

# MNA

MARCO NORMATIVO,  
CERTIFICACIONES  
E INCENTIVOS

CLESAL 2  
19 al 25 abril 2026

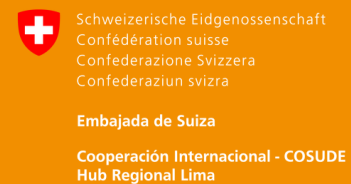
# PROGRAMA MIVIVIENDA SOSTENIBLE

Marco normativo e incentivos financieros para la vivienda social sostenible en el Perú

JOAN CARBAJAL VILLANUEVA

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales  
FONDO MIVIVIENDA S.A.

Financia:



Auspicia:



Organiza:



# INDICE

1. ¿Por qué vivienda social sostenible?
2. Descripción del Programa
3. Estructura del Programa
4. Requisitos del programa (Grado I+, II+, III+)
5. Categorías evaluadas (visión integral de la Certificación)
6. Incentivos (Normativos – financieros)
7. Alcance (Distribución territorial)
8. Indicadores del programa (2015 – 2025)
9. Impactos Técnicos (agua, energía, GEI)
10. Lecciones aprendidas

# MIVIVIENDA SOSTENIBLE

**CLESAL 2**  
19 al 25 abril 2026

*Marco normativo e incentivos financieros para la vivienda social sostenible en el Perú*

## Nombre

*Ing. Joan Carbajal Villanueva*

## Cargo

*Gerente de Operaciones y Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) del Fondo MIVIVIENDA S.A.*

## Perfil Profesional

*Joan Carbajal Villanueva es Ingeniero Civil y actualmente se desempeña como Gerente de Operaciones y Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e) del Fondo MIVIVIENDA S.A., empresa estatal de derecho privado adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Desde esta posición, participa en la gestión de proyectos y programas orientados a la promoción de la vivienda de interés social, así como en la implementación de instrumentos financieros que incentivan el desarrollo del mercado inmobiliario formal. Su experiencia se vincula al trabajo con promotores, entidades financieras y otros actores del sector, en el marco de los programas administrados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., incluyendo aquellos orientados a la vivienda social sostenible.*



# ¿Por qué vivienda social sostenible?

El déficit habitacional en el Perú es tanto cuantitativo como cualitativo.

La vivienda social debe abordarse de manera integral, incorporando estándares de eficiencia y sostenibilidad que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad y contribuyan a reducir el consumo hídrico y energético en los hogares.



## Déficit Habitacional

La atención del déficit cuantitativo requiere incrementar la oferta de vivienda social sin descuidar estándares mínimos de habitabilidad y eficiencia que aseguren su sostenibilidad en el tiempo.



## Vulnerabilidad Económica

La eficiencia en el diseño de la vivienda social contribuye a una mejor gestión de los gastos en servicios básicos y fortalece la estabilidad económica de los hogares.



## Impacto Ambiental

El sector de la construcción incide en las emisiones de CO<sub>2</sub> y el uso de recursos hídricos, por lo que avanzar hacia prácticas más eficientes es clave para una vivienda social sostenible.

# Programa Mivivienda Sostenible

**CLESAL 2**  
19 al 25 abril 2026

## Objetivo

Ser el principal instrumento financiero y técnico del Perú para fomentar la vivienda social con criterios de eficiencia energética, ahorro de agua y sostenibilidad.

## Componentes Clave

Articula el **Bono del Buen Pagador Sostenible (BBPS)** con un sistema de certificación técnica que garantiza el cumplimiento de estándares internacionales.

### Alcance

Proyectos inmobiliarios que cumplan mediante criterios técnicos de diseño y metrajes mínimos bajo el Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, permitiendo acceder a beneficios financieros para los clientes.

### Programa

**Estándar de Certificación - FMV:** Cumplimiento de requisitos constructivos acumulativos que garantizan eficiencia en consumo de agua y energía.

### Incentivos

Bonos estatales, tasas preferenciales y ahorros operativos derivados de una mayor eficiencia en el consumo de agua y energía.



# Proceso de Certificación

El proceso de certificación, alineado al Código Técnico de Construcción Sostenible (MVCS), se enfoca en elevar el estándar de la vivienda social en función a los atributos de sostenibilidad aplicados en cada proyecto inmobiliario, de acuerdo con la normativa interna del FMV.



# Categorías Evaluadas en la Certificación



## Eficiencia Hídrica

Griferías de bajo flujo, inodoros de doble descarga y sistemas de riego eficiente.



## Eficiencia Energética

Sensores de movimiento, lámparas LED, termas eficientes y pre-instalación de gas natural.



## Gestión Ambiental

Plan de manejo de residuos sólidos (segregación) y uso de materiales con baja huella de carbono.



## Entorno y Movilidad

Estacionamientos para micromovilidad y cercanía a servicios de transporte público masivo.

**CLESAL 2**  
19 al 25 abril 2026



# Crterios según grados de sostenibilidad

Estandar del Fondo MIVIVENDA que contiene requisitos sostenibles acumulativos definiendo niveles de eficiencia en la vivienda.

## GRADO I+

- Equipos hidrosanitarios de bajo consumo
- Equipamiento electromecánico con etiquetado de eficiencia
- Equipos de iluminación de bajo consumo
- Diseño bioclimático (Confort térmico)
- Gestión de Residuos en obra
- Movilidad sostenible

## GRADO II+

Todos los requisitos del Grado I+, más lo siguiente:

- Cumplimiento de ordenanzas sostenibles municipales
- Accesibilidad a entorno con mayor equipamiento e infraestructura.
- Iluminación exterior eficiente

## GRADO III+

Todos los requisitos del Grado II+, más lo siguiente:

- Planta de tratamiento de aguas grises para Riego o rehuso de aguas grises.
- Areas sociales y/o Comerciales.
- Techo Verde

# Incentivos: ¿Por qué le conviene?

El programa combina incentivos financieros y normativos que optimizan la rentabilidad de los proyectos y facilitan el acceso a la vivienda para más familias.



## Bono del Buen Pagador Sostenible (BBPS)

Subsidio estatal no reembolsable que reduce el crédito hipotecario.

Beneficio escalable: a mayor sostenibilidad, mayor bono (máximo en Grado III+).



## Tasas de Interés Preferenciales

FMV canaliza fondos de banca internacional (AFD y KfW) permitiendo que bancos locales ofrezcan tasas más bajas que crédito hipotecario convencional.



## Incentivos Normativos Locales

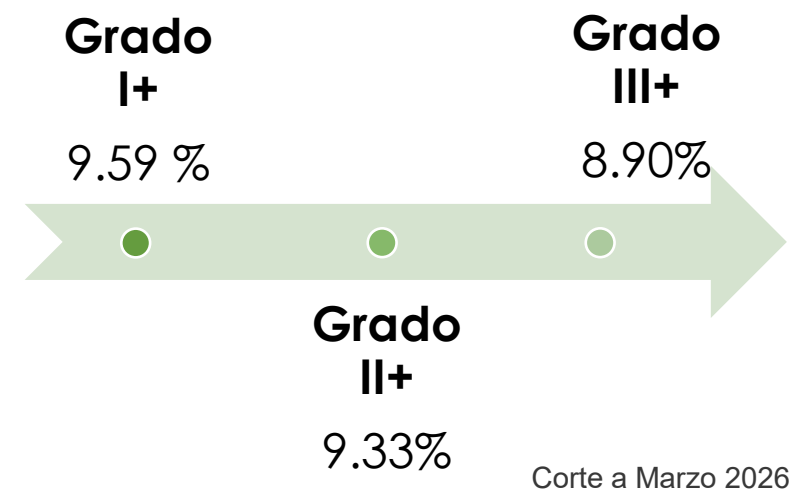
Ordenanzas municipales que permiten **beneficios constructivos**, mejorando rentabilidad del proyecto.

# Incentivos: ¿Por qué le conviene?


 **ADICIONAL SOSTENIBLE al BBP**  
Valor de Venta S/ 68 800 – S/ 488 800

Valor de la Vivienda	BBP tradicional	BBP Sostenible	BBPS+ Integrador Sostenible
Rango 1 S/ 68,800 - S/ 98,100	S/ 27,400	S/ 33,700	S/37,300
Rango 2 S/ 98,100 - S/ 146,900	S/ 22,800	S/ 29,100	S/ 32,700
Rango 3 S/ 146,900 - S/ 244,600	S/ 20,900	S/ 27,200	S/ 30,800
Rango 4 S/ 244,600 - S/ 362,100	S/ 7,800	S/ 14,100	S/ 17,700
Rango 5 S/ 362,100 – s/488,800	-	-	-

 **TASA FINALISTA**



A mayor grado de sostenibilidad menor tasa de interés

 **COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO (CRC)**

MODALIDAD	Valor de la Vivienda	Tradicional	Grado 1+	Grado 2+	Grado 3+
NCMC Servicio CRC (BBP y sin subsidio)	1er, 2do y 3er rango	40%	50%	60%	70%
	4to y 5to rango	30%	40%	50%	60%

# Indicadores del Programa

**136K+**

## Viviendas Certificadas

De 2015 a 2025, el programa pasó de 500 viviendas/año a más de 15,000 unidades anuales en promedio.

**120+**

## Promotores Inmobiliarios

Participación de promotores inmobiliarios en el Programa, a más de 120 empresas comprometidas con la construcción de vivienda social sostenible en el Perú.

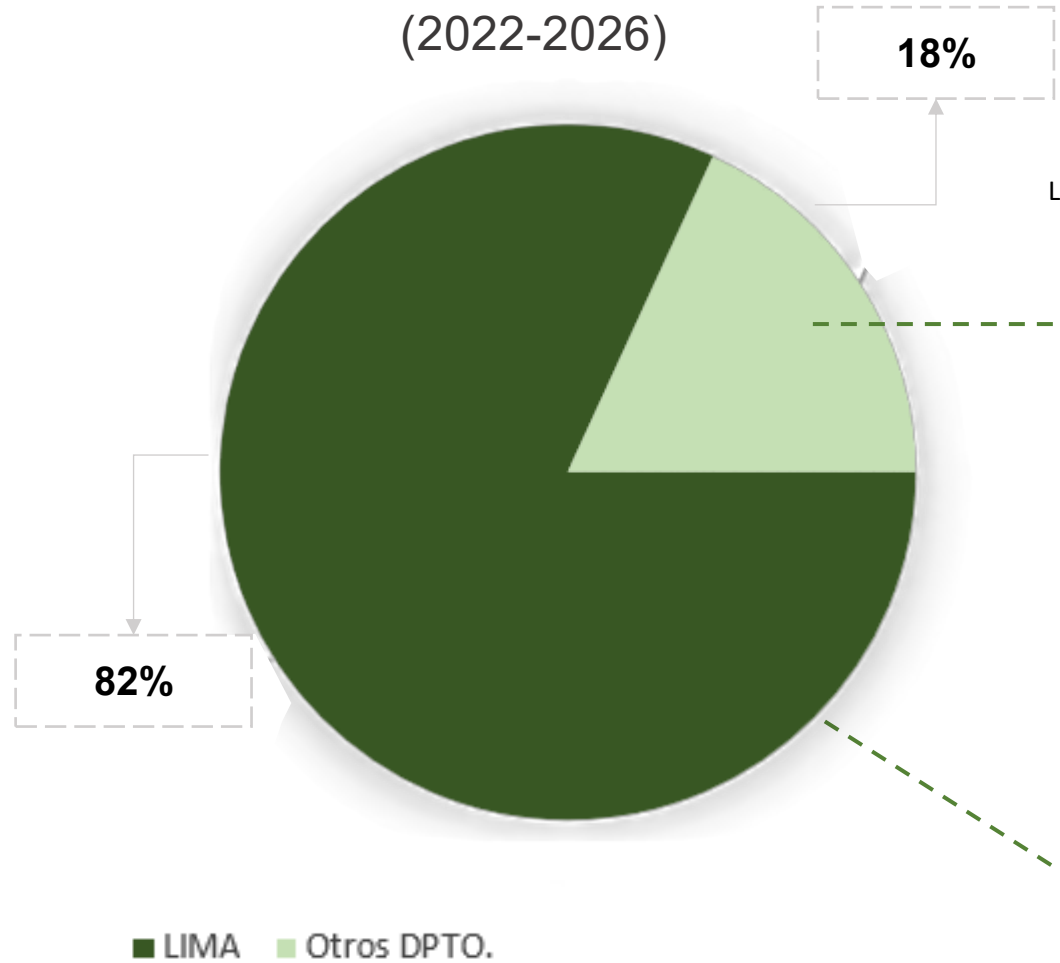
**730**

## Proyectos Certificados

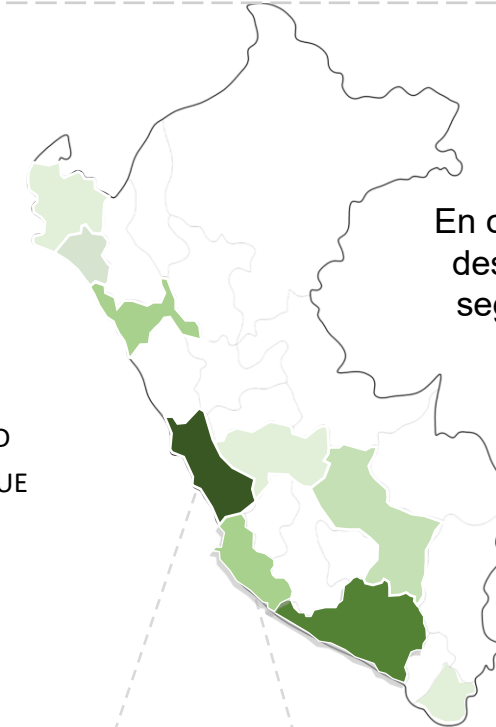
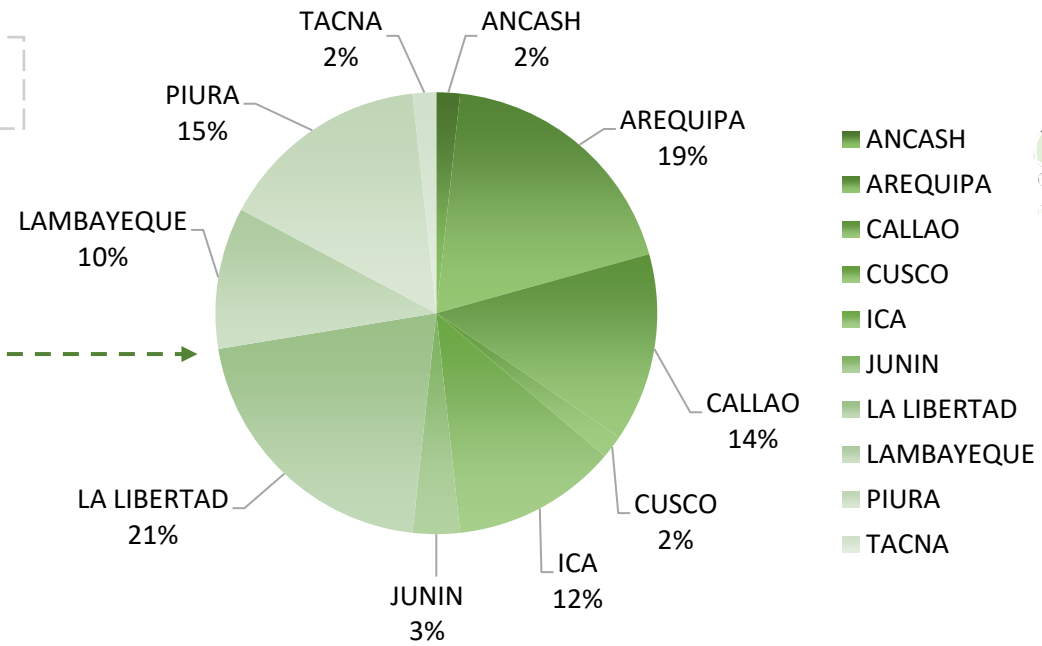
Certificaciones registradas entre 2017 hasta marzo 2026.

# Alcance del Programa

## Proyectos Sostenibles a Nivel Nacional (2022-2026)

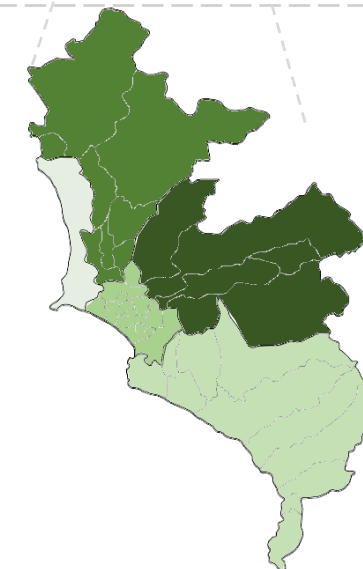
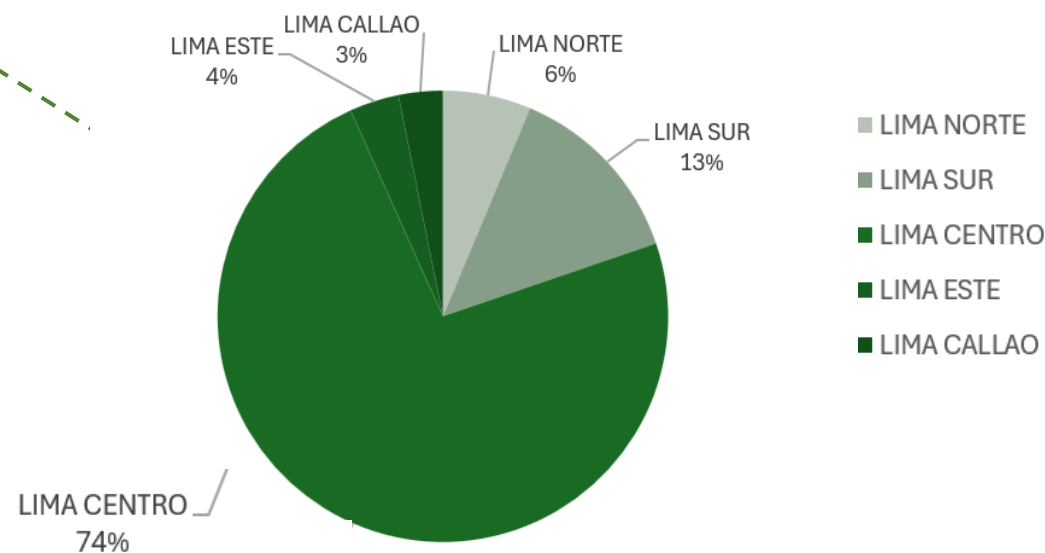


### Proyectos certificados por departamentos, excepto Lima y Callao



En otros departamentos destacan La Libertad, seguida de Arequipa, Piura e Ica.

### Proyectos certificados en Lima y Callao



Dentro de Lima, la mayor concentración de certificados se encuentra en Lima Norte.

Del total de proyectos sostenibles, el 85% se certificaron en Lima y el 15% en otros departamentos.

# Impacto del Programa



## Consumo Hídrico

La certificación de vivienda logra un ahorro hídrico promedio de 35%, mediante equipos eficientes, riego tecnificado y reúso de aguas grises, reduciendo consumo, costos y presión sobre la infraestructura urbana.



## Consumo de Energía

La certificación de vivienda logra un ahorro energético de 30%, mediante equipos eficientes, iluminación LED y uso de gas natural, reduciendo consumo, costos y presión sobre la red.



## Resiliencia

Mayor vida útil

Incremento de la vida útil de las edificaciones y reducción de costos de mantenimiento, fortaleciendo la sostenibilidad económica del proyecto.



## Calidad de Vida

Confort sin aire acondicionado

Enfoque en calidad de vida mediante diseño bioclimático y verificación del confort térmico bajo estándares internacionales (ASHRAE 55).

# Lecciones Aprendidas

Como profesional del sector, las siguientes conclusiones son clave para entender el impacto y la dirección del programa:

1

## **Predictibilidad Normativa**

La evolución hacia la Versión XI del Prefiltro demuestra que reglas técnicas claras reducen el riesgo para el inversor inmobiliario, fomentando un entorno de inversión seguro y estable.

2

## **La Sostenibilidad es Rentable**

El éxito del programa prueba que la sostenibilidad no es un "gasto", sino una ventaja competitiva estratégica si se articula correctamente con subsidios (BBPS) e incentivos municipales.

3

## **Descentralización**

Planes de capacitación y seguimiento a desarrolladores e IFI.  
Fortalecimiento de la comunicación con stakeholders.  
Visitas a proyectos inmobiliarios para promover el programa y sus beneficios de información y atención de consultas.

# MNA

MARCO NORMATIVO,  
CERTIFICACIONES  
E INCENTIVOS

CLESAL 2  
19 al 25 abril 2026

# PROGRAMA MIVIVIENDA SOSTENIBLE

Marco normativo e incentivos financieros para la vivienda social sostenible en el Perú

JOAN CARBAJAL VILLANUEVA

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales  
FONDO MIVIVIENDA S.A.

Financia:



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza

Cooperación Internacional - COSUDE  
Hub Regional Lima

Auspicia:



PROYECTO  
CEELA

Organiza:



PUCP



Pontificia Universidad  
JAVERIANA  
Colombia