

FINANCIAMIENTO VERDE

CASO: Financiamiento Bono “Mi Vivienda Verde” Para Nuevos Proyectos Inmobiliarios

PAÍS: Perú

CIUDAD: Lima

POBLACIÓN: 9.485.000 (2018)



FINANCIAMIENTO VERDE

CONTEXTO

El fondo MIVIVIENDA es una asociación privada y pública creada con la finalidad de solucionar el problema de la vivienda en la población de mediano ingreso (los precios oscilan entre US\$ 8,000 y US\$31,500). Cuando se creó el fondo, el estado inyectó 700 millones de dólares del sector bancario. Se creó en el año 1998, mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima (S.A.) el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA (www.mivivienda.com.pe).

Después de una década de la creación de este fondo, el aumento de la oferta ha sido considerable. Mientras en 1996 el stock de vivienda ofertado era de 600,000 m², diez años después esta oferta llegó a rondar 1'400,000m² (Calderón, 2009). Al mismo tiempo la banca hipotecaria aumentó de US\$ 1,150 millones en el 2002 a US\$ 3,438 millones en el 2008 (Interbank, 2008 citado en Calderón, 2009).

En el caso de Lima observamos una doble expansión: la repoblación de la capital ha ido en aumento mientras en la periferia se mantiene la población pobre sin servicios.

MIVIVIENDA representa una política sectorial con un claro objetivo de reactivar el sector de la construcción como un bien económico que impulse el mercado interno y su efecto multiplicador, cubriendo el problema de la vivienda con mayor efectividad.

El fondo MIVIVIENDA es una asociación privada y pública creada con la finalidad de solucionar el problema de la vivienda en la población de mediano ingreso (los precios oscilan entre US\$ 8,000 y US\$31,500). Cuando se creó el fondo (1997), el estado inyectó 700 millones de dólares del sector bancario. Después de una década de la creación de este fondo, el aumento de la oferta ha sido considerable. Mientras en 1996 el stock de vivienda ofertado era de 600,000 m², diez años después esta oferta llegó a rondar 1,400,000m² (calderón 2009). Al mismo tiempo la banca hipotecaria aumentó de US\$ 1,150 millones en el 2002 a US\$ 3,438 millones en el 2008 (Interbank, 2008 (citado en Calderon,2009).

En el caso de Lima observamos una doble expansión: la repoblación de la capital ha ido en aumento mientras en la periferia se mantiene la población pobre sin servicios. MIVIVIENDA representa una política sectorial con un claro objetivo de reactivar el sector de la construcción como un bien económico que impulse el mercado interno y su efecto multiplicador, cubriendo el problema de la vivienda con mayor efectividad. Para las personas de bajos ingresos se creó el programa "Techo Propio", que está incluido dentro del fondo MIVIVIENDA. El programa funcionó bajo la forma de un subsidio de las viviendas (de un valor entre US\$4000 y US\$8000), llegando a cubrir hasta un 90 % del valor del inmueble. En el 2006, solamente 3000 familias fueron beneficiados, siendo el último intento de proveer viviendas (aunque fallido) y solucionar el problema de viviendas para las familias de ingresos bajos. Por tal motivo el programa se redujo solamente a suministrar títulos de tierra a través de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI), en la actualidad se ha entregado más de 1,3 millones de títulos de propiedad de tierras.



Desde el año 2004, la ciudad de Lima, la capital del Perú, ha experimentado un “boom” inmobiliario, sin embargo, este ha ido desacelerando desde 2014, como consecuencia de la recesión mundial. Para incentivar el crecimiento económico del sector construcción, el gobierno peruano ha desarrollado diversos mecanismos de incentivos para la mejora del sector y el acceso a la vivienda. Uno de estos es el bono MiVivienda Verde o Bono MiVivienda Sostenible (BMS) según el reglamento que lleva el mismo título, que fue lanzado a inicios del año 2018 y ya viene siendo utilizado por varios proyectos inmobiliarios, así como por solicitantes de préstamo para adquirir una vivienda

DESCRIPCIÓN

Según el Reglamento del Bono MiVivienda Sostenible (BMS) es Atributo de los créditos Mivivienda que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con el crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI. Las IFIs son Empresas del Sistema Financiero que operan bajo el ámbito de supervisión de la SBS consideradas como aptas por el FMV para el otorgamiento de los créditos VIVIVIENDA . Consiste en un beneficio para adquirir una vivienda que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción, disminuyendo así el impacto sobre el medio ambiente . Para esto el proyecto debe certificarse como sostenible, teniendo para ello una serie de requisitos que cumplir.

Para acceder a este bono, los adquirientes de vivienda deberán elegir la futura vivienda en un proyecto certificado. Luego, el solicitante deberá acudir a una entidad financiera, consultando por el Nuevo crédito Mivivienda o Programa Techo Propio, para la evaluación de la capacidad de pago. Solo así se podrá acceder a los subsidios mencionados. Los beneficios serían los siguientes

- Una cuota mensual reducida ya que, además del subsidio de entre 2 y 3% que se descuenta al valor de financiamiento, por lo que se puede acceder a una tasa de interés anual preferencial de los bancos desde 6.99% que se traduce en una reducción de aproximadamente S/200.00 en la cuota de pago mensual.
- Este subsidio se complementa con el bono del Buen Pagador del Nuevo Crédito Mi Vivienda ya existente, por lo que, en la suma, el descuento recibido es mayor.
- Los ahorros durante el ciclo de vida de la edificación pueden ser de hasta 30% en las cuentas de servicios de agua y electricidad gracias a que los inmuebles entregados contarían con termas a GLP, griferías, duchas, inodoros y sistemas de iluminación de bajo consumo.

Actualmente en el país existen 68 proyectos inmobiliarios certificados con Mivivienda Verde, es decir más de 22.400 departamentos. Sin embargo, esa cifra podría elevarse a 100 proyectos antes de fin de año, estimó Hernando Carpio, gerente de proyectos inmobiliarios y Sociales del Fondo Mivivienda.

Por su parte, Miguel Deustua, gerente de Granadero Inmobiliaria, empresa que acaba de iniciar la construcción del primer proyecto de viviendas ecosostenibles en el distrito de San Miguel, señaló que esperan que sus próximas obras también puedan contar con la certificación de Mivivienda, ya que ello alienta el interés del público por comprar un departamento. Indicó que reflejo de ello es que el 80% del

proyecto mencionado ya está vendido a pesar de que la entrega de las viviendas está proyectado para fines del 2019.

OBJETIVOS

- El principal objetivo ha sido de establecer un mecanismo de financiamiento que reactive la construcción orientándola hacia un desarrollo sostenible.
- Inculcar en la demanda la importancia de lo ecológico en los costos de ahorro en los consumos.
- Promover la oferta inmobiliaria la realización de proyectos ecológicos.

COSTO/FINANCIAMIENTO

Actualmente Mivivienda financia inmuebles valorizados desde S/ 53 mil hasta S/ 443 mil, los cuales califican a los beneficios del Fondo Mivivienda. La tasa preferencial puede llegar a financiar hasta con S/. 369, 540.

Ayuda económica directa no reembolsable, cuyo valor fluctúa, en función al valor del financiamiento y al grado del BMS, en los siguientes rangos:

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.

Extraído de: www.mivivienda.com.pe

El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Ejemplo para calcular el BMS para una vivienda de valor mayor a S/. 140,000 y con un bono de grado 2:

Valor de la vivienda S/. 192,500	
Financiamiento S/. 154,000	20% aporte de las familias = S/. 38,500
Financiamiento descontado el BBP = S/. 141,500	BBP = S/. 12,500
S/. 136,058	BMS = S/. 5,442*

(*El BMS se calcula dividiendo el monto de financiamiento descontado el BBP por 1.04 para hallar el subtotal y luego se multiplica por 0.04

Extraído de: Reglamento Del Bono Mivivienda Sostenible



ESTRATEGIAS/LOGROS/IMPACTOS

Según el artículo 5 del Reglamento MVS, este no necesariamente aplica solo, sino que puede ser complemento a otras ayudas del sistema financiero como:

- Crédito MICONSTRUCCION donde la cuota mínima del producto es de 15% del valor de la vivienda, compuesta por el aporte del subprestatario que deberá ser como mínimo 10% del valor de la vivienda y el Bono del Buen Pagador (BBP) correspondiente de ser el caso, importes a los cuales se les agrega el BMS según el rango de financiamiento.
- Crédito MICASA MAS, donde la cuota mínima del producto es de 20% del valor de la vivienda, compuesta por el aporte del subprestatario que deberá ser como mínimo 10% del valor de la vivienda y el Bono del Buen Pagador (BBP) correspondiente de ser el caso, importes a los cuales se les agrega el BMS según el rango de financiamiento.
- Financiamiento Complementario Techo Propio, al cual se le agrega el BMS según el rango de financiamiento.

Este nuevo fondo verde es atractivo para las familias peruanas porque permite la reducción de tasas además del costo del financiamiento hasta en S/ 300 al mes en las cuotas de la vivienda". Por ejemplo, para una vivienda valorizada en S/304 mil, el cliente puede acceder a más de 6 mil por el BBP (Bono del Buen Pagador) y adicional a S/ 7 mil por el Bono Verde (BV).

Comienza a haber un efecto positivo en la oferta, ya que existen inmobiliarias que están adoptando estas tendencias eco sostenibles debido ya que es nueva forma de captar compradores como parejas jóvenes que están mejor informados sobre la necesidad de lo ecológico. Las promociones inmobiliarias comienzan a reflejar este atractivo.

Según MIVIVIENDA, el número de créditos en general en el año 2018 ha crecido 25% en los primeros nueve meses. Más de S/ 765 millones se desembolsaron para el otorgamiento de créditos Mivivienda en los primeros nueve meses del año, cifra que representa un crecimiento de 21.17%, 14.09% y 3.73% con relación a similar período de 2017, 2016 y 2015 respectivamente, anunció el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)

LECCIONES APRENDIDAS/PUNTOS DE DISCUSIÓN

El programa de MVS es reciente y se espera a finales del 2018 poder determinar su grado de influencia en el mercado inmobiliario. Probablemente es cuestión de tiempo para que se generalice como opción tanto en los compradores como en la oferta inmobiliaria.

Uno de los efectos positivos es visibilizar el costo (muchas veces no percibido) del ciclo de vida del edificio en cuanto a consumo de agua y energía. Usualmente los usuarios y solicitantes a préstamos hipotecarios no visualizan los costos operativos de sus viviendas, que muchas veces influyen de manera determinante en los presupuestos familiares.

Es un mecanismo para incentivar la oferta y la demanda del mercado existente, adicionando tecnologías existentes. Queda por determinar la educación del usuario y un uso adecuado de las instalaciones.

Existen todavía criterios a tomar en cuenta como la aplicación de criterios de arquitectura bioclimática, ya que, desde esta primera fase, dicho ítem no está siendo solicitado para la certificación, simplemente obligando a los equipos técnicos a desarrollar proyectos que integren accesorios de uso cotidiano y declarando que a futuro llevarán un curso de capacitación sobre arquitectura bioclimática.

Un aspecto pendiente para ampliar el enfoque ecológico es la promoción del uso de Gas Natural (energía fósil) frente a la energía solar (paneles térmicos o fotovoltaicos) quedando aún relegadas las energías renovables, a pesar de que existe una industria que puede ser favorecida.



Un programa de la Unión Europea



Algunos proyectos ecosostenibles en Lima

Nombre del proyecto y ubicación	Cantidad de viviendas totales	Cantidad de viviendas con bono	Precio de la vivienda
Conjunto residencial Kampu (Ate, Lima)	340	220	S/ 149.000
Buganvillas (Comas, Lima)	384	140	S/ 225.000
Edificio multifamiliar Arnaldo Marquez (Jesús María, Lima)	132	112	S/ 307.420
Edificio PRANA (Pueblo Libre, Lima)	79	73	S/ 345.675.00
Alto Benavides (Av. Colonial 1111 - Cercado de Lima)	623	405	S/ 270.000.00
Grand Central (Jr. Zorritos 475, Breña)	148	148	S/ 255.098
Condominio Paseo San Martín (San Martín de Porres, Lima)	456	116	S/ 220.606
Altus One (San Miguel, Lima)	112	112	S/ 362.202
Hara (La Victoria, Lima)	170	162	S/ 320.000
Ciudad Nueva 3 (Callao)	444	63	S/ 189.311
Ciudad Verde (Puente Piedra, Lima)	72	72	S/ 167.468
Residencial Nuevo Lurín (Lurín, Lima)	68	68	S/ 130.000

Simulador de cuotas para compra de una vivienda con el bono verde

Ejemplo

Descripción	Vivienda con BBP	Vivienda con BBP + 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 (BBP)	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

¿Cómo funciona?

Valor de vivienda	El bono verde sería	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140.000	4%	
Mayor a S/ 140.000 hasta S/ 369.000	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.

Fuente: Fondo MiVivienda

LA REPÚBLICA

La República / Rocío Medina

Extraído de: <https://larepublica.pe/economia/1298421-construiran-100-proyectos-certificados-mivivienda-verde-infografia>

BIBLIOGRAFÍA

Marco Legal. Disponible en: <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>

REGLAMENTO DEL BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE. Disponible en: www.mivivienda.com.pe e <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8586745834401871303.PDF>

Diario La República. Disponible en: <https://larepublica.pe/economia/1298420-construiran-100-proyectos-certificados-mivivienda-verde-programa-social-ministerio-vivienda-techo-propio>

Mivivienda: número de créditos creció 25% en primeros nueve meses de 2018. Disponible en: <https://andina.pe/agencia/noticia-mivivienda-numero-creditos-crecio-25-primeros-nueve-meses-2018-727267.aspx>

AUTOR

Foro Ciudades Para la Vida