condicional para Proyectos de Inversión
(CCLIP) ProMorar (BR-O0014)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la República Federativa del Brasil, como prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución de ProMorar Brasil - Promoción de Nuevas Estrategias de Vivienda en Brasil para Población de Bajos Ingresos, que constituye la primera operación individual bajo la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) ProMorar (BR-O0014), aprobada mediante Resolución DE-___/23 del ___ de _____ de 2023. Dicho financiamiento será hasta por la suma de US\$54.055.925, que formen parte de los recursos del Capital Ordinario del Banco, y se sujetará a los Plazos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen de Proyecto de la Propuesta de Préstamo.

(Aprobada el ___ de _____ de 2023)