

# UN BONO DE BUENA COSECHA

## Programa Mivivienda Verde fortalece su portafolio

**Inmobiliario.** Para obtener la certificación, las viviendas deben incorporar criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción con miras a disminuir su impacto sobre el medio ambiente.



ÉLIDEA VEGA CÓRDOVA

En febrero último, los 1.025 departamentos del conjunto residencial Ciudad Horcones de AN Inmobiliaria en Jayanca (Chilayo) fueron certificados como ‘viviendas verdes’ al contar con sistemas de iluminación, griferías y sanitarios de bajo consumo, lo que permite que sus residentes logren ahorros de alrededor de 30% en sus recibos mensuales de agua y luz.

Al igual que Ciudad Horcones, otros 33 proyectos han calificado dentro del programa Mivivienda Verde que, a escasos cuatro meses de su lanzamiento, ya es calificado como “muy exitoso” por Javier Salazar, gerente general de Besco, empresa que promueve dos proyectos de viviendas ecoamigables.

Y los números no hacen más que darle la razón al empresario. Mientras hasta mayo, según cifras del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), existían 6.700 departamentos (17 proyectos) certificados en el programa Mivivienda Verde, faltando unos días para cerrar el mes de junio la cifra ha dado un importante salto: 8.053 unidades entre 34 proyectos.

Pero no serían las últimas ni las únicas. Según Jorge Arévalo, viceministro de Vivienda y Urbanismo, esta semana certificarán cuatro proyectos más (dos en Arequipa y dos en Lima), elevando el número de ‘viviendas verdes’ a 9.309 (38 proyectos). Sin contar que 20 proyectos (ocho al interior del país) están siendo evaluados, con lo que 4.939 unidades pasarían a engrosar el portafolio en agosto.

De esta manera, las 14.248 viviendas certificadas superarían la meta inicial planteada por el titular del MVCS Javier Piqué, quien

### Para tener en cuenta El ‘bono verde’ en cinco claves

#### 1. ¿Cómo nace?

El acuerdo entre Fondo Mivivienda y la AFD se firmó en el 2015, pero el ‘bono verde’ funciona desde febrero último. El crédito es por 120 millones de euros.

#### 2. ¿Qué se gana?

Se entrega un subsidio económico no reembolsable, de entre 3% y 4% del valor de la vivienda, según el nivel de cuidado del medio ambiente (grados 1 y 2).

#### 3. Bono grado 1

Las consideraciones obligatorias abarcan criterios de agua, energía, bioclimática, residuos sólidos y programas de educación.

#### 4. Bono grado 2

Además de las consideraciones exigidas en el grado 1, se suma el contar con una planta de tratamiento de aguas grises o residuales.

#### 5. Certificación

Según el MVCS la certificación de un proyecto como sostenible es otorgada por una entidad privada y demora un máximo de dos semanas.

850

unidades vendió Viva GyM el primer semestre.

De ese total, un 34% fueron colocadas bajo la modalidad de Mivivienda Verde.

50%

se incrementaron las ventas de Besco este año

La acogida de sus proyectos verdes se incrementó, según Salazar, después del lanzamiento de Mivivienda Verde.

en febrero aspiraba a llegar a 10.000 hacia finales de julio.

#### TAREAS PENDIENTES

Pero, más allá de lo positivo que resulta el incremento del número de viviendas certificadas como ‘verdes’ por su contribución con el medio ambiente, George Limache, jefe de investigación de Binswanger Perú y Gino Layseca, gerente general de Layseca Asociados, coinciden en la necesidad de atender uno de los principales problemas del déficit habitacional en el Perú: la escasez de suelo.

Mientras Layseca exige que el Gobierno se enfoque en la solución de esta problemática y alza su voz por la ineficiente infraestructura que impera en nuestro país, Limache hace hincapié en la necesidad de mejorar sustancialmente el proceso de habilitación y saneamiento de terrenos, sin dejar de lado la dotación de servicios.

“Los terrenos habilitados con acceso a servicios en el país son escasos y caros, y ese encarecimiento se traslada al valor final de las viviendas. Si tuviésemos una oferta importante de terrenos habilitados con acceso a servicios, los precios de los terrenos disminuirían y serían más atractivos para desarrollar vivienda social”, asegura Limache.

En clara atención a esa demanda, el último viernes

el programa Mivivienda comenzó la subasta de cuatro terrenos (Lima, Moquegua y La Libertad) que servirán para promover tres proyectos de Techo Propio y dos de Mivivienda, estos últimos bajo la figura del ‘bono verde’.

#### PANORAMA

Considerando, como señala Rafael Miranda, gerente de Viviendas de Interés Social de Viva GyM, que el programa expira en diciembre, la primera demanda por parte de una de las inmobiliarias con mayor número de proyectos ecoamigables (cuatro en Comas y uno en el Callao) apunta a la ampliación de su vigencia.

“Consideramos que una mejora importante y que puede ampliar el alcance del programa es el tiempo de duración del mismo, creemos que ampliándolo se consolidará y los promotores sentirán más confianza y lo adoptarán en más proyectos”, sostiene.

Al respecto, el viceministro Arévalo adelantó a **Día1** la posibilidad de que Mivivienda Verde continúe su desarrollo de la mano de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) es casi un hecho, pero también es posible que otras dos agencias de cooperación internacional se sumen a la iniciativa. En AFD, por su parte, no dudan en manifestar su satisfacción con el programa. “Con el Fondo Mivivienda, hi-

mos la demostración de que la eficacia energética de los edificios residenciales no estaba reservada únicamente a los edificios de alta categoría”, le dijo el CEO de la agencia, Rémy Rioux, a **El Comercio** a finales de mayo.

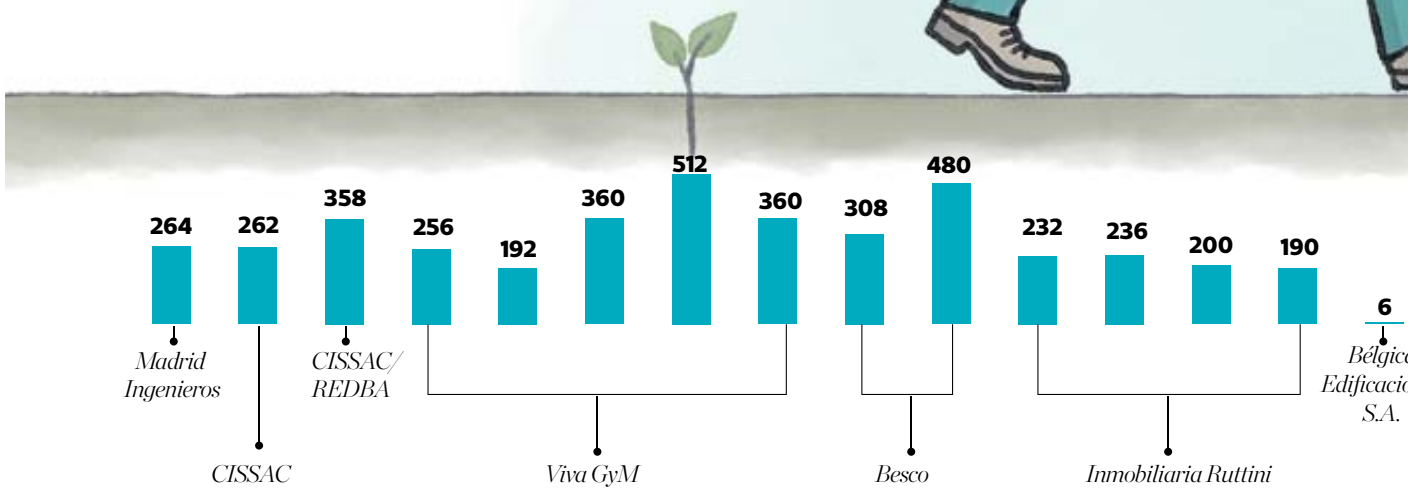
Lo que despierta opiniones encontradas son las posibles vías de expansión del programa. “El ‘bono verde’ debería incrementarse de manera proporcional al precio de la vivienda, sobre todo para las de menos de S/150.000”, dice Layseca.

Sin embargo, Martín Villanueva, de Tinsa Perú, recomienda no caer en un exceso de subvención para mantener el sostenimiento del programa y asegurar su viabilidad técnica. Por ello, podría ser prematuro hablar de un reajuste en el valor del bono. “Lo importante es continuar consolidando el programa sumando más emisiones, más proyectos y más empresas inmobiliarias a la cartera”, anota.

Por lo pronto, el incremento de las colocaciones crediticias con bono verde se convierte en una clara muestra de que el programa avanza por buen camino, sin contar que Besco y Viva GyM, además de otras inmobiliarias, ya se preparan para sumar más oferta ecoamigable a sus portafolios, con lo que este bono continuaría cosechando mejores resultados.

### Proyectos certificados con el ‘Bono verde’

Al 13 de junio de 2018



Fuente: Fondo Mivivienda - MVCS

EL DETALLE DE LA FÓRMULA

¿Cómo funciona el fondo?

| DESCRIPCIÓN                  | VIVIENDA CON BONO DEL BUEN PAGADOR | VIVIENDA CON BONO DEL BUEN PAGADOR + 'BONO VERDE' |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| • Valor de la vivienda       | S/150.000                          | S/150.000                                         |
| • Cuota inicial mínima (10%) | - S/15.000                         | - S/15.000                                        |
| • Saldo a financiar (SF)     | S/135.000                          | S/135.000                                         |
| • Bono del Buen Pagador      | - S/12.900                         | - S/12.900                                        |
| • 'Bono verde'               |                                    | S/4.696                                           |
| • Financiamiento final       | S/122.100                          | S/117.404                                         |
| • Cuota mensual              | S/1.144                            | S/895                                             |

Valor del bono

| VALOR DE FINANCIAMIENTO             | GRADO DE SOSTENIBILIDAD |         |
|-------------------------------------|-------------------------|---------|
|                                     | GRADO 1                 | GRADO 2 |
| • Hasta S/140.000                   |                         | 4%      |
| • Mayor A S/140.000 hasta S/369.540 | 3%                      | 4%      |

Grado 1

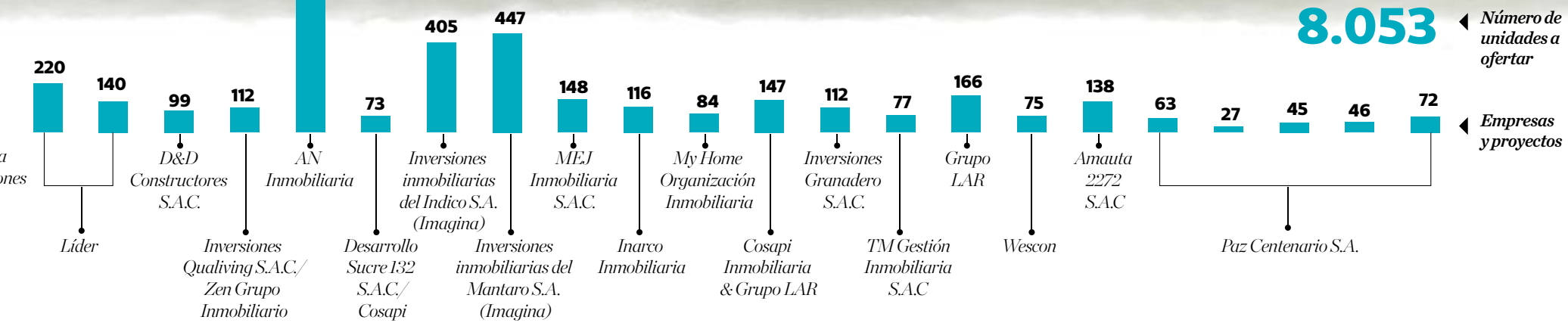
Viviendas con tecnologías de bajo consumo de agua y energía, arquitectura bioclimática y manejo de residuos sólidos.

Grado 2

Viviendas de grado 1 + tratamiento de aguas grises.

Beneficios de Mivivienda Verde

AHORRO MENSUAL 30% en



¿De Techo Propio a Techo Verde?

**Cambios.** Al incremento del monto mínimo exigido para acceder al programa se suma la propuesta de otorgar el bono verde.

La semana pasada el MVCS realizó algunos ajustes al programa Techo Propio e incrementó el ingreso mínimo mensual requerido para acceder a este programa que de un límite de S/2.617 pasó a S/3.626.

Sin embargo, para que sean más las familias beneficiadas, Javier Salazar de Besco sugiere que se evalúe la posibilidad de generar un nuevo programa: Techo Propio Verde.

Mientras eso sucede, entidades financieras como Mibanco y el BCP han incorporado a su portafolio algunos productos financieros encaminados a atender la demanda de un programa como Techo Propio.

En el caso del BCP, la entidad financiará a constructoras que desarrollen proyectos inmobiliarios de Techo Propio, en tanto que Mibanco se concentrará en los productos hipotecarios dirigidos a los clientes interesados en comprar una vivienda bajo este programa. Según Fernando Muñiz, gerente del Área de Negocios Hipotecarios del BCP, durante el segundo semestre de este año evaluarán alrededor

de 14 proyectos pensando en financiarlos con su nuevo producto, pero la meta al 2021 apunta a “contribuir con al menos 3.000 unidades inmobiliarias disponibles para la venta”.

A lo que se sumaría el interés que tienen por seguir incrementando su oferta en Mivivienda Verde. “A la fecha contamos con 11 proyectos adoptados como Proyectos BCP y representan una oferta potencial de más de 2.000 unidades con los beneficios de Mivivienda Verde repartidas entre Comas, San Juan de Lurigancho, Pueblo Libre, San Miguel, Cercado de Lima y Surco”, afirma Muñiz.

Mientras que por el lado de Mibanco, el objetivo apunta a colocar cerca de 400 créditos con un monto promedio de S/31.000, de esta manera lograrán que su participación en el mercado de los créditos de Techo Propio crezca considerablemente, adelanta

Augusto Paz-López, gerente del Área de Productos Activos de Mibanco.

“En los seis meses que restan del año esperamos lograr una participación de 17% en el programa Techo Propio, pero también buscamos incrementarla en los siguientes años”, asegura.

**BENEFICIO. CON EL BONO VERDE, LA CUOTA HIPOTECARIA SE REDUCE ENTRE 15% Y 20%, SEGÚN VIVA GYM.**