



Bono Mivivienda Verde

Es un programa del Fondo Mivivienda de Perú, que articula impacto social y sostenible. Fue estructurado para reducir los efectos del cambio climático en ciudades, incentivando a desarrolladores de vivienda al incluir estándares ambientales en sus construcciones. Desde que inició y hasta marzo de 2019, se desembolsaron más de tres mil créditos en esta modalidad.

El Tyndal Center for Climate Change Research, de la Universidad de Manchester, reporta que Perú se encuentra entre los 10 países más vulnerables al cambio climático del planeta. Como consecuencia de ello se estima que en 30 años el país contará solo con 60% del agua potable con que cuenta en la actualidad¹. En este contexto, urge implementar estrategias que remedien los efectos del cambio climático priorizando los espacios en donde se concentra el mayor porcentaje de la población, es decir, en las ciudades.

De lo observado, las principales afectadas por el cambio climático serán las ciudades de la costa peruana, las mismas que, como en el caso de Lima, concentran a más del 75% de la población en niveles socioeconómicos C, D y E, según Market Report 2017, las cuales demandan principalmente vivienda de interés social promovida por el Fondo Mivivienda (FMV).

Por ello, el FMV, mediante el programa Bono Mivivienda Verde, se propuso implementar estrategias sostenibles

en la construcción de vivienda social, cuya adquisición se financia con programas y productos administrados por el fondo, a fin de contribuir en la mitigación de los efectos del cambio climático, priorizando la producción de vivienda social bajo criterios de eficiencia hídrica y energética, manejo de residuos del proceso constructivo, capacitación en la implementación de estrategias de diseño bioclimático y del buen uso de los compradores de la vivienda social.

El programa Bono Mivivienda Verde promueve la certificación Bono Mivivienda Sostenible con el apoyo de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) y el Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), a fin de generar un nuevo estándar de construcción para la vivienda social en las ciudades peruanas.

Urge implementar estrategias que remedien los efectos del cambio climático priorizando los espacios en donde se concentra el mayor porcentaje de la población, es decir, en las ciudades.

Objetivos del programa

El programa contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático en las ciudades promoviendo la oferta de vivienda social bajo criterios de sostenibilidad, la misma que por sus niveles de eficiencia hídrica y energética resulta de implementación prioritaria en ciudades desérticas y subtropicales de la costa peruana.

La certificación Bono Mivivienda Sostenible tiene como finalidad propiciar un nuevo estándar constructivo para la vivienda social en las ciudades peruanas, generando ahorros en consumo de recursos hídricos

y energéticos para las familias de menores recursos y la posibilidad para los desarrolladores inmobiliarios, de alcanzar una certificación nacional con reconocimiento de una agencia europea.

Propósito institucional

El estatuto del FMV lo faculta a realizar todas las operaciones y ofrecer productos y servicios dentro del marco establecido en su objetivo social. El producto Nuevo Crédito de Vivienda, con su atributo Mivivienda Verde, forma parte de las funciones que persiguen, siendo la de «implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda», así como «promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana pudiendo, a su vez, financiar las mismas con sujeción a las normas vigentes sobre la materia y en el marco de las políticas de acondicionamiento del territorio que desarrolla el Gobierno nacional».

Asimismo, en su visión y misión el FMV consigna «ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar» y «promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el Estado y los sectores inmobiliario y financiero, impulsando su desarrollo».

En ese sentido, el Bono Mivivienda Verde se encuentra alineado con el mandato social y los objetivos del FMV, contribuyendo a la mitigación de los efectos del cambio climático en las ciudades y promoviendo la oferta de vivienda social bajo criterios de sostenibilidad.

El componente innovador

Su implementación es transversal, dado que requiere el compromiso de:

- Desarrolladores inmobiliarios, por incorporar criterios de sostenibilidad en un producto

Perú se encuentra entre los 10 países más vulnerables al cambio climático del planeta. Como consecuencia de ello se estima que en 30 años el país contará solo con 60% del agua potable con que cuenta en la actualidad



inmobiliario que no tenía la posibilidad de acceder a una certificación con reconocimiento internacional.

- Proveedores de materiales, insumos y equipamiento para proyectos de vivienda social, a fin de alinearse a la certificación de sus productos bajo normativa nacional o internacional, en eficiencia hídrica o energética.
- Genera nuevos mercados para productores locales en

Socios estratégicos

- Fondadores internacionales: AFD, KfW, Unión Europea.
- Generadores de oferta con Bono Mivivienda Verde: a los desarrolladores inmobiliarios vía sus gremios principales, esto es, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (Asei) y la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco).
- Respaldo normativo: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio del Ambiente y Ministerio de Energía y Minas.

equipamiento sostenible, sobre todo en la industria de accesorios de eficiencia hídrica y de calentadores solares.

Por ende, el Fondo Mivivienda, que es un banco de segundo piso destinado a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, trasciende su actividad prioritaria y la vincula a la generación de productos inmobiliarios sostenibles en vivienda, que contribuyen tanto a las necesidades de la población como al cuidado del medio ambiente y a la mitigación de los efectos del cambio climático en las ciudades.

Creación, características y operatividad

El programa Bono Mivivienda Verde surge en 2015 a raíz del ofrecimiento de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD), respecto de proveer una línea de financiamiento especial, vía un convenio de facilidad crediticia, con la finalidad de promover la construcción de vivienda social con atributos de sostenibilidad. Bajo este enfoque, el programa desarrollaría tres procesos fundamentales:

- **Proceso de certificación de proyectos:** Mediante el cual el desarrollador inmobiliario certifica un proyecto inmobiliario en vivienda social basado en cinco criterios: eficiencia hídrica, eficiencia energética, capacitación en diseño bioclimático, plan de manejo de residuos del proceso constructivo y plan de comunicación a los compradores de la vivienda social. La certificación es realizada por un certificador internacional, de acuerdo al procedimiento aprobado por el FMV y la AFD.
- **Proceso de verificación:** Una verificadora internacional



- Certificadoras y verificadoras: locales o internacionales, como auditores de la buena ejecución del programa por parte de los desarrolladores inmobiliarios.
- Proveedores de equipamiento eficiente: industria de la iluminación, del cemento, del acero, de equipos de calentamiento de agua y de equipos de refrigeración.

El Bono Mivivienda Verde se encuentra alineado con el mandato social y los objetivos del FMV, contribuyendo a la mitigación de los efectos del cambio climático en las ciudades y promoviendo la oferta de vivienda social bajo criterios de sostenibilidad.

revisa el expediente de certificación de los proyectos certificados en el primer proceso y realiza la constatación física de su implementación en cada proyecto inmobiliario de vivienda social.

- **Proceso de monitoreo de consumos:** El FMV realiza el seguimiento de consumos de recurso hídrico y energético de los proyectos de certificados, a fin de medir la efectividad del programa como mitigador de los efectos del cambio climático en las ciudades en donde se ejecutaron los proyectos.

Impacto y beneficios

- **Directos:** más de 2000 beneficiarios de los desembolsos del nuevo producto con Bono Mivivienda Verde entre 2017 y 2019, y más de 150000 potenciales beneficiarios de vivienda con atributos de sostenibilidad debido a las 30000 unidades de vivienda que ya estaban comprometidas en el programa en abril de 2019.
- **Impactos positivos:** generó un nuevo estándar constructivo a la vivienda social; generó un interés del mercado por vivienda social con atributos de sostenibilidad (ahorro de agua y energía); nuevos desarrolladores ingresan en el mercado de la vivienda social por incentivos en bonos

y tasa preferentes a la vivienda social verde; nuevo mercado de proveedores de tecnologías sostenibles para la vivienda social, y mejor producto final de vivienda social a la población de menores recursos.

- €120 millones (US\$140 millones) desembolsados en créditos hipotecarios de FMV, de los cuales €40 millones (US\$46,7 millones) fueron destinados a vivienda con atributos del Programa Bono Mivivienda Verde.
- Más de 160 proyectos certificados con una oferta de más de 40000 unidades de vivienda con atributos de sostenibilidad a abril de 2019.
- A marzo de 2019, desde que se inició el programa, se han desembolsado 3 132 créditos.

Lecciones aprendidas

La variación del estándar de la vivienda social hacia atributos más sostenibles y su reconocimiento en el mercado como el primer paso hacia la implantación del Código Técnico de Construcción Sostenible Peruano en el sector vivienda, fue vital para captar la atención de la industria de la construcción, sector inmobiliario y de los proveedores de insumos para la construcción.

La reducción de la tasa hipotecaria de los créditos a niveles promedio o inferiores a los del mercado hipotecario latinoamericano, fue lo que permitió que el producto vivienda social sostenible sea fácilmente reconocido para las familias adquirentes como beneficioso, no solo en términos de gastos de consumo mensual, sino en su nivel de consumo de un producto de vivienda.

- 1 Country level risk measures of climate-related natural disasters and implications for adaptation to climate change, Tyndall Centre Working Paper N.º 26, enero 2003, Nick Brooks and W. Neil Adger.
- 2 Market Report 2017, Compañía Peruana de Estudios de Mercado y Opinión Pública S. A. C.
- 3 Censo 2017 del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Más de 2000 beneficiarios de los desembolsos del nuevo producto con Bono Mivivienda Verde entre 2017 y 2019