

ANEXO 4

Sobre las principales iniciativas que conforman la estrategia de relanzamiento del Fondo MiVivienda, CAPECO indica lo siguiente:

- i) La renovación de la plana ejecutiva de la entidad, que será integrada por profesionales con experiencia y seleccionados por concurso. Se trata, sin duda, de **una medida esperada para evitar que los graves hechos de corrupción que ocurrieron durante el gobierno del señor Castillo se vuelvan a repetir.**

Sin embargo, **es indispensable tomar medidas adicionales como la creación de instancias independientes de evaluación de proyectos y de los alcances de los fideicomisos, así como una verificación previa del modelo operativo de las instituciones financieras no supervisadas que deberá efectuar la Superintendencia de Banca.**

- ii) La suscripción de convenios con Gobiernos Regionales para que se puedan utilizar los recursos que ellos reciben por concepto de canon en el otorgamiento de subsidios para vivienda. Según Mivivienda, ello podría implicar una inversión de más de 5,000 millones de soles.

Se trata de **una iniciativa que CAPECO siempre apoyó y que se concretó en setiembre del 2018, con la dación de la Ley N° 30848. Lamentablemente, nunca se puso en práctica porque en el reglamento de la Ley se dispuso que los recursos de los gobiernos regionales y locales sean transferidos a Mivivienda S.A. Para que este planteamiento funcione, los gobiernos subnacionales deberán destinar sus fondos al financiamiento de sus propios programas de vivienda y desarrollo urbano, en el que podrán otorgar subsidios directamente y no a través del gobierno central.** Mivivienda, o en su defecto el Ministerio de Vivienda, deberá desarrollar un adecuado seguimiento para asegurarse que estos programas se alineen con la política nacional y que los recursos se empleen de manera transparente y eficiente.

- iii) El propósito de duplicar en el plazo de un año, la participación de las instituciones financieras reguladas en el otorgamiento de créditos dentro del programa Techo Propio-Vivienda Nueva. Se propone que el porcentaje de viviendas con financiamiento de estas instituciones pase de 10% a 20%. Lograr que los créditos de este programa sean otorgados exclusivamente por instituciones reguladas es fundamental para reducir el riesgo de corrupción que implica el trabajar con entidades no reguladas.

En esa línea, **la meta planteada por Mivivienda es poco ambiciosa y recuerda a los problemas que se tenía al inicio del Crédito Mivivienda en que los niveles de colocación eran bajísimos, pese a que la mayoría de los bancos contaba con líneas de crédito aprobadas por Mivivienda.** Es evidente que se necesita trabajar estrechamente con estas instituciones para identificar y abordar las dificultades que enfrentan para regresar de manera consistente a este segmento del

mercado. En Chile, por ejemplo, para incentivar el otorgamiento de préstamos de montos reducidos, se implementó un subsidio al origen de los créditos.

Además, desde hace mucho tiempo se viene discutiendo sobre **la posibilidad de que fondos de inversión inmobiliaria -entidades reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores- puedan participar activamente en el mercado hipotecario, en particular para asegurar un fondeo continuo a las cajas municipales y otras entidades microfinancieras.** Por último, es **urgente diseñar un producto hipotecario para la modalidad de Construcción en Sitio Propio** del programa Techo Propio.

- iv) La priorización de la atención de las necesidades de financiamiento habitacional de las familias de bajos recursos o que se encuentren en condición de vulnerabilidad, para lo cual **se crea el llamado Bono de Integración de 3,500 soles que se sumará al Bono del Buen Pagador.** Sin duda, se trata de **un fin loable, pero de difícil concreción.** Es evidente que los adultos mayores, las familias desplazadas y personas discapacitadas requieren ser atendidas en sus demandas habitacionales. Pero estas personas difícilmente podrán acceder a un financiamiento bancario, aunque se sumen dos subsidios.

En otros países, estas personas acceden a otro tipo de programas como el subsidio para el arrendamiento de vivienda, el mejoramiento del barrio donde residen o, en caso extremo, el subsidio de cerca del 100% del precio de la solución habitacional.

Peor aún, **para financiar estos subsidios y créditos, Mivivienda ha decidido dejar de financiar la adquisición de viviendas con precios entre 343,900 y 464,200 nuevos soles (el llamado Rango 5) y reducir en 3,500 soles el subsidio a aquellas cuyos precios oscilan entre 232,200 y 343,900 soles (Rango 4).** Se trata de dos medidas inoportunas (porque se dan en el momento en que Mivivienda ha alcanzado una significativa presencia en la atención de estos segmentos del mercado) y contraproducentes (porque dada la concentración de oferta en estos segmentos, lo más probable es que se reduzcan las ventas en los rangos 4 y 5 pero no se coloquen viviendas en los segmentos vulnerables a los que se desea atender). Cabe señalar que, en el pasado, se intentaron tomar medidas similares y los resultados fueron catastróficos para la vivienda social.

No puede dejar de mencionarse que **el sector de vivienda social ha venido siendo afectado por un incremento en los costos de construcción –lo que ha presionado hacia arriba los precios de venta– y por la reducción de los ingresos de las familias, en particular en los sectores socioeconómicos medios y emergentes.** En esas circunstancias, **lo recomendable es subir los topes máximos de vivienda a financiar e incrementar temporalmente los subsidios.** En buena cuenta, **lo contrario a la propuesta de Mivivienda**