

SEMANA AMBIENTAL “SAN ISIDRO VIVE SOSTENIBLE”

Lima, Perú, junio 2016

“El Negocio Inmobiliario y la Ciudad Sostenible”



Expositor
Arq. Rodolfo Santa María Razetto
Fondo MIVIVIENDA

Ciudad Sostenible

“...se entiende como aquella que ofrece una alta calidad de vida a sus habitantes, que reduce sus impactos sobre el medio natural y que cuenta con un gobierno local con capacidad fiscal y administrativo para mantener su crecimiento económico y para llevar a cabo sus funciones urbanas con una amplia participación ciudadana”.

(FINDETER, Colombia)

Sus 4 Dimensiones de Sostenibilidad

Económica y Social

- Desarrollo económico local.
- Servicios sociales de calidad.
- Seguridad ciudadana.

Desarrollo Urbano

- Control de crecimiento.
- Hábitat adecuado.
- Transporte y movilidad urbana sostenibles.

Ambiental

- Gestión de recursos naturales
- Mitigación del Cambio Climático.
- Adaptación a los efectos del Cambio Climático.

Fiscal

- Mecanismos de buen gobierno.
- Manejo adecuado de ingresos y gastos.
- Manejo adecuado de la deuda.

Modelo de Desarrollo Urbano-Ciudad Compacta

Densificación Urbana – Ciudad Compacta.

Ahorro energético.

Menor demanda de Áreas de Expansión.

Menores tramos de transporte : Menor contaminación.

Posibilidad de mayores áreas verdes.



300 viviendas unifamiliares de 100 m² c/u ó
50 Pisos de 800 m² al 75% (600m²)



Proyecto en Tokio

Cambio de Paradigmas: Smart Cities o ciudades inteligentes

Se sirven de infraestructuras, innovación y tecnología para disminuir el consumo energético, reducir las emisiones de CO₂, promover una calidad de vida elevada, un desarrollo económico social durable y una gobernanza participativa.

Medios de transporte, sensores ambientales, movimiento de personas, vehículos, etc.

Información disponible, contaminación, ruido, radiación solar, tráfico, estacionamientos disponibles, información del clima (riego de áreas verdes), sensores en depósitos de basura.

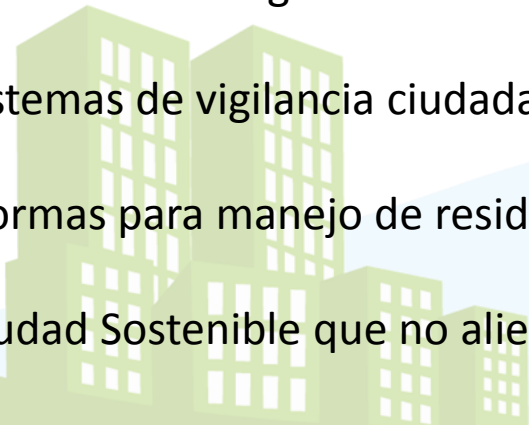


10 dimensiones clave: Gobernanza, planificación urbana, gestión pública, tecnología, medioambiente, proyección internacional, cohesión social, movilidad y transporte, capital humano y economía.

Cambio de Paradigmas: Smart Cities o ciudades inteligentes

Algunos errores en Smart Cities

- Sistema de Alumbrado público con energía solar/eólica con fallas de diseño.
- Señal Wi-Fi gratis, sin conocimiento de los potenciales usuarios.
- Alquiler de bicicletas sin ciclo-vías.
- Ciclo-vías improvisadas.
- Semáforos inteligentes no interconectados al sistema.
- Sistemas de vigilancia ciudadana de distritos vecinos no compatibles.
- Normas para manejo de residuos sin botaderos autorizados.
- Ciudad Sostenible que no aliente viviendas sostenibles.



Cambio de Paradigmas

A nivel de vivienda

Vivienda unifamiliar

- Vivienda de uno o dos pisos, baja densidad.
- Diseñada sin considerar variables climáticas.
- Con tecnología poco eficiente. Consumo alto de recursos



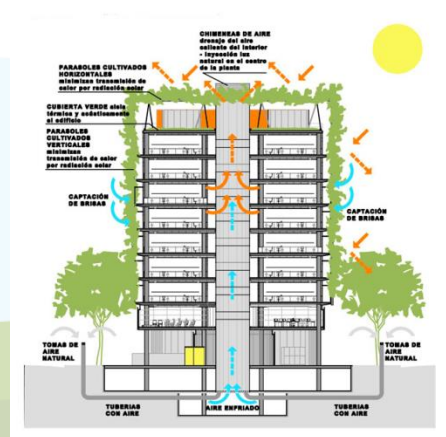
Vivienda multifamiliar

- Edificios de múltiples pisos, alta densidad.
- Diseñada sin considerar variables climáticas.
- Con tecnología poco eficiente. Consumo alto de recursos energéticos e hídricos.



Vivienda multifamiliar Eco-sostenible

- Edificios de múltiples pisos, alta densidad.
- Diseñada considerando las variables bio-climáticas.



Cambio de Paradigmas en la vivienda

Grandes Viviendas en Formato Unifamiliar, con grandes espacios para recreación, jardines, área verde, amplias áreas de estar.



Unidades Habitacionales más pequeñas, parte de complejos habitacionales con grandes áreas comunes de recreación, área verde y zona social.



Cambio de Paradigmas en la vivienda

Definir el modelo de la ciudad y decidir prioridades, objetivos a lograr e incentivos a ofrecer.

Gobierno local debe planificar y articular el funcionamiento de los espacios urbanos, los servicios públicos y poner énfasis en el crecimiento ordenado.

Pensar en una ciudad resiliente.

Financiamiento para una Ciudad Sostenible: Recursos: Propios, transferencias intergubernamentales, recursos privados (APP), Cooperación Internacional.

El Mercado Inmobiliario debería ser el modelo que guie la formulación de los planes de expansión urbana y el vehículo principal para cambios en el paradigma sobre las características de las viviendas.



Negocio Inmobiliario

Es la actividad comercial relacionada al uso del suelo urbano (Residencial, Oficinas, Comercial, Industrial, Clubes, Hospedaje, entre otros).

Está referido a la compra, venta o alquiler de suelo, con o sin construcción, con calificación urbana o expectativa de calificación por acción de gobierno, para determinados usos y explotación

Generar rentabilidad ofreciendo soluciones de espacio a las necesidades de las diversas actividades del ser humano.

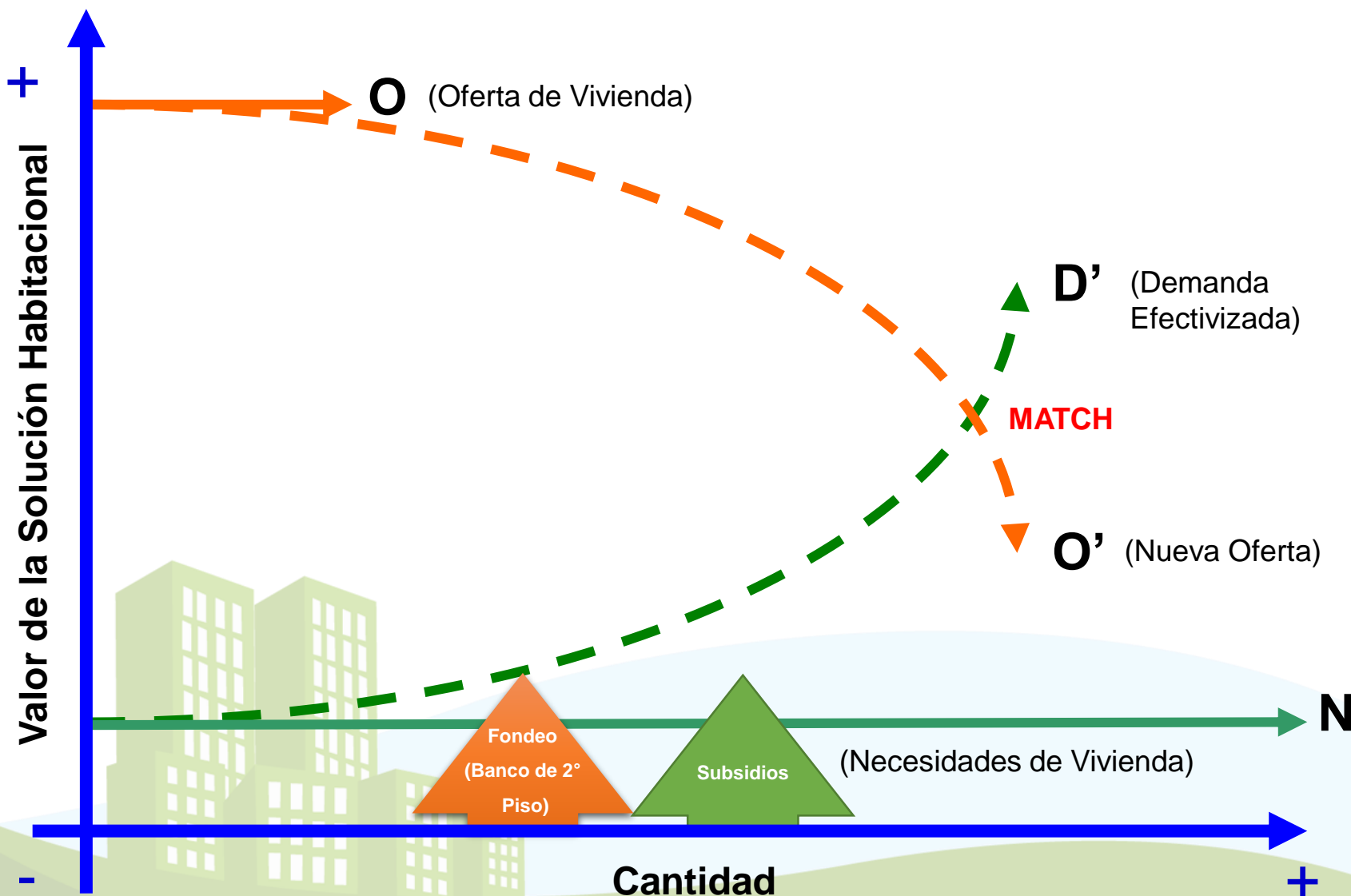


Negocio Inmobiliario: Actores

- Desarrollador Inmobiliario
- Sistema Financiero
- Proveedores de materiales y tecnologías
- Compradores
- Estado
- Entorno



Fondo MIVIVIENDA: Promoviendo un mercado para vivienda social



Actores vs. Nuevos Paradigmas: ¿Es rentable ser sostenible?

Desarrolladores Inmobiliarios:

¿Asume el riesgo? ¿mayor inversión? ¿más atributos? ¿valor para el cliente? ¿mandatorio?

Sistema Financiero:

¿Acompaña al promotor? ¿comparte el riesgo? ¿Atributos para diferenciarse? ¿Fondos Verdes?

Proveedores de Materiales y Tecnologías:

¿Qué tecnologías se requiere? ¿Requisitos Técnicos exigidos? ¿Certificaciones? ¿Garantías mínimas?

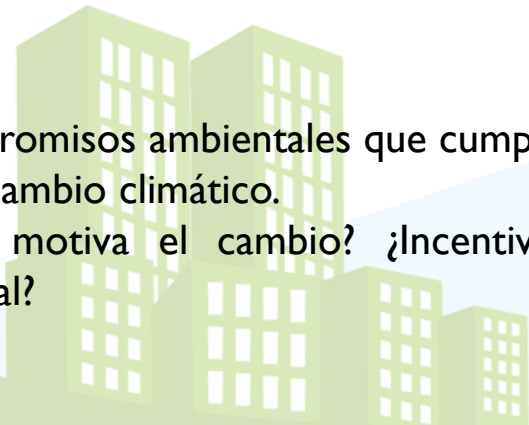
Adquirientes de vivienda:

¿Mayor precio? ¿Mantenimiento? ¿Beneficios? ¿Califico al crédito?

Estado:

Tiene compromisos ambientales que cumplir, Responsable de planificar el desarrollo futuro en contexto de efectos de cambio climático.

¿Cómo se motiva el cambio? ¿Incentivos? ¿Plazos? ¿Gobiernos locales preparados? ¿Coordinación intersectorial?



Desarrollador Inmobiliario ¿Por qué empezar ya?

- Atributos, Propuesta de Valor para el adquirente
- Diferenciación
- Necesidad
- Obligatorio, prepararse ahora
- Sean parte del cambio

Gobierno Local: ¿Por qué empezar ya?

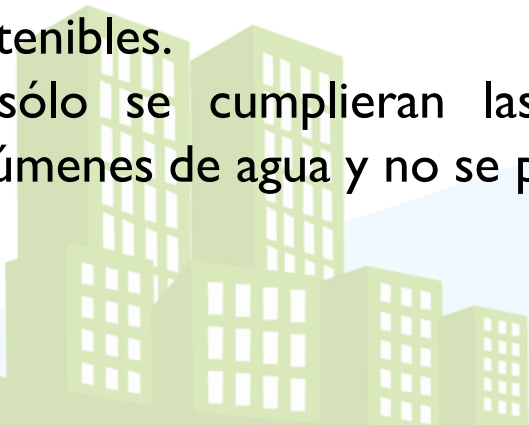
- Efectos cambio climático: Escenario futuro menos agua y menos energía generada en hidroeléctricas.
- Crecimiento de ciudades: menos espacio viviendas y para tratamiento de residuos
- Mejor uso de recursos y mejores decisiones estratégicas.
- Mejores servicios al ciudadano: Legitimidad.

Trabajo en Equipo



Algunas conclusiones del Seminario Internacional del FMV

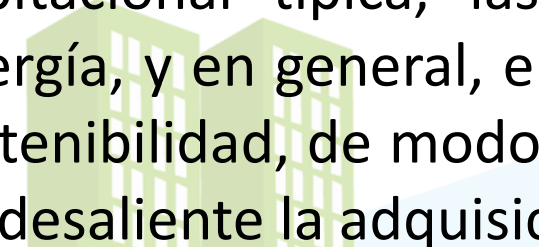
- Desarrolladores están dispuestos, pero requieren facilidades para agilizar las inversiones. Por ejemplo:
 - *Incentivos del Gobierno Local: Mejores parámetros para proyectos sostenibles, factibilidades de servicios, atención preferente.*
- Atributos de Vivienda sostenible percibida como herramienta para la generación de la propuesta de valor.
- Es necesaria una autoridad municipal fuerte y eficiente.
- Son necesarios Programas de educación y concientización.
- Existe interés de la banca para actuar como dinamizadores de proyectos sostenibles.
- Si sólo se cumplieran las normas actuales, se ahorraría importantes volúmenes de agua y no se perdería energía.



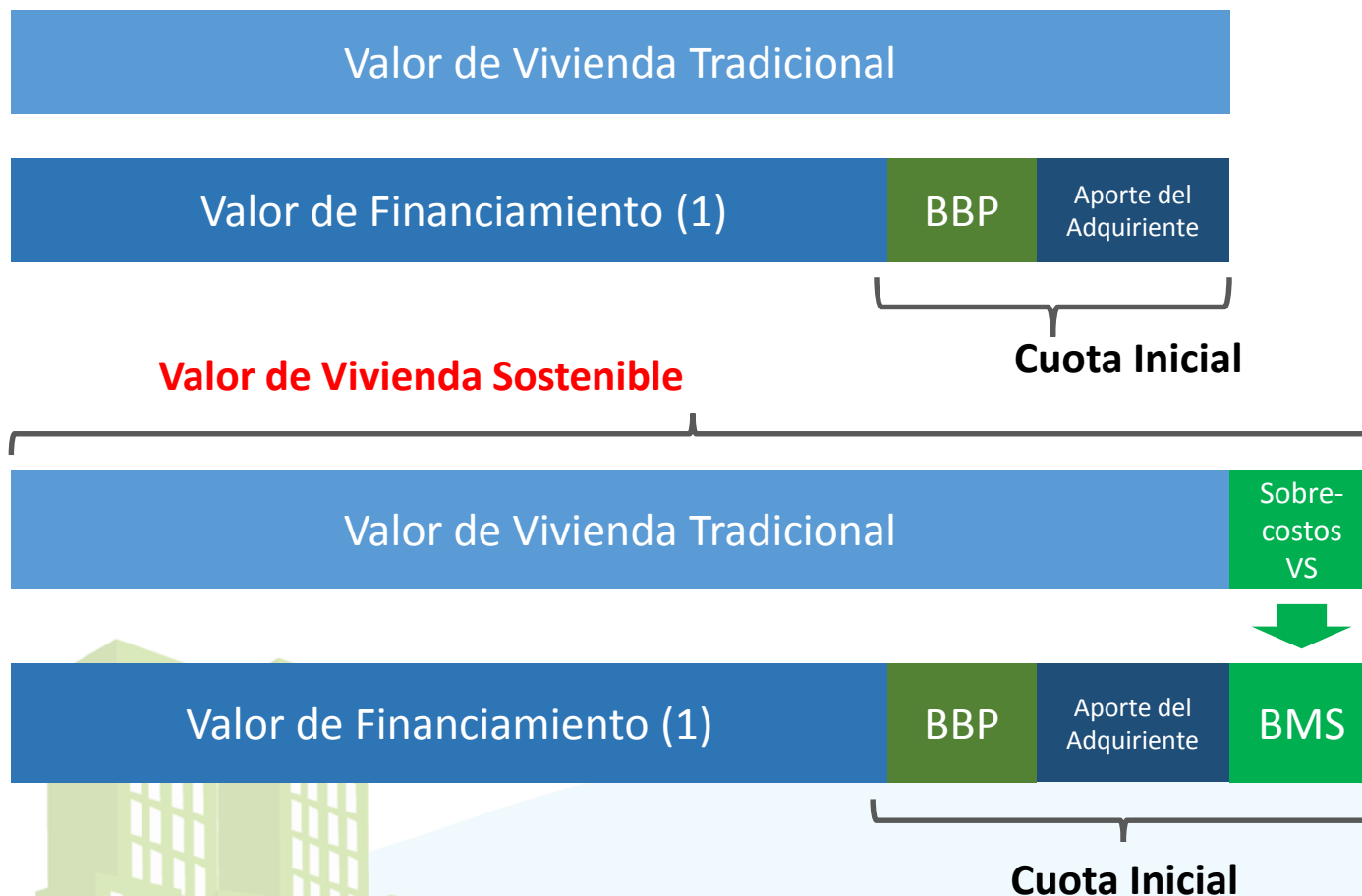
Bono MIVIVIENDA Sostenible

Es un atributo que consiste en una ayuda económica que otorgará el Fondo MIVIVIENDA S.A. a través del Sistema Financiero a las familias que adquieran una Vivienda Sostenible con los productos financieros de la institución.

Su valor se ha calculado haciendo un estimado de los sobrecostos que implica incorporar en la solución habitacional típica, las tecnologías ahorradas de agua, energía, y en general, el cumplimiento de los requisitos de sostenibilidad, de modo que el mayor precio de la vivienda no desaliente la adquisición.



Aplicación del Bono MIVIVIENDA Sostenible.



El Bono se suma a la cuota inicial, junto con el aporte mínimo del adquirente y el Bono del Buen Pagador (BBP), lo que permitirá que las familias tengan cuotas mensuales similares a las del financiamiento de una vivienda tradicional.

Bono MIVIVIENDA Sostenible

Los proyectos deben estar previamente certificados como Sostenibles por el FMV.



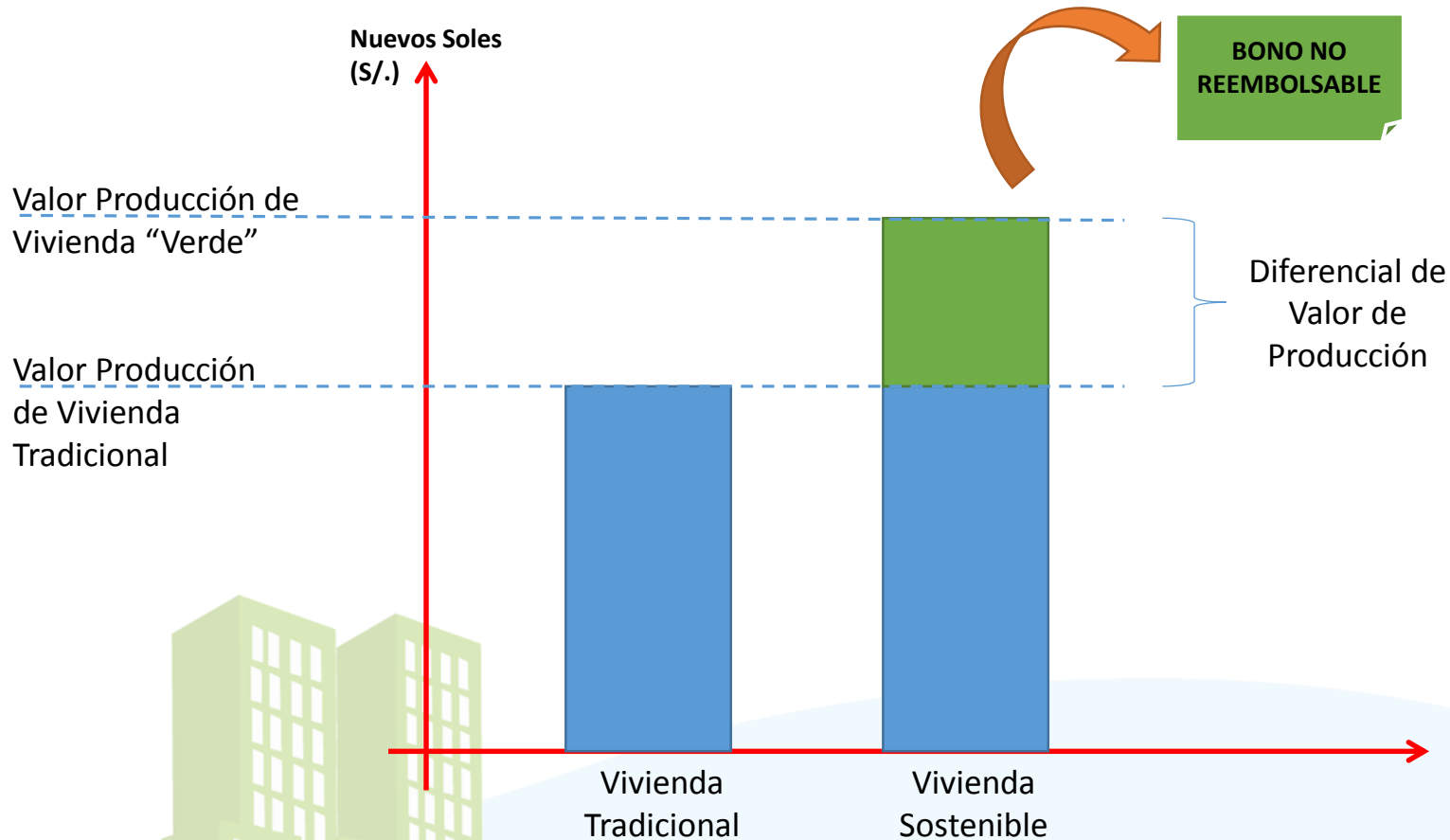
Consideraciones obligatorias para los Bonos de Grado 1

CATEGORIA	ITEM	CRITERIO	SUB-CRITERIOS	REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD
1. AGUA	1.1	Consumo racional de agua	Equipos hidro-sanitarios de bajo consumo	Instalación de grifería de lavatorios de bajo consumo.
	1.2			Instalación de grifería de duchas de bajo consumo.
	1.3			Instalación de inodoros de bajo consumo.
	1.4			Instalación de tanque de reserva de agua (tanque cisterna o elevado).
	1.5			Instalación de sistema de riego tecnificado para áreas verdes en caso no haya aprovechamiento de aguas residuales.
	1.6			Instalación de medidores o contómetros independientes.
2. ENERGIA	2.1	Eficiencia energética	Sistemas de iluminación de bajo consumo	Instalación de lámparas LED en áreas comunales.
	2.2			Instalación de lámparas LED con sus respectivas luminarias en las unidades de vivienda.
	2.3	Utilización del gas	Red de gas y calentador de agua	Instalación de red de gas (01 punto, para calentador de agua).
	2.4			Instalación de calentador de agua a gas.
3. BIOCLIMÁTICA	3.1	Arquitectura Bioclimática	Capacitación en Bioclimática	Capacitación introductoria de encargados del proyecto en análisis y diseño arquitectónico bioclimático.
4. RESIDUOS	4.1	Gestión de residuos	Plan de manejo de residuos	Realización y ejecución de un plan de manejo de residuos de construcción según los requerimientos del D.S. 003-2013-VIVIENDA .
5. EDUCACIÓN	5.1	Gestión de la comunicación	Plan de comunicación	Realización y ejecución de un plan de comunicación, concientización y capacitación para usuarios.

Consideraciones obligatorias para los Bonos de Grado 2

1. AGUA	1.7	Consumo racional de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	Instalación de planta de tratamiento de aguas residuales u otro sistema de tratamiento, para riego de áreas verdes.
----------------	-----	--------------------------	---	---

Bono MIVIVIENDA Sostenible



El Bono Mivivienda Sostenible tiene la intención de cubrir el diferencial de producción de una vivienda verde (que cumple con los criterios de sostenibilidad) sobre el precio de producción de una vivienda tradicional.

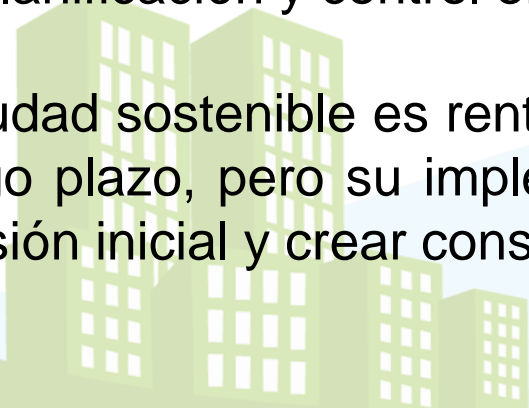
Consideraciones Finales

Una ciudad sostenible es algo más que un conjunto de viviendas sostenibles.

Corresponde al Estado (Central y Local) crear el marco legal, y las condiciones para que todos los actores, incluido el mismo Estado y principalmente los desarrolladores inmobiliarios generen una ciudad sostenible.

Un factor crítico para el desarrollo de una ciudad sostenible es un gobierno local fuerte, que dirija el crecimiento de la ciudad a través de una planificación y control eficiente.

La ciudad sostenible es rentable para todos sus actores en el mediano y largo plazo, pero su implementación requiere voluntad política, una inversión inicial y crear consciencia de los beneficios.



**Fondo
MIVIVIENDA
S.A.
¡Gracias!**

