

ANEXO 7

La necesidad de impulsar la vivienda y el desarrollo urbano

La tendencia a la baja estaría marcando una ralentización de los niveles de colocación en los programas de vivienda social. Ello se debe fundamentalmente a (i) la insuficiencia de los recursos asignados a subsidios; (ii) el retraso de los valores de los subsidios y de los precios máximos de las viviendas sociales; (iii) el descubrimiento de casos de corrupción en la gestión del Fondo Mivivienda; y (iv) los conflictos de competencia entre el Ministerio de Vivienda y algunas municipalidades respecto a la generación de oferta de vivienda social. Los factores (i) y (ii) exigen decisiones políticas y presupuestales que ya no deben ser postergadas, sobre todo teniendo en cuenta que se prevé que no se ejecutarán unos 19 mil millones de soles de recursos para inversión pública asignados para el presente año y que en agosto se debe comenzar la discusión del Presupuesto General de la República para el próximo año. De otro lado, la red de corrupción que se instaló en el Fondo Mivivienda durante el gobierno de Pedro Castillo con el objetivo de orientar indebidamente la asignación de subsidios para el programa Techo Propio, ha mostrado debilidades específicas en el modelo de financiamiento otorgado directamente por los promotores de proyectos habitacionales. Este modelo surge por los bajísimos niveles de colocación de créditos por parte de las entidades financieras reguladas (bancos, financieras, cajas municipales, cajas rurales): actualmente solo una de cada trece compras de viviendas en Techo Propio se financia a través estas instituciones financieras.

Entendiendo que tomará tiempo lograr una participación significativa de tales instituciones en este segmento del mercado hipotecario, el financiamiento directo resulta indispensable en el corto y mediano plazo. Pero es indispensable establecer prácticas eficientes para reducir drásticamente el riesgo de corrupción. Se requiere contar con opiniones independientes y calificadas para la evaluación de los proyectos y de la solvencia de los promotores que se beneficiarán con la facultad de otorgar créditos y para determinar los alcances de los fideicomisos que deben constituirse para gestionar estos proyectos. Para ello, puede disponer que estas evaluaciones sean efectuadas por consultoras especializadas o a través de Comités que cuenten con uno o más miembros independientes. También debería tercerizarse el seguimiento a la gestión de los fideicomisos, pudiendo COFIDE cumplir con esa responsabilidad. También sería recomendable que dentro del Directorio de Mivivienda debería haber un miembro con experiencia en el tema fiduciario.

Una mención aparte merece la necesidad de encontrar una salida a los proyectos de vivienda comprendidos en casos de corrupción, que han recibido cerca de 148 millones de soles de recursos públicos y que han afectado a centenas de grupos familiares que fueron beneficiados con el acceso a una vivienda. El que todos estos proyectos se encuentren gestionados a través de fideicomisos debería facilitar su continuidad e,

incluso, permitir al Estado cobrar las reparaciones civiles a las empresas que cometieron los graves actos de corrupción ya conocidos.

Como se ha señalado anteriormente, de manera progresiva, se tiene que modificar el diseño estratégico del Fondo Mivivienda, con el propósito de extender el crédito a segmentos actualmente poco atendidos, en particular aquellos conformados mayoritariamente por personas que perciben ingresos informales. Ello exige (i) adaptar los criterios de calificación crediticia a las condiciones laborales de estas personas; (ii) estimular el ahorro programado para vivienda; (iii) balancear los riesgos entre las instituciones financieras y el Estado; (iv) incrementar la participación de entidades de micro-financiamiento; (v) incentivar a los gobiernos locales y regionales a destinar recursos para subsidios habitacionales; y (vi) desarrollar intensas campañas de promoción y difusión de los programas que gestiona.