

## Documento de Cooperación Técnica

### I. Información Básica de la CT

▪ País/Región:	REGIONAL
▪ Nombre de la CT:	Apoyo para la Atención del Déficit Habitacional Cualitativo en América Latina y el Caribe (ALC)
▪ Número de CT:	RG-T4251
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Silva De Anzorena, Maria Paloma (CSD/HUD) Líder del Equipo; Acevedo Alameda, Paloma (CSD/HUD); Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Chaparro Garzon, Ana Isabel (ITE/IPS); Amico, Claudia (CSD/HUD); Guerrero, Jorge (CSD/HUD); Kopelman, Tatiana (CSD/HUD); Libertun De Duren, Nora Ruth (CSD/HUD); Villota, Maria (CSD/HUD); Piedrafita, Carolina (CSD/HUD); Rajack, Robin Michael (CSD/HUD); Abraham, Salma (CSD/HUD); Vila Saintetienne, Sara (LEG/SGO); Silva Casseb, Marcia (CSD/ HUD); Perez, Silvia (CSD/HUD); Del Castillo, Sofia (CSD/HUD).
▪ Taxonomía:	Apoyo al Cliente
▪ Operación a la que la CT apoyará:	.
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	
▪ Beneficiario:	Paraguay, Surinam, Trinidad y Tobago.
▪ Agencia Ejecutora y nombre de contacto:	Inter-American Development Bank
▪ Donantes que proveerán financiamiento:	OC SDP Ventanilla 2 - Sostenibilidad (W2A)
▪ Financiamiento solicitado del BID:	US\$300,000.00
▪ Contrapartida Local, si hay:	US\$0
▪ Periodo de Desembolso (incluye periodo de ejecución):	24 meses
▪ Fecha de inicio requerido:	Junio 2023
▪ Tipos de consultores:	Consultores individuales y firmas consultoras
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD-Housing & Urban Development
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	CSD/HUD-Housing & Urban Development
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	No
▪ CT incluida en CPD (s/n):	No
▪ Alineación a la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional 2020-2023:	Inclusión social e igualdad; Productividad e innovación; Integración económica; Capacidad institucional y estado de derecho; Sostenibilidad ambiental; Igualdad de género; Diversidad

### II. Objetivos y Justificación de la CT

- 2.1 **Antecedentes.** El 45% de las familias de América Latina y el Caribe (ALC) no tienen un hogar digno, lo que significa que habitan en viviendas inadecuadas, construidas con materiales precarios o carentes de servicios básicos<sup>1</sup>. Ni la elevada afluencia migratoria del campo a la ciudad, ni la constante formación de nuevos hogares como consecuencia de los cambios demográficos, han ido acompañadas de la necesaria oferta habitacional. Este déficit ha provocado que 120 millones de personas, el 21%

<sup>1</sup> Bouillon, César Patricio. (Ed.). [Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean, Inter-American Development Bank](#) – Publications, 2012.

de la población, resida en asentamientos informales, muchas veces expuesta a los embates del cambio climático<sup>2</sup>.

- 2.2 **Objetivo.** Proveer alternativas para la atención del déficit habitacional cualitativo de los países beneficiarios (Paraguay, Surinam, Trinidad y Tobago): mejora, reparación, ampliación, recuperación y autoproducción. Para las distintas soluciones habitacionales se considerarán diferentes productos, tales como subsidios, financiamiento y garantías, complementados con el fortalecimiento de capacidades técnicas y la generación de información oportuna y cualitativa sobre el sector de la vivienda.
- 2.3 **Justificación.** Las ciudades de ALC se caracterizan por una persistente desigualdad socioeconómica, la presencia de asentamientos informales, precarios, con inseguridad en la tenencia de la tierra y cuya población depende de la economía informal<sup>3</sup>. Aunque existe una gran heterogeneidad del déficit habitacional, el 94% se concentra en áreas urbanas<sup>4</sup>. El déficit cualitativo es significativamente mayor que el cuantitativo en las áreas urbanas. Existe una brecha en la cantidad de viviendas disponibles para los más vulnerables a la pobreza y la indigencia, manifestada en un 55,1 % de hacinamiento en la región<sup>5</sup>. Este déficit cualitativo se ve reforzado por la falta de mantenimiento de las viviendas públicas y privadas existentes, así como, del parque urbano, revelando una nueva forma de déficit sin precedentes<sup>6</sup>.
- 2.4 En el caso de Trinidad y Tobago, la Estrategia Nacional de Desarrollo Espacial (ENDE) de 2013 estimó una demanda anual de vivienda de 5.000 unidades por año hasta 2033 para atender la formación de nuevos hogares, así como el reemplazo o el deterioro del parque existente de viviendas<sup>7</sup>. Además, existe una aguda escasez de viviendas formales para hogares de bajos ingresos, evidenciada en parte por la ocupación desenfrenada y una lista de espera para viviendas asequibles suministradas por el estado que supera los 175,000 solicitantes según la Corporación de Desarrollo de vivienda (HDC).
- 2.5 Según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), Paraguay cuenta con un 2% de hogares en situación de déficit cuantitativo y cerca de un 57,7% de hogares en condición de déficit cualitativo, principalmente debido a la calidad de los techos de sus viviendas y la falta de alguno o varios servicios públicos. Se estima que, del total de hogares del país, solo el 40% (755 mil hogares) no presentan ninguna deficiencia

---

<sup>2</sup> UNHABITAT – [For a Better Future, Slum Almanac 2015-2016](#), 98pp.

<sup>3</sup> Inter-American Development Bank, [Housing and Urban Development Sector Framework Document](#) Housing and Urban Division, October 2020.

UHPH Institucional (2021), Report Jun 10, 2021, [Informe del Estado del Arte de Vivienda y Hábitat Urbano en ALC - 2017-2020](#).

<sup>4</sup> Bouillon, César Patricio. (Ed.). [Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean](#), Inter-American Development Bank – Publications, 2012.

ONU-HABITAT- Por un Mejor Futuro Urbano, [Déficit Habitacional en América Latina y El Caribe: Una Herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat](#), 2015.

<sup>5</sup> CEPAL, May 17, 2021, [Cities and Housing Provide an Opportunity to Transform Latin America and the Caribbean's Development Model into a More Inclusive, Egalitarian and Sustainable One](#).

<sup>6</sup> Wainer and Vale, 2021: Wainer, Laura Sara & Vale, Lawrence J. Wealthier-but-poorer: [The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena](#), Colombia, Habitat International, 114, 102388, 2021.

The World Bank, [El Costo y la Asequibilidad de las Soluciones de Vivienda en América Latina y el Caribe: ¿Es Posible Hacer Mas con Menos?](#) - Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, 2022.

<sup>7</sup> Government of Trinidad and Tobago, 2014a. [National Spatial Development Strategy \(NSDS\) for Trinidad and Tobago: Surveying the Scene](#).

en su vivienda en términos de la calidad de acceso a servicios públicos, calidad de los materiales de construcción o habitabilidad. En contraste, 1.1 millones de hogares (60% del total) en el país estarían habitando en viviendas con distintos niveles de deficiencias.

- 2.6 En 2021, el parque de viviendas de Surinam ascendía a 80.000 unidades, de las cuales 10.000 requerían importantes mejoras. Además, la calidad del parque de viviendas varía drásticamente entre las situadas en zonas urbanas y las rurales. La alta concentración del país a lo largo de la línea costera y la escasa población en el interior, contribuyen aún más a los retos de abordar la escasez de vivienda. La necesidad de atender la escasez de vivienda ha sido puesta de manifiesto por el actual Gobierno, que tratará de brindar apoyos de manera inmediata a través de proyectos de vivienda, así como de la promoción de la autoconstrucción de vivienda asistida y la participación del sector privado.
- 2.7 Según la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, el déficit habitacional en Guatemala supera los 1,96 millones de viviendas, lo cual incluye viviendas en mal estado, alquiladas y en hacinamiento. A esto, se suma también la necesidad de servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y familias que aún cocinan con fuego abierto en áreas rurales. Otras fuentes señalan que alrededor de medio millón de habitantes viven en asentamientos precarios, y de estos, por lo menos la mitad están ubicados en zonas de alto riesgo muy susceptibles de lluvias y deslizamientos.
- 2.8 ALC está experimentando cambios en la composición de los hogares con una disminución de los hogares nucleares y un aumento de los hogares no familiares. El incremento de los hogares monoparentales encabezados por mujeres es una tendencia compartida en la mayoría de los países de la región. Las familias son más pequeñas y su tamaño se ha reducido en todos los estratos. Sin embargo, las familias más pobres siguen siendo las más numerosas<sup>8</sup>.
- 2.9 Existe una brecha de viviendas disponibles para los hogares más vulnerables, los cuales poseen un 55,1% de hacinamiento en la región<sup>9</sup>. Las mujeres, en particular las que son cabeza de familia, así como afrodescendientes, indígenas, personas LGBTQ+ y con discapacidad son particularmente desfavorecidas respecto de la propiedad e inseguridad de la vivienda debido a las malas condiciones de los materiales, la falta de servicios y baja resiliencia, lo que aumenta la probabilidad de quedarse sin hogar<sup>10</sup>. Aunque estas desigualdades están arraigadas en la forma de acceso y tenencia de la vivienda, existe una falta de información para medir y analizar las necesidades y necesidades habitacionales de las poblaciones marginadas.
- 2.10 Para las mujeres y los grupos de diversidad, la propiedad de la vivienda se ve obstaculizada por las prácticas de herencia, la discriminación institucional, el privilegio masculino en el matrimonio, la desigualdad en el mercado del suelo y los sesgos de las políticas públicas<sup>11</sup>. Las familias afrodescendientes, por ejemplo, viven

---

<sup>8</sup> United Nations – CEPAL – UNICEF, Ullman, Heidi, et. al., [La Evolución de las Estructuras familiares en América Latina, 1990-2010, Los retos de la Pobreza, la vulnerabilidad y el Cuidado](#), Santiago Chile, 2014.

<sup>9</sup> CEPAL, May 17, 2021, [Cities and Housing Provide an Opportunity to Transform Latin America and the Caribbean's Development Model into a More Inclusive, Egalitarian and Sustainable One](#).

<sup>10</sup> Wainer, Laura Sara & Vale, Lawrence J. Wealthier-but-poorer: [The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena, Colombia](#), Habitat International, 114, 102388, 2021.

<sup>11</sup> Diana Deere, Carmen, Alvarado, Gina E., & Twyman, Jennifer, Development and Change, 43(2), 505-530, April 16, 2012, [Gender inequality in asset ownership in Latin America: female owners vs household heads](#).

predominantemente en áreas urbanas (82%). En la mayor parte de Sudamérica, las poblaciones afrodescendientes tienen el doble de probabilidades de vivir en asentamientos informales. Mientras que, las familias indígenas que habitan en zonas urbanas tienen un 90% de probabilidades de carecer de acceso a una vivienda adecuada y un 75% de carecer de acceso a agua potable que otros residentes urbanos<sup>12</sup>. Además, alrededor de uno de cada cinco hogares que viven en pobreza extrema, tienen un familiar con discapacidad, y casi 7 de cada 10 hogares con personas con discapacidad son vulnerables a la pobreza multicausal vinculada a las privaciones de vivienda e ingresos<sup>13</sup>. El acceso de las mujeres a la educación e información financiera es desproporcionadamente bajo<sup>14</sup>. En todos los niveles de ingresos, las mujeres tienen menos probabilidades de ser propietarias del suelo como de la vivienda<sup>15</sup>. UNICEF estima que las mujeres representan solo el 25% de los propietarios de tierras en América Latina, tanto en contextos urbanos como rurales<sup>16</sup>.

- 2.11 Además, los efectos del cambio climático ponen una presión adicional al déficit habitacional e incrementan la necesidad de brindar acceso a una vivienda adecuada. El aumento de la temperatura media, así como los eventos de calor extremo, junto a las mudanzas de los regímenes de precipitación con intensificación de periodos secos, afectan el confort térmico de la vivienda, generando alteraciones en la provisión de los servicios básicos y un mayor consumo de agua y energía. Siendo una de las regiones más expuesta a desastres naturales y a los efectos del cambio climático<sup>17</sup>, es crucial adaptar las viviendas existentes al clima y al entorno, priorizando soluciones bajas en huella de carbono<sup>18</sup>. La exclusión social estructural, la infraestructura insuficiente y las debilidades en la gobernanza obstaculizan la resiliencia de las ciudades y, en particular, de los barrios informales<sup>19</sup>. Paraguay es el octavo país más vulnerable de ALC y el más vulnerable en América del Sur. Sólo en 2019 hubo alrededor 120.000 habitantes afectados por inundaciones y crecidas del río Paraguay. Los casos de tormentas graves, sequías e incendios, traen consigo grandes pérdidas materiales, humanas y ambientales. A esto viene sumado el aumento de asentamientos informales en zonas de riesgo. Mientras que, según el informe nacional de la Secretaría General de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN), así como estudios de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, BID y Banco Mundial, las pérdidas económicas de Guatemala, ocasionadas por fenómenos hidrometeorológicos suman US\$1,320 millones de 2010 al 2019.
- 2.12 Los países de América Latina y el Caribe, financiados en gran parte por instituciones internacionales, han invertido grandes cantidades de recursos en políticas de urbanización de asentamientos. Sin embargo, resulta imposible medir los avances de estas intervenciones y su contribución al alcance de los objetivos si no contamos con datos de calidad. La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible 2030 de las Naciones

---

<sup>12</sup> World Bank, 2016, [Indigenous Latin America in the Twenty-First Century](#).

<sup>13</sup> Wainer, Laura Sara & Vale, Lawrence J. Wealthier-but-poorer: [The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena, Colombia](#), Habitat International, 114, 102388, 2021.

<sup>14</sup> CAF, 2021. [Financial literacy and financial education in South America](#).

<sup>15</sup> [Inter-American Development Bank, Housing and Urban Development Sector Framework Document Housing and Urban Division, October 2020](#).

<sup>16</sup> Chant y McIlwaine, 2015. [Cities, Slums and Gender in the Global South](#)

<sup>17</sup> Disponible [aquí](#).

<sup>18</sup> Disponible [aquí](#).

<sup>19</sup> Inter-American Development Bank, [Housing and Urban Development Sector Framework Document Housing and Urban Division](#), October 2022.

Unidas y el establecimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en 2015 destacan el valor estratégico de la información para monitorear el avance de los gobiernos en el cumplimiento de los ODS<sup>20</sup>.

- 2.13 ALC aún tiene bajos niveles de penetración bancaria entre los niveles de ingresos medios y bajos y el trabajo informal es una de las principales barreras para el financiamiento de la vivienda. La deuda hipotecaria como porcentaje del PIB promedia el 8% (con diferencias significativas entre países), mientras que esta cifra alcanza 37% en Europa y 70% en USA y Canadá<sup>21</sup>. Los datos sobre la influencia del mercado de la vivienda (formal e informal) en el PIB suelen ser incompletos o inexactos, lo que tergiversa su importancia a nivel macro<sup>22</sup>. La escasez de suelo urbanizado y, por tanto, su financiación, es uno de los principales retos para la inversión en vivienda asequible en la región. Se necesitan más mecanismos, incentivos y herramientas para garantizar un acceso asequible a la tierra mejor servida que en las periferias de las ciudades<sup>23</sup>.
- 2.14 Si bien, la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) de Paraguay cuenta con una cartera hipotecaria de US\$352, se encuentra concentrada principalmente en los programas “Mi Casa” y “Primera Vivienda” que buscan atender el déficit cuantitativo y la deuda hipotecaria con respecto al PIB se ubica en 1,08%, muy por debajo del promedio de la región. En este sentido, se requiere el fortalecimiento de capacidades para atender de manera decidida el déficit cuantitativo, así como, para el diseño e implementación de productos de subsidio, financiamiento y garantías para abatir el 1.1 millones de hogares que se encuentran en déficit cualitativo.
- 2.15 Actualmente, el Ministerio de Asuntos Sociales y Vivienda de Surinam, a través de un Comité de Vivienda y derivado de la revisión realizada al Plan de Vivienda 2012-2017, está desarrollando el Plan de Vivienda 2022-2027. Este plan se centrará en la creación de capacidades de ejecución, así como en abordar las necesidades apremiantes de soluciones de vivienda a corto plazo. Para lo cual, se ha hecho hincapié en la necesidad de realizar estudios de referencia sobre el sector de la vivienda encaminados a implementar nuevos arreglos institucionales, fortalecer las capacidades del Ministerio y crear organismos nacionales para el financiamiento de vivienda.
- 2.16 En ALC, la aversión al riesgo por parte de los intermediarios financieros favorece un sesgo evidente hacia los préstamos comerciales y de consumo a corto plazo. En el período 2008-09, sólo el 13% de la cartera total de préstamos de ALC se destinó a préstamos hipotecarios, mientras que el 60% correspondió a préstamos comerciales y el resto a préstamos al consumo. La escasez de fuentes de financiación a medio y largo plazo es una de las principales causas que limitan la intermediación financiera en el financiamiento de la vivienda<sup>24</sup>.
- 2.17 De acuerdo con los resultados de. Encuentro Nacional de Empresarios (ENADE) 2018, organizado por la Fundación para el Desarrollo de Guatemala (FUNDESA),

---

<sup>20</sup> Acevedo et al., 2021: Acevedo, Paloma, Vera, Felipe, Zambrano-Barragán, Patricio, Poskus, Mariana, [Informando lo informal: estrategias para generar información en asentamientos precarios](#), 2021.

<sup>21</sup> CAF, 2020. [Estrategias nacionales de inclusión y educación financiera en América Latina y el Caribe: retos de implementación](#).

<sup>22</sup> Acolin y Hoek-Smit, 2020. [Measuring the housing sector's contribution to GDP in emerging market countries](#).

<sup>23</sup> UHPH, 2021. [Informe del Estado del Arte de Vivienda y Hábitat Urbano en América Latina y el Caribe](#).

<sup>24</sup> Vera y Titelman, CEPAL, 2013. [El sistema financiero en América Latina y el Caribe. Una caracterización](#).

para facilitar el acceso a la vivienda en el país se requiere: una política nacional de vivienda, flexibilizar normas municipales, innovar en la construcción, fomentar la organización comunitaria, gestionar la valorización del suelo, e impulsar el financiamiento. La institucionalidad en el país enfrenta importantes retos: no aplicación de la ley; atribuciones atomizadas en entidades de distinta jerarquía y especialidad; tiempos de actuación ligados a ciclos electorales; y poca capacidad técnica, financiera y administrativa<sup>25</sup>. En este sentido, desde el sector privado se busca impulsar una agenda de trabajo mediante la promoción de la aprobación de la Ley de Interés Preferencial de Vivienda, así como, articular al sector, actualizar la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), desarrollar los mecanismos para implementar la Ley de Vivienda 09-2012 y otros instrumentos como el Plan Nacional de Desarrollo, los Resultados Estratégicos de País y los Objetivos de Desarrollo Sostenible<sup>26</sup>.

- 2.18 El banco cuenta con amplia experiencia en intervenciones para la atención al déficit cualitativo que incluyen programas de informalidad urbana y mejoramiento de vivienda de hogares vulnerables: Programa de Integración Socio Urbana y de Mejoramiento de Vivienda ([5741/OC-AR](#)), el Programa de Integración Social y Urbana en el Gran Buenos Aires ([4823/OC-AR](#)) y Programa de Apoyo a la Agenda de Mejoramiento de Viviendas por Sistemas de Autoconstrucción Asistida ([ATN/OC-19007-AR](#)) en Argentina y; Programa de Mejoramiento de Barrios ([UR-X1003](#)) en Uruguay.
- 2.19 **Alineación Estratégica.** Esta CT es consistente con el Marco de Resultados Corporativos 2020-2023 del Grupo BID (CRF) (GN-2727-12) y con la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2) bajo los desafíos de desarrollo de: (i) Inclusión Social e Igualdad, al atender a mujeres jefes de familia y población afrodescendiente, comunidades indígenas, adultos mayores, personas con discapacidad, LGBTQ+, entre otros, a través del diseño de productos de subsidio, financiamiento y garantía para la atención del déficit habitacional cualitativo en Paraguay, Trinidad y Tobago, Surinam y Guatemala; (ii) Productividad e Innovación, al reducir barreras de entrada a la construcción y financiamiento de soluciones de vivienda a pequeñas y medianas empresas constructoras y entidades productoras sociales de vivienda de Paraguay, Trinidad y Tobago, Surinam y Guatemala que actualmente no pueden ofrecer sus soluciones habitacionales para la atención del déficit habitacional; y (iii) Integración Económica, al promover empleo y nuevos productos de subsidio, financiamiento y garantías en el sector vivienda destinados al mejoramiento, ampliación, remodelación, autoproducción de vivienda asistida, lotes con servicios regularización de la propiedad en los países beneficiarios. Asimismo, se alinea con los temas transversales de (i) Igualdad de Género y Diversidad, al promover soluciones de vivienda para mujeres jefes de familia y grupos vulnerables; (ii) Cambio Climático y Sostenibilidad Ambiental, al facilitar la implementación de medidas de resiliencia, adaptación y reducción de emisiones de GEI en las soluciones habitacionales de Paraguay, Trinidad y Tobago y Surinam; y (iii) Capacidad Institucional y Estado de Derecho, al promover el fortalecimiento de capacidades, así como, nuevos arreglos institucionales y legales para los organismos nacionales de vivienda y bancos de desarrollo que coadyuven al diseño y gestión de la política de vivienda del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) y el

---

<sup>25</sup> FUNDESA.2018. [Encuentro Nacional de Empresarios: Aquí estamos viviend@](#)

<sup>26</sup> PNVH 2018-2032. [Resumen Ejecutivo PNVH.](#)

Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) de Paraguay, el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de Trinidad y Tobago, y el Ministerio de Asuntos Sociales y Vivienda de Surinam.

- 2.20 Adicionalmente, la CT se alinea con el Programa Estratégico para el Desarrollo Financiado con Capital Ordinario (OC-SDP) - Sostenibilidad (W2A) en las áreas prioritarias de: (i) Cambio Climático y Sostenibilidad, al facilitar la implementación de medidas de adaptación y reducción de GEI; (ii) Instituciones eficaces, eficientes y transparentes, al disminuir las barreras de entrada a la construcción y financiamiento de soluciones de vivienda; y (iii) Crecimiento económico inclusivo, al promover empleo y nuevos productos de subsidio, financiamiento y garantías en el sector vivienda. Igualmente, esta CT se alinea con las estrategias y las operaciones del Banco en los países beneficiarios: (i) La Estrategia País 2021-2025 de Surinam, en su tercer pilar "el mejoramiento de los servicios básicos y la protección social" al identificar las áreas de oportunidad y promocionar mejores prácticas en la generación de vivienda de calidad; (ii) La Estrategia de País del Grupo BID con Paraguay 2019-2023, en su cuarta área estratégica "infraestructura productiva y resiliente" al impulsar la estrategia intersectorial de viviendas sostenibles en Paraguay del Manual de Construcción Sostenible, así como, apoyo en las operaciones [3538/OC-PR](#) de Mejoramiento de la Vivienda y el Hábitat de Chacarita Alta con MUVH y PR- L1152 de Rehabilitación y Vivienda del Bañado Sur en Asunción con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC); (iii) El desarrollo de capacidades del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano para el Programa de Mejoramiento y Revitalización Urbana ([5048/OC-TT](#) y [5049/OC-TT](#)) en curso, financiado por el BID con US\$50 millones y para el desarrollo de sistemas de información alineado con la Estrategia de País del Grupo BID con Trinidad y Tobago (2021-2025) relacionada con la Mejora de la Prestación Digital de Servicios, ya que facilitará el uso mejorado de la tecnología y los datos para orientar y prestar mejor los servicios del sector de la vivienda; y (iv) La Estrategia de País del Grupo BID con Guatemala 2021-2024 en su segunda área prioritaria "mejora de la provisión de servicios básicos a la población más vulnerable" a través de soluciones para la atención del déficit habitacional cualitativo y acceso a servicios básicos de agua potable, saneamiento y energía.
- 2.21 Las actividades de la CT son elegibles para la clasificación como financiamiento para el cambio climático de la metodología conjunta de los Bancos Multilaterales de Desarrollo (MDBs, por sus siglas en inglés), con contribuciones tanto a la adaptación como a la mitigación. Se identificarán buenas prácticas para productos de subsidio, financiamiento y garantías para soluciones de vivienda resiliente y baja en emisiones de CO<sub>2</sub>, (Componente 1), se buscará definir indicadores y herramientas para levantar y usar información sobre el nivel de eficiencia energética e hídrica, vulnerabilidad y exposición a riesgos climáticos de viviendas (Componente 3) y se fortalecerán las capacidades relevantes para acción climática en el sector de la vivienda (Componente 4).

### III. Descripción de las Actividades y Presupuesto

- 3.1 **Componente 1. Productos de Subsidio, Financiamiento y Garantías para la Atención del Déficit Cualitativo de Vivienda (US\$90.000).** Este componente diseñará productos de subsidio, financiamiento y garantías a través de la contratación de empresas y consultores individuales especialistas en financiamiento de vivienda en la región de ALC que elaborarán reportes de los productos (caracterización de mercado, estructura financiera y operativa), para ser implementados por el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat de Paraguay, el Ministerio de Asuntos Sociales y

Vivienda de Surinam y el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de Trinidad y Tobago y organismos nacionales de vivienda de estos países para la atención del déficit habitacional cualitativo con énfasis en poblaciones vulnerables. A través de estos productos se impulsarán las mejores prácticas internacionales de soluciones habitacionales resilientes y bajas en carbono para el mejoramiento, ampliación, remodelación, autoproducción asistida de vivienda progresiva consolidada y en lotes con servicio; y se analizarán casos de éxitos y experiencias de iniciativas para la atención de mujeres jefes de familia y población afrodescendiente, comunidades indígenas, adultos mayores, personas con discapacidad, LGBTQ+.

- 3.2 Asimismo, bajo este componente se identificarán los programas o apoyos gubernamentales en ALC vinculados con la atención del déficit cualitativo de vivienda que podrían implementar dichos productos, cuyos objetivos sean la eficiencia y equidad, así como transparencia en la asignación de los recursos fiscales al sector vivienda y que puedan ser implementados en los países beneficiarios. Se considerará, además, los impactos que estos programas o apoyos tienen sobre el sistema de financiamiento, en particular sobre la expansión de un mercado primario y secundario competitivo. De igual forma, se analizará la oferta de productos de crédito y garantías existentes en el mercado y realizará una revisión de la legislación actual relacionada con la emisión y operación de garantías/seguros, las autoridades involucradas y los aspectos fiscales.
- 3.3 **Componente 2. Nuevos Arreglos Institucionales, Creación/Fortalecimiento de Bancas de Desarrollo u Organismos Nacionales Especializados en la Atención del Déficit Habitacional Cualitativo (US\$90.000).** Este componente financiará la creación o fortalecimiento de capacidades técnicas de los equipos directivos y operativos de los bancos de desarrollo u organismos nacionales de vivienda vinculados a los productos generados en el Componente 1. Se propondrán nuevos arreglos institucionales al Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de Trinidad y Tobago, al Ministerio de Asuntos Sociales y Vivienda de Surinam y al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat de Paraguay, derivados de la contratación de consultorías para el diseño e implementación de políticas y programas de apoyo para la atención del déficit cualitativo de vivienda. Para este fin, se trabajará con diversos actores institucionales en la región tales como bancos públicos y privados, autoridades financieras, microfinancieras, cooperativas y entidades de ahorro y crédito popular, *fintechs*, desarrolladores de vivienda, pequeños y medianos constructores, entidades productoras sociales de vivienda, Academia, ONGs, entre otros.
- 3.4 En este componente se desarrollarán diagnósticos y estrategias para fortalecer la gobernanza corporativa y la estructura organizacional de los bancos de desarrollo y de los organismos nacionales de vivienda a fin de mejorar su participación de mercado y diversificar los productos ofrecidos para atender a las familias de menores ingresos, con énfasis en poblaciones vulnerables, tomando en cuenta la igualdad de género y diversidad, así como la inclusión de soluciones resilientes y bajas en carbono. Además, en los casos seleccionados se desarrollará una reingeniería de procesos hacia una transformación digital y alternativas de financiamiento para mejorar la estructura del balance a través estrategias de gestión, fuentes de fondeo y derivados para la maximización del uso de capital dentro de los marcos regulatorios y arreglos institucionales existentes.
- 3.5 **Componente 3. Repositorio Regional de Indicadores de Oferta y Demanda de Vivienda (US\$70.000).** Este componente financiará el diseño de un repositorio de

información e indicadores de oferta y demanda de soluciones de vivienda que permita integrar, generar y difundir datos para la adecuada planeación, ejecución, seguimiento y monitoreo del sector de la vivienda a nivel regional. Este repositorio servirá de apoyo al Banco para identificar potenciales operaciones de crédito y cooperaciones técnicas con los Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano de la región.

- 3.6 Con este componente se elaborará la propuesta de diseño del repositorio que permitirá la integración de distintas fuentes de datos nacionales e internacionales para establecer un repositorio de información estructurada y estandarizada a nivel regional que pueda ser utilizada por el Banco, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) para apalancar nuevos financiamientos. Para lo cual, se ha conformado un grupo de trabajo con representantes de los tres organismos, que coordinará y dará seguimiento al diseño del repositorio y buscará que se cuente con información inicial en el corto plazo, al menos la que es propia de los organismos.
- 3.7 La propuesta de diseño deberá identificar, recopilar y consolidar datos e información sobre las características del *stock* de vivienda en ALC. Incluirá indicadores sobre el nivel de vulnerabilidad y exposición a riesgos climáticos y su nivel de resiliencia, otorgando soporte para diagnósticos y medición de los déficits cualitativos y cuantitativos. De igual forma, se buscará que la propuesta contemple los requerimientos de mantenimiento y actualización de información, así como, las sinergias con la plataforma Salesforce para la gestión y seguimiento.
- 3.8 **Componente 4. Transversalización de las Operaciones en el Grupo BID para la Atención del Déficit Habitacional (US\$50.000).** Con este componente se brindarán espacios de articulación entre los distintos miembros del Grupo BID (BID, BID Invest y BID Lab) para la identificación de nuevas oportunidades asociativas entre el sector público (ministerios de vivienda y desarrollo urbano, organismos nacionales de vivienda); el sector privado e instituciones financieras (bancos, fondos de inversión, cooperativas, entidades de ahorro y crédito popular, entre otros), desarrolladores de vivienda, pequeños y medianos constructores, entidades productoras sociales de vivienda, el sector social y la academia. La transversalización se realizará a través del financiamiento de talleres y foros regionales, intercambio de conocimiento y soluciones para abordar los desafíos de la urbanización y dinamizar el acceso a soluciones de vivienda adecuada; para lo cual, se incorporará los Coordinadores Regionales del sector privado del BID y BID Invest para una mayor articulación.
- 3.9 Los productos de subsidio, financiamiento y garantías, así como los nuevos arreglos institucionales y fortalecimiento de capacidades que se desarrollen con estos componentes, podrán ser incorporados en las operaciones de financiamiento del BID en Paraguay y Trinidad y Tobago, así como, para nuevas operaciones que se puedan implementar con Surinam.
- 3.10 El presupuesto de la CT es de US\$300.000, a ser financiados con recursos del Programa Estratégico para el Desarrollo Financiado con Capital Ordinario (OC-SDP) - Sostenibilidad (W2A). La CT no cuenta con contrapartida local. La distribución de costos se presenta en el siguiente cuadro:

**Presupuesto Indicativo (US\$)**

Actividad / Componente	BID	Financiamiento Total
Componente 1. Productos de Subsidio, Financiamiento y Garantías para la Atención del Déficit Cualitativo de Vivienda	90.000	90.000

Actividad / Componente	BID	Financiamiento Total
Componente 2. Nuevos Arreglos Institucionales, Creación/Fortalecimiento de Bancas de Desarrollo u Organismos Nacionales Especializados en la Atención del Déficit Habitacional Cualitativo	90.000	90.000
Componente 3. Repositorio Regional de Indicadores de Oferta y Demanda de Vivienda	70.000	70.000
Componente 4. Transversalización de las Operaciones en el Grupo BID para la Atención del Déficit Habitacional	50.000	50.000
<b>Total</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

#### IV. Agencia Ejecutora y Estructura de Ejecución

- 4.1 El Banco será la agencia ejecutora por solicitud de los países beneficiarios, a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD), la que estará encargada de ejecutar las actividades de esta operación, así como de su administración y desembolsos durante un período de 24 meses. CSD/HUD liderará la conformación del equipo del proyecto (Grupo de Vivienda de CSD/HUD y participantes del BID Invest y BID LAB del sector de desarrollo urbano y vivienda), conforme lo previsto en los criterios excepcionales del Anexo II de las Guías Procedimientos para la tramitación de operaciones de cooperaciones técnicas (OP-619-4). Esta estructura facilitará la integración y apropiación del proceso por parte de las diferentes áreas operativas, así como su ágil administración. Además, CSD/HUD trabajará con el Sector de Conocimiento y Aprendizaje (KNL) en el desarrollo de contenidos temáticos y herramientas de conocimiento y con la Oficina de Alianzas Estratégicas (ORP) en los temas relacionados con socios externos y en la movilización de recursos. Todos los productos de conocimiento derivados de esta Cooperación Técnica serán propiedad intelectual del Banco.
- 4.2 La ejecución la realizará el Banco considerando su amplia capacidad de convocatoria, a través de la red de ministerios de desarrollo urbano y vivienda, organismos nacionales de vivienda, instituciones financieras (bancos, microfinancieras, cooperativas de ahorro y crédito, fintech), desarrolladores, pequeños y medianos constructores y agencias productoras de vivienda social en ALC y particularmente en Paraguay, Trinidad y Tobago y Surinam, que trabajarán coordinadamente en torno a mejores prácticas en materia de vivienda y desarrollo urbano sostenible, para la atención al déficit de vivienda a nivel regional. Otros países de la región comparten el desafío de atender el déficit habitacional objeto de esta CT, habiendo mostrado un gran interés en participar de la misma. Guatemala expresó interés en participar, por lo que, la Representación del Banco mantiene un diálogo abierto para la identificación de oportunidades. La participación de Guatemala o algún otro país de la región, quedará abierta siempre que se justifique la problemática a atender y se cuente con recursos disponibles en la CT. La selección de Guatemala u otro país de la región se realizará por orden de llegada a través de una solicitud formal de conformidad con el Anexo II del documento (OP-619-4).
- 4.3 Las actividades a ejecutar bajo esta operación se han incluido en el Plan de Adquisiciones (Anexo IV) y serán ejecutadas de acuerdo con los métodos de adquisiciones establecidos del Banco, a saber: (a) Contratación de consultores individuales, según lo establecido en las normas AM-650; (b) Contratación de firmas consultoras para servicios de naturaleza intelectual según la GN-2765-4 y sus guías

operativas asociadas (OP-1155-4) y (c) Contratación de servicios logísticos y otros servicios distintos a consultoría, de acuerdo a la política GN-2303-28.

## **V. Riesgos Importantes**

- 5.1 Los principales riesgos identificados son: (i) la debilidad institucional y riesgo político por posibles cambios en las administraciones de los ministerios y organismos nacionales de vivienda, particularmente por las recientes elecciones en Paraguay, lo que podría afectar la continuidad de las iniciativas en el largo plazo; (ii) la falta de información y datos disponibles y confiables para realizar análisis robustos; y (iii) problemas de coordinación entre los actores clave del sector de la vivienda y desarrollo urbano públicos, privados y sociales en cada país y que participan en la atención al déficit de vivienda.
- 5.2 Existe también el riesgo de la limitada disponibilidad de información desagregada relevante en los países beneficiarios. Este riesgo será mitigado utilizando herramientas digitales para sustituir información no disponible, tales como meta datos, los cuales no incluirán datos personales; así como entrevistas, grupos focales, y encuestas con los principales actores del sector de la vivienda y desarrollo urbano a fin de identificar los diferentes roles, instrumentos y esquemas de financiamiento, subsidios y garantías para la provisión de vivienda social a través de sus distintos mecanismos (vivienda nueva, vivienda usada, mejoramiento, ampliación, autoproducción de vivienda asistida, lotes con servicios, vivienda progresiva, alquiler, titulación de la propiedad, etc.).
- 5.3 Los Componentes 1, 2 y 3, requerirán del levantamiento de información y datos desagregados para las reuniones presenciales con los actores involucrados. Sin embargo, a causa de la pandemia, los viajes para hacer estas entrevistas se podrían ver afectados y causar retrasos en el levantamiento de la información. Para mitigar estos riesgos se plantea hacer reuniones virtuales con los funcionarios para no retrasar este levantamiento. En cuanto al Componente 4, que plantea talleres y foros de intercambio de conocimiento, se podrán realizar eventos virtuales o híbridos.

## **VI. Excepciones a las Políticas del Banco**

- 6.1 No se han identificado excepciones a las políticas del Banco con esta CT.

## **VII. Salvaguardias Ambientales**

- 7.1 Esta cooperación técnica no financiará estudios de factibilidad o prefactibilidad de proyectos de inversión con estudios ambientales y sociales asociados; por lo tanto, está excluida del alcance del Marco de Política Ambiental y Social (MPAS) del Banco.

### **Anexos Requeridos:**

[Solicitud del Cliente - RG-T4251](#)

[Matriz de Resultados - RG-T4251](#)

[Términos de Referencia - RG-T4251](#)

[Plan de Adquisiciones - RG-T4251](#)