



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

REACTIVACIÓN ECONÓMICA, TENDENCIAS E INNOVACIONES EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Memorias

**55ª CONFERENCIA
INTERAMERICANA
PARA LA VIVIENDA**

**25 y 26 de agosto de 2022
Ciudad de Panamá, Panamá**

REACTIVACIÓN ECONÓMICA, TENDENCIAS E INNOVACIONES EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Memorias de la
55a CONFERENCIA INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

Organizada por:

Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)



Lugar y Fecha:

25 y 26 de agosto de 2022

Ciudad de Panamá, Panamá

® 2022 Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

Bajada Balta 169, 4to. Piso

Lima 18, Perú

Casilla Postal N° 18-1366

Teléfonos: (51-1) 444-6605

E-mail: uniapravi@uniapravi.org

Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor o expositor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi).

PRESENTACIÓN

La Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta las Memorias de la 55° Conferencia Interamericana para la Vivienda de Uniapravi, bajo el título **“Reactivación económica, tendencias e innovaciones en el financiamiento de vivienda”**, celebrada en las instalaciones del Hotel Hilton Panamá, en Ciudad de Panamá, Panamá, los días jueves 25 y viernes 26 de agosto de 2022.

Las Conferencias Interamericanas son una de las más importantes reuniones regionales sobre políticas de vivienda, financiamiento habitacional y gestión urbana que nuestro organismo internacional ha celebrado en los últimos 57 años, que a su vez constituye una gran oportunidad para los asistentes de establecer vínculos con otras entidades y autoridades del sector procedentes de diversos países del continente americano.

Uniapravi expresa su público agradecimiento institucional a las entidades coorganizadoras y patrocinadoras por su importante apoyo en la realización del evento, a los delegados asistentes por su activa participación y aportes en las discusiones; y muy especialmente a los expositores, por sus brillantes intervenciones, compartiendo sus valiosas experiencias en esta Conferencia Interamericana.

Uniapravi espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



José Luis Ventura Castaños
Presidente

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	4
--------------	---

PARTE A. DESARROLLO DE LA 55° CONFERENCIA INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

I. Ceremonia inaugural y de clausura	8
II. Temario y expositores	9
III. Reuniones de los órganos institucionales	11
IV. Copatrocinadores de la 55° Conferencia Interamericana	12

PARTE B. EXPOSICIONES DESARROLLADAS

I. PERSPECTIVAS PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE	14
<i>Bas Bakker, Chief of Latin-Caribbean Division, Fondo Monetario Internacional (FMI)</i>	
II. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN EUROPA: TENDENCIAS RECIENTES	22
<i>Christian König, Member of the Executive Committee of IUHF and Managing Director of the European Federation of Building Societies (EFBS)</i>	
III. CONTRIBUCIÓN DEL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA AL SECTOR VIVIENDA	27
<i>Griseida Ponce, Jefe de Estructuración del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)</i>	
IV. LA VIVIENDA EN AMERICA LATINA Y EL CARIBE: DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS FUTURAS	32
<i>Diego Aulestia, Jefe de la Unidad de Asentamientos Humanos de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)</i>	
V. PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN COLOMBIA	38
<i>Camilo Alban, Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Banco Davivienda, Colombia</i>	
VI. INNOVACIONES EN PROGRAMAS Y POLÍTICAS PARA IMPULSAR EL MERCADO DE VIVIENDA	45
<i>Daniela Martínez, Viceministra de Vivienda, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá</i>	

VII. SISTEMA DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN GUATEMALA	50
Carol de Martínez , Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Guatemala	
VIII. INNOVACIONES EN INFONAVIT PARA IMPULSO DE MERCADO DE VIVIENDA	57
Luis Felipe Castro Sánchez , Gerente Sr. de Coordinación, Planeación y Difusión de Crédito del INFONAVIT, México	
IX. BARRIO PARQUE DEL RIO DEPARTAMENTO CAPITAL SANTIAGO DEL ESTERO	65
Augusto Du Bois , Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda de Argentina	
X. PONER EN VALOR EL DERECHO A LA VIVIENDA	67
Jorge Ferraresi , Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación Argentina	
XI. LA INNOVACIÓN Y LA TECNOLOGIA VINCULADA AL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	71
Wilanderst Beltran , Socio Líder de <i>Customer & Growth</i> en Consultoría y Finanzas, <i>Ernst & Young (EY)</i>	
XII. EXPERIENCIA DE HABI 2022	74
Marcos Kantt , Chief Financial Officer, Habi, Colombia	
XIII. FINANZAS SOSTENIBLES - PANORAMA REGIONAL	79
Sandra Carrillo Hoyos , Gerente General de <i>Pacific Corporate Sustainability (PCS)</i> para América Latina	
XIV. VIVIENDA SUSTENTABLE EN MÉXICO	82
José David Álvarez , Director General Adjunto de Planeación, Sociedad Hipotecaria Federal, México	
XV. IFC- FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA PARA LA MUJER	88
Norbert Schneider , <i>Senior Investment Officer</i> , Corporación Financiera Internacional – IFC	
XVI. NUEVAS OPORTUNIDADES E INSTRUMENTOS EN EL NEGOCIO HIPOTECARIO	95
John D. Rauschkolb , Director Ejecutivo de Banco La Hipotecaria, Panamá	

**PARTE A. DESARROLLO DE LA 55° CONFERENCIA
INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA**

La 55° Conferencia Interamericana para la Vivienda se realizó en la Ciudad de Panamá, Panamá, los días jueves 25 y viernes 26 de agosto de 2022 en el Hotel Hilton Panamá.

La Conferencia Interamericana es la reunión más importante de la región sobre políticas de vivienda, financiamiento habitacional y gestión urbana que se realiza desde hace 57 años. Este importante evento contó con la participación de actores públicos y privados, líderes del sector vivienda, hipotecario, construcción, inmobiliario y urbanismo, congregando a cerca de 60 delegados entre participantes y expositores, provenientes de los países de: Alemania, Argentina, Colombia, Ecuador Estados Unidos, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana y Venezuela.

I. Ceremonia inaugural y de clausura

La inauguración de la Conferencia y las palabras de bienvenida estuvo a cargo del señor Sebastián Fernández Cortina, Presidente de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) y de la señora Daniela Argelis Martínez López, Viceministra de Vivienda de Panamá.

El señor Sebastián Fernández instó a dialogar sobre la importancia del sector en crear comunidad y generar prosperidad y desarrollo económico, la pandemia dejó retos importantes, y de cara hacia el futuro debemos promover la creación de vivienda digna que genere prosperidad y oportunidad, pero también contribuir al desarrollo económico de las comunidades, siendo necesario tomar conciencia de dos temas fundamentales; uno de ellos la equidad, en todos los sentidos, pero en particular la equidad de género; el otro tema fundamental es sobre el cambio climático que se esta convirtiendo en el reto mas importante de la humanidad. Por su parte la viceministra Daniela Martinez representó al Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (Miviot), sostuvo que el sector gubernamental tiene como objetivo estratégico promover el desarrollo de políticas integrales que consideren la relación entre vivienda y desarrollo urbano para construir ciudades y asentamientos humanos que cumplan su función social, económica y ambiental para el bienestar de la población, asimismo puntualizó que esta administración gubernamental reconoce el derecho de la vivienda adecuada, segura y confortable para la población panameña en vulnerabilidad y establece prioridades en la conquista de la “Sexta Frontera” en la lucha contra la desigualdad en sectores de menores ingresos económicos en el país. Asimismo, durante la inauguración se contó con la distinguida presencia y participación de señor Sr. Jorge Horacio Ferraresi, Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat de Argentina, y el Embajador Marcelo Lucco.

La clausura de la Conferencia estuvo a cargo del señor José Luis Ventura Castaño, Director de Uniapravi en República Dominicana, quien destacó las exposiciones desarrolladas y ratificó el rol de Uniapravi en la generación de políticas y mejores prácticas para el desarrollo y el financiamiento habitacional sustentable en América Latina y el Caribe.

II. Temario y expositores

La 55° Conferencia, bajo el título **“REACTIVACIÓN ECONÓMICA, TENDENCIAS E INNOVACIONES EN EL FINANCIAMIENTO E VIVIENDA”**, tuvo el objetivo de analizar las perspectivas económicas globales y regionales y del financiamiento de la vivienda y mercado inmobiliario, así como presentar programas y experiencias exitosas, identificando las oportunidades para la innovación tecnológica e implementación de estrategias e instrumentos innovadores de financiamiento y sostenibilidad, que impulsen la reactivación económica, el financiamiento y producción de vivienda principalmente para sectores de ingresos medios y bajos

En el primer día del evento, se presentaron temas sobre la perspectiva global y regional y la reactivación económica y oportunidad en el mercado de vivienda en la región de América Latina y el Caribe, mientras que, en el segundo día, se presentaron Innovaciones en programas y políticas de vivienda para impulsar el mercado de vivienda, innovación tecnológica y financiera, finanzas verdes para vivienda, y nuevas oportunidades e instrumentos en el negocio hipotecario.



PROGRAMA Y EXPOSITORES*
55° CONFERENCIA INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

Jueves 25 de Agosto

Sesión 1. Perspectiva global y regional

Expositores:

- **Bas Bakker**, Chief of Latin-Caribbean Division, Fondo Monetario Internacional (FMI)
- **Christian König**, Member of the Executive Committee of IUHF and Managing Director of the European Federation of Building Societies (EFBS)

Moderador: Guillermo Alarcon, Director de Vivienda de Asobancaria, Colombia

Sesión 2. Reactivación económica y oportunidad en el mercado de vivienda

Expositores:

- **Griseida Ponce**, Jefe de Estructuración del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)
- **Diego Aulestia**, Jefe de la Unidad de Asentamientos Humanos de la CEPAL
- **Camilo Alban**, Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Banco Davivienda, Colombia

Moderador: Efraín Caballeros, Director de FHA, Guatemala

Viernes 26 de agosto

Sesión 3. Innovaciones en programas y políticas de vivienda para impulsar el mercado de vivienda

Expositores:

- **Daniela Martínez**, Viceministra de Vivienda, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá
- **Carol de Martínez**, Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Guatemala
- **Luis Felipe Castro Sánchez**, Gerente Sr. de Coordinación, Planeación y Difusión de Crédito del INFONAVIT, México.
- **Jorge Horacio Ferraresi**, Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat de Argentina
- **Augusto Du Bois**, Presidente del Consejo Nacional de Vivienda, Argentina

Moderadora: Dayra de Sauri, Gerente Ejecutiva de la Banca de Consumo Banco Nacional de Panamá, Panamá

Sesión 4. Innovación tecnológica y financiera

Expositores:

- **Wilanderst Beltran**, Socio Líder de *Customer & Growth* en Consultoría y Finanzas, Ernst & Young (EY)
- **Marcos Kantt**, Chief Financial Officer, Habi, Colombia

Moderador: José Luis Ventura Castaños, Presidente Ejecutivo Asociación Cibao de Ahorro y Préstamo, República Dominicana

Sesión 5. Finanzas verdes para vivienda

Expositores:

- **Sandra Carrillo**, CEO, *Pacific Corporate Sustainability Latam (PCS)*
- **José David Álvarez**, Director General Adjunto de Planeación, Sociedad Hipotecaria Federal, México

Moderador: Augusto Du Bois, Presidente del Consejo Nacional de Vivienda, Argentina

Sesión 6. Nuevas oportunidades e instrumentos en el negocio hipotecario

Expositores:

- **Norbert Schneider**, Senior Investment Officer, Corporación Financiera Internacional (IFC)
- **José David Álvarez**, Director General Adjunto de Planeación, Sociedad Hipotecaria Federal, México
- **John D. Rauschkolb**, Director Ejecutivo de Banco La Hipotecaria, Panamá

Moderador: Gulfrido Molina, Director de Grupo Coyserca, Venezuela

*Los cargos que se indican eran los vigentes al momento de realizarse la 55° Conferencia Interamericana para la Vivienda los días jueves 25 y viernes 26 de agosto de 2022 en Panamá.

III. Reuniones de los órganos institucionales

Con motivo de la celebración de 55° Conferencia Interamericana para la Vivienda, se llevaron a cabo las siguientes reuniones de los órganos institucionales de Uniapravi:

- **LV Asamblea General Ordinaria**

Se llevó a cabo el 25 de agosto de 2022, en ella se dio a conocer el Informe de Actividades que corresponde a la gestión del señor Sebastián Bernabé Fernández Cortina, durante el periodo 2019/2022. Asimismo, se aprobaron de los Estados Financieros Auditados y el Ejercicio del Presupuesto correspondientes al 31 de diciembre de 2020 y 2021, se eligieron los nuevos inspectores de cuentas y los nuevos directores que integraran el Directorio en el periodo 2022/2023.

- **Sesión Nro. 127 del Directorio**

Esta sesión se dio inicio el día 25 de agosto de 2022, y se ejecutó con los directivos elegidos previamente en la Asamblea General. En esta sesión se conformó el Comité Ejecutivo y se eligió al señor José Luis Ventura Castaños como Presidente de Uniapravi para el periodo 2022/2023.



IV. Copatrocinadores de la 55° Conferencia Interamericana

Uniapravi expresa su público agradecimiento a las siguientes instituciones que, mediante sus valiosos patrocinios y auspicios, contribuyeron significativamente a la realización de la 55° Conferencia Interamericana para la Vivienda.

Organización, patrocinio y auspicio:

- Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)
- Banco Nacional de Panamá
- Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)
- Banco La Hipotecaria

Patrocinadores y auspiciadores:



PARTE B. EXPOSICIONES DESARROLLADAS

I. PERSPECTIVAS PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

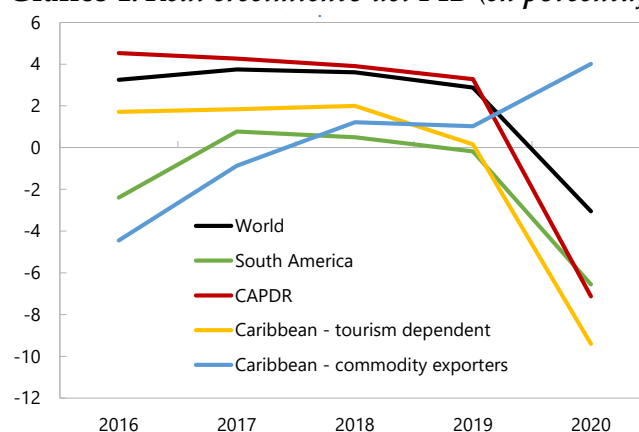
Bas Bakker,

Chief of Latin-Caribbean Division, Fondo Monetario Internacional (FMI)

1. Introducción

En el año 2020, América Latina fue duramente golpeada por el Covid-19, como se puede apreciar en el gráfico 1.

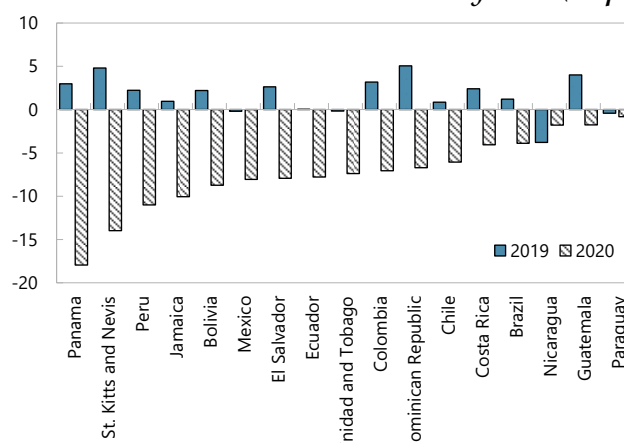
Gráfico 1. Real crecimiento del PIB (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI). Perspectivas de la economía mundial.

Del mismo modo, hubo una gran variación en la contracción económica entre países, en el periodo 2019 al 2020, como se puede apreciar en el gráfico 2.

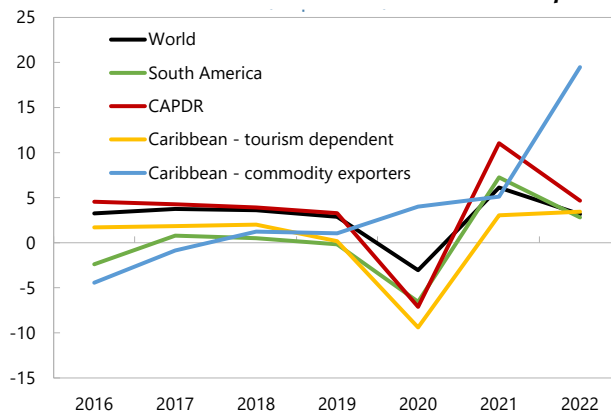
Gráfico 2. Crecimiento del PIB real en 2019 y 2020 (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI). Perspectivas de la economía mundial.

En el año 2021, se debe de destacar el fuerte rebrote de la economía mundial, como se puede apreciar en el gráfico 3.

Gráfico 3. Real crecimiento del PIB (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI). Perspectivas de la economía mundial.

2. Factores que afectan al crecimiento económico

Actualmente, existen tres grandes factores que están afectando al crecimiento económico, estos son: Inflación, ajuste monetario y la guerra en Ucrania.

▪ Inflación

Una recuperación mucho más fuerte de lo esperado de la demanda interna en Estados Unidos condujo a un aumento en las importaciones, como se puede apreciar en el gráfico 4.

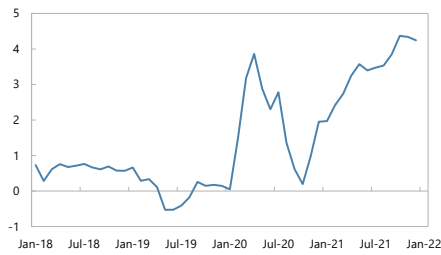
Gráfico 4. Demanda interna e IPC en varias ediciones del informe FMI (2009=100)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

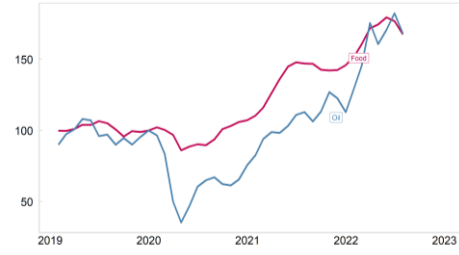
La inflación se exacerbó aún más por las presiones en la cadena de suministro y el aumento de los precios de los alimentos y la energía, como se puede apreciar en los gráficos 5 y 6.

Gráfico 5. Presiones de la cadena de suministro global (Índice)



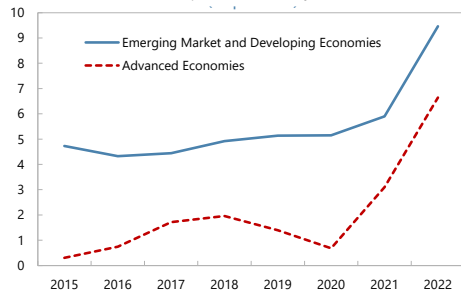
Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

Gráfico 6. Precios de los alimentos y del petróleo (Diciembre 2019 = 100)



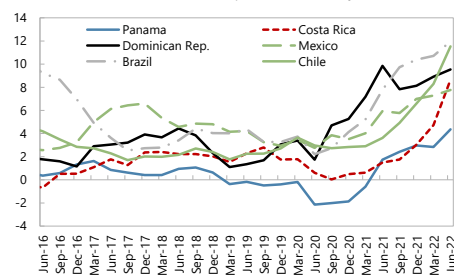
La inflación también aumentó en otros países, incluso en países de América Latina, como se puede apreciar en el siguiente gráfico 7 y 8.

Gráfico 7. IPC – Inflación (en porcentaje)

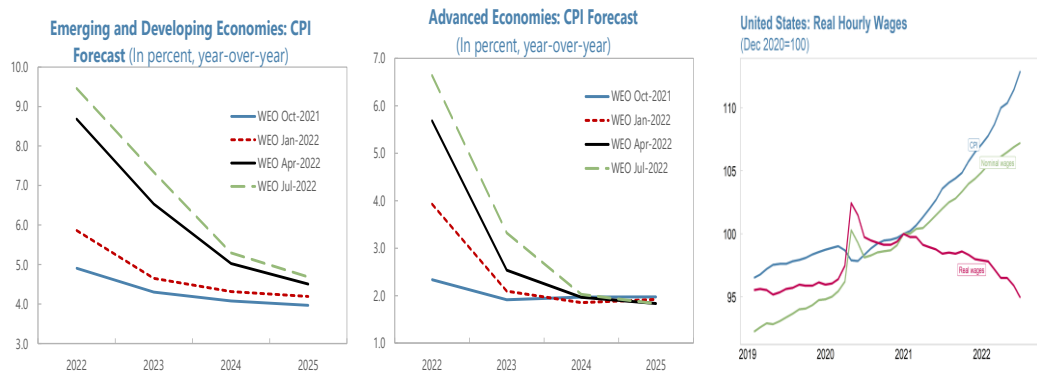


Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

Gráfico 8. IPC Inflación en América Latina (en porcentaje)



Los pronósticos de inflación continúan siendo revisados, tanto para economías desarrolladas como en economías emergentes y en desarrollo. Asimismo, la inflación está reduciendo los ingresos reales, lo que está reduciendo el crecimiento

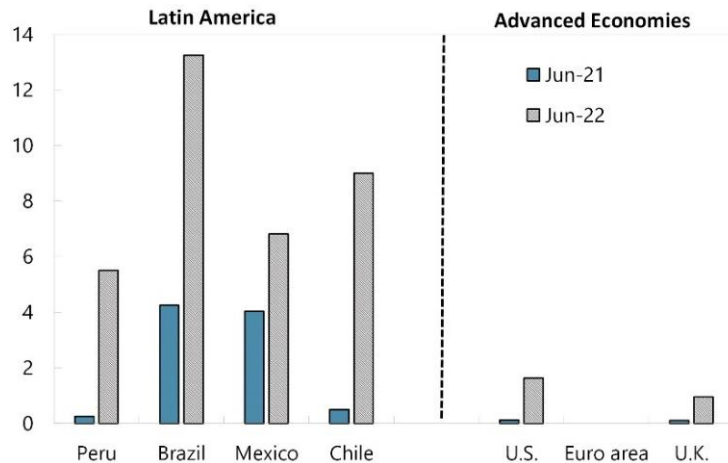


Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

▪ **Ajuste monetario**

Los bancos centrales de América Latina reaccionaron pronto y con fuerza, mientras que los bancos centrales de los países avanzados tardaron, como se puede apreciar en el gráfico 9.

Gráfico 9. Tasas de América Latina y economías avanzadas (en porcentaje)

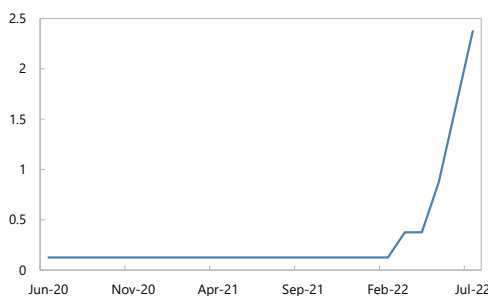


Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

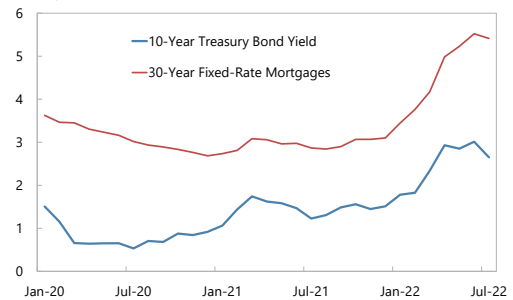
En el año 2022, el Sistema de la Reserva Federal también ha comenzado a endurecerse agresivamente, y las tasas a largo plazo aumentaron considerablemente, como se puede apreciar en el gráfico 10.

Gráfico 10. Tasas y Rentabilidad (en porcentaje)

Tasas de Fondos Federales



Bono del tesoro / hipotecas a tasa fija

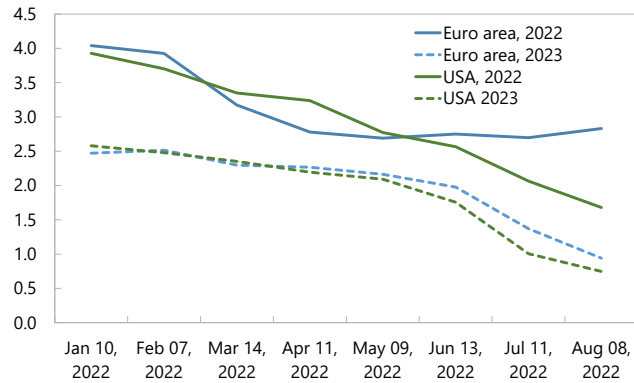


Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

▪ **Guerra en Ucrania**

Desde el comienzo de la guerra en Ucrania, el consenso las previsiones de crecimiento para los países avanzados han disminuido drásticamente, como se puede apreciar en el gráfico 11.

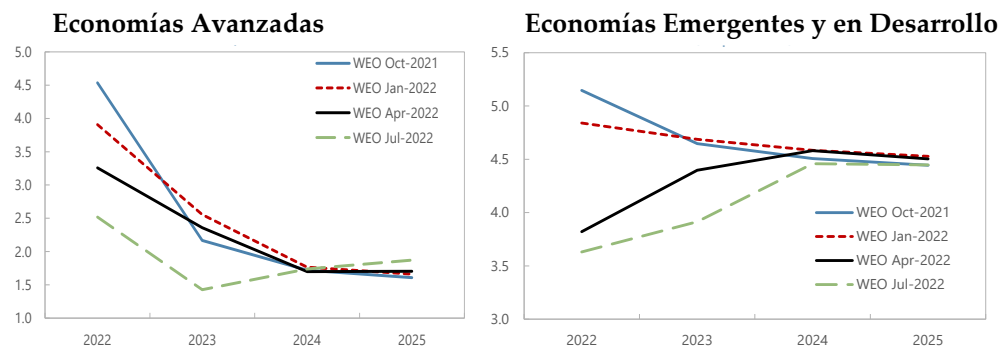
Gráfico 11. Previsiones de consenso sobre el crecimiento del PIB (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

Las previsiones de crecimiento de Perspectivas de la economía mundial - Fondo Monetario Internacional para los mercados avanzados y emergentes se han reducido, como se puede apreciar en el gráfico 12.

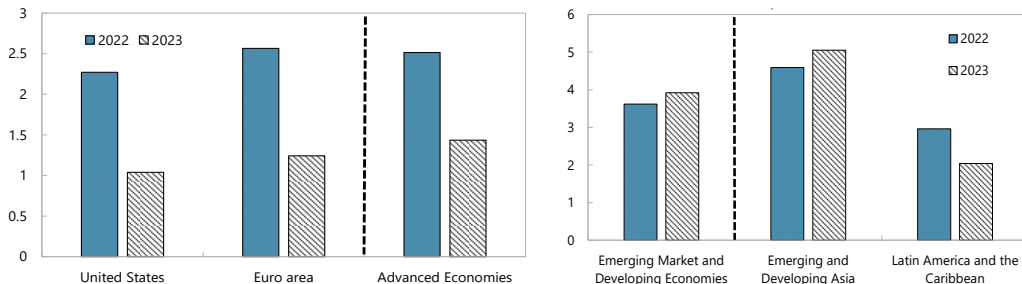
Gráfico 12. Previsión de crecimiento del PIB real (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

El próximo año se verá una fuerte desaceleración del crecimiento en los países avanzados, como se puede apreciar en el gráfico 13.

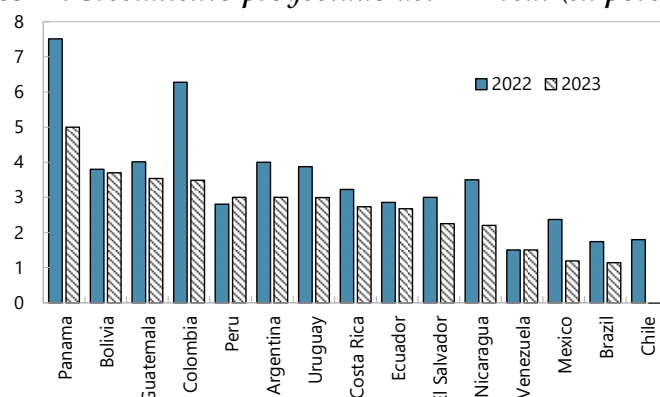
Gráfico 13. Crecimiento proyectado del PIB real (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

El crecimiento en América Latina también disminuirá, como se puede apreciar en el gráfico 14.

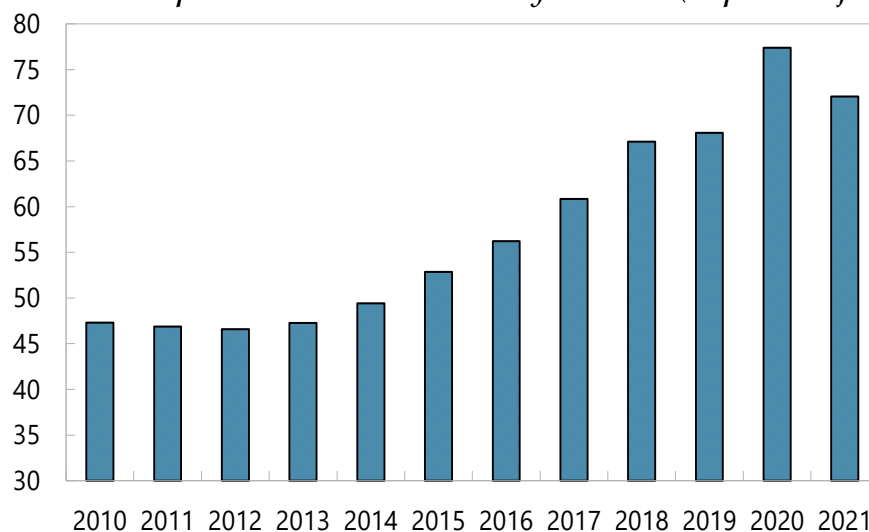
Gráfico 14. Crecimiento proyectado del PIB real (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

Los riesgos significativos para las perspectivas son: ajuste monetario más rápido de lo esperado, la crisis en Europa de gas/energía, la inflación en muchos países es alta que conduce al malestar social y el ratio de endeudamiento en América Latina y el Caribe ha aumentado considerablemente en la última década, como se puede apreciar en el gráfico 15.

Gráfico 15. Deuda pública en América Latina y el Caribe (en porcentaje del PIB)

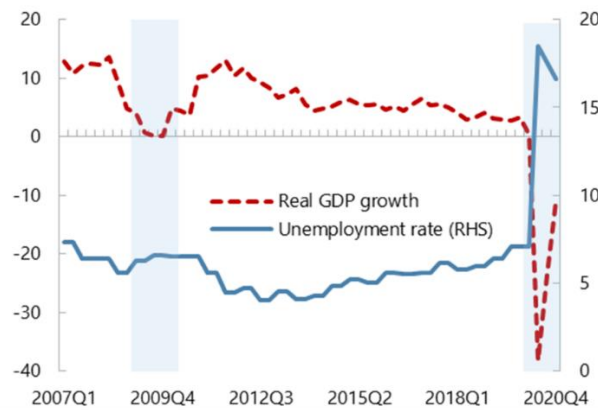


Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

3. Panamá

En 2020, Panamá fue duramente golpeada por la Pandemia, el PIB real cayó 17.9% y el desempleo subió a récord, como se puede apreciar en el gráfico 16.

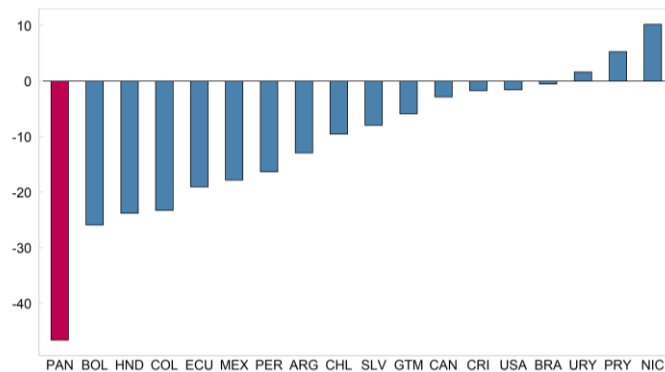
Gráfico 16. Crecimiento del PIB real y desempleo (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

La fuerte contracción fue el resultado de una fuerte caída en la inversión, incluida la construcción, como se puede apreciar en el gráfico 17.

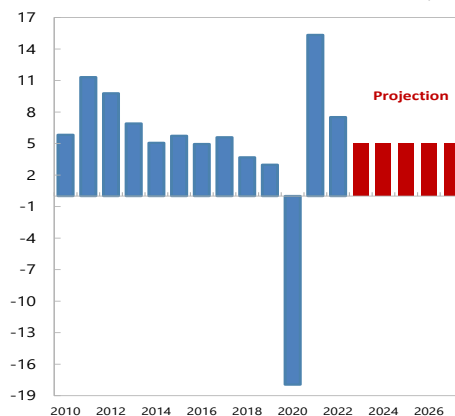
Gráfico 17. Cambio en la inversión real en 2020 (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

El crecimiento en Panamá se desacelerará del 7,5 por ciento en 2022 al 5 por ciento en 2023, como se puede apreciar en el gráfico 18.

Gráfico 18. Crecimiento real del PIB (en porcentaje)



Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

4. Conclusión

En conclusión, América Latina ha experimentado un fuerte crecimiento en 2021, como resultado de un repunte después de los bloqueos de Covid-19. El rápido crecimiento ha continuado en 2022, pero en parte se debe al remanente del alto crecimiento en la segunda mitad de 2021. El entorno económico se ha vuelto mucho más desafiante debido a la inflación, el endurecimiento monetario y la guerra en Ucrania. Los países avanzados están experimentando una fuerte desaceleración y, América Latina y el Caribe enfrentarán vientos en contra, muy significativos.

II. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN EUROPA: TENDENCIAS RECIENTES

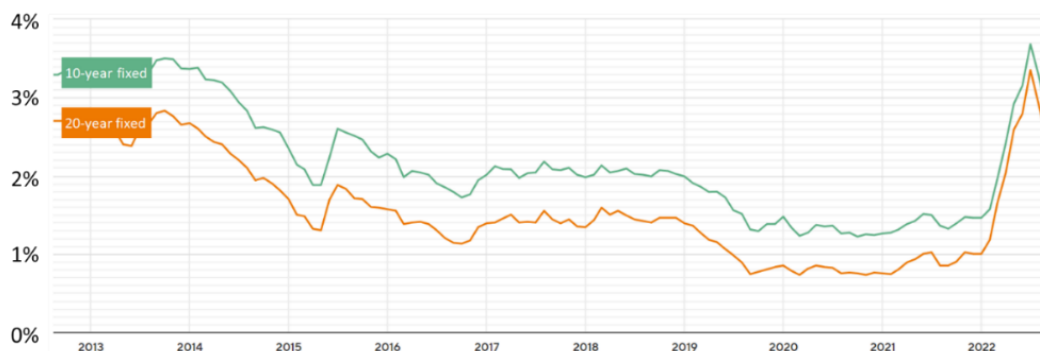
Christian König,

Member of the Executive Committee of IUHF and Managing Director of the European Federation of Building Societies (EFBS)

1. Evolución de los tipos de interés en Alemania

Un hecho sin precedentes es que las tasas hipotecarias aumentaron muy rápidamente en Alemania, hechos similares sucedieron también en toda Europa y mercados con una gran proporción de préstamos a tasa variable bajo estrés particular, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Tipos de interés medios de los préstamos hipotecarios, Alemania 2012-2022

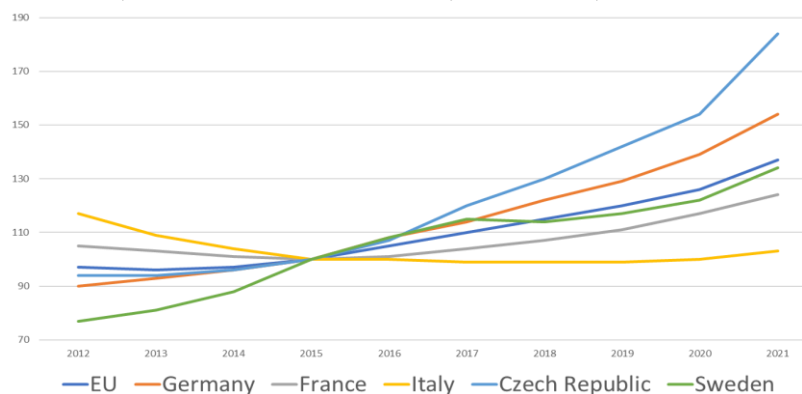


Fuente: Interhyp.

2. Precios de la vivienda en Europa

Se aprecia diferencias significativas entre Estados miembros, pero se muestra crecimiento acelerado desde 2016 en la mayoría de los países, como se puede apreciar en el gráfico 2.

Gráfico 2. Índices de precios de la vivienda de países europeos seleccionados (2015=100)



Fuente: Eurostat.

3. Asequibilidad bajo estrés

Los precios de la vivienda siguen subiendo en la mayoría de los países europeos. Las tasas hipotecarias alcanzan niveles no vistos en muchos años., mientras que la inflación aumenta todos los costos relacionados con la construcción o la compra de bienes inmuebles y la asequibilidad en los mercados de la vivienda se está deteriorando.

4. Regreso del Ahorro Contractual para Vivienda (ACV)

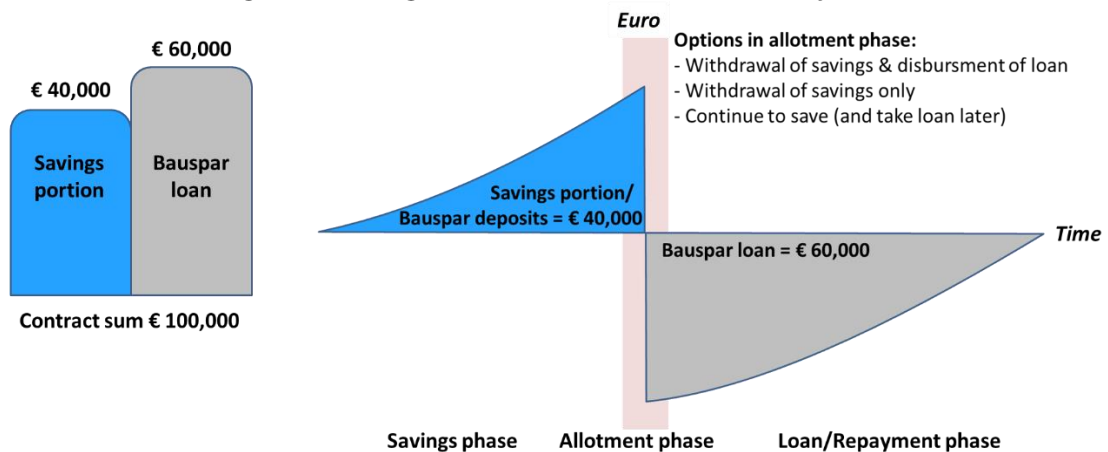
El aumento de las tasas hipotecarias ha provocado una corrida en los productos de ACV: El nuevo ACV negocio (suma del contrato) año contra año julio de 2022 en Alemania aumento en 107%. Los préstamos CSH desembolsados año contra año julio 2022 en Alemania aumentaron en 65%.

La principal característica del ahorro contractual para vivienda (ACV), es que las tasas de interés sobre depósitos y préstamos fijas y por lo general por debajo de las tasas del mercado de capitales. Asimismo la renuncia a los intereses en la fase de ahorro es una "prima de opción" del cliente por una tasa de interés fija baja garantizada en la fase de préstamo.

5. Ahorro Contractual para Vivienda (ACV): El Principio Básico

Los préstamos se financian únicamente con pagos de ahorro y amortización - circuito cerrado, regulación especial y estricta supervisión, y el exceso de liquidez se puede invertir solo dentro de límites estrechos: la seguridad de los ahorradores es la máxima prioridad. La naturaleza a largo plazo de ACV implica tener una visión de futuro con la política tarifaria, es la clave del éxito y la simulación de ahorradores colectivos, es un instrumento importante.

Contractual Savings for Housing: How it Works – the traditional product



6. Ahorro Contractual para Vivienda: La solución perfecta para cada reto

Financiamiento para la modernización	Financiamiento para compra	Financiamiento de seguimiento
Menores volúmenes de financiación con menores duraciones y garantía total de tipo de interés. Reembolsable en cualquier momento sin penalización por pago anticipado.	Grandes volúmenes de financiación con largas duraciones de hasta 30 años. Suele ser una combinación de ahorro contractual para producto de vivienda y préstamo hipotecario normal. Garantía de tasa de interés total.	Los ahorros contractuales para productos de vivienda también se adaptan perfectamente a una financiación de seguimiento predecible.

7. Iniciativas actuales a nivel de la Unión Europea

Se centran en la revisión de la directiva de crédito hipotecario, la incorporación de los factores medioambientales, sociales y de gobernanza (conocidos como ESG, por sus siglas en inglés) en la valoración del inmueble. La incorporación de ESG en la gestión de riesgos de las entidades de crédito y la introducción de indicadores clave de rendimiento para la presentación de informes, un índice de activos verdes y un factor de apoyo verde.

8. Revisión de la Directiva de Crédito Hipotecario

Las normas europeas sobre el ciclo típico de compra de créditos hipotecarios necesitan ser revisadas. El viaje típico del cliente descrito desde el punto de vista legal: revisión no en profundidad y un paso más para el buen funcionamiento del mercado interior de hipotecas.

9. Incorporación de ESG en la gestión de riesgos

La determinación de los legisladores de la UE de cambiar la forma en que funcionan las economías de la UE alienta a las instituciones a abordar los riesgos ESG desde una perspectiva estratégica.

- Los riesgos ESG pueden tener un impacto potencial en la valoración de las empresas.
- Recomendación para integrar los riesgos ESG en el negocio estrategias, gobierno, gestión de riesgos y supervisión de manera oportuna.
- Desarrollo de una definición uniforme de riesgos ESG y desarrollo de criterios cualitativos y cuantitativos apropiados aún pendientes.

10. Introducción de nuevos indicadores y factores clave de rendimiento

El índice de activos verdes identificará los activos de las instituciones que financian las actividades que son ambientalmente sostenibles de acuerdo con la taxonomía de la UE, como las que son compatibles con el Pacto Verde Europeo y los objetivos del Acuerdo de París.

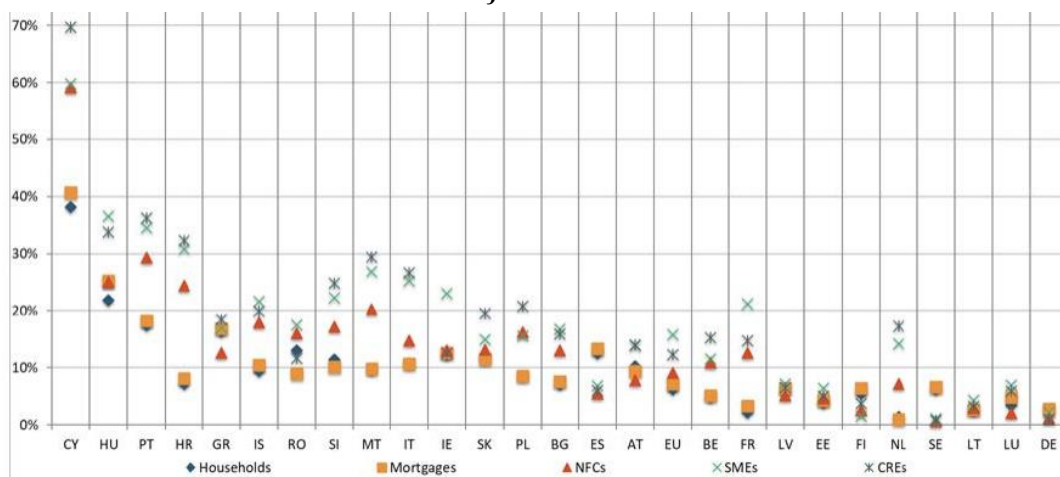
Otros indicadores clave de rendimiento proporcionarán información sobre la taxonomía: alineación de los servicios de las instituciones distintos de los préstamos y la inversión.

Discusión para introducir un “Factor de apoyo verde”: las instituciones de crédito deben comprometer menos capital para préstamos que contribuyan efectivamente a acelerar la transición hacia una economía sostenible y climáticamente neutra.

11. COVID-19: Lecciones aprendidas

Hubo una significativa moratoria durante COVID-19. La aplicación de la moratoria difiere por países y sectores, hubo mayores medidas de apoyo del Banco Central Europeo y las instituciones financieras han sobrellevado bien la pandemia.

Gráfico 3. Créditos en moratoria como porcentaje del total de créditos por segmento y país Jun 2020



Fuente: European Banking Authority (EBA).

12. La historia y las diferentes políticas impactan en el mercado de viviendas de alquiler

Alemania, tasa de propiedad de vivienda 50%

Historia: 5 millones de edificios destruidos/dañados en la Segunda Guerra Mundial. El programa de viviendas de alquiler como solución principal logra un buen equilibrio entre

la participación del gobierno y la inversión privada. Se construyó vivienda de alquiler en buenas calidades

Actualmente: El alquiler no estigmatizado, reglamentos de alquiler diseñados para mantener equilibrados los intereses entre inquilinos y propietarios, fuertes restricciones a los aumentos de renta en arrendamiento, el gobierno no fomenta la propiedad de la vivienda y altas tarifas de compra de propiedad (10%-15% de la propiedad valor).

Reino Unido, tasa de propiedad de vivienda 66%:

Historia: 2 millones de edificios destruidos/dañados en la Segunda Guerra Mundial. Los programas de vivienda pública sacaron al sector privado del mercado de alquiler. Los topes estrictos en los costos de alquiler y construcción para los desarrolladores de viviendas públicas llevaron a viviendas de mala calidad.

Actualmente: El alquiler estigmatizado, débil protección de los inquilinos, Restricciones bajas en los aumentos de alquiler en arrendamiento, el gobierno fomenta la propiedad de vivienda, tarifas de compra bajas para la propiedad (para compradores por primera vez). El alquiler se vuelve más importante debido al estancamiento de los salarios y al aumento del valor de la vivienda; el gobierno intenta lograr un mejor equilibrio entre los intereses de los propietarios y los inquilinos con nuevas leyes.

13. Vivienda de alquiler en Europa: el camino a seguir

Los alquileres aumentaron menos que los precios de la vivienda, pero aún de forma considerable: entre 2010 y 2020 en total un 14 % durante todo el período en la Unión Europea. Hay grandes diferencias entre Estados miembros: los mayores aumentos se registraron en Estonia (+145 %), Lituania (+107 %) e Irlanda (+63 %), mientras que se observaron descensos en Grecia (-25 %) y Chipre (-5 %).

La vivienda de alquiler se ha vuelto menos asequible en muchas economías europeas, y son necesarias iniciativas que aumenten la oferta de vivienda asequible, así como el financiamiento a través de *Next Generation EU* constituye una gran oportunidad.

III. CONTRIBUCIÓN DEL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA AL SECTOR VIVIENDA

Griseida Ponce,

Jefe de Estructuración del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)

1. Introducción

El Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) es una institución financiera multilateral de desarrollo, con carácter internacional. Sus recursos se invierten continuamente en proyectos con impacto en el desarrollo para reducir la pobreza y las desigualdades, fortalecer la integración regional y la inserción competitiva de los socios en la economía mundial, otorgando especial atención a la sostenibilidad del medio ambiente.

Tiene su sede en Tegucigalpa, Honduras, y cuenta con oficinas regionales en Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, República Dominicana y la República de China Taiwán. El BCIE está conformado por 15 países socios, a través de sus acciones impacta directamente en el desarrollo de la región, mejorando el bienestar y calidad de vida de los centroamericanos.

2. Desafíos del sector vivienda y hábitat

Desde hace varias décadas la población de los países de Centroamérica está migrando de áreas rurales a áreas urbanas, la cual usualmente se concentra en las áreas metropolitanas. Este aumento de la población urbana, que se estima podría llegar a 85% en 2025, posiciona a la región como la segunda de más rápida urbanización en el mundo, solamente superada por África (ONU-Hábitat, 2014). Se considera que en la región existe un déficit cuantitativo y cualitativo en viviendas de 15% y 52% respectivamente (INCAE CLACDS). El 23.8% de la población vive en asentamientos informales sin servicios básicos adecuados, espacio público seguro y de calidad, seguridad en la tenencia y viviendas dignas, con grandes disparidades entre los países como Costa Rica con 5.5% y Nicaragua con 45.5% (CEPAL, 2021), (SICA, s.f.).

El déficit cuantitativo de vivienda se define como el número de viviendas nuevas que en principio deberían construirse para dotar a cada hogar de una unidad habitacional. El déficit cualitativo se refiere a las carencias materiales de la vivienda, la informalidad en la tenencia de la vivienda y acceso a servicios básicos y, en general, a las precarias condiciones de la vivienda.

Centroamérica es una de las regiones más vulnerables al cambio climático, a pesar de contribuir solo con el 0.5% del total de las emisiones GEI. La recurrencia de sequías,

inundaciones y huracanes pone en riesgo las economías de la región, basadas en recursos naturales que dependen fuertemente del clima (agricultura, turismo, etc.) (CCAD, 2015). Los riesgos asociados a las vulnerabilidades ante eventos climáticos, así como las crisis sanitarias como la pandemia del COVID 19, han revelado la urgente necesidad de contar con servicios básicos indispensables como el agua, los cuales contribuyen a cumplir por ejemplo con las medidas de bioseguridad.



La Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos tiene como objetivo: “contribuir al cumplimiento del derecho constitucional que propicie el acceso a una vivienda digna, mejorando el entorno urbanístico y mitigando la vulnerabilidad ante los desastres”, cuya implementación “eleve la calidad de vida de la población de los países miembros del SICA”.

3. Programa Centroamericano de Vivienda y Desarrollo de Hábitat Sostenible (VIDHAS)

Con apoyo técnico de ONU Hábitat en miras de Hábitat III y teniendo como guía la estrategia regional se diseña VIDHAS:

- Visualización de Hábitat como vivienda y su entorno.
- Creación de ciudades socialmente incluyentes y competitivas tomando como base la vivienda.
- Promoción de vivienda y entornos sostenibles.

El objetivo general es mejorar la calidad de vida de los centroamericanos a través del acceso a vivienda en un entorno urbano apropiado, por medio del financiamiento de intervenciones que fomenten la inclusión social y la reducción de la pobreza, satisfaciendo una demanda social en vivienda y servicios de ciudad.

Los objetivos específicos se centran en aumentar el acceso al financiamiento, disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, mejorar la sostenibilidad de las intervenciones en vivienda y urbanismo, contribuyendo especialmente a crear ciudades prósperas y socialmente inclusivas.

- **Componentes del programa:** Inversión intermediada e inversión pública directa.
 - a) **Inversión intermediada:** Programa de Vivienda Social (Desembolso acumulado de USD305.9 MM), Programa de Vivienda Verde (VIVE) en proceso de diseño con KFW y el Programa de Financiamiento de Infraestructura Municipal (Desembolso acumulado de USD302.6 MM).

Los beneficiarios de los recursos PROMUNI:	El destino de los recursos son :
<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldías y municipalidades, • Empresas municipales proveedoras de servicios, • Entidades concesionarias de servicios municipales, • Asociaciones proveedoras de servicios básicos, • Asociaciones civiles organizadas para beneficio municipal, • Asociaciones público-privadas para obras y servicios municipales 	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura Municipal. • Provisión de Agua Potable. • Disposición y Tratamiento de Aguas Negras. • Canalización de Aguas Pluviales. • Desarrollo Urbano • Introducción de Energía Eléctrica • Terminal de Buses • Mercados Municipales • Disposición y Manejo de Basura. • Pavimentación de Calles y Vías de Acceso. • Provisión de Electricidad Pública o Residencial. • Rastros Municipales, Mercados, Parques • Infraestructura Recreacional a nivel local • Infraestructura Tecnológica para sistemas de información (Catastro Municipal, Gestión de Cobro) • Infraestructura y Equipamiento de Seguridad Ciudadana. • Otros proyectos, que por su finalidad e impacto sean declarados elegibles por el BCIE

- b) Inversión pública directa:** En el marco de VIDHAS, en el periodo reportado se realizaron desembolsos de 13.04 millones USD, a la fecha se poseen desembolsos acumuladas por un monto de 163.22 millones USD. Del 100% que se aprobó del componente de Crédito Directo, solamente se ha desembolsado un 16% de los fondos; mientras que, en el caso del componente de Crédito intermediado, el porcentaje desembolsado es de un 68%.

Inversión Pública Directa

Subcomponente	Destinos	
a. Pre inversión	Estudios de factibilidad, diseños de programas/ proyectos	
b. Infraestructura y equipamiento (urbana, comunitaria, social y vivienda)	1. Mejoramiento Integral de Barrios	• Préstamo soberano • Crédito público no soberano
	2. Regeneración y Renovación Urbana	
	3. Ciudades Prosperas y Sostenibles	
	4. Desarrollo Habitacionales Sociales	
	5. Compra, mejora, autoconstrucción y construcción Progresiva	
c. Fortalecimiento Institucional	Sostenibilidad y gestión ambiental, desarrollo urbano, política habitacional y gestión social	

Se ha establecido Alianza Estratégica con ONU Hábitat, a través de la cual se realizó el Estudio del Estado de las Áreas Metropolitanas de Centroamérica y la medición el Índice de Ciudades Prosperas para apoyar el desarrollo urbano próspero y sostenible de las metrópolis. Los principales productos de esta alianza son:

- Apoyar la utilización del IPC como herramienta de diagnóstico y planeación de su desarrollo urbano.
- Apoyar el financiamiento de intervenciones de ciudades sostenibles que mejoren el IPC.

▪ **Programa para la Reducción de la Pobreza y la Exclusión Económica y Social**

No. de préstamo	2281
Nombre del Proyecto	Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA) – Fondo Social para la Vivienda, República de El Salvador.
Objetivo/Descripción	Apoyar a los hogares de bajos ingresos al acceso de una solución habitacional, a través del financiamiento en condiciones diferenciadas para comprar o construir una vivienda en los departamentos con mayor índice de pobreza multidimensional.

Organismo Ejecutor	Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Monto aprobado	USD50.00 millones
Estatus	En ejecución: Desembolsos acumulados de UDD35.0 millones.
Beneficios Esperados	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 49,565.00 miles de US\$ para Vivienda Social. ▪ 1 destino dirigido a mujeres. 52.01% de colocaciones del Programa con enfoque de género. ▪ 2,592 personas físicas beneficiarias para registrar en la cartera de clientes. ▪ 10,886 beneficiarios asociados al grupo familiar de clientes directos. ▪ 4.1% reducción en Déficit Cuantitativo de la Vivienda a nivel nacional. ▪ 1,348 mujeres propietarias de una vivienda. ▪ 523 empleos directos fijos de la IFI conservados.

- **Expectativa institucional**

Dadas las crecientes necesidades y retos que enfrenta la Región para alcanzar el desarrollo sostenible, incluyendo aspectos económicos, ambientales y sociales, es necesario complementar esfuerzos y el sector vivienda es un sector clave para la reducción de la pobreza y la reactivación económica.

El sector vivienda sigue siendo complejo con poco avance en sus principales retos, lo que nos obliga a repensar e innovar. Contribuir las alianzas estratégicas y los instrumentos que se generen para fomentar la implementación de proyectos que reduzcan desigualdades, pobreza urbana, competitividad de las ciudades y la seguridad ciudadana es nuestra prioridad.

IV. LA VIVIENDA EN AMERICA LATINA Y EL CARIBE: DESAFÍOS Y PERSPECTIVAS FUTURAS

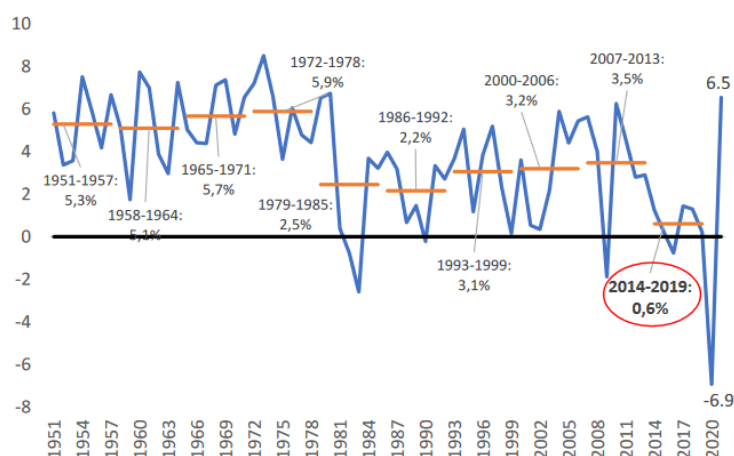
Diego Aulestia,

Jefe de la Unidad de Asentamientos Humanos de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)

1. Introducción

La actividad económica en la región estaba estancada antes de 2020 y en el primer semestre de 2022 vuelve a un bajo dinamismo, siendo América Latina la región más golpeada por el COVID 19, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Tasa de crecimiento del PIB (en porcentaje)



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Entonces si bien se habla de un bajo dinamismo en las economías de la región en los últimos años con un rebote estadístico ciertamente y una recuperación que está tomando más tiempo para tener los mismos niveles de producción prepandemia.

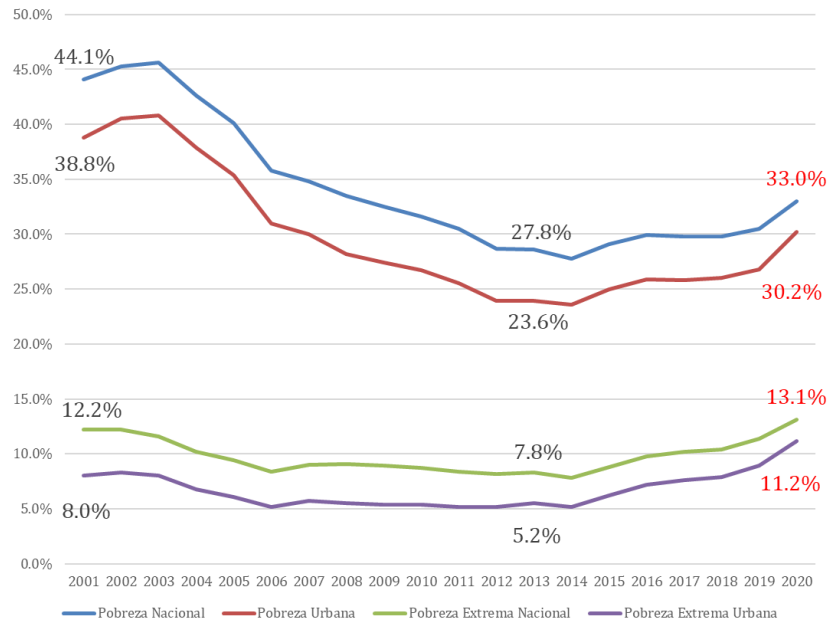
2. La pobreza y la pobreza extrema en América Latina

Es importante considerar el entorno social para seguir y esto es fundamental si es que no tenemos estabilidad social, normalmente existe descontento o malestar social, mal podemos tener las condiciones para seguir avanzando en términos de inversión y crecimiento, es verdad que América Latina venía en una disminución importante en lo que significa pobreza y pobreza extrema pero que se revierte en el 2014.

Después de ese año se puede ver la evolución de las tasas de crecimiento de la pobreza urbana y la pobreza a nivel nacional, pues la pandemia nos toma en una situación en donde

los niveles de pobreza venían creciendo y los niveles de expansión del producto bruto eran menores y ciertamente menos competentes, como se puede apreciar en el gráfico 2.

Gráfico 2. Pobreza y pobreza extrema

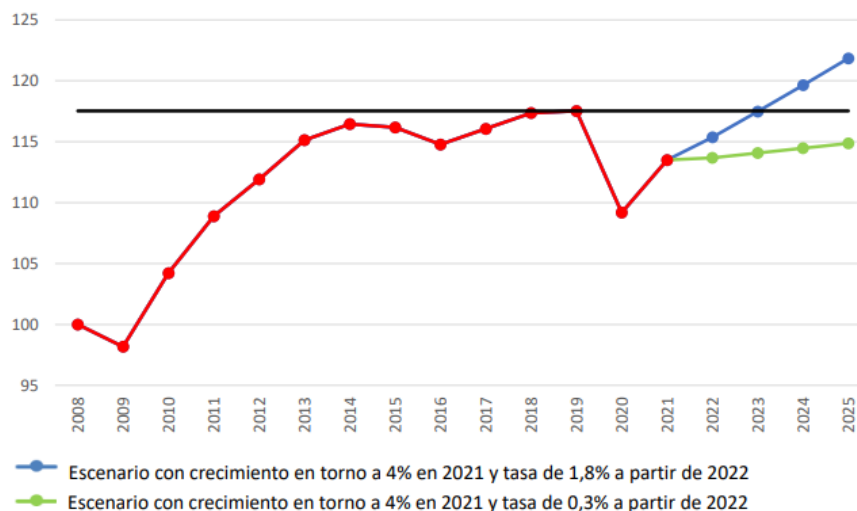


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

3. Recuperación economía en América Latina

En América Latina, con un crecimiento igual al de la última década (1,8%), se alcanzaría en 2023 el nivel de actividad prepandemia. Pero, con un crecimiento igual al del último sexenio (0,3%) no se alcanzaría en la próxima década el nivel de actividad prepandemia, como se puede apreciar en el gráfico 3.

Gráfico 3. Nivel de PIB en términos reales (Índice base 2008=100)

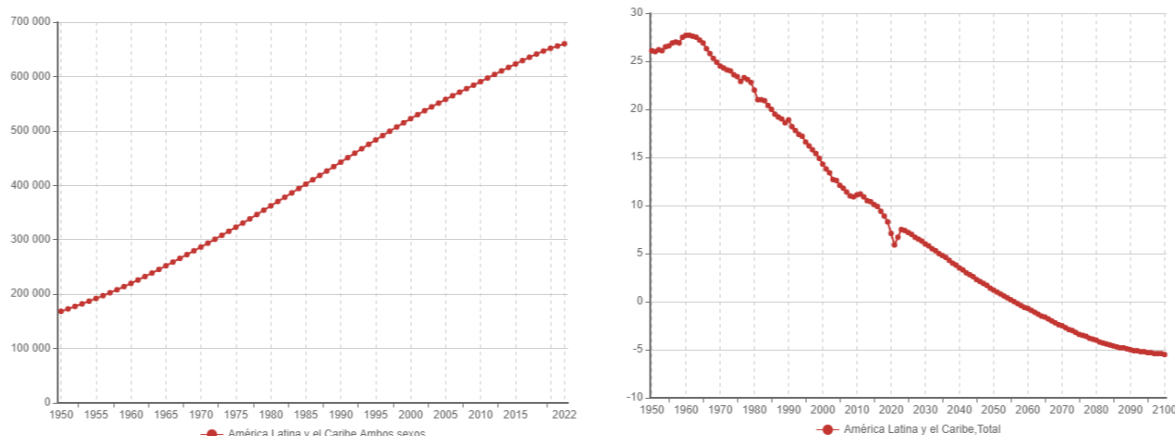


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

4. Población en América Latina

La población de América Latina aumentó, llegando en 2022 a 660.269 millones, pero con tendencia decreciente, la tasa de crecimiento cayó mucho en pandemia y sigue bajando. En 2022 fue de 6,7% y se prevé que en el 2056 sea negativa, como se puede apreciar en el gráfico 4.

Gráfico 4. Población Total y Tasa anual de crecimiento de la población
Miles de personas *Tasa anual media por cada 1,000 hab.*

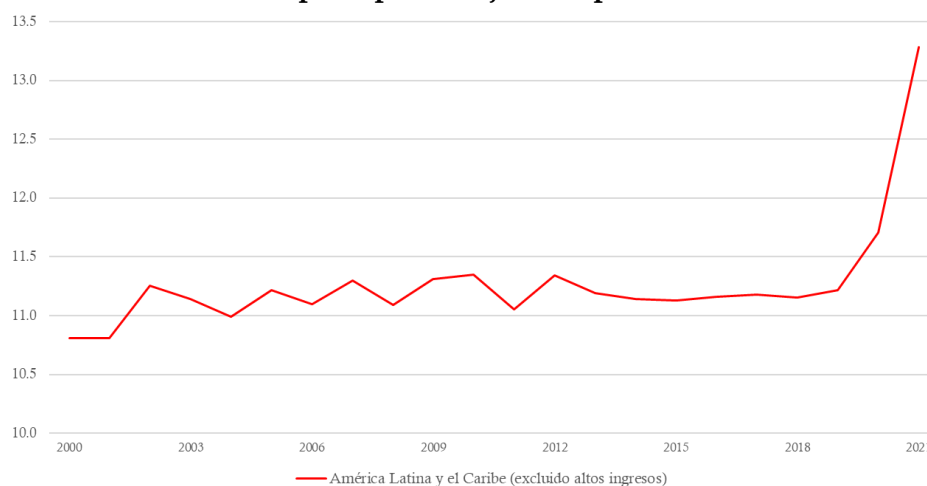


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

5. Desocupación en América Latina

En 2019, el trabajo informal en América Latina es estimado a un 56,4% de toda la actividad laboral. La desocupación fue baja comparada con otras economías, como se puede apreciar en el gráfico 5.

Gráfico 5. Desempleo (porcentaje de la población activa total)

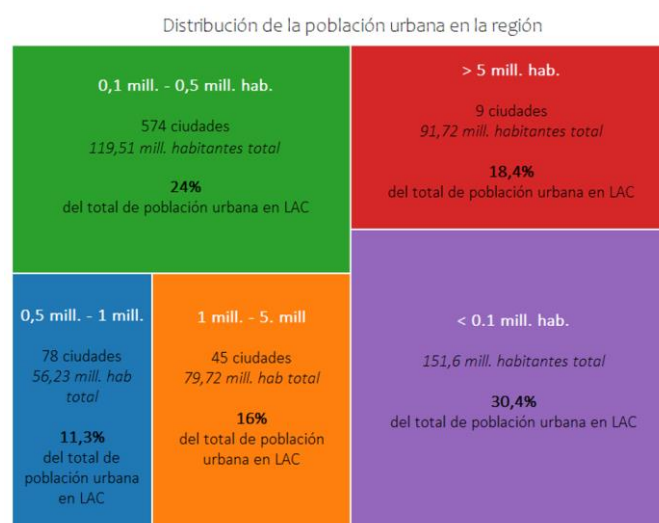


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

6. Ciudades en América Latina y el Caribe

En América Latina, el 81 % de población es urbana, 1/3 de la población urbana en ciudades con más de 1 millón de personas. La desaceleración del crecimiento demográfico de las grandes urbes (del 5% en 1950's al ~ 1%) y la tendencia de vaciamiento de los núcleos centrales y expansión poblacional y territorial de las periferias.

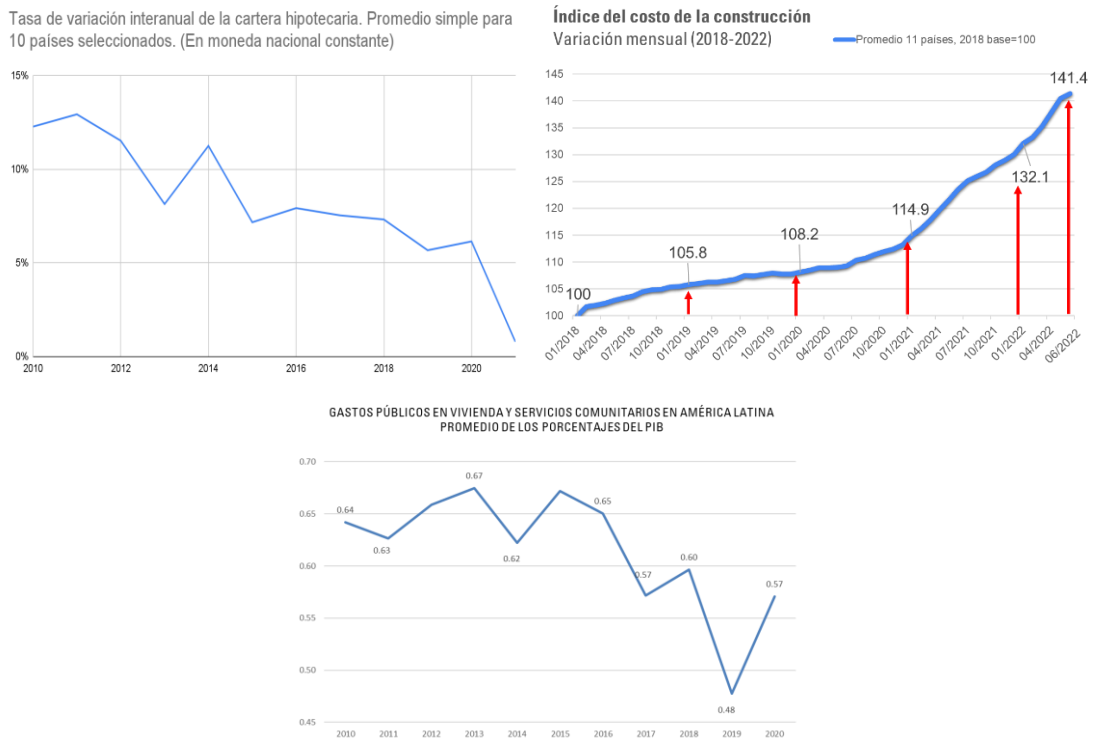
Los problemas de América Latina hoy son problemas fundamentalmente urbanos y mañana lo van a ser aún más. En la actualidad, existen 54 ciudades en la región que tienen más de 1 millón de habitantes, 45 ciudades de la región de la ciudad están entre 1 a 5 millones de habitantes, estas urbes seguirán creciendo y seguirán ofreciendo posibilidades de desarrollar actividades económicas de mayor especialización en un entorno más cambiante.



7. Evolución de la vivienda en América Latina

En América Latina, es como “mercado libre” una empresa de entorno digital que al mismo tiempo tiene procesos de desindustrialización en el mercado lo que permite que la actividad económica urbana, servicios, tecnología y economía digital cada vez sea más importante a nivel de la región. Sin embargo, todavía existen grandes obstáculos importantes de población y de millones de seres humanos que viven en asentamientos con viviendas precarias e informales de baja calidad. Existen tres mayores razones de dificultades de acceso a la vivienda: menor tasa de crecimiento del crédito hipotecario, mayor dificultad al crédito hipotecario y mayor tasa del crecimiento del costo de construcción. Si mayor es el costo de la vivienda mayor es la dificultad del crédito hipotecario donde va a vivir la gente, cual van a ser las opciones de albergar a ese número creciente de afectados. Estos tres elementos nos dan preocupaciones entorno a lo que va a ser la expansión al comportamiento de los asentamientos precarios de la población que viven en asentamientos precarios y que tienen viviendas adecuadas en la región.

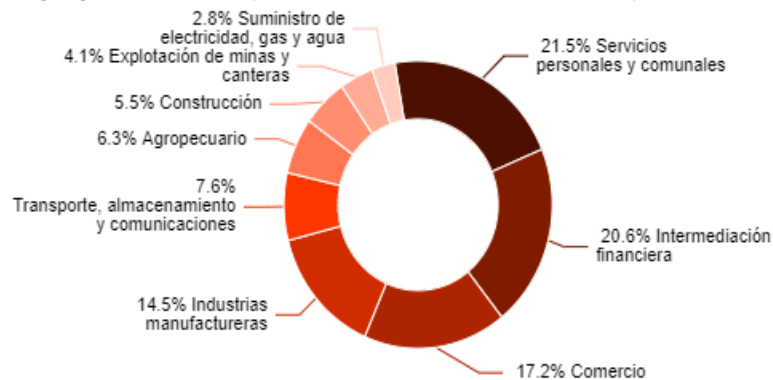
Las carteras de crédito hipotecario se han venido disminuyendo, los costos de construcción han aumentado y los gastos públicos en vivienda y servicios se han venido reduciendo:



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

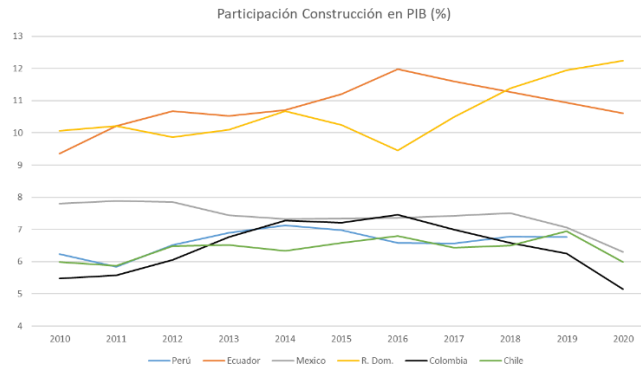
La importancia del crecimiento del sector de construcción en América Latina es del 5.5% del producto interno bruto de la construcción y porcentajes elevados en diferentes situaciones institucionales, también existen diferentes situaciones en cuanto al empleo, como se puede apreciar en el gráfico 6.

Gráfico 6. Valor agregado del PIB por actividad económica (% , precios Corrientes, 2020)



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

El 1% del crecimiento del PIB en la construcción en América latina y el 0.7% en la tasa del crecimiento del PIB per-capital anual. Si el PIB de la construcción como resultado crece al 4% estamos hablando que esto contribuía con el 0.28% en el 0.3% per-capital en América Latina.



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

8. Nueva Agenda Urbana

El compromiso 140. Apoyaremos el desarrollo de productos adecuados y asequibles de financiación de la vivienda y alentaremos la participación de una gama diversa de instituciones financieras multilaterales, bancos regionales de desarrollo e instituciones de financiación del desarrollo, organismos de cooperación, prestamistas e inversores del sector privado, cooperativas, bancos de microfinanciación y prestamistas para que inviertan en viviendas asequibles y graduales en todas sus formas. Algunas de las reflexiones de las articulaciones de cambio climático y financiamiento de vivienda se trabajó en definir que es vivienda verde, no existe un acuerdo con una denominación en común, no hay países que tienen taxonomías verdes en clasificar una vivienda como verde.

En el tema de financiamiento implica la entrega de bonos hacia los hogares que más lo necesitan, apenas el 8% de los hogares tienen accesos, pero el 20% de los hogares con mayores ingresos prácticamente la tercera parte de aquellos hogares acceden al financiamiento hipotecario, aquellos valores que están sobre la línea de pobreza apenas el 8% tienen acceso al financiamiento hipotecario para la adquisición de su vivienda. La mayor parte de viviendas que se hacen en estos países no tienen apoyo del sistema financiero la mayor parte de las viviendas se hacen por esfuerzo de los individuos sin accesos a créditos a mediano y largo plazo.

Entonces que es lo que busca propiciar CEPAL el impulso para la sostenibilidad e inversión pública y privada generando la expansión de la inversión privada que es fundamental con la finalidad de generar empleo y productividad y reducir la molestia social y siempre siendo parte de la lucha contra el cambio climático.

V. PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

Camilo Alban,

Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Banco Davivienda, Colombia

1. Programas y políticas de vivienda en Colombia

A continuación, se presenta programas como parte de la política de vivienda en Colombia, que contempla incentivos y bonos/subsidios para el facilitar el acceso a la vivienda con o sin financiamiento privado.

- **Programas del Gobierno VIS**

A través del programa Mi Casa Ya, el Gobierno entrega subsidios para comprar vivienda nueva a los hogares más vulnerables. Los beneficios van de 20 a 30 SMMLV

Las características y requisitos del programa se pueden visualizar en los siguientes cuadros.

Cuadro 1. Características de Mi Casa Ya

Financiación	Financiación con Crédito Hipotecario de hasta el 80%.
Cuota inicial	Recursos propios de mínimo 5% sobre el valor del inmueble, más beneficios del Gobierno.
Amortización	Sistema de amortización en pesos o UVR.
Plazo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En pesos: 60 a 240 meses. ▪ En UVR: de 60 a 360 meses.

Fuente: Banco Davivienda.

Cuadro 2. Requisitos de Mi Casa Ya

Ingresos	Ingresos totales mensuales del hogar inferiores o iguales a 4 SMMLV.
Condiciones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No ser propietarios de vivienda a nivel nacional. ▪ No haber sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda otorgado por una caja de compensación familiar o el Gobierno Nacional. ▪ No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.
Condiciones que debe cumplir la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El valor de la vivienda debe ser inferior o igual a 135 SMMLV o 150 SMMLV. ▪ Debe ser vivienda nueva. ▪ Debe pertenecer a zona urbana

Requisitos previos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda. ▪ Presentar inscripción al programa a través de la entidad financiera
---------------------------	---

Fuente: Banco Davivienda.

▪ **Programas del Gobierno Mayor a VIS**

Frech No VIS y EcoBERTURA: Medida anticíclica generada por el gobierno nacional para dinamizar la economía y el sector de la construcción que consiste en una cobertura de los intereses durante las 84 primeras cuotas del crédito hipotecario.

Cuadro 3. Frech No VIS y EcoBERTURA

Amortización	Sistema de amortización en pesos o en UVR.
Plazo	Plazo en pesos de 5 a 20 años, y en UVR de 5 a 30 años.
Beneficios Frech No VIS	Monto fijo de hasta 42 SMLMV, equivalentes a \$500.000 durante los primeros 7 años de financiación mediante Crédito Hipotecario o Leasing Habitacional.
EcoBERTURA	Monto fijo de hasta 52 SMLMV, equivalentes a \$619.000 mensuales.
Ingresos	No hay restricción en el total de ingresos mensuales del hogar.
Valor inmuebles	Valor de los inmuebles entre 135 SMLMV y 500 SMLMV

Fuente: Banco Davivienda.

2. Articulación del sector privado, stakeholders y principales actores

La conformación de la articulación del sector privado, *stakeholders* y principales actores, se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Sector privado, stakeholders y principales actores



Fuente: Banco Davivienda.

3. Evolución del mercado hipotecario y fortalecimiento de Davivienda

Las principales cifras en el aspecto de la construcción han aumentado en su desembolso y saldo. En el caso del desembolso constructor, aumentó en 15.76% al pasar de US\$0.90 billones de dólares en el 2021 a US\$1.04 billones de dólares en el 2022. En los saldos constructor, aumentaron en 5.10% al pasar de US\$3.14 billones de dólares en el 2021 a US\$3.41 billones de dólares en el 2022.

Para el caso de la vivienda, los desembolsos individuales aumentaron en 9.0%, al pasar de US\$2.19 billones de dólares en el 2021 a US\$2.38 billones de dólares en el 2022. En los saldos de cartera individual, aumentaron en 12.9% al pasar de US\$20.89 billones de dólares en el 2021 a US\$23.59 billones de dólares en el 2022.

Estrategia de Sostenibilidad de Davivienda

En Davivienda creemos en el poder de transformación de nuestros modelos de negocio, a través de los cuales enriquecemos la vida de las personas y del planeta, mientras aseguramos nuestra existencia de cara al futuro, con responsabilidad y conciencia del entorno. Vivimos nuestros principios a través de una adecuada gestión ambiental, social y de gobierno en el desarrollo de nuestra estrategia. Priorizando los asuntos más importantes para la sostenibilidad del negocio.

- **Transformación:** Transformamos realidades a través de nuestros productos y servicios financieros innovadores, cuyos incentivos tangibles impulsan el desarrollo sostenible del entorno.
- **Responsabilidad:** Somos responsables al minimizar los impactos derivados de nuestra operación y al gestionar nuestros riesgos y oportunidades de cara a un futuro más sostenible.
- **Conciencia:** Creamos conciencia al fomentar hábitos sostenibles en nuestros grupos de interés y al diseñar alianzas estratégicas que contribuyen a la solución de los retos globales.

Davivienda presenta una oferta sostenible en vivienda y constructor el cual se puede observar en el crédito constructor verde, crédito hipotecario y leasing habitacional verde, y crédito remodelación verde:

- **Crédito Constructor Verde:** Incentivo económico hasta el 50% del costo de la certificación EDGE (máximo \$15 millones), asesor especializado EGDE, disminución de hasta 100 puntos en el spread sobre la tasa vigente y disminución de hasta 25 puntos en el spread de la tasa Libor para créditos en dólares.

- **Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional Verde:** Disminución de hasta 75 puntos básicos en la tasa de interés, aplican subsidios de gobierno para rango vis y >vis y ampliación de la cobertura por 8 años adicionales.
- **Crédito Remodelación Verde:** Hasta el 50% del valor del inmueble, esta línea de crédito será exclusiva para compra de materiales y accesorios con características sostenibles y mano de obra, y disminución hasta de 75 puntos básicos sobre la tasa de vigente.

Los siguientes compromisos representan buenas prácticas en materia de sostenibilidad a las cuáles nos hemos adherido de forma voluntaria, demostrando así nuestro compromiso con la sostenibilidad, a través de acciones que impacten a las comunidades de una forma positiva y que garantice el bienestar de las futuras generaciones, como se puede apreciar en el gráfico 2 y 3.

Gráfico 2. Estándares y membresías



Fuente: Banco Davivienda.

Gráfico 3. Certificaciones vigentes

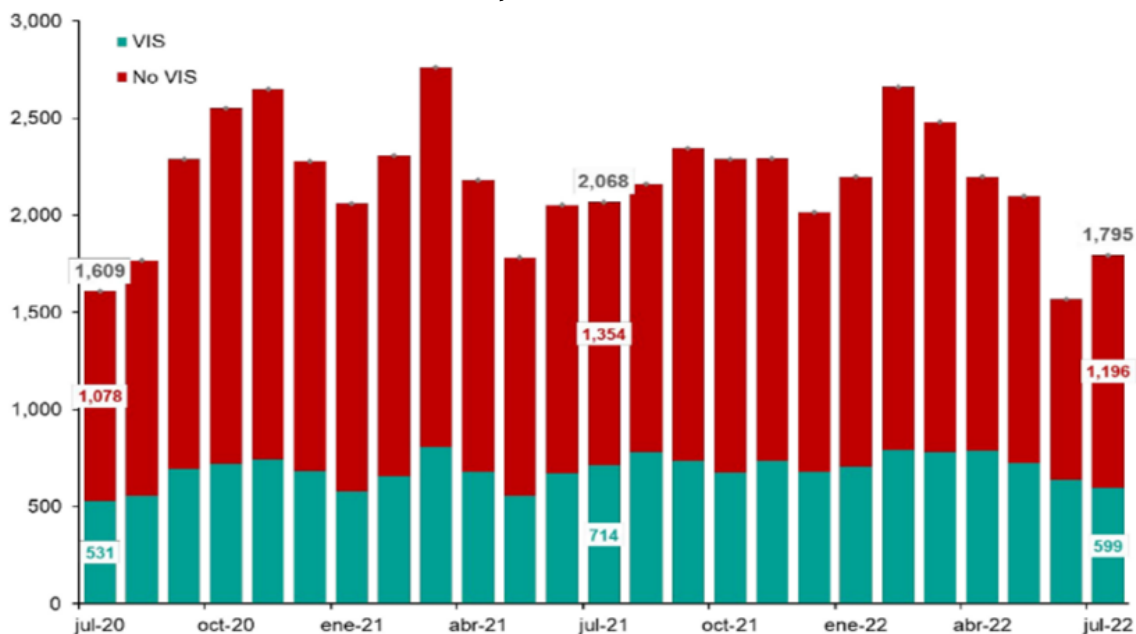


Fuente: Banco Davivienda.

4. Financiamiento de macroproyectos habitacionales con impacto social

En julio 2022, el valor real de las ventas de vivienda nueva en las 6 principales ciudades de Colombia registró una contracción anual del 13.2% real, luego de que se comercializará 12,685 solicitudes habitacionales por un valor de \$1.8 billones de pesos constantes de 2013. Para lo corrido de 2022, las ventas reales de vivienda decrecen en 1.4% anual, principalmente por la disminución de las ventas de vivienda No VIS (-5.5%), como se puede apreciar en el gráfico 4.

Gráfico 4. Ventas reales de vivienda nueva
(Miles de millones de pesos constantes, año base 2013)



Fuente: Galería inmobiliaria. Estimaciones Davivienda – Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

- **Ciudad Verde**

Es el Macroproyecto de Vivienda de Interés Social en ejecución más grande del país, ubicado en el municipio de Soacha, a pocos minutos de Bogotá, convirtiéndose en una pequeña ciudad dentro de la ciudad, el territorio citoverdino ocupaba el área de expansión urbana como Plan Parcial Potrero Grande dentro de la vereda de Bosatama y con ello las obras de urbanismo fueron encargadas a Amarillo, mientras esta última junto con otras empresas como Ospinas & Cía, Constructora Bolívar, Marval, Urbansa, Prodesa, Coninsa Ramón H - Mendebal y Colsubsidio.



Cuenta con grandes beneficios urbanísticos como: Amplios andenes y vías de acceso, cerca de 9 km de ciclo rutas, redes subterráneas que alimentan el alumbrado público y evitan la contaminación visual, estación de bombeo de aguas lluvias, espacio público de 11 m² por cada habitante, 57 hectáreas de parques y zonas verdes, y servicios adicionales, como colegios, universidad, hospital y centros comerciales, entre otros.

- **Lagos de Torca**

Es la demostración de que se puede urbanizar bien; creado con reglas claras de desarrollo que hacen posible preservar y recuperar el Humedal de Torca y Guaymaral restableciendo su conectividad con los Cerros Orientales y sus quebradas; busca restablecer el vínculo entre el desarrollo y el medio ambiente, generando espacios que le permitan a todos los ciudadanos acercarse con respeto por la naturaleza en una ciudad en la que se garantizará de manera anticipada la infraestructura pública necesaria para generar el desarrollo ordenado de vivienda, comercio y servicios públicos.



Las 1,803 hectáreas de Lagos de Torca están pensadas para una ciudad que tenga espacio para todos, que ayude a reducir la brecha social protegiendo el medio ambiente, y que garantice la calidad y seguridad del espacio público. En la implementación de estos proyectos de vivienda nueva participan distintas constructoras del país como Alcabama, Urbansa, Mazuera, Amarilo, entre otras.

Contando con grandes beneficios urbanísticos como: Se construirán 36,000 metros lineales de vías y 140,000 metros de ciclorrutas, sistema de transporte integrado Regiotram, se estima que 1 de cada 3 metros cuadrados será de espacio público, las aceras y parques también hacen parte vital del desarrollo de la zona que abarca más de 1.800 hectáreas, se construirán puestos de atención de la policía, iglesias y algunos jardines infantiles, y en cuanto a salud, se construirá el Hospital del Norte y se contempla la creación de una nueva sede del Hospital Simón Bolívar.

V I. INNOVACIONES EN PROGRAMAS Y POLÍTICAS PARA IMPULSAR EL MERCADO DE VIVIENDA

Daniela Martínez,

Viceministra de Vivienda, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá

1. Introducción

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial (MIVIOT), es la institución pública, rectora, promotora y facilitadora de la política nacional de vivienda y ordenamiento territorial para garantizar el desarrollo sostenible. Es una institución pública, rectora, promotora y facilitadora de la política nacional de vivienda y ordenamiento territorial, que integra el esfuerzo de todos los sectores de la sociedad para mejorar la calidad de vida y condiciones habitacionales de la población, principalmente, a las de menores recursos y más vulnerables, promoviendo y ejecutando la política nacional de vivienda y ordenamiento territorial, que garantiza el desarrollo sostenible.

2. Plan Progreso

Este programa no solamente busca entregar esa estructura a las familias más vulnerables sino también que le da esa opción de que las familias puedan acceder al emprendimiento. El Plan Progreso consiste en la edificación de una casa completa en donde el propietario o familia beneficiaria tiene la opción de ampliar para emprender y generar ingresos propios para el sustento familiar.

Las casas del Plan Progreso contemplan un área cerrada de hasta 47.15 metros cuadrados, existiendo dos alternativas, que constan de sala, comedor, cocina, lavandería y una recámara:

- **Emprendimiento de barrio (Alternativa 1):** El Instituto Nacional de Formación Profesional y Capacitación para el Desarrollo Humano (INADEH) se encargará de preparar y desarrollar los programas de capacitación, según los requerimientos del MIVIOT, mientras que Autoridad de la Micro Pequeña y Mediana Empresa (AMPYME) otorgará el capital semilla para que el beneficiario pueda emprender un pequeño negocio.
- **Plan Básico (Alternativa 2):** Con opción de ampliación para dos recámaras. El MIVIOT brindará los planos y la asistencia técnica para la ampliación futura de la vivienda.

A la fecha este programa ha contratado 2 mil 100 familias para beneficiar a 7 mil personas, impactando a 7 provincias entre las cuales se encuentran Chiriquí (300 viviendas),

Bocas del Toro (300 viviendas), Changuinola (200 viviendas), Chiriquí Grande (400 viviendas), Veraguas (300 viviendas), Los Santos (300 viviendas) y Herrera (300 viviendas).

3. Fondo Solidario de Vivienda

El programa Fondo Solidario de Vivienda es un aporte de 10 mil balboas que brinda el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial (MIVIOT), como abono inicial para las personas y familias que deseen adquirir su primera casa, cuyo costo no exceda la suma de 70 mil balboas, sin incluir el monto correspondiente a gastos legales y cierre de transacción.

Las familias que obtenga este beneficio podrán contar con viviendas con espacios como: Sala-comedor, dos recámaras, cocina con fregador incluido, servicio sanitario con ducha, inodoro, lavamanos, tendedero, área para closet, depósito para basura, además de portal y lavandería. Para esto deberán cumplir con los siguientes requisitos, necesarios para ser beneficiados (grupo familiar que aplica):

- Cónyuge o concubino/a
- Hijos de edad postulante o de su cónyuge o concubino/a
- Los hijos del postulante o su cónyuge o concubino/a, incapacitados que habiten con ellos.
- Las personas sobre las cuales el postulante, cónyuge o concubino/a mantengan la tutela legal y habiten con ellos.

Los requisitos son los siguientes: Declaración jurada de ingreso familiar, demostrar la aprobación del préstamo hipotecario para la compra de la vivienda de la cual se solicita el aporte, ingreso familiar en conjunto que no supere los 2 mil balboas y no ser propietario de una vivienda. Actualmente, se tiene cerca de 373 promotoras inscritas a nivel nacional, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Promotoras inscritas a nivel nacional e inversión



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial (MIVIOT).

4. Leasing inmobiliario

A través de la Ley No. 179 de 16 de noviembre de 2020, promulgada en la Gaceta Oficial No 29155-A, conocida como “Leasing inmobiliario”, se regula la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y dicta otras disposiciones generales, así como contempla aspectos legales, disposiciones, normas técnicas, regulaciones, reglamentos y ofrece incentivos para el sector inmobiliario, arrendamiento financiero y arrendatarios.

Básicamente esta alternativa permite tomar un bien inmueble, entiéndase una vivienda, apartamento, oficina, galera o locales comerciales y llevarlos con una figura que se llama leasing inmobiliario, que es lo mismo que decir arrendamiento con opción a compra.

- **Beneficios y efectos fiscales**

La nueva ley de Leasing Inmobiliario regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles y ofrece beneficios directos a las familias panameñas al momento de alquilar o buscar el hogar soñado.

- Esta ley permite a las familias y las parejas jóvenes el derecho del uso y goce en alquiler de una vivienda o apartamento por un plazo definido con la opción de la compra del bien inmueble.
- Establece que el arrendamiento financiero de bienes inmuebles podrá recaer en adición de viviendas y apartamentos, sobre locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas.
- Incorpora un paquete de incentivos que busca hacer atractivo al sector financiero e inversionista, ya que los intereses y alquileres pagados durante el arrendamiento serán renta gravable para el arrendador y gastos deducibles en ciertas operaciones.
- Incluye otros aspectos legales y financieros como la exención o exoneración del pago del Impuesto de Transferencia de Bien Inmuebles y Similares (ITBMS) y el Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECCI) en algunas transacciones.
- Depreciación del bien inmueble objeto del contrato en el plazo de duración, depreciación por opción de compra, o sea si finalizado el contrato el arrendatario financiero opta por la compra del bien, podrá depreciarlo por su residual o por el precio pactado en el contrato.

- **¿Quién regulará y supervisará esta actividad?**

La Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo con la ley tendrá la competencia privativa para regular y supervisar a las empresas y promotoras

autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Esta debe fijar los criterios y reglas para la clasificación de los activos de riesgos, constitución de reserva de cobertura de riesgo, reglas a seguir en su contabilidad y demás componentes vinculados a la debida gestión de los distintos riesgos asociados a la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles

5. Ley de interés preferenciales

▪ Ley No. 179 de 16 de noviembre de 2020

Que modifica la Ley 3 de Intereses Preferenciales Hipotecarios, establece ampliar la cobertura del Interés Preferencial para las viviendas de hasta de 180 mil balboas, lo que impacta positivamente en la economía y mejora la generación de empleos en el sector la construcción que representa cerca del 30% del Producto Interno Bruto (PIB). Con esta ley podrán acogerse a los beneficios e incentivos fiscales los préstamos hipotecarios otorgados hasta el 1 de agosto de 2024, con los cual se estimula la construcción de viviendas, se genera empleos directos e indirectos y a su vez promueve la reactivación económica.

▪ Tasas de interés para casas nuevas

Cuadro 1. Tasa de interés para casas nuevas

Valor de propiedad en balboas para casas y apartamentos	Interés preferencial (que será asumido por el Estado)	Duración del interés preferencial
Menor a B/.40,000	100%	La totalidad
Desde B/.40,000 hasta B/.80,000	4%	10 años no renovables
Desde B/.80,000 hasta B/.120,000	3%	10 años no renovables

Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial (MIVIOT).

Además, se añaden tramos de B/.120 a B/.150 mil con tasa de preferencial de 2% y B/.150 a B/.180 mil con tasa preferencial de 1.5% para compra de apartamentos.

▪ Decreto ejecutivo No. 722 del 15 de octubre de 2020

Estimula y reactiva la economía mediante la atracción de inversionistas de alto patrimonio para dinamizar distintos sectores de la economía, como el inmobiliario y la construcción. Otorga incentivos a los inversionistas extranjeros que invierten en Panamá en propiedades inmobiliarias y en la industria de la construcción. El programa de residencia permite al inversionista extranjero

presentar sus propuestas para invertir en propiedades de un mínimo de B/.300,000 (hasta el 15 de octubre de 2022) y B/.500,000 (Después del 15 de octubre de 2022).

Se puede realizar una de las siguientes inversiones:

- **En preventa:** Proyectos inmobiliarios en preventa (mediante contrato de promesa de compraventa).
- **A través de una casa de valores:** Inversión realizada a través de una casa de valores con licencia aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

También da la opción de probar la condición de inversionistas calificado por medio de depósito a plazo fijo en el sector bancario por la suma de B/.750 mil libre de gravámenes. Todas las inversiones deben de mantenerse por 5 años como mínimo y para que el inversionista obtenga residencia permanente inmediata luego de culminado el proceso, que se estima tomara 30 días.

VII. SISTEMA DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN GUATEMALA

Carol de Martínez,

Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Guatemala

1. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA

FHA es una Institución Estatal Descentralizada, con personería jurídica y patrimonio propio, cuyo sistema tiene por objetivo la Emisión del Seguro de Hipoteca y Seguro de Desgravamen.

El FHA fue creado el 7 de junio de 1961, mediante Decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, con el propósito de apoyar la adquisición de vivienda en Guatemala.

Los principales actores del Sistema FHA, son:

- **Entidades Aprobadas**, son los Bancos y otras entidades especializadas en general y administrar las hipotecas.
- **Desarrolladores**, son las empresas que desarrollan y/o construyen los proyectos habitacionales.
- **Deudor Hipotecario**, es la persona que compra la vivienda en los proyectos habitacionales.

El seguro de hipoteca puede ser emitido para las siguientes operaciones:

- **Vivienda Proyectada**, son las viviendas que se están construyendo dentro de un desarrollo habitacional y el mismo ha sido elegible en FHA.
- **Vivienda Existente**, es una casa usada o bien que no está dentro de un desarrollo habitacional.
- **Construcción en Lote Propio**. Se puede asegurar el crédito que se otorgue para la construcción de una vivienda. Este producto permite a los propietarios de terrenos que no pueden tener acceso a un crédito para construcción en el sistema financiero, obtenerlo con el Seguro de Hipoteca de FHA.
- **Liberación de Gravamen Hipotecario**. En caso una persona tenga la hipoteca con una entidad no financiera o con una persona particular, ser podrá trasladar a un Banco para obtener mejores de financiamiento.

2. Principales elementos para evaluar el riesgo

Elegibilidad de proyectos

El desarrollador deberá ingresar su proyecto a FHA, para que el mismo cumpla con las normas de planificación y construcción de la Institución. Los planos constructivos deben estar autorizados antes de iniciar la obra. El FHA deberá realizar las inspecciones en el proceso constructivo, desde los cimientos hasta la inspección final, es decir al finalizar la vivienda.

Debe completarse un expediente legal para verificar que la certeza jurídica del terreno en el que desarrollará el proyecto y que se cumpla con todos los permisos de la legislación vigente en Guatemala.

El expediente de prevención de lavado de dinero debe completarse de acuerdo a la legislación vigente para su revisión.

Análisis de capacidad de pago

Los expedientes de solicitud de resguardo, son evaluados para determinar si tienen capacidad de pago y si pueden optar al seguro de desgravamen (vida y desempleo). Actualmente los solicitantes pueden destinar el 40% de sus ingresos para el pago de la cuota.

Si los solicitantes califican se procederá a emitir lo que denominamos "Resguardo de Asegurabilidad, documento en el cual se indican los términos y condiciones bajo las cuales deberán escriturar en el momento que la vivienda esté terminada.

3. Seguro de Hipoteca

En caso de incumplimiento por parte del deudor al banco, el FHA pagará a la entidad bancaria el saldo de capital más 18 meses de intereses y costas judiciales.

La entidad bancaria deberá hacer el proceso de ejecución por la vía judicial, adjudicará y entregará a FHA la vivienda desocupada y en estado de habitabilidad.

FHA realiza un avalúo del inmueble y después de fijar el nuevo precio de venta proceda a promoverlo para su respectiva venta.

El Seguro de Hipoteca actualmente tiene una recuperación del 97%.

4. Seguro de Desgravamen

El Seguro de Desgravamen tiene las coberturas de fallecimiento, Invalidez temporal y permanente y desempleo.

La cobertura de fallecimiento e Invalidez pagará a la entidad bancaria el saldo de capital y hasta 12 meses de intereses.

En caso de desempleo por causa injustificada, FHA cubrirá hasta seis cuotas del préstamo a la entidad Bancaria.

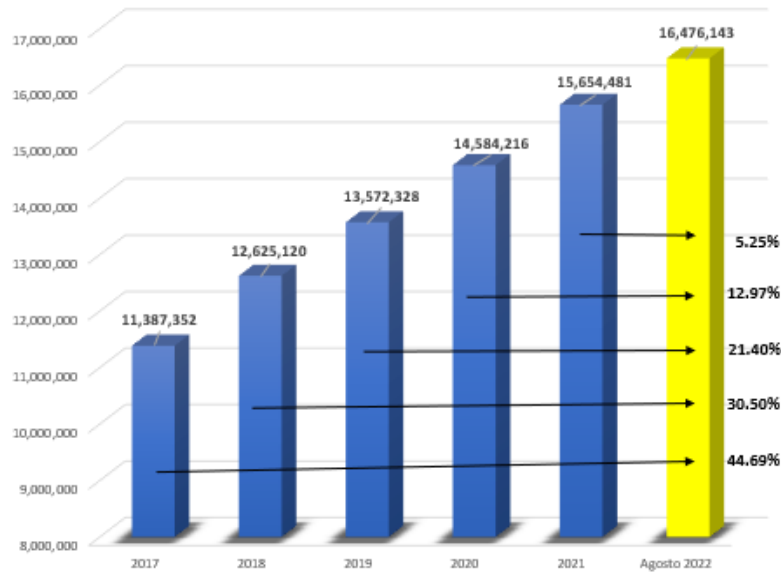
Para una mejor comprensión sobre la función de FHA, mostramos lo que denominamos el Ciclo Inmobiliario,



5. Resultados del sistema FHA

La cartera asegurada ha venido creciendo durante los últimos 5 años, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

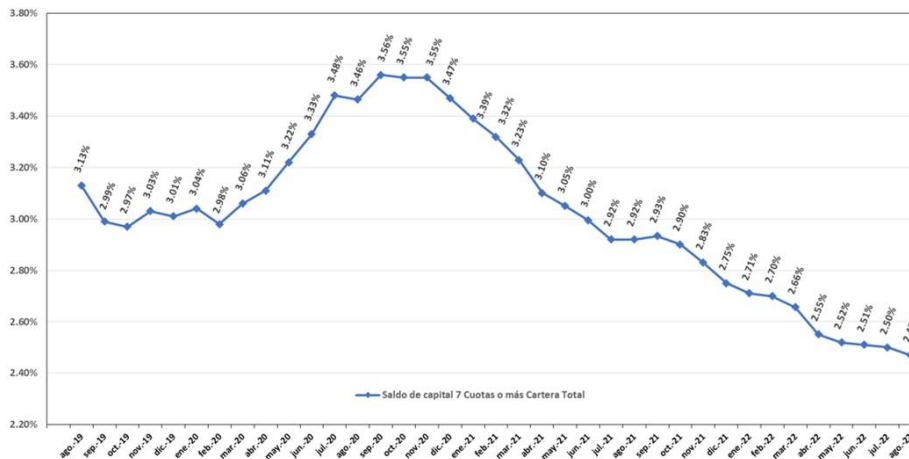
Crecimiento de la cartera asegurada Últimos 5 años, (en miles de quetzales)



Fuente: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

Respecto a la calidad de la cartera, se puede apreciar que ha disminuido en los últimos años, ubicándose cerca del 2.5 % a agosto del 2022, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Mora de la cartera asegurada



Fuente: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

6. Oferta de proyectos en el sistema FHA

Las ofertas de proyectos en el sistema FHA que se tiene actualmente son 107 proyectos ingresados de apartamentos que representan 15 mil 976 unidades, se tiene 41 proyectos de vivienda con 6 mil 890 casas. Esto es un total de 148 proyectos con 22 mil 866 unidades. Estas

viviendas no se van a entregar en un año, siendo su plazo de 24 meses aproximadamente pero realmente, el crecimiento de la vivienda y el proceso constructivo los desarrolladores participan activamente en del sistema de FHA.

PROYECTOS EN PROCESO DE EVALUACION



7. Manuales para facilitar el acceso a la vivienda social

Manual de vivienda social

El programa de Vivienda Social impulsado por el FHA flexibiliza la Políticas de Análisis de Capacidad de Pago, facilitando así la adquisición de la primera vivienda para personas individuales y familias Guatemaltecas sin acceso a créditos bancarios en proyectos habitacionales que cuenten con servicios de agua, luz y seguridad así como áreas recreativas, construidos con materiales de calidad, cumpliendo con las normas vigentes de construcción.

Características generales de vivienda social



PRIMERA VIVIENDA

Familias y personas guatemaltecas que desean adquirir su PRIMERA VIVIENDA.



PRECIO MÁXIMO 170 SALARIOS MÍNIMOS

Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente a ciento setenta salarios mínimos para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00 (Q.545,570.80)



CARENCIA DE BIENES

El núcleo familiar o la persona individual debe de Carecer de Bienes Inmuebles.



VIVIENDA PROYECTADA

Aplica para casos de vivienda proyectada en proyectos declarados elegibles por FHA.

Manual de vivienda prioritaria

El programa de la Municipalidad de Guatemala busca fomentar el desarrollo de vivienda asequible para las familias guatemaltecas, ubicada en localizaciones privilegiadas, cercanas al transporte público y con acceso a servicios en la ciudad de Guatemala.

Características generales de vivienda prioritaria



PRIMERA VIVIENDA

Familias y personas guatemaltecas que desean adquirir su PRIMERA VIVIENDA.



PRECIO DE VENTA MÁXIMO DE 91 SALARIOS MÍNIMOS

Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente a noventa y un salarios mínimos para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00 (Q.292,040.84)



CARENCIA DE BIENES

El núcleo familiar o la persona individual debe de Carecer de Bienes Inmuebles.



INGRESOS POR NÚCLEO FAMILIAR

Ingreso mensual hasta por un máximo de cuatro salarios mínimos por núcleo familiar.

Ley de interes preferencial, decreto 27-2022 del congreso de la república

En el mes de mayo del año 2022, fue publicado el Decreto 27-2022 por medio del cual se autoriza la aplicación de la Tasa de Interés Preferencial, la cual beneficiara a la población guatemalteca.

La aplicación de la tasa de interés preferencial es la tasa de interés anual que absorbe el Estado a través del mecanismo de acreditación de ISR o Impuesto de Solidaridad, a cargo de las entidades financieras aprobadas FHA, de la siguiente forma:

- Subsidio del 40% de la cuota 1 a la 48.
- Subsidio del 30% de la cuota 49 a la 84

La Tasa de Interés Preferencial para vivienda, es la porción de la tasa anual del crédito que paga el beneficiario después de restarle la tasa de interés subsidiada, sumándole los seguros FHA, Seguro de Hipoteca y Seguro de Desgravamen.

PRECIO DE VENTA MÁXIMO




Q. 545,570.80
Precio por el valor equivalente a ciento setenta (170) salarios mínimos, para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00



Q.292,040.84
Hasta por el valor equivalente a noventa y uno (91) salarios mínimos.

INGRESOS MENSUALES DE LOS SOLICITANTES



No tiene límite



Hasta 4 salarios mínimos

Actualmente esta Ley ha hecho que se promuevan los proyectos de Vivienda Social, teniendo ingresados en FHA en proceso de Elegibilidad a la fecha 29 proyectos para un total de 4,139 unidades habitacionales.

VIII. INNOVACIONES EN INFONAVIT PARA IMPULSO DE MERCADO DE VIVIENDA

Luis Felipe Castro Sánchez,

Gerente Sr. de Coordinación, Planeación y Difusión de Crédito del INFONAVIT, México

1. Introducción

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es una institución de solidaridad, servicio y seguridad social del Estado, que tiene como objetivo otorgar crédito barato y suficiente para que las y los trabajadores puedan acceder a una vivienda adecuada y formar un patrimonio.

Es la hipotecaria más grande en América Latina y la cuarta en el mundo, desde su creación en 1972 a la fecha, el organismo ha colocado más de 12 millones de créditos en México. Además de ofrecer créditos hipotecarios que aseguren el derecho de vivienda adecuada, el INFONAVIT resguarda y da rendimiento al ahorro que está constituido por el 5% del salario que aporta el patrón por cada trabajador.

Con ello se conformó el Saldo de la Subcuenta de Vivienda que se suma al monto de crédito para incrementar la capacidad de compra y si el trabajador no tramita el crédito, lo puede solicitar al momento de su retiro. El INFONAVIT es una mutualidad de las y los trabajadores impactando en la vida de ellos mexicanos por tres razones:

- **Ahorro:** El ahorro inicia desde la incorporación al empleo formal.
- **Otorgamiento de crédito para una vivienda:** Se tiene el derecho de solicitar una solución financiera que ayude a construir patrimonio y a satisfacer necesidades.
- **Pago de crédito:** El INFONAVIT ofrece distintas alternativas de cobranza para que los mexicanos construyan su patrimonio.

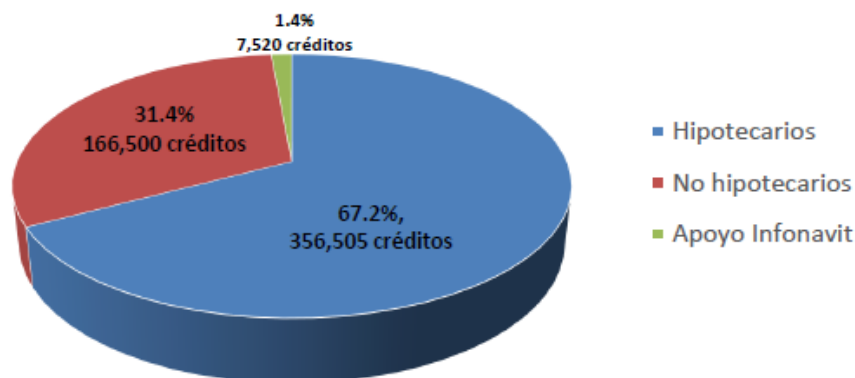
El INFONAVIT es un fondo de las y los trabajadores que ofrece financiamiento para proveer soluciones habitacionales y ofrece esquemas de pago flexible. También coadyuva al incremento del ahorro para el retiro. Los recursos administrados por el INFONAVIT equivalen al 8.4% del PIB distribuidos en:

- **Soluciones de vivienda:** 12 millones de créditos hipotecarios y para mejoras desde 1972, y 6.3 millones de créditos administrados.
- **Ahorro para complementar la pensión:** 73.7 millones de cuentas y 7.50% rendimiento total de la subcuenta de vivienda (anual).

- **Aportaciones empleadores del 5%:** 1.09 millones de empleadores y 21.8 millones de trabajadores.
- **Recuperación de créditos (capital más intereses y accesorios):** 1.66 billones de pesos (82.84 mil millones de dólares) en saldo de créditos en balance y 116.1 mil millones de pesos (5.79 mil millones de dólares) recursos que aplicó en total el INFONAVIT al cierre de julio 2022.
- **Inversión en valores (excedentes de originación hipotecaria):** 453.8 mil millones de pesos (22.65 mil millones de dólares) de saldo en el FANVIT y 56.6 mil millones de pesos (2.82 mil millones de dólares) invertidos a través de la Tesorería.

Es la cuarta hipotecaria más grande del mundo con más de 12 millones de créditos colocados desde el año 1972. En el año 2021, se realizaron 530 mil 525 acciones de vivienda, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Acciones de vivienda del Infonavit, año 2021

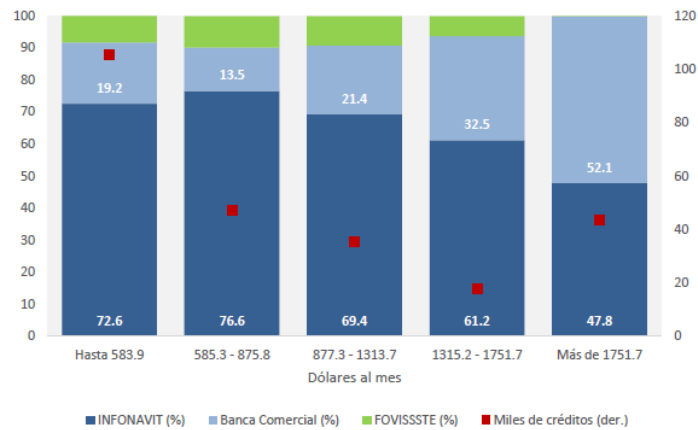


Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

2. El INFONAVIT impulsa el acceso a la vivienda adecuada

La base piramidal del instituto lo componen derechohabientes ciudadanos que tienen bajos ingresos, 72.6% de los créditos que coloca el INFONAVIT va dirigido a este segmento salarial. El sector de la Banca Comercial representa el 19.2% y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) representa el 8.2%. El instituto atiende a los que trabajan en empresas que son privadas y que están en el apartado de la constitución, y es quien se lleva todo el mercado de bajos salarios, conforme se va subiendo de rango salarial va cambiando la tendencia de la distribución de los créditos, como se puede apreciar en el gráfico 2.

Gráfico 2. Distribución de créditos otorgados por la Banca y el INFONAVIT según rango salarial, 2022



Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

En cuanto al número y monto de créditos otorgados por la Banca Comercial y el INFONAVIT, la tendencia en número de créditos otorgados es mayor en el INFONAVIT, pero el monto es superior en la Banca Comercial, como se puede apreciar en el gráfico 3.

Gráfico 3. Número y monto de créditos otorgados por la Banca Comercial y el INFONAVIT, 2019-2022



Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

3. Principales cambios Ley Infonavit

El Infonavit absorbe un buen número de riesgo al prestarle a las personas que tienen menos ingresos son los más susceptibles que te dejen de pagar por eso tenemos una fuerte

cobranza social alrededor de este tema. Derivado de la aprobación a la Reforma de la Ley del Infonavit en diciembre de 2020 se adiciona lo siguiente:

- **Artículo 30.-** El Instituto tiene por objeto:
(...)
d).- La adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones.

- **Artículo 41.-** El trabajador derechohabiente...
(...)
Se entenderá por trabajador derechohabiente a toda persona que sea titular de depósitos constituidos a su favor en el Instituto.

- **Artículo 42.-** Los recursos del Instituto se destinarán:
(...)
II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:
a).- En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda
(...)
e).- En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores.

- **Artículo 47.- (...)**
En el caso de que el trabajador derechohabiente desee emplear su crédito para la adquisición de suelo el Instituto deberá verificar que el mismo sea para fines habitacionales de acuerdo con la normatividad urbana ecológica, así como con los instrumentos de riesgos vigentes. (...)

El trabajador derechohabiente tiene derecho a recibir un crédito del Instituto, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a créditos subsecuentes que serán otorgados siempre y cuando liquide efectivamente el anterior. Estos créditos podrán incluir esquemas de financiamiento en coparticipación con entidades financieras.

Para los créditos subsecuentes el trabajador derechohabiente podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada de acuerdo con lo que establezcan las reglas a las que se refiere este artículo.

4. Principales cambios con la reforma a la Ley

Cuadro 1. Cambios con la reforma a la Ley

Crédito para terrenos	La reforma permite el otorgamiento de créditos para la adquisición de suelo para la construcción de vivienda.
Financiamiento para autoproducción	Se prevé de manera explícita la autoproducción, como posibilidad de destino de los créditos.
Refinanciamiento de créditos	Posibilitará que los acreditados accedan a mejores términos y condiciones de los créditos que hayan adquirido con otras instituciones financieras.
Créditos directos sin intermediarios	Se reconoce el derecho de las y los trabajadores de recibir su crédito de manera directa y sin intermediarios. Contarán con la información suficiente para elegir con total libertad cómo ejercer su crédito.
Créditos subsecuentes	Se posibilita que los derechohabientes accedan a un número ilimitado de créditos subsecuentes con el Infonavit, siempre y cuando liquiden el anterior
Créditos para trabajadores sin relación laboral activa	Se reconoce el derecho de las y los trabajadores sin relación laboral activa, pero que cuenten con recursos en la Subcuenta de Vivienda, a tener acceso a un crédito Infonavit.

5. Opciones de préstamos hipotecarios

De acuerdo con la Ley INFONAVIT, los recursos del Instituto se utilizarán para otorgar préstamos a trabajadores elegibles para:

- **Línea II:** Adquisición de Vivienda y Suelo
- **Línea III:** Construcción
- **Línea IV:** Reparación, renovación o mejoras
- **Línea V:** Pago de pasivos
- **Línea VI:** Refinanciamiento hipotecario

Estas líneas de crédito se atienden a través de alternativas de financiamiento que el Instituto diseña para cumplir con la Ley.

6. Nuevos productos de crédito

- **Unamos Créditos:** Permite a dos personas sin relación jurídica unir sus créditos para adquirir una casa de mayor valor y mejor ubicación: padres e hijos,

hermanos, parejas en unión libre o del mismo sexo. Se adquiere la vivienda en copropiedad. El monto máximo es de 161 mil dólares (3.3 millones de pesos). Su implementación fue en febrero de 2020.

- **Cuenta Infonavit + Crédito Bancario:** Primer producto de crédito del Infonavit destinado a población derechohabiente no activa (sin relación laboral vigente). Permite que derechohabientes no activos con saldo en la subcuenta de vivienda, puedan adquirir una vivienda a través de un crédito de una Entidad Financiera de su elección en cofinanciamiento con el Infonavit y haciendo uso de sus ahorros generados en la subcuenta de vivienda. Su implementación fue en noviembre de 2021.
- **ConstruYO Infonavit:** Opción de financiamiento que permite a un derechohabiente construir su casa o realizar reparaciones menores con base en sus necesidades, gustos y posibilidades económicas en cualquier tipo de propiedad: privada, ejidal, comunal o derivada de un programa gubernamental de vivienda. Solución dirigida a trabajadores que no quieren o no pueden comprar una vivienda y prefieren la construcción progresiva o mejoramiento de su casa. Su monto máximo es de 544 mil 890 pesos. Su implementación fue en agosto de 2021.
- **Crediterreno Infonavit:** Opción de financiamiento con la que el trabajador puede comprar un terreno donde en un futuro podrá construir su casa de forma gradual y modular, conforme a sus necesidades de vivienda. El destino del crédito es para adquisición de terreno con uso exclusivamente habitacional o mixto que incluya uso habitacional. Su implementación fue en marzo de 2021.

7. Contribución del INFONAVIT al derecho a una vivienda adecuada

Alineados a los elementos de una vivienda adecuada, establecidos por ONU Hábitat e incorporados en la política nacional de vivienda en México, el INFONAVIT participa de manera continua en cada uno de ellos.

Cuadro 2. Participación del INFONAVIT al derecho a una vivienda adecuada

Seguridad de la tenencia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proceso de originación de crédito: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Registro de oferta ✓ Proceso de titulación ▪ Proceso de escrituración
Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reglas para otorgamiento de crédito INFONAVIT ▪ Dictamen Técnico de Habitabilidad (DTU)
Asequibilidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portafolio de alternativas de financiamiento ▪ Reglas para otorgamiento de crédito INFONAVIT ▪ PTI (Payment to income) < 27% ▪ Régimen Especial de Amortización

Habitabilidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criterios mínimos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ DTU ✓ Superficie mínima de área construida de 38 m² ✓ Ecotecnologías ✓ Cobertura de calidad ▪ Dictamen Técnico de Habitabilidad (DTU) ▪ Hipoteca verde ▪ Medidas aplicadas a vivienda para DH de hasta 2. 6 UMA: Anexo 2. Sustentabilidad ambiental
Accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hogar a tu medida INFONAVIT ▪ Medidas aplicadas a vivienda para DH de hasta 2. 6 UMA: Anexo 2. Mejores prácticas
Ubicación	En conformidad con las Reglas de Carácter General del Infonavit, en donde se establecen las Zonas de Consolidación Urbana.
Adecuación cultural	De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda.

8. Zonas de Consolidación Urbana y Movilidad

El 16 de abril 2021 el Infonavit publica las nuevas Reglas para el Otorgamiento de Créditos, en las que se estableció, entre otras cosas, que la vivienda y el suelo destinado a vivienda que se pretenda adquirir y constituir como garantía a través de un crédito del INFONAVIT, deberá:

- Contar con una adecuada ubicación y entorno, contemplando, como mínimo, su cercanía a fuentes de trabajo, centros de salud, educativos, de abasto y recreativos.
- Contar con opciones de movilidad adecuadas.

9. Metodología de las reglas de ubicación y entorno

La metodología aprobada analiza los centros urbanos y semiurbanos del país a partir del grado de integración de los satisfactores básicos dentro de su estructura urbana:

- Se crea una cuadrícula de 500 por 500 metros de la totalidad del territorio nacional.
- Se seleccionan los cuadrados correspondientes a las ciudades del Sistema Urbano Nacional, así como los de localidades con una población mayor a 2 500 habitantes que no estén consideradas en dicho sistema.
- Se calculan los centroides a cada uno de los elementos de la cuadrícula mencionada.
- Se calculan las distancias, desde cada centroide, hacia los satisfactores básicos más cercanos escuelas primarias, escuelas secundarias, establecimientos de salud, centros de abasto, espacios recreativos y vías primarias.

- Se calculan las densidades de empleo y de vivienda para cada elemento de la cuadrícula.
- Con la información obtenida, se clasifica cada elemento de la cuadrícula de acuerdo con su nivel de consolidación urbana.

10. Metodología de las reglas de movilidad adecuada

Capa adicional construida la medición de tiempo de traslado hacia los satisfactores de Zonas de Consolidación Urbana. Se verifica si a estos satisfactores se puede acceder en un tiempo máximo de traslado razonable, al menos en una modalidad:

Cuadro 3. Tiempo de traslado desde las zonas de consolidación urbana por modo de transporte

Modo de transporte	Zonas consolidadas, semi consolidadas, en proceso de consolidación y de evaluación con empleo	Zonas de consolidación urbana con vivienda (sin densidad de empleo)
Caminata	30 minutos	
Bicicleta	20 minutos	
Transporte público	45 minutos	
Transporte privado	No se considera	45 minutos (acceso a zonas con densidad de empleo)

Fuente: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

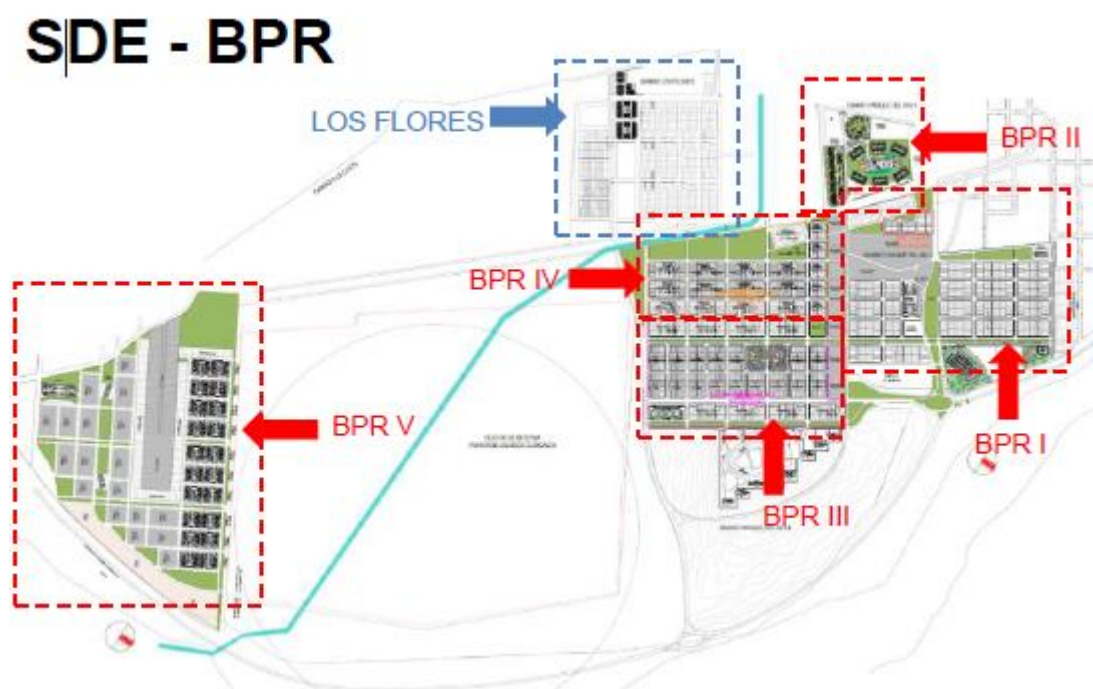
IX. BARRIO PARQUE DEL RIO DEPARTAMENTO CAPITAL SANTIAGO DEL ESTERO

Augusto Du Bois,

Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda de Argentina

El Parque del Río V se ubica en un nuevo concepto urbanístico territorial planificado, que se encuentra conformado por cinco barrios independientes unos de otros, los cuales contarán con equipamiento urbano entre los que se destacan: Instituciones educativas de los niveles Inicial, Primario y Secundario. El Barrio Parque del Río tiene cinco etapas, se tiene una etapa BPR I donde hay 512 viviendas, en la etapa BPR II son viviendas en altura planta baja y 2 pisos, la etapa BPR III/IV donde la planta es baja y la etapa V fue cofinanciada con el Gobierno, donde se puso el dinero para realizar el trabajo de construcción de las viviendas y la provincia puso el dinero para realizar la infraestructura, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Máster Plan Área Sur



Fuente: Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU).

También contiene toda la infraestructura necesaria y complementaria, oficinas municipales, servicios de salud, servicios financieros y área comercial. Se debe de destacar el proyecto de la Costanera, ya fue fundamental para unir a toda la ciudad, dando acceso y movilidad al tránsito de vehículos y también fue una defensa contra las inundaciones que se sufría constantemente con crecidas del río. Otro proyecto que se debe de destacar se denomina barrio La Católica, siendo uno de los lugares donde había menor desarrollo urbano,

aplicándose mejoramientos que hicieron que la perspectiva de vida cambie totalmente y tengan los servicios básicos necesarios como agua, saneamiento y red eléctrica.

La ampliación de la Costanera es una obra importante para el desarrollo de este barrio, ya que une el norte de la ciudad con el sur, siendo una obra fundamental para poder unir a toda la ciudad. La Costanera no solamente dio acceso y movilidad al tránsito de vehículos sino que también fue una defensa contra las inundaciones que sufría constantemente por crecidas del río, una de las zonas intermedias que es importante destacar es un barrio que se llama la Católica es uno de los lugares donde menor desarrollo humano había en todo el país y se aplicó una serie de pruebas de programas de mejoramiento que hizo que ese barrio cambie totalmente, teniendo acceso a agua, saneamiento y una red eléctrica, también que tenga calles de hormigón lo cual permitió la recolección de residuos y que se acceda a todo el los servicios que presta el Estado. Dentro de los beneficios de la obra se logró aumentar el índice de desarrollo humano de manera importante y la posibilidad de la conectividad sin ningún riesgo, aumentando la seguridad y sobre todo el desarrollo urbano.

La construcción de viviendas es un estereotipo que, con la nueva gestión, la denominación de vivienda social está cambiando, antes era monótono, es decir, todas las viviendas eran de una misma tipología y el paisaje urbano, donde la gente perdía pertenencia de su vivienda y actualmente se vienen realizando diferentes prototipos de viviendas con lo cual se le pudo dar movimiento al paisaje urbano y también cambiar el estereotipo de vivienda. Se debe de destacar que el gobierno de la provincia al igual que el de la nación es un gobierno abierto y hay una sociedad participativa en Santiago del Estero, donde se toma muy en cuenta la opinión de la población y por este motivo se creó un centro comunitario donde puedan hacer talleres de capacitación para hombres y mujeres.

X. PONER EN VALOR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Jorge Ferraresi,

Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación Argentina

1. Introducción

Argentina es un país federal, tiene 47 millones de habitantes y 2,78 millones de kilómetros cuadrados, en el último censo se establecieron 17 habitantes por kilómetro cuadrado. La Argentina está compuesta por un gobierno federal un gobierno central y 24 provincias. El único que puede garantizar el derecho a la vivienda es el Estado, sin Estado presente no hay posibilidad de generar tipo de políticas públicas que generen esa posibilidad que los habitantes del mundo puedan acceder a una vivienda.

2. Viviendas Casa propia

Hasta la fecha se han ejecutado 74 mil 195 viviendas y se han entregado 44 mil 564 viviendas en las siguientes modalidades:

- **Casa Propia:** El programa “Casa Propia” tiene como objetivo la construcción de viviendas nuevas en todo el país, permitiendo el desarrollo y mejoramiento de las condiciones del hábitat la incorporación de mano de obra intensiva y la reactivación de economías locales. Mediante el Fondo Nacional Solidario de Vivienda se genera un sistema de recupero en cuotas, a cargo de los entes ejecutores, para su posterior reinversión en soluciones habitacionales.
- **Reconstruir:** El Programa “está destinado a finalizar la construcción de viviendas cuyas obras han sido paralizadas entre el 2016 2019 período en que fueron rescindidas y abandonadas, en perjuicio de aquellas familias que esperaban hacer realidad sus deseos de una casa propia.
- **Casa Activa:** El Subprograma “Casa Propia Casa Activa” es la primera política pública de Hábitat Integral en Latinoamérica destinada a adultos mayores que no pueden acceder a una solución habitacional definitiva. Esta iniciativa, implementada de manera conjunta con el Programa de Atención Médica Integral (integra complejos de viviendas con equipamientos en espacios comunes para el desarrollo de actividades educativas, deportivas y de recreación, complementando con un Centro de Día.
- **Habitar Comunidad:** El Subprograma “Habitar Comunidad” tiene como objeto la promoción y el financiamiento de proyectos que permitan el acceso a la vivienda de la población rural y pueblos originarios en situación de vulnerabilidad social, generando viviendas asociadas a las dinámicas socio productivas que favorezcan

el arraigo, la generación de trabajo y de desarrollo productivo comunitario económicamente rentable y ambientalmente sustentable.

- **Cáritas:** El Subprograma “Casa Propia Autoconstrucción de viviendas participativas Cáritas” busca brindar soluciones habitacionales a la población de escasos recursos, a través del financiamiento de proyectos para construcción de viviendas mediante el modelo de gestión de autoconstrucción participativa y Asistida.
- **FONAVI:** El Fondo Nacional de la Vivienda (es un fondo creado mediante la ley 19 929 y sus modificatorias, para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas para sectores de bajos ingresos.
- **Programas de vivienda:** Bajo esta línea se considera la finalización de los planes y programas de vivienda creados por gestiones anteriores y que no fueron paralizados.
- **PROCREAR I y II (Desarrollos Urbanísticos):** El objetivo de esta línea es brindar acceso a crédito hipotecario para viviendas nuevas en alguno de los Desarrollos Urbanísticos gestionados e impulsados integralmente desde el Estado.
- **Habitar Inclusión (Casas convencionales):** El subprograma Casas convivenciales de atención integral en consumo problemático implementada de manera conjunta con la Secretaría de Políticas Integrales sobre Drogas de la Nación Argentina (toma la iniciativa de desarrollar espacios de tratamiento para personas con consumo problemático en formato convivencial e inclusivo.
- **Habitar Inclusión (Viviendas de medio camino):** El subprograma Salud Mental, viviendas de medio camino" implementado de manera conjunta con el Ministerio de Salud han tomado el compromiso de constituir un programa habitacional que aporte al cumplimiento de la Ley Nacional de Salud Mental (N° 26.657). El subprograma tiene como objetivo desarrollar una política integral de hábitat tendiente a beneficiar a las personas con padecimientos mentales basado en un modelo de atención de salud arraigado en la comunidad y con perspectiva de derechos ciudadanos y justicia social. Brinda soluciones habitacionales con dispositivos de apoyo adaptados a la diversidad de necesidades de las personas beneficiarias.

3. Créditos Hipotecarios

Hasta la fecha se han ejecutado 51 mil 305 viviendas y se han terminado 9 mil 996 viviendas en las siguientes modalidades:

- **Créditos de Casa Propia:**
 - a) **Línea de construcción:** Posibilita el acceso al crédito hipotecario para la construcción de viviendas nuevas.

- b) **Línea lote con servicios + Construcción:** Posibilita el acceso a un lote y su correspondiente infraestructura de servicios en predios impulsados y gestionados integralmente por el Estado junto con el financiamiento casa propia construcción.
 - c) **Línea Casa Propia Construcción:** Posibilita el acceso al crédito hipotecario a tasa cero para la construcción de viviendas nuevas.
- **Créditos Cogestión (Asociaciones sindicales, mutuales, universidades y cooperativas)**

Tiene por objetivo la generación de suelo urbano y construcción de viviendas para sindicatos, mutuales, universidades y cooperativas.

- a) Línea de crédito afiliados con lote propio.
 - b) Línea de crédito afiliados en terrenos con infraestructura.
 - c) Línea inversión de infraestructura en terrenos de asociaciones créditos construcción afiliados.
 - d) Desarrollos urbanísticos.
- **Financiación**
- a) 100% financiación sin necesidades de ahorros previos.
 - b) Tasa 0% con fórmula casa propia, el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación mismo período.

Con un montón máximo de crédito de \$5.500.000, 30 años plazo máximo de devolución de crédito, de 33 a 60 m2 viviendas y modelos de vivienda disponibles de uso.

4. Producción de suelo urbano

Hasta la fecha se han ejecutado 9 mil 575 lotes en las siguientes modalidades:

- **Plan Nacional de Suelo Urbano:** La generación de suelo urbano producido por el Estado resulta fundamental como base sobre la cual promover la construcción de viviendas. El programa financia las obras de infraestructura sobre tierras municipales y provinciales, generando lotes para que más familias puedan acceder a un terreno donde construir su vivienda
- **Lotes con servicios:** A través de la compra de tierras impulsada por el Estado y la ejecución de las redes de infraestructura para la producción de suelo urbano el

programa permite acceder a un lote con infraestructura de servicios mediante un crédito hipotecario a tasa cero, que se actualiza a partir de la fórmula Casa Propia. Acceder al lote con servicios permite a su vez, el otorgamiento de un crédito hipotecario para la construcción de la vivienda.

XI. LA INNOVACIÓN Y LA TECNOLOGÍA VINCULADA AL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

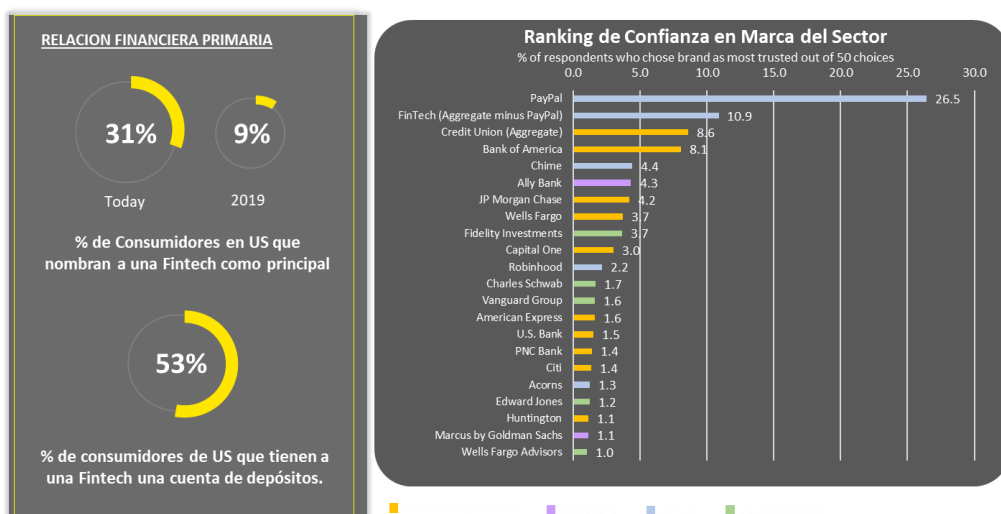
Wilanderst Beltran,

Socio Líder de *Customer & Growth* en Consultoría y Finanzas, *Ernst & Young (EY)*

La pandemia ha tenido un efecto perverso que ha incrementado la crisis de confianza de los consumidores en la industria de servicios financieros. El déficit de confianza tiende a ampliarse en la medida que los consumidores enfrentan retos en su salud financiera y futuros consumidores cambian sus preferencias. Los consumidores más jóvenes han recibido el mayor impacto aunque todos los grupos etarios están afectados.



Pero, quienes están ganando con ésta condición? Fintechs suben su popularidad por su foco en resolver los principales “dolores” de los consumidores del sector. 37% de todos los consumidores confían en una fintech como institución principal, 50% de Millennials y Gen Z nombran a fintech, 29% de consumidores HNW nombran a un Fintech, 34% de consumidores nombran a un banco como una institución de confianza y solo 12% nombran a una gestora de fondos.



Según varios estudios la adquisición de viviendas va en declive y los alquileres en ascendencia, en especial en el segmento millennials. La industria ha recibido bien el mensaje y ha empezado a reimaginar el coeficiente de confianza con sus clientes, socios y colaboradores para mejorar la calidad del crecimiento futuro. En la experiencia actual, los consumidores interactúan con varias aplicaciones. Hay una oportunidad única en las instituciones financieras de consolidación de capacidades y producir una experiencia más conveniente. La tecnología y los negocios cada vez están más unidos, debido a este motivo se debe de tomar decisiones inteligentes y contextualizadas con eje en el cliente, que permitan contar con la flexibilidad, rapidez y agilidad que demanda el negocio.



La innovación y la tecnología vinculada al financiamiento es muy importante para el consumidor y el sector financiero. Definitivamente la primera cosa que hay que entender es que hay una brecha entre la expectativa del consumidor y lo que están entregando las instituciones. El uso la palabra consumidor, antes en el sector eran clientes y se veía al cliente de servicios financieros como una persona no común, que no era un consumidor y por tal motivo, no se podía evaluar igual, en los últimos años, esto se acabó, ya que se tiene un consumidor universal.

Actualmente, existen instituciones que quieren llegar a las expectativas del consumidor, ya que este a perdido la confianza y lo que se busca es hacer bien las cosas para que el consumidor final tenga la confianza necesaria de confiar en las instituciones.

En Estados Unidos, PayPal lo que ha tratado de hacer es encontrar donde se quejan los consumidores del sector financiero y toda su estrategia se basa en atacar en esa debilidad para mejorar considerablemente la experiencia de los clientes con su plataforma. Los factores que impulsan es la confianza, todos estos factores en este nivel de grupos de interés como PayPal han hecho el análisis de todos estos factores contra grupos de interés. En un estudio de Ernst & Young (EY) se concluyó que para generar confianza se trata de saber dónde estamos parados con nuestras propuestas de valor con los clientes y qué tipo de información estoy utilizando para conocerlos, entonces la mayoría de nuestras instituciones se encuentra en alguno de los principales niveles de una banca por producto y sobre la mayoría del sector apunta al consumidor universal, ya que necesita que el cliente y la tecnología muestren una tendencia positiva de las propias necesidades para un futuro, en donde se muestra una tendencia en la realización del futuro y la planificación encada uno de las actividades a realizar por el bienestar de ambas partes.

XII. EXPERIENCIA DE HABI 2022

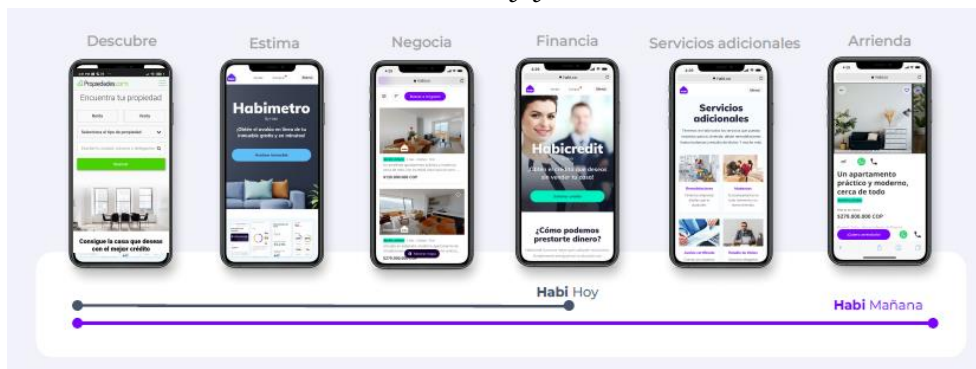
Marcos Kantt,

Chief Financial Officer, Habi, Colombia

1. Introducción

La misión de Habi es ofrecer acceso a liquidez e información para millones de latinoamericanos, entregándoles el control sobre sus finanzas y transformando la economía. Habi tiene un proyecto a largo plazo de transformar todo el ecosistema residencial en un mercado sin jugadores a escala, se está construyendo una verdadera plataforma de servicios completos, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Habi hoy y Habi mañana



Fuente: Habi 2022.

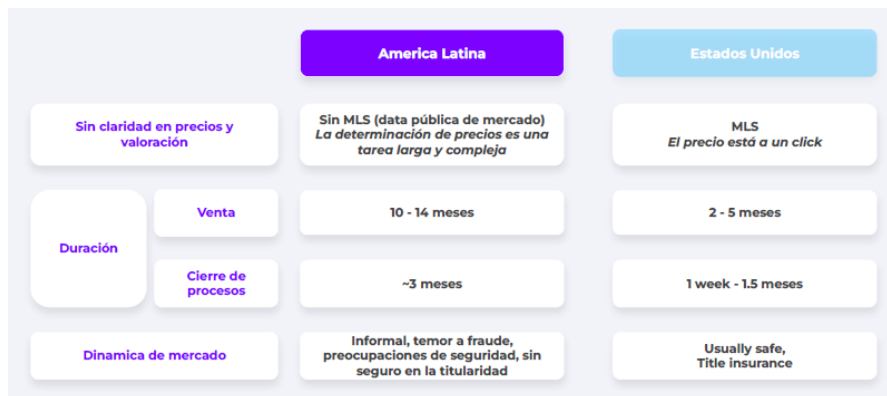
Los aspectos claves para Habi 2022 son los siguientes:

- **Crecimiento exponencial:** Ingresos con 16% CMGR LTM, y capacidades desarrolladas en el lanzamiento de nuevas ciudades.
- **Acceso eficiente a financiación:** líneas locales e internacionales con LTVs hasta del 100%.
- **Propietarios de un robusto activo de datos en mercados donde no hay MLS (data pública de mercado):** 45k+ pricings por mes, 80%+ ofertas automáticas.
- **Solución real para propietarios vendedores:** Pueden vender 30x más rápido que el promedio del mercado, con seguridad de cierre.
- **Mayor iBuyer en México y Colombia:** ~3,000 transacciones de iBuying a la fecha en 2022.
- **Cumpliendo el plan de construir una plataforma de servicios completa:** Herramienta gratuita de avalúos, corretajes, marketplace, finanzas integradas.
- **Éxito inicial en finanzas integradas:** Habi credit alcanzó ~50% de tasa de originación de hipotecas.

- **Mercado masivo con una gran oportunidad:** en Latam hispanohablante \$2tn valor de activos | 80% de las viviendas no están financiadas.
- **Geografía:** Sólida posición temprana en Colombia y México, con planes de abrir un tercer país en 2023.
- **Productos en marcha:** Originación de hipotecas, préstamos con garantía de hipoteca, expansión de servicios de corretaje.

La región Latino Americana es estructuralmente atractiva para soluciones tecnológicas a problemas históricos que aún no han sido resueltos, como se puede apreciar en el gráfico 2.

Gráfico 2. Estructura de América Latina vs. Estados Unidos



Fuente: Habi 2022.

Los mercados en Latinoamérica son opacos, ilíquidos y de poca confianza, como funciona hoy:

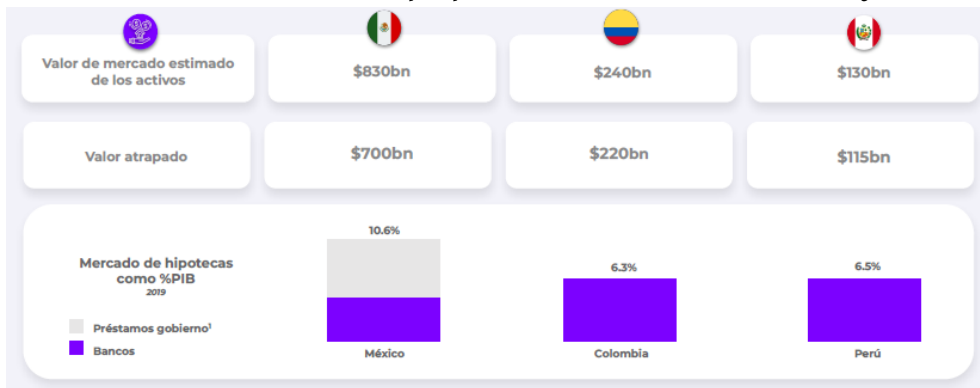
Cuadro 1. Funcionamiento de los mercados en Latinoamérica

Opaco	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sin MLS (data pública de mercado). ▪ <50% de las viviendas listadas en línea.
Lento e ilíquido	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promedio +10 meses en el mercado. ▪ 46 días desde acuerdo verbal a promesa. ▪ Riesgo de financiación del comprador.
Altamente estresante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informal ▪ Temor al fraude ▪ Preocupaciones de seguridad
Sin acceso a financiación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procesos complejos. ▪ 80%+ viviendas sin LTV.

Fuente: Habi 2022.

La inversión de los propietarios está claramente atrapada 80% de las viviendas tiene un LTV de 0%. Además, en México, la mayor parte del mercado de hipotecas es atendido por instituciones del gobierno como el Infonavit y FOVISSSTE, como se puede apreciar en el gráfico 3.

Gráfico 3. Inversión de los propietarios en México, Colombia y Perú



Fuente: Habi 2022.

2. Los datos son la base de Habi

Cuadro 1. Funcionamiento de los mercados en Latinoamérica

Propiedades	<p>Datos de propietarios: Viviendas que han estado en el mercado en nuestras zonas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ +650 k anuncios de ventanas únicas. ▪ +300 k vendedores y compradores que dejaron sus datos en Habimetro. ▪ +7 millón de viviendas listadas online (apalancado en Propiedades.com). <p>Datos públicos: “Datos abiertos” + asociación con instituciones públicas para acceder a la información.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Más de 16 millones de viviendas con información catastral en ambos países y más del 70% en las ciudades donde operamos <p>Datos de socios: Alianzas con algunas de las más relevantes instituciones privadas y públicas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ +4 millones de avalúos de hipotecas reportadas por instituciones públicas y privadas. ▪ 100% de hipotecas de instituciones financieras en MEX e hipotecas de la mayor empresa de titularización en COL.
Operaciones	<p>Nadie negocia, compra, renueva y vende tantas viviendas como lo hacemos nosotros</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ +7.000 propiedades visitadas con +50 mil imágenes y cada una con al menos 10 características recopiladas por el equipo de Ops. ▪ Ofertas enviadas y negociadas iniciadas con más de 100.000 clientes y cerca de 3,000 que nos han vendido. ▪ +15.000 documentos oficiales analizados por nuestro equipo legal y almacenadas en nuestra base de datos.
Clientes	<p>Ninguna otra firma en nuestro mercado ha llegado a tantos compradores y vendedores de vivienda y a profundizar para entenderlos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ +40 mil usuarios mensuales (i-buyer + habimetro) nos dejan su información que usamos para construir perfiles de usuarios. ▪ +1 millón de usuarios visitan propiedades.com cada mes en busca de vivienda, permitiéndonos entender la demanda del mercado.

Fuente: Habi 2022.

La estrategia de datos es simple Habi consiste en crear la base de datos inmobiliaria más comprensible y completa, mantenerla actualizada y limpia, crear productos relevantes con ella y recopilar más información, como se puede apreciar en el gráfico 4.

Gráfico 4. Base de datos de Habi



Fuente: Habi 2022.

Habi trabaja para mantener información limpia, bien administrada, actualizada, segura y conectada en base a los siguientes criterios:

- **Infraestructura y arquitectura conectada y actualizada**
 - a) Arquitectura multi-cloud que tiene la flexibilidad de utilizar varias herramientas basadas en sus fortalezas.
 - b) Operación casi en vivo con la actualización del 100% de los leads y potenciales comparables al menos una vez al día en todas las nubes y herramientas internas, si hay algún cambio.
 - c) Comité multidisciplinario que siempre está en búsqueda de las mejores prácticas y mejoras en el proceso.

- **Gobierno y seguridad**
 - a) Gobernanza más allá del cumplimiento: Cada uno de nuestros leads y comparables tiene que pasar por pruebas de duplicados, integridad y calidad antes de ser utilizado.
 - b) Enfoque centralizado en BI, Data, Tech and Analytics, además de acceso controlado de nuestros empleados a nuestra base de datos, para mantenerla segura.
 - c) Nuestro principal objetivo en materia de gobernanza es garantizar que la toma de decisiones está basada en información correcta. Generando mejores

estándares de servicio, mayor precisión en la planeación y en última instancia, más clientes e ingresos.

- **Datos limpios y precisos**

- a) Cada lead en nuestro funnel se rastrea constantemente y la información se actualiza a medida que avanza por cada etapa.
- b) Las variables (Tamaño, ubicación, antigüedad, número de baños, número de parqueaderos, ascensor, tipo de propiedad, número de piso) más relevantes de cada propiedad son actualizadas a medida que cruzamos referencias de diferentes fuentes o una actividad en el funnel revisa las características de cualquier propiedad. +10.000 ofertas finales han sido ajustadas basados en la actualización de características.
- c) Encontrar continuamente valores atípicos y desarrollando técnicas automatizadas de corrección hace que nuestros clientes reciban precios más precisos desde el comienzo del proceso.

Habimetro es una herramienta gratuita de estimación para comprender el valor de una casa para nosotros, los consumidores y en última instancia, las instituciones financieras. La proporciona a los clientes valoración estimado de las casas, ingresos por alquiler esperado, tendencias de precios del vecindario, actividad de listing local y relevantes locales FAQs (porcentaje de inquilinos, distancia en transporte público, seguridad y ratings de seguridad). Habimetro recopila datos críticos de los consumidores que no están disponibles en otros lugares mientras actúa como una herramienta efectiva de adquisición de clientes.

XIII. FINANZAS SOSTENIBLES - PANORAMA REGIONAL

Sandra Carrillo Hoyos,

Gerente General de Pacific Corporate Sustainability (PCS) para América Latina

1. Introducción

Para poder acceder a estos financiamientos, uno de los requisitos para poder desarrollar un instrumento de finanzas sostenibles es contar con un tercero que pueda brindar una opinión favorable y una verificación del impacto positivo que se va a desarrollar a través de un proyecto, ya sea verde o sostenible, por ello tiene un sustento y debe de cumplir con parámetros internacionales. *Pacific Corporate Sustainability (PCS)* es una empresa que tiene como propósito la integración de estándares de sostenibilidad a las estrategias de negocio, partiendo de las tendencias globales que benefician a nuestros clientes ante potenciales inversionistas y la sociedad.

PCS es una compañía que forma parte del Grupo *Pacific Credit Rating (PCR)*, una agencia de rating financiero a nivel latinoamericano y que está dedicada exclusivamente a brindar este acompañamiento a los instrumentos de deuda que tengan un impacto en el desarrollo sostenible. La empresa es acreditadora autorizada por *Climate Bonds Initiative (CBI)*, esta entidad a nivel global desarrolla certificaciones sobre los bonos y préstamos verdes, teniendo alta demanda en estos instrumentos en Latinoamérica y se encuentra adheridos a los Principios de Inversión Responsable (PRI) impulsado por las Organización de Naciones Unidas.

2. Alcance de los bonos temáticos

Los bonos temáticos se clasifican según donde los recursos obtenidos están comprometidos con la financiación o refinanciación de proyectos responsables con el medio ambiente y la sociedad. Se clasifica los bonos temáticos como:

- **Bono verde o climático:** Proyectos / operaciones con alto impacto ambiental positivo en sectores elegibles.
- **Bono social:** Proyecto con un impacto social positivo, especialmente en grupos vulnerables.
- **Bono sostenible:** Combinación de impacto social más ambiental.
- **Bono ODS:** Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

3. Relevancia de los bonos temáticos

¿Qué está pasando en el mundo y en América Latina con los bonos temáticos? Una cosa muy interesante que podemos ver en el estado del mercado global de emisiones temáticas es que, el 2020 ha sido un año de consolidación de las finanzas sostenibles frente a lo que tenía al inicio del año cuando empezó toda esta nueva dinámica de la pandemia que más bien había mucha incertidumbre sobre lo que iba a pasar con este mercado que apenas estaba creciendo, la verdad es que ha sido un despertar para los inversionistas y la demanda más bien por esos instrumentos ha crecido mucho, así como las ideas de diferentes sectores para poder aprovechar estos instrumentos y esto ha coincidido con la necesidad de reactivar economías de diferentes países y sectores con lo cual se han encontrado muy bien un espacio para poder dinamizar este mercado.

4. Documentos requeridos para emitir bonos temáticos

Se requiere presentar como anexo al prospecto los siguientes documentos:

- **Marco de referencia:** Es el documento a través del cual el emisor demuestra el cumplimiento de los principios de ICMA y un alto impacto ambiental/social.
- **Informe de revisión externa:** El informe de opinión por parte de un tercero independiente especializado que conforma la alineación del bono o programa en principios de ICMA. Esta opinión debe adjuntarse a la información legal al momento de realizar la inscripción del bono.

5. Contenido básico del marco de referencia

- Visión y estrategias de sostenibilidad del emisor.
- Metas y resultados relevantes en materia de sostenibilidad.
- Cumplimiento de ICMA:
 - a) Uso de fondos ¿qué se va a financiar?
 - b) Criterios de selección y evaluación de proyectos ¿que criterios de elegibilidad usaremos?
 - c) Administración de fondos ¿cómo garantizamos la trazabilidad?
 - d) Reporte ¿qué indicadores usaremos para demostrar el impacto?

6. Revisión externa creando transparencia y confianza hacia las emisiones temáticas

El desarrollo de revisiones externas es sugerido para reforzar la credibilidad de la etiqueta de “bono verde / social / sostenible” es una de las mejores prácticas mundiales para brindar transparencia y certeza al inversionista.

Cuadro 1. Grado de confianza del inversionista

Auto etiquetado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los bonos han sido etiquetados por el emisor. ▪ No cuentan con validación externa. ▪ Los inversores deben tener un alto grado de confianza en el emisor y en su credibilidad, ya que no existe una verificación de terceros de que los fondos del bono verde se hayan utilizado para los fines previstos
Opinión de segunda parte (<i>Second party opinion</i>)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es elaborada por un tercero independiente reconocido (generalmente especializado en sustentabilidad). ▪ El asesor apoya en la preparación del marco conceptual y en la revisión del cumplimiento de los principios de bonos verdes / sociales / sostenibles (naturaleza de los proyectos, impactos, uso de los recursos, etc.).
Certificación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La certificación asegura el cumplimiento en base a estándares previamente definidos por categorías de proyectos. ▪ Un emisor puede certificar su bono verde contra un <i>benchmark</i> establecido, por ejemplo, la certificación que <i>Climate Bonds Initiative</i> ofrece por sectores.

7. ¿Cómo es el proceso de verificación y certificación?

- **Segunda opinión**
 - a) **Revisión de credenciales ESG:** Requerimiento de información políticas, procedimientos, evidencia de practicas y certificaciones.
 - b) **Revisión de marco de referencia:** Comentarios y *feedback* para el emisor.
 - c) **Análisis de cumplimiento de principios de ICMA:** Redacción de informe de segunda opinión.

- **Camino a certificación (solo etiquetas verde y sostenible)**
 - a) **Revisión de elegibilidad para certificación:** Evaluación de componente de mitigación y adaptación.
 - b) **Informe de verificación:** Informe de cumplimiento de criterio y entrega de carta de verificación.
 - c) **Aprobación y sello CBI:** *Feedback* de CBI y firma de convenio de certificación.

XIV. VIVIENDA SUSTENTABLE EN MÉXICO

José David Álvarez,

Director General Adjunto de Planeación, Sociedad Hipotecaria Federal, México

1. Introducción

México tiene como principales retos en materia de vivienda: Reducir desigualdades, combatir los efectos del cambio climático e incrementar el acceso a vivienda adecuada.

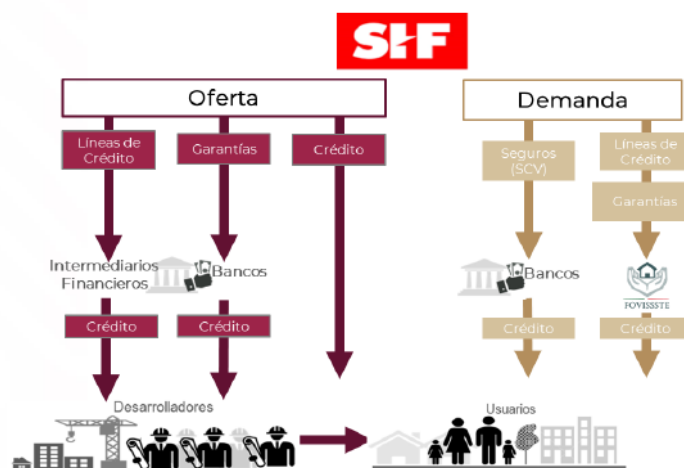
- 9.4 millones de hogares déficit habitacional.
- 38.4% población con vivienda no adecuada.
- 70% viven en zonas de riesgo.
- 51.2% de las viviendas no son asequibles.
- 14.2% del consumo total de energía y 3.9% de GEI proviene de la vivienda.
- 2.3 veces más rápido creció la superficie en comparación a la población en el país.

México es el primer país en adoptar el concepto de vivienda adecuada como eje de su Plan Nacional de Vivienda. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como banca de desarrollo detona soluciones financieras para brindar acceso inclusivo a vivienda adecuada y promueve un portafolio sustentable que brinda acceso asequible a vivienda.

2. Sociedad Hipotecaria Federal

Banca de desarrollo que impulsa los mercados primario y secundario en materia de vivienda a través de garantías o diversos instrumentos financieros destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Oferta y demanda de la SHF



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

El Portafolio Sustentable de SHF contribuye al alcanzar las metas climáticas y cumplimiento de los ODS de la Agenda 2030, al brindar acceso a financiamiento para la construcción de vivienda adecuada logrando:

- Reducir desde 20% CO2 comparado con una casa línea base y conforme la zona bioclimática.
- Incremento del nivel de confort de 40% al 80%.
- Mejores entornos urbanos con acceso a equipamiento urbano y servicios.
- Menor huella de carbono en la construcción.
- Construcción de vivienda social sustentable asequible.

La metodología de evaluación de sustentabilidad se resume en los siguientes principios expuestos:

- **No es Prescriptivo:** Las recomendaciones no son prescriptivas, los desarrolladores proponen qué medidas implementar y no se indican proveedores específicos.
- **Sistema medible y homologado:** Para evaluar las viviendas se utiliza un software de simulación y una metodología homologada, medible, accesible y sustentada.
- **Seguimiento:** Asistencia técnica gratuita de SHF y respaldo de organismos internacionales.

3. EcoCasa

En 2013, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en conjunto con el Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) crearon el Programa EcoCasa en el marco de la Acción Nacional de Mitigación Apropiaada para la Vivienda Sostenible (NAMA). En un inicio EcoCasa operó enfocado a la Eficiencia Energética (EE) y conforme a la evolución del programa se incorporaron elementos adicionales que contribuyen a una evaluación integral de la vivienda asegurando su éxito, continuidad y reconocimiento internacional. El objetivo es alcanzar desde un 20% hasta el más alto porcentaje de reducción de emisiones de CO₂ e en cada proyecto, ofreciendo vivienda bien ubicada y de calidad para los mexicanos impulsando el desarrollo sostenible de las ciudades. Los beneficios de construir viviendas EcoCasa son los siguientes:

Cuadro 1. Beneficios de EcoCasa

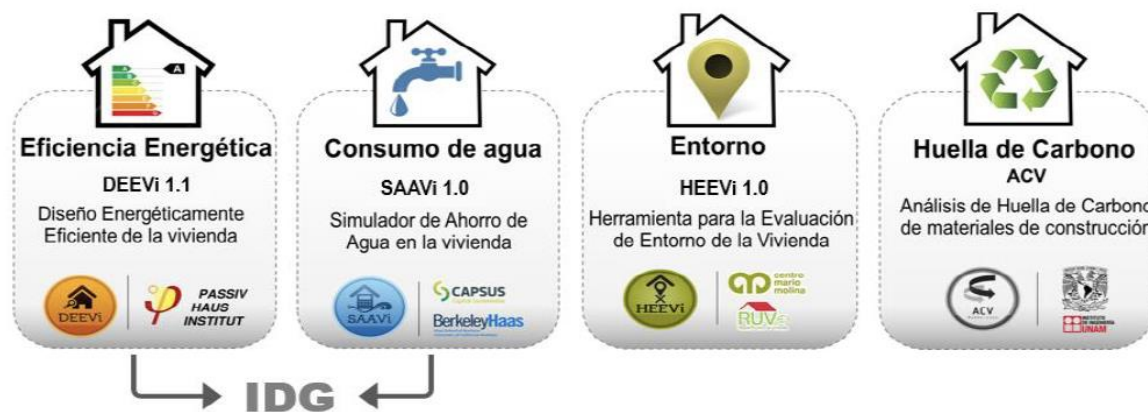
Desarrollador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tasa preferencial en su crédito puente. ▪ Asistencia Técnica gratuita por parte de SHF. ▪ Viviendas con estándar reconocido por organismos nacionales e internacionales. ▪ Posicionamiento en el mercado. ▪ Desarrollo de nuevas capacidades técnicas.
----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconocimiento como empresa social y medioambientalmente responsable.
Intermediario	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financiamiento único en el mercado. ▪ Oferta de mejores tasas a desarrolladores. ▪ Nuevo nicho de mercado. ▪ Fortalecimiento del compromiso sustentable con el banco.
Usuario final	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adquisición de una vivienda sustentable y energéticamente eficiente al mismo costo que una de vivienda de línea base. ▪ Mayor confort dentro de la vivienda. ▪ Ahorros monetarios en el pago de servicios por luz, agua y gas. ▪ Entornos adecuados con equipamientos y servicios cercanos.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

El Programa integra criterios de sustentabilidad a través de 4 herramientas que evalúan la Eficiencia Energética (DEEVi), Consumo del Agua (SAAVi), Entorno Urbano (HEEVi), y la Huella de Carbono de los materiales, basándose en el “Desempeño Integral de la vivienda” siendo posible cuantificar los ahorros en consumo eléctrico y de agua, así como determinar las características del contexto urbano en el que se ubicará la vivienda y la huella de carbono de los materiales, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Funcionamiento del programa
















Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

En conjunto se obtienen resultados sobre el nivel de confort y una estimación sobre emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), lo que permite conocer el porcentaje de reducción de emisiones de CO₂e en cada proyecto. De esta manera continuamos permeando el cambio de paradigma en la forma de construir vivienda al llevar al sector hacia nuevos estándares que generen avances en términos de sustentabilidad y calidad de vida para los mexicanos.

El Programa EcoCasa de SHF contempla varios niveles de beneficio en tasa que corresponden al nivel de eficiencia por zona bioclimática, así como la evaluación del entorno y reducción en emisiones de CO₂ conforme a cada una de las herramientas del programa. Los cuales ofrecen Tasas preferenciales respectivamente que dependen del nivel de cumplimiento conforme a las Reglas de Operación del Programa (ROP) y la zona bioclimática del proyecto.

Cuadro 2. Reglas de Operación del Programa (ROP) y la zona bioclimática del proyecto

Programa	Beneficios	Requerimientos										
		Todos Climas	Cálido y Muy Seco (todas las tipologías)			Seco Semiseco (todas las tipologías)		Templado y Frio (todas las tipologías)		Templado Vertical		Todos Climas
												
			Confort 40%			Confort 60%		Confort 80%		Confort 80%		
	1) Tasa Preferencial hasta - 260 pb 2) Apoyo Técnico	50	-45%	C	-35%	D	-28%	C	-28%	D	Informativo	
	1) Tasa Preferencial hasta - 115 pb 2) Apoyo Técnico	30	-30%	D	-20%	D	-20%	D	-20%	E	Informativo	
	1) Tasa Preferencial hasta - 100 pb 2) Apoyo Técnico	15	-30%	D	-20%	D	-20%	D	-20%	E	Informativo	

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Los puntajes se obtendrán realizando la evaluación con las herramientas (DEEVI + SAAVi = IDG, HEEVi, Huella de Carbono) en comparación con la Línea Base. En 2020, el *Climate Bonds Initiative* (CBI) certificó el Programa EcoCasa de SHF, como estándar bajo la modalidad de “*Low Carbon Residential Buildings*” en México.

Con esta certificación, EcoCasa se convierte en el primer programa de vivienda residencial en México certificado por el CBI y el primero enfocado particularmente en vivienda social en el mundo. EcoCasa se alinea a 7 criterios de vivienda adecuada, las cuales son las siguientes:

- **Seguridad en la tenencia:** EcoCasa desarrolla esquemas para lograr la inclusión financiera de familias que actualmente no pueden acceder al crédito para adquirir una vivienda.
- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** Todos los proyectos financiados por el programa deben contar con infraestructura básica: luz, agua y drenaje para asegurar el correcto desarrollo de la vivienda.
- **Adecuación Cultural:** EcoCasa considera la diversidad cultural de México, por lo que cada proyecto tiene características particulares sobre materiales y tipologías según las necesidades de los residentes aumentando su comodidad y calidad de vida.
- **Asequibilidad:** El Programa brinda acceso a viviendas adecuadas y sostenibles sin aumentar el precio final al usuario.

- **Ubicación:** Ubicación en contextos adecuados, con acceso a servicios, equipamiento, infraestructura, transporte, centros de empleo, entre otros. Además, los proyectos se construyen fuera de las áreas de riesgo de inundaciones.
- **Accesibilidad:** El Programa promueve la disponibilidad de vivienda sostenible en todo el país para todos los miembros de la sociedad.
- **Habitabilidad:** Las viviendas EcoCasa responden a las necesidades del usuario en función de su entorno climático, asegurando un buen nivel de confort mediante medidas bioclimáticas y uso de materiales duraderos.

El Programa EcoCasa y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU ODS Agenda Urbana), se alinean de la siguiente manera:

- **Objetivo 1 – Fin de la pobreza:** El Programa EcoCasa contribuye directamente a aminorar la pobreza a través de créditos y garantías que promueven la construcción de vivienda con un entorno y características constructivas adecuadas, priorizando el sector de interés social.
- **Objetivo 6 – Agua limpia y saneamiento:** En el Programa EcoCasa se asegura que todas las viviendas cuenten con agua potable y alcantarillado.
- **Objetivo 7 – Energía asequible y no contaminante:** En el Programa EcoCasa se promueve la construcción de viviendas energéticamente eficientes, así como el uso de energías renovables para su funcionamiento.
- **Objetivo 9 – industria, innovación e infraestructura:** La urbanización sostenible de las viviendas EcoCasa, promueve ciudades compactas asegurando el acceso a infraestructura básica.
- **Objetivo 11 – Ciudades y comunidades sostenibles:** El objetivo principal de EcoCasa es garantizar condiciones que permitan a todas las personas tener acceso a viviendas sostenibles asequibles, dentro de un contexto urbano adecuado que contribuya al desarrollo de ciudades sostenibles, justas e inclusivas.
- **Objetivo 12 – Producción y consumo responsable:** El Programa EcoCasa promueve el uso de materiales regionales, el manejo eficiente de los mismos y el uso de nuevos materiales y tecnologías.
- **Objetivo 13 – Acción por el clima:** Cada vivienda del Programa EcoCasa de SHF reduce al menos un 20% de las emisiones de CO₂e.
- **Objetivo 17 – Alianzas para lograr objetivos:** El éxito de EcoCasa se debe a su fuerte relación con organismos nacionales e internacionales que participan como donantes, socios o aliados estratégicos.

Por último, los premios y reconocimientos del programa EcoCasa, se pueden apreciar en el gráfico 2.

Gráfico 2. Premios y reconocimientos

2013	2015	2016	2017	2018	2020
 <p>EcoCasa recibió el premio Lighthouse Activity Award de la Convención Marco de la ONU sobre Cambio Climático en la COP19</p> 	 <p>Ashden Awards en la categoría de edificaciones sustentables.</p>  <p>Caso de Estudio como buena práctica a nivel mundial en la lucha contra el cambio climático.</p>  <p>El Wellcome Trust, financiera un Estudio en conjunto con UCL y LSHW, para analizar la relación entre vivienda sustentable y salud.</p>  <p>Reconocimiento del Centro para Estudios Estratégicos Latinoamericanos como buena práctica internacional.</p>	 <p>Premio Alide Verde, para los Bancos de Desarrollo que promueven iniciativas que sean económicamente viables, socialmente justas y ambientalmente responsables.</p> 	 <p>EcoCasa recibió el premio Building and Living del KfW en mayo 2017. Este reconocimiento es otorgado a proyectos con un balance exitoso entre arquitectura, energía y costo eficiencia.</p>  <p>EcoCasa es ganador nacional del Energy Globe Award 2017</p>  <p>EcoCasa fue invitado a participar en los Fire Awards 2017 que reconocen a las mejores iniciativas en energía limpia y crecimiento verde.</p>	 <p>El programa EcoCasa fue invitado a participar por segunda ocasión en el Light Activity Award</p>  <p>EcoCasa ganador para presentarse en el World Bank Housing Conference on the "call for papers" sesión; además fue seleccionado para presentarse en el "green", i.e. energy efficient, housing finance products that exit in Mexico.</p>  <p>SHF fue elegido para participar en la Cooperación Triangular Alemania - Colombia - México. Compartiendo experiencia exitosa del portafolio EcoCasa para su replicabilidad</p>	 <p>En junio de 2020 el Climate Bonds Initiative otorgó a SHF la emisión de Bonos Verdes para el programa ECOASA bajo la modalidad "Low Carbon Buildings"</p>  <p>En septiembre de 2020 ONU HABITAT anunció la entrega de uno de los Pergaminos de Honor al programa EcoCasa por abordar los estándares de construcción de vivienda eficiente en energía, facilitar el acceso inclusivo a los mecanismos financieros y creación de viviendas dignas.</p>

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

XV. IFC- FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA PARA LA MUJER

Norbert Schneider,

Senior Investment Officer, Corporación Financiera Internacional – IFC

1. Introducción

La Corporación Financiera Internacional (IFC) es parte del Grupo Banco Mundial, es una de las cuatro entidades que pertenecen al grupo y es la entidad que está enfocada en invertir en el sector privado. Promueve el desarrollo económico y mejora las vidas de las personas al incentivar el crecimiento del sector privado en los países en desarrollo, su trabajo apoya las dos metas del Grupo Banco Mundial en el sentido de terminar la pobreza extrema y promover la prosperidad compartida.

Ofrece inversiones, asesoría y movilización de recursos para invertir en mercados emergentes, se debe de destacar su trabajo con el sector privado, municipalidades y entidades de Gobierno que no tengan garantía estatal. Además, tiene una calificación a crediticia AAA, propiedad de 185 países. Por último, se encuentra presente en más de 100 países con las mayores oficinas en México y Colombia en América Latina. Satisface la demanda de los inversores mediante soluciones innovadoras del mercado de capitales permite movilizar recursos del sector privado dirigidos a proyectos de financiación de la vivienda a escala.

Cuadro 1. IFC apoya a sus clientes con estructuras, productos y servicios innovadores

Inversiones en el Mercado Primario	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipotecas ▪ Hipotecas verdes ▪ Incremento de la micro vivienda ▪ Alquiler con opción a compra / Alquiler ▪ Garantías / RSF
Inversiones en el Mercado Secundario	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Facilidades de liquidez ▪ Puente a los bonos ▪ Bono de sostenibilidad (verde / social) ▪ Bonos cubiertos (<i>covered bonds</i>) ▪ MBS/CMO ▪ REIT

Apoyo mediante Asesorías	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Productos innovadores de financiación a vivienda ▪ Introducción de las mejores prácticas internacionales en materia de préstamos hipotecarios ▪ Apoyo a las transacciones PPP ▪ Asesoramiento en operaciones de MBS/CB ▪ Estructuración de facilidades de liquidez ▪ Aprovechamiento de las herramientas hipotecarias del IFC ▪ Normativa hipotecaria ▪ Estudios de mercado ▪ Planes de negocio Estudios de viabilidad ▪ Estructuración de soluciones de financiación
---------------------------------	--

Las soluciones integradas del IFC proporcionan un mayor impacto a través de intervenciones de creación de capacidad en los ámbitos de la vivienda asequible, la vivienda ecológica y las hipotecas para mujeres.

Cuadro 2. IFC Apoya a la financiación de la vivienda - Creación de capacidades

Vivienda Asequible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estrategia y modelo de negocio ▪ Diseño de productos ▪ Reingeniería del proceso de crédito ▪ Desarrollo de cuadros de mando ▪ Análisis de datos ▪ Gestión de riesgos
Vivienda Verde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estrategia y modelo de negocio ▪ Diseño del producto ▪ Puesta en marcha de herramientas de certificación y evaluación de impacto ▪ Formación del personal ▪ Datos/Sistema de Información Geográfica: recopilación y presentación de datos sobre la cartera ecológica ▪ Apoyo al piloto
Hipotecas para Mujeres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carteras hipotecarias de referencia (prestatarios individuales y coprestatarios + información sobre los títulos de propiedad) ▪ Ajuste de la metodología de suscripción de créditos: soluciones digitales ▪ Evaluación de los ingresos informales ▪ Ventas y marketing ▪ Experiencia en segmentación de clientes, evaluación de créditos, estrategias de marketing y formación del personal ▪ Asociaciones con el sector público ▪ Difusión de información
Gestión del Conocimiento	<p>IFC propone una colaboración con un cliente relevante como asesor técnico en metodologías de originación y servicio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprensión y aplicación de las mejores prácticas

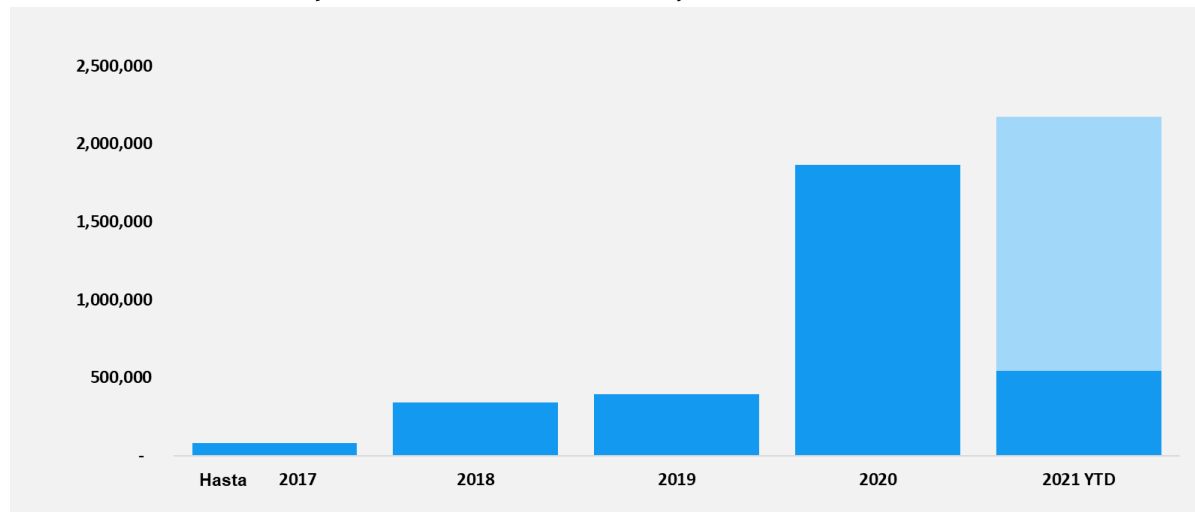
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asesoramiento manual in situ para transferir el aprendizaje de la experiencia ▪ Talleres/presentaciones de difusión de conocimientos sobre la experiencia de IFC en el desarrollo de una cartera de viviendas de bajo costo para clientes de los mercados emergentes
--	---

2. Ejemplos de innovaciones

2.1. Intervenciones destacadas en el sector de la vivienda - Vivienda verde a través de los bancos en Colombia

El sector vivienda es un sector prioritario por el impacto obviamente positivo que tienen en temas de desarrollo, se apoya al sector en diferentes áreas tanto en lo que es asesoría como en lo que son inversiones que pueden ser desde cómo se podrá ver un poco más adelante temas de créditos, capital y también garantías, el tipo de asesorías que se proporciona está relacionada a temas de vivienda verde, viviendas para mujeres, temas de digitalización entre otros tipos entonces, tal vez, para comentar rápidamente que algunos casos se ha apoyado a Bancolombia en su emisión de bonos verdes tanto como inversionistas como también a través de asesorías, como se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Espacio residencial verde certificado anual en Colombia (m²)



Fuente: Corporación Financiera Internacional (IFC).

2.2. Banco La Hipotecaria, principal prestamista hipotecario de América Latina que atiende a los segmentos de renta baja y media

La Hipotecaria (LH) es un banco de financiación de la vivienda de servicio completo, con sede en Panamá, que se especializa en la originación y el servicio de préstamos hipotecarios residenciales para la población de ingresos bajos a medios, con una capacidad

probada para titular estos préstamos. El LH es pionero en valores respaldados por hipotecas residenciales (RMBS) en América Central (de los cuales ocho han sido transfronterizos). IFC ayudó a ampliar las operaciones de LH en El Salvador y Colombia. Logros de la inversión de IFC:

- IFC ha proporcionado líneas de crédito renovables a largo plazo, no disponibles en el mercado, para satisfacer el modelo de negocio de LH de titulación de activos hipotecarios.
- Con la inversión de capital de IFC en LH, la empresa pudo expandirse a Colombia, aumentando así el acceso de la población de ingresos bajos y medios a la financiación hipotecaria a largo plazo en El Salvador, Panamá y Colombia.
- IFC ayudó a LH a recurrir a inversores internacionales para los valores respaldados por hipotecas, aumentando así la financiación necesaria para atender las necesidades de financiación de la vivienda de la población con ingresos bajos y medios.

2.3. Primera operación para aumentar la financiación de la vivienda para las mujeres

Global Bank es un banco de capital panameño que inició sus operaciones en 1994, inicialmente enfocado en el segmento de banca corporativa. Actualmente, Global Bank y sus subsidiarias ofrecen una amplia gama de servicios financieros a sus más de 200.000 clientes en todo Panamá, posicionándose como el segundo banco con licencia general de capital panameño.

Panamá es la economía de más rápido crecimiento de América Latina, sin embargo, sólo el siete por ciento de las mujeres adultas del país tienen un préstamo para la vivienda, y sólo el siete por ciento de las empresas propiedad de mujeres tienen financiación de instituciones financieras. Como resultado, la brecha de género de Panamá es mayor que la media de América Latina y el Caribe. La experiencia y servicios de asesoramiento a Global Bank para desarrollar una oferta para clientes mujeres, con el nombre de Única adaptada a las necesidades y aspiraciones de las mujeres en Panamá, incluyendo servicios financieros (es decir, hipotecas, préstamos para la educación, productos de ahorro, etc.) y no financieros (educación financiera, eventos, oportunidades de creación de redes, etc.).

3. ¿Por qué un foco en la financiación de la vivienda para mujeres?

Las mujeres constituyen la mitad de la población, pero solo una pequeña fracción de propietarios. Según el Foro Económico Mundial, las mujeres poseen menos del 20% de la tierra del mundo. Una encuesta de 34 países en desarrollo realizada por la FAO pone ese porcentaje tan bajo como el 10%. Factores que dificultan el acceso a la financiación de la vivienda: Niveles de ingresos más bajos, trabajo en la informalidad, niveles más bajos de educación financiera,

restricciones de movilidad y acceso limitado a la información. Además, en algunos países existen prácticas legales y consuetudinarias desfavorables. El Grupo Banco Mundial tiene una estrategia de género que se basa en 4 pilares, uno de los cuales es eliminar las barreras a la propiedad y control de los activos por parte de las mujeres. IF tiene a su vez un plan de implementación de esta estrategia y el acceso a la financiación de la vivienda para las mujeres es parte de ella.

4. Definición de una hipoteca mujer

Se define lo que es una Hipoteca mujer donde la mujer es propietaria o es copropietaria del bien inmueble y adicionalmente que ella figure en el título de propiedad lo cual es extremadamente importante. El único prestatario o co-prestatario es una mujer y la misma mujer prestataria o co-prestataria esté inscrita como propietaria o copropietaria del inmueble hipotecado adquirido con dicho préstamo en el título de propiedad o registro de propiedad de este.

5. IFC -Estudio *Her Home Study* (Su casa)

En este contexto, IFC realizó un estudio para estimar la oportunidad de mercado en referencia a la financiación de la Vivienda para la mujer en 3 países: India, Colombia and Kenia in 2019 y el año pasado, IFC amplió el estudio añadiendo 3 mercados adicionales Ghana, Senegal e Indonesia. Se identificaron las barreras a las que las mujeres se enfrentan al acceder a la financiación de la Vivienda. Proporcionó recomendaciones para mejorar el acceso de las mujeres a la financiación de la vivienda en un enfoque multifacético que incluye un entorno propicio y enfoques para prestamistas y proveedores de financiación de la vivienda. Las mujeres comprenden la mitad de la población del mundo, pero un porcentaje mucho más bajo de propietarios de vivienda.

- **Financiación de viviendas para mujeres (Una oportunidad de mercado sin explotar):** Una pequeña proporción de mujeres ha solicitado un préstamo de Vivienda en los últimos 5 años: 8% Colombia, 6% Kenya y 6% India. Sin embargo, a una mayor proporción les gustaría acceder a un préstamo formal para cubrir sus necesidades de la Vivienda: 20% Colombia, 33% Kenya y 5% India.
- **Her home financiación de la vivienda para mujeres: una oportunidad de mercado sin explotar en los mercados emergentes:** Viendo el análisis pues ha visto que hay una demanda insatisfecha bastante importante en el caso de Colombia, por ejemplo, hay un porcentaje muy relevante de mujeres que están viendo la posibilidad vivienda y que hasta el momento no han podido realizarlo y se ha encontrado un mercado potencial de aproximadamente 23 billones de dólares para el segmento.

- **Tipos de necesidades de financiación para la vivienda:** (a) Mejoras para el hogar: Se estima que el 25% de las mujeres propietarias de vivienda en Kenia, el 18% en la India y el 23% en Colombia planean realizar mejoras/cambios en el hogar en los próximos cinco años. Los proyectos de mejoras para el hogar más comunes son construir y mejorar una cocina y un baño. (b) Construcción por etapas: Construir una casa en etapas incrementales es una práctica común en el mundo en desarrollo. Se estima que el 64% de las mujeres en Kenia, el 66% en India y el 32% en Colombia no pueden permitirse comprar ni tan siquiera la vivienda más económica en áreas urbanas. Por tanto, construyen su vivienda por fases. (c) Compra: El monto promedio del préstamo para comprar una casa en Kenia es de US\$29,290, en India US\$20,978 y en Colombia US\$17,022.

Cuadro 3. Financiamiento de la vivienda para mujeres

País	Hogares encabezados por mujeres (USD)	Hogares con toma de decisiones conjuntas (USD)	Tamaño total del mercado (USD)
Colombia	\$5.7 B	\$17.3 B	\$23.0 B
India	\$2.8 B	\$29.5 B	\$32.3 B
Kenya	\$2.4 B	\$12.4 B	\$16.4 B

Fuente: Corporación Financiera Internacional (IFC).

6. Importancia del acceso a una vivienda/propiedad

La propiedad de la vivienda proporciona a las mujeres un activo físico y financiero que puede servir como garantía para un préstamo, incluido un préstamo comercial. Acceder a la propiedad de la vivienda a través una financiación formal permite a las mujeres prestatarias establecer un historial crediticio. Demostrar la propiedad de la vivienda/propiedad mitiga el riesgo inherente al sector informal. La propiedad de la vivienda permite a las mujeres utilizar el hogar como premisa para una empresa. El marco legal es importante, ya que el 40% de las economías limitan los derechos de propiedad de las mujeres. Las soluciones se centran en:

- Revisar las leyes consuetudinarias que limitan el acceso de las mujeres a la propiedad.
- Reformar las leyes de sucesiones/herencias que no son equitativas para los hijos y los cónyuges sobrevivientes.
- Considerar el impacto de los regímenes matrimoniales en la propiedad de bienes, incluidos los bienes raíces.
- Otorgar a los cónyuges los mismos derechos para poseer y administrar los bienes gananciales.
- Reconocer el valor de las contribuciones no monetarias al hogar y la familia.

7. Soluciones para financiación de la vivienda para mujeres

Cuadro 4. Financiación de la vivienda para mujeres

IFs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Línea de base de carteras hipotecarias por genero (indi. Prestatarios y codeudores + info sobre escrituras/registro propiedad) ▪ Ajustar metodología de evaluación crediticia: soluciones digitales ▪ Evaluación de ingresos informales ▪ Ventas y Marketing ▪ Alianzas con el sector publico ▪ Diseminación de información
IFC a IFs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préstamos senior/deuda subordinada/ Quasi-Equity: Préstamos a largo plazo y/o en moneda local con incentivos cuando se dirigen a mujeres y sujetos al cumplimiento de objetivos pre-acordados. Reducción de tasa de interés: basado en cumplimiento de objetivos de desempeño. ▪ Facilidades de Riesgo compartido: Para reducir el Riesgo de la cartera de préstamos recién originada, con objetivos y compartiendo el Riesgo. ▪ Emisión de bonos y titularización. ▪ Servicios de Asesoría: Experiencia en segmentación de clientes, evaluación de crédito, estrategias de marketing y capacitación del personal.
Marco Macro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disponibilidad de financiamiento a largo plazo: Para permitir a las IF otorgar préstamos para plazos más largos. ▪ Marco legal: Avalar los derechos de las mujeres y garantizar la igualdad de acceso a la tierra, Vivienda y propiedad. ▪ Desarrollo de mercados capitales: A través de bonos de género, titularización etc.

XVI. NUEVAS OPORTUNIDADES E INSTRUMENTOS EN EL NEGOCIO HIPOTECARIO

John D. Rauschkolb,

Director Ejecutivo de Banco La Hipotecaria, Panamá

1. Introducción

Banco La Hipotecario es un banco de nicho especializado en hipotecas únicamente, con 25 años de operaciones en préstamos hipotecarios para la vivienda principalmente, y tenemos más de 30,000 hogares administrados; hipotecas para familias de ingresos medios bajos, y bajos también es otra cosa que hacemos diferente, también tenemos una comprobada capacidad para titularizar cartera internacionalmente, y tenemos presencia a nivel regional en Panamá, Colombia y El Salvador.

2. Historia de titularizaciones

Entre muchas cosas que se destaca en La Hipotecaria es el historial de titularizaciones, (Mortgage-backed securities (MBS) emitidos principalmente hoy día en los Estados Unidos), con cartera panameña y salvadoreña. A continuación, se muestra la cartera titularizada a nivel regional y en Estados Unidos, amortizados y vigentes, pero se habla como de 600 millones de dólares en bonos hipotecarios emitidos calzando los plazos y esto obviamente es algo muy bueno para el mercado hipotecario.

CANCELADOS SEGÚN LO PACTADO

1er Fideicomiso \$15 MM	1999
2er Fideicomiso \$10 MM	2001
3er Fideicomiso \$10 MM	2002
4to Fideicomiso \$10 MM	2003
5to Fideicomiso \$10 MM	2004
6 y 7mo Fideicomiso Cada uno por \$10 MM	2005
8vo Fideicomiso \$90 MM	2007
9no Fideicomiso \$12.5 MM	2008

VIGENTES SEGÚN LO PACTADO

10mo Fideicomiso \$96 MM	2010
11ro Fideicomiso \$45 MM	2013
12ro Fideicomiso \$75 MM	2014
13ro Fideicomiso \$45 MM	2016
14to Fideicomiso \$60 MM	2019
15to Fideicomiso 40 MM	2019
16to Fideicomiso \$112.5MM	2021

Emisiones en color gris significan emisiones colocadas principalmente en EEUU.

3. Tipos de viviendas financiadas

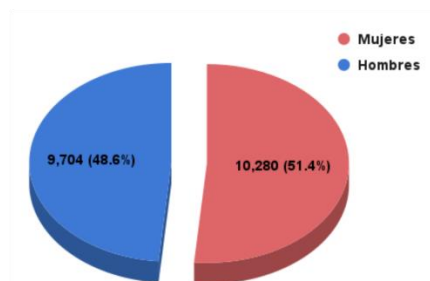
En Panamá lo típico son casas con terrenos de 180 mts, y viviendas entre 50 mts y 65 mts para vivienda unifamiliar en El Salvador son casas adosadas y en Colombia son principalmente Vivienda de Interés Social (VIS).



4. Otorgamiento por género

En Panamá, con el tema de género es impresionante porque cuando se analizó esto en junio se tenía en Panamá casi 20 mil hipotecas y 51.4% de los hogares el deudor principal y dueño de la casa era una mujer. Estadísticamente se ha comprobado que el segundo mejor pagador perfil es una mujer soltera con hijos y el mejor perfil son 2 hermanas solteras con hijos.

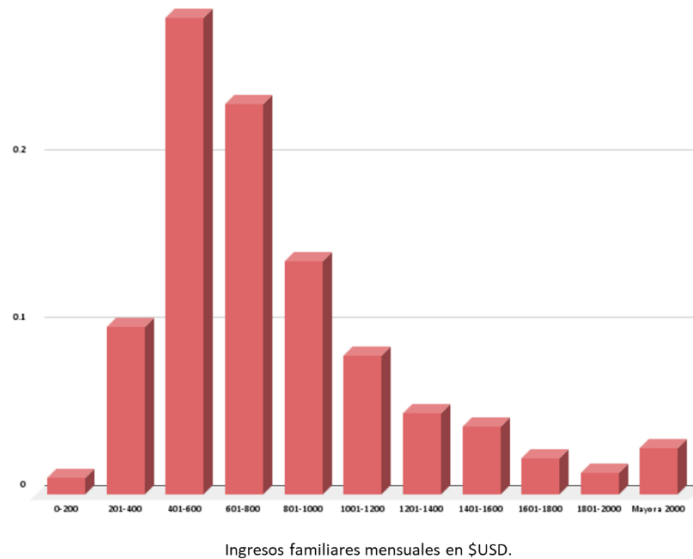
Género	Hogares	Total
Mujeres	10,280	51.4%
Hombres	9,704	48.6%
Total	19,984	100.00%



5. Otorgamiento por rangos de ingresos

A continuación se muestran los ingresos familiares expresado en dólares y estamos en el nicho de lo que es clase media baja, 85% de nuestras familias tiene un ingreso familiar menos

de 1,200 USD y también se piensa que ese nicho no es negocio porque no puede darle una tarjeta de crédito, pero si realmente se enfoca en ese nicho y hay una institución para hacerlo, es un buen negocio.



6. Nicho del mercado

Preferimos definir el nicho de mercado no por ingreso familiar sino por el tipo de persona que pide prestado con nosotros.

Ejemplos de Empleados Públicos:

- Maestras de escuelas públicas
- Enfermeras de hospitales públicas
- Policías
- Bomberos
- Trabajadores del Canal de Panamá
- Mandos medios y bajos con empleos del gobierno

Ejemplos de Empleados de la Empresa Privada:

- Contadores auxiliares
- Secretarías y recepcionistas
- Dependientes de supermercados y almacenes.
- Otros mandos medio-bajos y bajos en áreas administrativas.

7. Factores claves en éxito del modelo panameño

- **Ambiente macroeconómico favorable para la industria hipotecaria**

Panamá ha usado el \$USD desde el 1903 y con niveles históricos de inflación muy baja, se da hipotecas a 30 años a tasas relativamente bajas (hoy, aproximadamente 5.75%).

Las hipotecas para residencias principales en Panamá totalizan más de \$16.4 mil millones, de los cuales 45% o aproximadamente \$7.5 mil millones corresponden a hipotecas bajo la Ley de Interés Preferencial.

El saldo de las hipotecas residenciales en Panamá totaliza aproximadamente el 27% del PIB, el más alto en América Latina.

El gobierno central ha creado programas para facilitar la adquisición de viviendas de interés social, a través de los bancos y constructores privados y no directamente.

- **Ley de interés preferencial**

Iniciativa principal del gobierno panameño desde su aprobación en 1984 para fomentar la adquisición de viviendas para la clase trabajadora.

Mecanismo que depende principalmente de la empresa privada (bancos y constructores/promotores de vivienda) para su ejecución.

Es considerado altamente exitoso como mecanismo para brindar vivienda a personas con ingresos medio-bajos y bajos.

Es un subsidio en la tasa de interés en hipotecas con el fin de poder ampliar el universo de clientes que califican para una hipoteca.

Mensualmente la Superintendencia de Bancos recibe de los 6 bancos con mayor cartera hipotecaria residencial la tasa de interés que se cobra en sus hipotecas no subsidiadas.

Con esta información, se calcula una tasa promedio ponderada, redondeada a 1/4 más cercano y se publica los primeros días de cada trimestre (Tasa de Referencia Hipotecaria).

Ley de Interés Preferencial	
Precio de Venta:	Subsidio máximo en la Tasa de Interés
\$0-\$45,000	Total = Tasa de Referencia
\$45,001-\$80,000	4.00%
\$80,001 - \$120,000	3.00%
\$120,001 - \$150,000	2.00%
\$150,001 - \$180,000	1.50%

Ejemplo: Funcionamiento de Ley de Interés Preferencial

Precio de Casa:	\$75,000.00
Subsidio Máximo:	4.00%
Tasa de Referencia al otorgar la hipoteca:	5.75%
Banco fija la tasa (variable) al cliente en:	1.75%

- Cliente paga al banco 1.75%.
- El banco solicita al gobierno, trimestralmente un Crédito Fiscal, negociable, para el Subsidio Máximo.
- Los créditos fiscales son instrumentos negociables y se venden en el mercado libre a precios que oscilan entre 97.5% y 99%.

Los requerimientos para acceder son:

- Que el producto del préstamo sea destinado, exclusivamente al financiamiento del precio de compra de una residencia principal.
- Que la residencia financiada sea nueva.
- Que el préstamo incluye una garantía hipotecaria.
- Que el pago del préstamo se haya estructurado con una tabla de amortización no menor de 15 años.
- El subsidio es válido por los primeros 15 años del préstamo.

Ejemplo: Beneficio de la Ley de Interés Preferencial

Salario de una maestra de escuela pública:	\$600.00
Disponibles para hipoteca al 30% de capacidad:	\$180.00
Hipoteca Típica para una casa básica:	\$43,000.00
Cuota mensual <u>sin</u> Interés Preferencial 30 años / 5.75% / 98% LTV / más seguros:	\$276.00
Cuota mensual <u>con</u> Interés Preferencial: 30 años / 1.75% / 98% LTV / más seguros:	\$177.00

▪ Fondo Solidario para la Vivienda

En el 2011, el gobierno de Panamá lanzó el Fondo Solidario de Vivienda, un aporte de \$10,000 (originalmente \$5,000) que brinda directamente el Gobierno Nacional como abono inicial para la compra de una vivienda de interés social.

Solamente es para las familias que desean adquirir su primera vivienda y cuyo costo no exceda la suma de \$70,000 (originalmente \$35,000).

Solamente para las familias cuyo ingreso familiar, en conjunto, no supere los \$2,000 (originalmente \$800).

Desde su inicio, 150,000 familias han sido beneficiarias del programa.

- **Ley de descuento directo**

La Ley Panameña No. 55 del 1976 estableció un marco legal para la deducción de la cuota hipotecaria del ingreso de un cliente.

A través de una declaración oficial y su posterior aprobación por el Ministerio de Vivienda, el cliente autoriza a su empleador a deducir (irrevocablemente), mensualmente, la cuota hipotecaria de su ingreso y remitir la cuota al acreedor hipotecario.

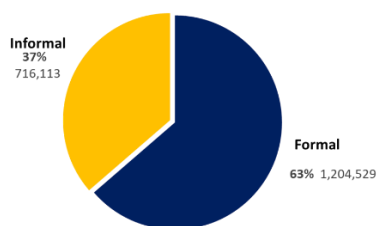
El “Descuento Directo” de un préstamo hipotecario toma prioridad sobre cualquier otra deducción del ingreso del cliente, salvo deducciones para pensiones alimenticias de hijos y deducciones para seguro social e impuestos.

Si el cliente cambia de empleo, al presentar la resolución del MIVI al nuevo empleador, el nuevo empleador está obligado a efectuar la deducción de la cuota mensualmente y remitir la cuota al acreedor hipotecario.

En el mercado hipotecario de Panamá para los clientes de ingresos medio-bajos y bajos, la resolución del MIVI autorizando el Descuento Directo es una condición para la aprobación de una hipoteca.

Debido al gran éxito de la Ley de Descuento Directo, no existe mercado hipotecario para la población, sin empleo formal, para las personas de ingresos medio-bajos y bajos.

Población con empleo en Panamá, (pre-pandemia), agosto 2019



Población con empleo en Panamá, (pos-pandemia), abril 2022

