



Proyecto de Ley N° 3624/2018-PE



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 12 de noviembre de 2018

OFICIO N° 326 -2018 -PR

Señor
DANIEL SALAVERRY VILLA
Presidente del Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, a fin de someter a consideración del Congreso de la República, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, el Proyecto de Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda.

Mucho estimaremos que se sirva disponer su trámite con el carácter de URGENTE, según lo establecido por el artículo 105° de la Constitución Política del Perú.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO
Presidente del Consejo de Ministros

231633. ATD



Ley

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE CREA EL BONO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

Artículo 1.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es la creación de un Bono que será utilizado para el arrendamiento de una vivienda.

Artículo 2.- Finalidad de la Ley

La Ley tiene por finalidad brindar una ayuda económica para arrendar una vivienda adecuada, a su vez generar un ahorro y antecedentes de la capacidad mensual de los beneficiarios para formar un historial económico, así como disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

Artículo 3.- Creación del Bono de Arrendamiento para Vivienda

3.1 Créase el Bono de Arrendamiento para Vivienda como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga con periodicidad mensual por un tiempo máximo de cinco (5) años, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de los beneficiarios del Bono, y que constituye un incentivo para promover el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y generar un ahorro para la adquisición de una vivienda.

3.2 El Bono de Arrendamiento para Vivienda se destinará a cubrir un porcentaje del arrendamiento de una vivienda. Asimismo, un porcentaje del referido Bono formará parte del ahorro que será destinado a la cuota inicial o parte de ésta, para la adquisición de una vivienda por parte del beneficiario del Bono culminado el tiempo máximo de otorgamiento del beneficio. Los valores serán definidos en el Reglamento.

3.3 Culminado el tiempo máximo del otorgamiento del beneficio, esto es de cinco (5) años, el ahorro referido en el párrafo anterior será desembolsado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Fondo MIVIVIENDA S.A. directamente al promotor, o al desarrollador inmobiliario o al propietario de la vivienda





que adquiera el beneficiario del Bono, quien tiene un plazo máximo de un año para solicitarlo, contados a partir del vencimiento del plazo máximo del otorgamiento del beneficio, caso contrario pierde el derecho a dicho desembolso.

3.4 El beneficiario del bono puede solicitar el desembolso del ahorro destinado a la cuota inicial o parte de ésta, para la adquisición de una vivienda, antes del cumplimiento del plazo máximo de 5 años, en este supuesto el beneficiario deja de percibir el Bono de Arrendamiento para Vivienda.

Artículo 4.- Vivienda de Arrendamiento

Para efectos de la presente Ley, se considera Vivienda de Arrendamiento a la vivienda unifamiliar o la unidad de vivienda que forma parte de una vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional, con servicios básicos, de agua, desagüe, electricidad, debiendo contar como mínimo con conformidad de obra.

Artículo 5.- Beneficiarios

Son beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda los grupos familiares o grupos conformados mínimo por dos personas no dependientes, que se encuentran integrados por ciudadanos de nacionalidad peruana, de 18 años a 40 años de edad, de escasos recursos, que no sean propietarios ni copropietarios de vivienda, terreno o aires independizados para vivienda y que no se encuentren postulando a otro programa de apoyo habitacional.

Artículo 6.- Criterios Mínimos de Selección

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe considerar en el Reglamento correspondiente, los siguientes criterios mínimos:

- a) El valor mínimo y máximo de la renta mensual de las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- b) Las características que deben cumplir las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- c) Ingreso mensual máximo de los beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- d) No encontrarse en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.
- e) No haber integrado, siendo mayor de edad, un grupo familiar o un grupo de personas no dependientes, que haya sido beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda.





Ley

Artículo 7.- Causales para pérdida de la condición de beneficiarios

7.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe considerar en el Reglamento correspondiente, entre otros, las siguientes causales que generan la pérdida del Bono de Arrendamiento para Vivienda:

- a) Incumplimiento del pago del arrendamiento que le corresponde al beneficiario.
- b) Subarrendar la Vivienda de Arrendamiento.
- c) Encontrarse hasta dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad respecto al arrendador.
- d) Incumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento.

7.2 Los beneficiarios que incurran en las causales señaladas no podrán participar en ningún beneficio que otorgue el sector Vivienda, correspondiendo la devolución del Bono de Arrendamiento para Vivienda más los intereses legales que se determinen y serán incluidos a solicitud del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Fondo MIVIVIENDA S.A., en el Registro de Deudores Judiciales Morosos al que hace referencia la Ley N° 30201, hasta la devolución indicada.

Artículo 8.- Contrato de arrendamiento

Para la presente norma se aplica el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) y las disposiciones referidas al contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, establecidas en el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.

Artículo 9.- Entidad Otorgante

9.1. Facúltase al Fondo MIVIVIENDA S.A. a:

- a) Realizar la administración del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- b) Otorgar el Bono de Arrendamiento para Vivienda previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones.
- c) Conducir el sistema de información de todas las operaciones del Bono de Arrendamiento para Vivienda con la finalidad de controlar el proceso de manera transparente.
- d) Realizar el control posterior del Bono de Arrendamiento para Vivienda desembolsado, para garantizar el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado, conforme a la metodología que apruebe para tal efecto.
- e) Efectuar la recuperación del Bono de Arrendamiento para Vivienda, así como de los intereses legales que se determinen cuando se produzca la pérdida del Bono por cualquiera de las causales establecidas en el párrafo 7.1 del artículo 7 y las que se señale en el Reglamento.





9.2 Los recursos para la ejecución de las actividades establecidas en el numeral 9.1 a cargo del Fondo MIVIVIENDA S.A. están constituidos por el 4% de los recursos que se transfieren para la ejecución del Bono de Arrendamiento para Vivienda.

Artículo 10.- Implementación y Financiamiento

La implementación de lo establecido en la presente norma se efectúa de manera progresiva, y se sujeta a la disponibilidad presupuestal del pliego Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de las Leyes anuales de presupuesto sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, reglamenta la presente Ley en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de su publicación.

Segunda.- Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el Diario Oficial El Peruano.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.


En Lima, a los días del mes de de dos mil dieciocho.



MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República



JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento



CÉSAR VILLANUEVA AREVALO
Presidente del Consejo de Ministros



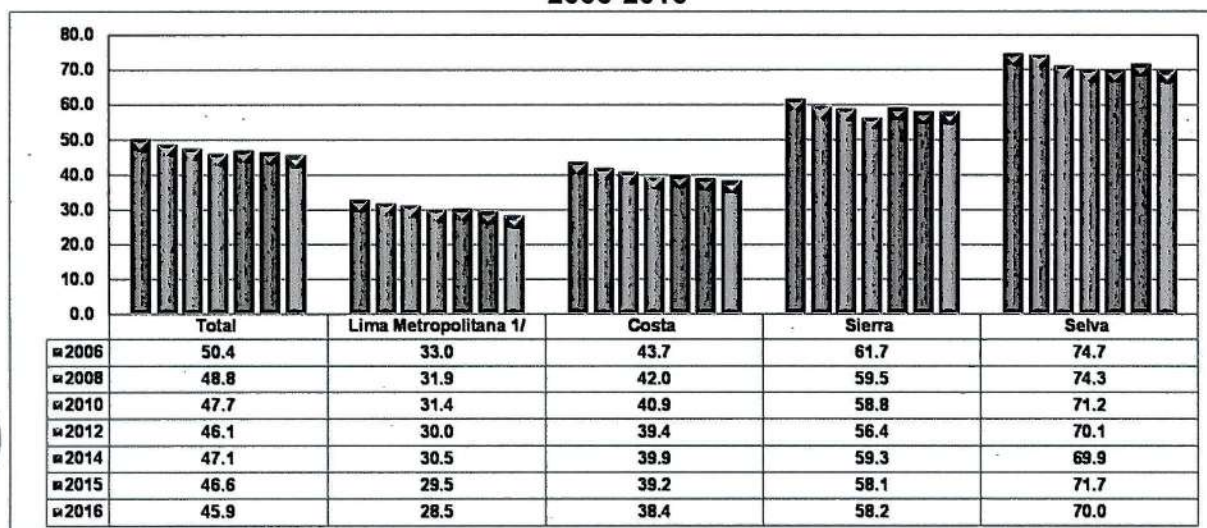


EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL BONO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

En el Perú, desde el año 2001, el Estado viene impulsando el desarrollo de la vivienda social, sin embargo a pesar de dicho esfuerzo alrededor del 45.9% de la población urbana vive en barrios marginales, asentamientos improvisados o viviendas inadecuadas (INEI 2017 - Gráfico 01); es decir, no cuentan con una vivienda adecuada, lo que implica la durabilidad de la vivienda (viviendas construidas con materiales precarios), el hacinamiento (3,4 personas o más por habitación), falta de acceso a mejores fuentes de abastecimiento de agua potable y servicios de saneamiento. Esta realidad, es resultado que en el Perú en los últimos 10 años las principales ciudades ubicadas en el ámbito urbano hayan crecido, siendo una de las causas, la migración a los grandes centros urbanos del país, buscando mejorar sus condiciones de vida y bienestar, creando asentamientos humanos y cinturones de pobreza en su periferia¹. Así, las ciudades y las viviendas no cumplen con la calidad que requiere el país para alcanzar mayores niveles de desarrollo.

Gráfico 1: Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales, asentamientos improvisados o viviendas inadecuadas, según ámbito geográfico, 2006-2016



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG)

1/ Comprende la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao

Nota técnica 1: La proporción de población en tugurios, se calcula a partir de un indicador indirecto, que representa la población urbana cuyo hogar presenta al menos una de las siguientes cuatro características: a) falta de acceso a mejores fuentes de abastecimiento de agua; b) falta de acceso a mejores servicios de saneamiento; c) hacinamiento (3,4 personas o más por habitación); y d) viviendas construidas con materiales precarios.

Nota técnica 2: Las estimaciones de los indicadores provenientes de la Encuesta Nacional de Hogares que han sido actualizados teniendo en cuenta los factores de ponderación estimados en base a los resultados del Censo de Población del 2007, los cuales muestran las actuales estructuras de la población urbana y rural del país.

El déficit habitacional en el Perú, en el año 2017 se ha estimado en 1'134,918 viviendas²; aproximadamente, el 76% del déficit habitacional es cualitativo, es decir son viviendas que no cuentan con condiciones adecuadas de habitabilidad (materialidad, espacio habitable y acceso a servicios básicos) y el 24% es déficit cuantitativo, viviendas que se necesita construir, reponer y/o reemplazar en el país, primero, para satisfacer las necesidades de

¹ Perú: Línea de Base de los Principales Indicadores Disponibles de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 2016 – Abril 2017.

² Estimación por la OGEI-MVCS, el déficit habitacional 2007-2017 se estimó con la metodología utilizada en el cálculo del Déficit habitacional 2007, ajustándose posteriormente sus factores de expansión (Post Estratificación). La metodología empleada para la estimación está en proceso de revisión y posterior aprobación.



viviendas de las familias que no cuentan con una vivienda y, segundo, para reponer viviendas que no son adecuadas para habitación humana.

Tabla 1: Perú – Estimación del Déficit Habitacional, 2007 – 2017
(en términos porcentuales)

AÑO	DEFICIT HABITACIONAL	DEFICIT CUANTITATIVO	DEFICIT TRADICIONAL	No. DE HOGARES CON VIVIENDAS NO ADECUADAS	DEFICIT CUALITATIVO	INDICE DE MATERIALIDAD	INDICE DE HACINAMIENTO	INDICE DE SERVICIOS BASICOS
2007	100%	21%	19%	2%	79%	12%	39%	28%
2008	100%	28%	25%	3%	72%	12%	38%	22%
2009	100%	27%	25%	1%	73%	12%	40%	21%
2010	100%	26%	25%	1%	74%	13%	40%	21%
2011	100%	28%	26%	2%	72%	13%	41%	18%
2012	100%	27%	26%	1%	73%	12%	43%	17%
2013	100%	29%	28%	1%	71%	12%	45%	14%
2014	100%	27%	27%	1%	73%	13%	44%	16%
2015	100%	23%	22%	1%	77%	14%	48%	15%
2016	100%	23%	22%	1%	77%	14%	49%	14%
2017	100%	24%	24%	1%	76%	13%	47%	15%

Nota 1: El déficit habitacional 2007-2017 se estimó con la metodología utilizada en el cálculo del Déficit habitacional 2007, ajustándose posteriormente sus factores de expansión (Post Estratificación). La metodología empleada para la estimación está en proceso de revisión y posterior aprobación.

Fuente: INEI-Encuesta Nacional de Hogares 2007-2017

Elaborado: OGEI - MVCS

La presente propuesta legislativa de crear un Bono de arrendamiento para vivienda tiene como objetivo brindar una ayuda económica para personas entre 18 y 40 años para arrendar una vivienda adecuada³, siempre que exista una contrapartida por parte de los beneficiarios, lo que estará constituida por el pago de una parte del valor del arrendamiento mensual que debe efectuar con sus propios recursos. Las viviendas objeto del bono deben cumplir con ciertas características que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad. Deben ser unidades inmobiliarias formales y contar con el espacio necesario de tal manera que no exista hacinamiento.

La presente propuesta de ley y las medidas que contempla permitirán la reducción del déficit habitacional. Las razones que explican este impacto positivo de la presente ley sobre el déficit habitacional se señala a continuación.

1. ¿Por qué promover la vivienda de arrendamiento?

1.1. El arrendamiento se viene posicionando como una alternativa más frecuente para atender las necesidades de vivienda: La cantidad de viviendas en arrendamiento se ha duplicado en el periodo intercensal. Mientras que en el año 1993, 486,037 hogares alquilaban la vivienda en la que residían, al año 2017 se estima que este número alcanza los 820,000 hogares (Tabla 2). De igual forma, la vivienda en alquiler representaba en el año 2004 el 7.6% en la tenencia de la vivienda, mientras que al año 2017 representa el 9.3%. Esto sugiere que hay una mayor propensión a alquilar por parte de la población.

³ Una vivienda adecuada implica: Seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales; facilidades e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; buena ubicación; y adecuación cultural. Naciones Unidas Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales CDESC (1991), *Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada* (art. 11 (1) del Pacto), 13 de diciembre de 1991, E/1992/23.



Tabla 2: Perú, porcentaje de hogares por tenencia de la vivienda, según área de residencia 2017

Área de residencia	Tenencia de la vivienda	Hogares (En miles)	%	Intervalo de confianza al 95%		Coeficiente de variación
				Inferior	Superior	
				2017		
Total	Alquiler	820	9.3	8.8	9.9	3.1
	Propia 1/	6,534	74.2	73.4	75.0	0.5
	Cedida 2/	1,442	16.4	15.8	17.0	1.9
	Otra forma	10	0.1	0.1	0.2	23.3
	Total	8,806	100.0	100.0	100.0	0.0
Urbano	Alquiler	785	11.6	10.9	12.4	3.2
	Propia 1/	4,762	70.6	69.7	71.6	0.7
	Cedida 2/	1,185	17.6	16.8	18.4	2.2
	Otra forma	9	0.1	0.1	0.2	25.0
	Total	6,742	100.0	100.0	100.0	0.0
Rural	Alquiler	35	1.7	1.4	2.0	8.3
	Propia 1/	1,771	85.8	84.9	86.6	0.5
	Cedida 2/	257	12.5	11.7	13.3	3.2
	Otra forma	1	0.0	0.0	0.1	48.4
	Total	2,065	100.0	100.0	100.0	0.0

1/ Incluye propia totalmente pagada, propia por invasión, comprándola a plazos

2/ Incluye cedida por centro de trabajo, por otro hogar o institución.

Nota: Si el coeficiente de variación es superior al 15% se considera referencial

Fuente: INEI - Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO.

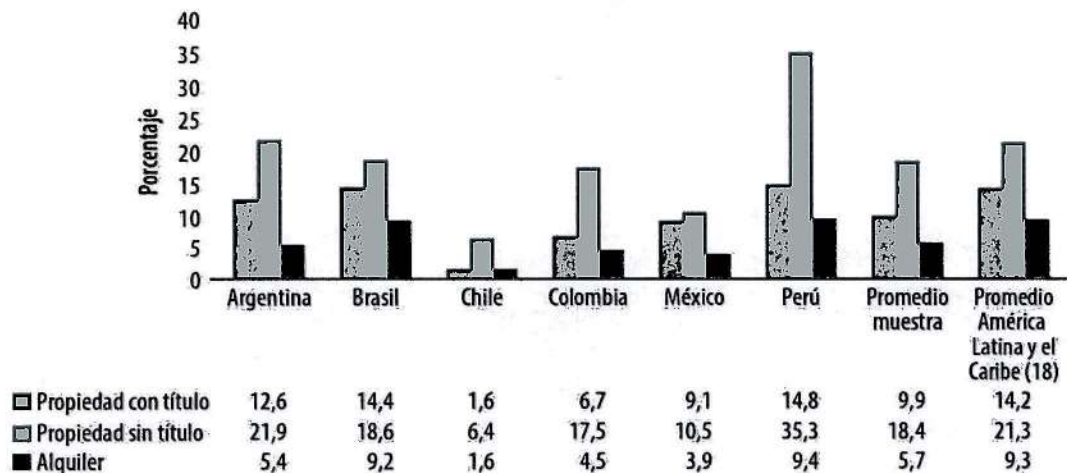
Elaborado por MVCS



1.2. El arrendamiento de vivienda permite el acceso a una vivienda digna: Estudios del Banco Interamericano de Desarrollo (2014) han demostrado que, tanto en Perú como en América Latina y el Caribe, la vivienda en arrendamiento tiene mejores condiciones de infraestructura (conexión a agua potable, saneamiento y electricidad) que las viviendas con y sin título de propiedad (Gráfico 2).



Gráfico 2: Déficit de Infraestructura por Tipo de Tenencia



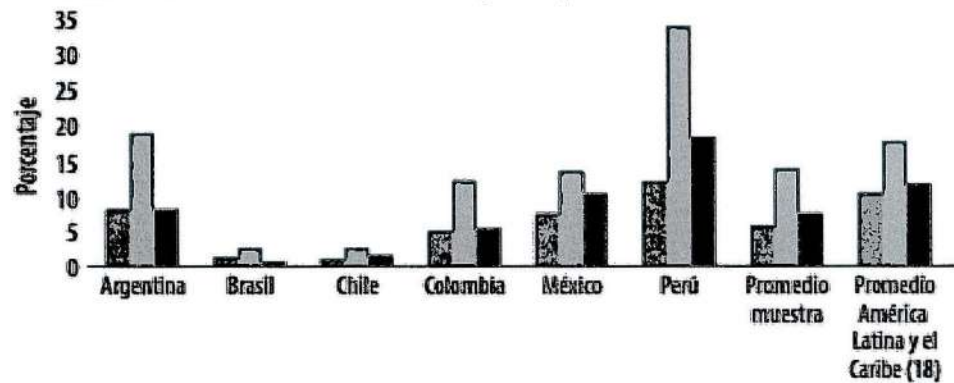
Tomado de Blanco (2014:45)⁴

⁴ Como se indica en la fuente, el dato corresponde a cálculos realizados por Blanco et al (2012) con información de Rojas y Medellín (2011), los que a su vez utilizan información comparativa de las encuestas de hogares de cada país según MECOVI (2006).



De hecho, si se compara con la vivienda sin título, la vivienda en arriendo ofrece mejores condiciones en términos de materiales (Gráfico 3). Esto es resultado del hecho que la mayoría de la vivienda sin título ha sido construida informalmente.

Gráfico 3: Déficit de Materiales por Tipo de Tenencia

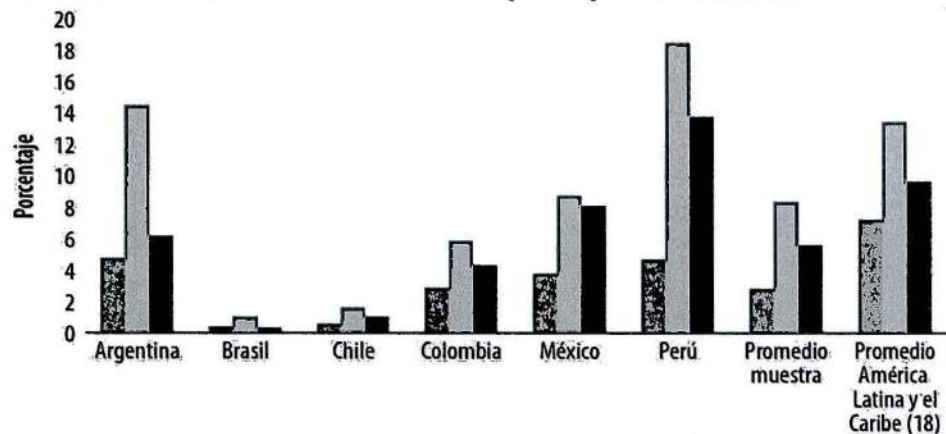


■ Propiedad con título	7,9	1,1	0,9	4,8	7,2	11,7	5,6	10,2
■ Propiedad sin título	18,6	2,6	2,6	11,8	13,2	33,3	13,7	17,3
■ Alquiler	7,9	0,6	1,5	5,2	10,0	18,0	7,2	11,4

Tomado de Blanco (2014:45)⁵

La vivienda de arrendamiento suele presentar mayor hacinamiento (3,4 personas o más por habitación) que la vivienda con título (Gráfico 4); las razones de esta condición, como identifica el estudio de Blanco (2014), puede estar relacionado con la proliferación de los cuartos de arrendamiento como solución habitacional para los sectores de menores recursos.

Gráfico 4: Déficit de Hacinamiento por Tipo de Tenencia



■ Propiedad con título	4,8	0,4	0,6	2,9	3,8	4,7	2,9	7,2
■ Propiedad sin título	14,5	1,0	1,6	5,9	8,8	18,5	8,4	13,5
■ Alquiler	6,2	0,3	1,0	4,3	8,1	13,8	5,6	9,7

Tomado de Blanco (2014:46)⁶

El cuarto de arrendamiento, al tener un menor monto de inversión inicial, tanto para el arrendador como para el arrendatario, y un menor costo de arrendamiento mensual, es una opción más atractiva. Como identifica un estudio (Calderón, 2014),

⁵ Como se indica en la fuente, el dato corresponde a cálculos realizados por Blanco et al (2012) con información de Rojas y Medellín (2011), los que a su vez utilizan información comparativa de las encuestas de hogares de cada país según MECOVI (2006).

⁶ Como se indica en la fuente, el dato corresponde a cálculos realizados por Blanco et al (2012) con información de Rojas y Medellín (2011), los que a su vez utilizan información comparativa de las encuestas de hogares de cada país según MECOVI (2006).



para el caso de Lima, en las zonas consideradas como ciudad tradicional (barrios populares de la primera mitad del Siglo XX) y anillo barrial intermedio consolidado (producto del crecimiento informal que ya presentan niveles considerables de consolidación) más del 40 % del stock de viviendas de alquiler son viviendas de una sola habitación, es decir, cuartos de alquiler (Gráfico 5). Además, este mismo estudio identifica que en los sectores medio - bajo y bajo, predomina el cuarto de alquiler de entre 12 y 18 metros cuadrados. En otras palabras, si bien la vivienda de alquiler está mejor construida, existe hacinamiento.

Gráfico 5: Vivienda en arrendamiento por número de piezas en Lima, 2007 (porcentaje)

Modelo/Distrito	1 pieza	2 piezas	3 piezas	4 piezas	5 o más piezas
Tipo 1					
San Isidro	9	15	19	20	37
San Borja	12	14	21	25	28
Miraflores	10	20	24	21	25
Lince	21	27	25	16	11
Tipo 2					
La Victoria	41	28	17	8	6
Breña	29	30	22	12	7
Tipo 3					
San Martín de Porres	41	25	18	9	7
Villa El Salvador	40	30	16	7	7
Comas	44	29	17	8	2
San Juan de Miraflores	40	25	19	10	6
Villa María Triunfo	46	27	14	7	6
Puente Piedra	42	30	16	7	5
Carabaylo	36	28	18	10	8

Tomado de Blanco (2014: 352)



Es por esta razón que el Banco Interamericano de Desarrollo identifica que las limitaciones para el desarrollo de un mercado de arrendamiento de condiciones adecuadas de habitabilidad tienen sus causas en la capacidad económica de los ciudadanos para acceder a una vivienda de arrendamiento de mejores condiciones, la cual tiene un costo de arrendamiento mensual mayor (Calderón, 2014). Por ende, un componente de subsidio que permita a los adultos jóvenes acceder a una mejor vivienda contribuirá a reducir el déficit habitacional, ya que al contar con un apoyo económico extra, podrán optar por una vivienda de mejor calidad.

- 1.3. Promover el arrendamiento incrementa las posibilidades económicas de acceder a una vivienda nueva o terminada de mejor calidad:** La ayuda económica para el arrendamiento de una vivienda debe verse como parte de un conjunto de estrategias de política pública que brindan opciones para acceder a una solución habitacional de acuerdo a las distintas necesidades de la población. En tal sentido, constituye un mecanismo paralelo a otros de acceso a la vivienda, como el acceso a una vivienda en propiedad, los cuales ya existen en la política habitacional del país con los Programas de Techo Propio y el Crédito Mi Vivienda, en sus modalidades de construcción y adquisición de vivienda nueva.

Los beneficios económicos de la promoción de la vivienda de arrendamiento (alquiler, en otras legislaciones) han sido constatados en distintas investigaciones, y se resumen a continuación:



1.3.1. La vivienda en arrendamiento permite mayor movilidad laboral. La vivienda de arrendamiento se posiciona como una alternativa que permite mayor flexibilidad a la población. Los grupos poblacionales que no cuentan con estabilidad laboral, que se encuentran en proceso de consolidación económica y que están sujetos a los cambios de la economía, suelen requerir una mayor flexibilidad en términos de lugar de residencia y monto destinado a cubrir sus necesidades de vivienda (renta mensual de arrendamiento o cuota de crédito hipotecario) (Blanco, Fretes Cibils y Muñoz, 2014). Incluso, existen investigaciones que han constatado que las tasas de desempleo crecieron entre 1960 y 1990 por el incremento de la tasa de propiedad de vivienda (Oswald, 1996; en: Blanco, Fretes Cibils y Muñoz, 2014). Es decir, la propiedad de la vivienda puede limitar las posibilidades de acceso a empleo a ciertos grupos poblacionales, por las limitaciones que implica el lugar de donde se ubica la residencia.

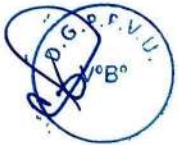
1.3.2. La promoción de la vivienda de arrendamiento formal permite incrementar el acceso a crédito del sector informal de la economía: el alto nivel de informalidad de la economía peruana limita las posibilidades de acceder a una vivienda mediante crédito hipotecario. Los sectores informales de la economía no suelen calificar como sujetos de crédito en tanto las instituciones financieras no cuentan con mecanismos de verificación de la capacidad económica de los postulantes o implementarlos encarece el crédito, limitando el acceso de los sectores de menores recursos. El bono permitirá recabar información de la capacidad de pago mensual de los beneficiarios: brindará a las centrales de información crediticia una nueva fuente de información para el historial económico de los ciudadanos, lo cual promoverá que mayores personas puedan acceder a créditos hipotecarios.

El Bono de arrendamiento propuesto tiene como objetivo la atención de la población de escasos recursos, a través de una ayuda del Estado con un porcentaje promedio de 30% de la renta mensual y siendo que una parte del Bono será retenido por el Estado con la finalidad de cubrir la totalidad o parte de la cuota inicial de una vivienda nueva.

Es importante señalar que, de acuerdo a la oferta de vivienda social, los valores van desde S/ 40,000.00 hasta S/ 102,000.00, dependiendo de las zonas donde éstos se ubiquen, nótese que los menores valores de vivienda se encuentran en provincias, teniendo en cuenta que los valores de los terrenos en provincias son menores a los de la capital. En ese sentido, el ahorro que se generaría con parte del Bono de Arrendamiento que no se entrega al beneficiario, permitirá cubrir la totalidad o por lo menos un 60% de la cuota inicial.

En consecuencia, dado que el Bono de arrendamiento es para la atención de población de escasos recursos (según la ENAHO representa el 70% del universo de familias que viven en condición de alquiler), no generará externalidades negativas en otros segmentos de la población; sino en lugar de ello se pretende generar otro tipo de atención para disminuir el déficit cualitativo de vivienda, y reducir la ocupación informal.

De otro lado, cabe señalar que actualmente existe una distorsión en la economía, en el caso de los créditos hipotecarios, donde las tasas de interés son más bajas cuando se trata de otorgarlo a una persona que cumple labores dentro de la formalidad, vale decir cuando se trata de una persona





dependiente; y las tasas de interés son más altas, considerando el riesgo que existe de dejar de pagar el crédito en el caso de trabajadores informales constituida por la población independiente. En ese sentido, toda vez que la población beneficiaria del bono es de bajos recursos (en su mayoría población independiente), y siendo que una parte del Bono generará un historial crediticio para dichos beneficiarios, lo que permitirá corregir la distorsión señalada en cuanto a los intereses hipotecarios. De otro lado, se logrará una oferta de crédito hipotecario a largo plazo menos segmentada, disminuyendo el riesgo en el mercado crediticio, lo cual redundará en mayor oferta de viviendas en alquiler de población que podrá ver un beneficio al poner su vivienda en alquiler, y tener asegurado el pago de las cuotas del arrendamiento, y a su vez generará que los desarrolladores inmobiliarios ejecuten productos dirigidos a dicha población, generándose nuevas inversiones, redundando en un crecimiento económico en magnitudes aceptables.

Además, permitiría colocar a las familias que pudieran tener la condición de pobreza no sólo como consumidores sino como productores de vivienda en alquiler, en relación a ello, publicaciones relacionadas a este tema en América Latina coinciden que "Los pobres demandan viviendas en alquiler y como carecen de los ingresos o las garantías legales que exige el mercado formal, pues entonces otros pobres se las han ofrecido. Ellos no son solo los consumidores de estos inmuebles, sino también quienes los producen, quienes los ofrecen. Una buena cantidad de familias pobres se dedican a ampliar, construir o comprar viviendas para alquilarlas. Es una inversión, una fuente de ingresos, un seguro contra el desempleo y previsión de la vejez"⁷. El bono para arrendamiento permitirá que esta oferta se formalice, no solo asegurando la disponibilidad de una vivienda adecuada, además de asegurar ingresos proyectados de las familias productoras de vivienda.

Como se muestra en la **Tabla 3: Porcentaje de hogares por tenencia de la vivienda, según grupo de edad del jefe de hogar, 2017**, las personas mayores de 40 años en un 74.3% cuentan con una vivienda propia, de lo que se infiere que la vivienda en alquiler o la vivienda compartida se consideran con frecuencia etapas iniciales de la vida de las personas; es decir este rango superior a 40 años las personas deberían postular a los programas de Vivienda del Sector, tales como, Bono Familiar Habitacional o al Nuevo Crédito Mivivienda. No obstante, este producto dirigido a familias de segmentos socioeconómicos menores a la clase media, generará oferta de vivienda formal por parte de empresas, así como por familias, esto según el principio básico de la oferta y la demanda, a mayor oferta, los precios bajan o al menos se mantienen.

En ese sentido, el bono de arrendamiento coadyuvará a modificar las distorsiones existentes en cuanto a las tasas de crédito hipotecario, además generará mayor oferta de vivienda de alquiler para un determinado sector, lo que no implicara distorsión en otros sectores.

2. ¿Por qué brindar un apoyo habitacional a personas entre los 18 y 40 años?

⁷ Arrendamiento y Vivienda Popular en Colombia como Alternativa Habitacional. Alcaldía Mayor de Bogotá. 2010





Las razones por las cuales se ha considerado destinar esta ayuda económica a la población de 18 a 40 años, son las siguientes:

2.1. Las personas entre los 18 a 40 años actualmente, cambian de trabajo con mayor frecuencia, por lo que el arrendamiento es una alternativa adecuada para vivir cerca a sus centros de trabajo: los adultos jóvenes se encuentran en proceso de consolidación económica, por lo que sus necesidades de residencia son variables en función a las oportunidades laborales a las que van accediendo. En la tabla 3 tenencia de vivienda según grupos de edad, permite identificar que en el Perú existen un total de 820,000 hogares que arriendan vivienda, lo que representa un 9,3 % del total nacional; asimismo, se observa que en el rango de edad de hasta 30 años de edad existe un 25.4% de jefes de hogar arrendando vivienda, siendo que de los 31 a 40 años de edad existe un 15.7% de jefes de hogar arrendando viviendas, constituyendo estos dos grupos de edad los de mayor índice de arrendamiento.

Tabla 3: porcentaje de hogares por tenencia de la vivienda, según grupo de edad del jefe de hogar, 2017

Edad Jefe de Hogar	Tenencia de la vivienda	Hogares (En miles)	%	2017		Coeficiente de variación
				Intervalo de confianza al 95%		
				Inferior	Superior	
Total	Alquiler	820	9.3	8.8	9.9	3.1
	Propia 1/	6,534	74.2	73.4	75.0	0.5
	Cedida 2/	1,442	16.4	15.8	17.0	1.9
	Otra forma	10	0.1	0.1	0.2	23.3
	Total	8,806	100.0	100.0	100.0	0.0
Hasta 30 años	Alquiler	164	25.4	23.0	28.0	5.0
	Propia 1/	243	37.7	35.1	40.3	3.5
	Cedida 2/	237	36.7	34.1	39.4	3.7
	Otra forma	2	0.2	0.1	0.7	51.9
	Total	644	100.0	100.0	100.0	0.0
31 a 40 años	Alquiler	233	15.7	14.3	17.2	4.8
	Propia 1/	879	59.0	57.1	61.0	1.7
	Cedida 2/	375	25.2	23.6	26.8	3.3
	Otra forma	1	0.1	0.0	0.5	83.7
	Total	1,489	100.0	100.0	100.0	0.0
41 a 50 años	Alquiler	182	9.1	8.1	10.1	5.6
	Propia 1/	1,487	74.3	72.7	75.8	1.0
	Cedida 2/	331	16.5	15.3	17.8	3.9
	Otra forma	3	0.1	0.1	0.3	45.0
	Total	2,002	100.0	100.0	100.0	0.0
51 a 64 años	Alquiler	164	6.3	5.6	7.1	6.2
	Propia 1/	2,156	82.4	81.2	83.6	0.7
	Cedida 2/	293	11.2	10.3	12.2	4.3
	Otra forma	2	0.1	0.0	0.2	37.0
	Total	2,615	100.0	100.0	100.0	0.0
65 y más años	Alquiler	77	3.8	3.1	4.5	9.1
	Propia 1/	1,768	86.1	84.9	87.1	0.7
	Cedida 2/	207	10.1	9.1	11.1	4.9
	Otra forma	2	0.1	0.0	0.3	49.2
	Total	2,055	100.0	100.0	100.0	0.0

1/ Incluye propia totalmente pagada, propia por invasión, comprándola a plazos

2/ Incluye cedida por centro de trabajo, por otro hogar o institución.

Nota: Si el coeficiente de variación es superior al 15% se considera referencial

Fuente: INEI - Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO.

Elaborado por MVCS

2.2. El nivel de ingresos de la población entre los 18 a 40 años, al 2017 de acuerdo a la población ocupada en el área urbana oscila entre los S/ 1,457.7 soles por lo que requieren un mecanismo que coadyuve a que puedan acceder a una vivienda de mejor calidad, a su vez puedan ahorrar y generarse antecedentes para acceder a una evaluación financiera y adquirir una vivienda.



Tabla 4: Ingreso Promedio Mensual Proveniente Del Trabajo de La Población Ocupada, Según Grupos De Edad, 2017

Área de residencia	Grupos de edad	2014	2015	2016	2017
Total	Hasta 40 años	1,190.0	1,242.3	1,309.5	1,319.8
	41 y más años	1,303.5	1,383.5	1,444.4	1,443.8
	Total	1,239.9	1,305.0	1,370.7	1,376.8
Urbano	Hasta 40 años	1,314.2	1,375.3	1,449.6	1,457.7
	41 y más años	1,497.8	1,575.2	1,648.7	1,645.8
	Total	1,393.2	1,462.7	1,538.9	1,543.1
Rural	Hasta 40 años	658.9	672.9	698.8	694.7
	41 y más años	618.3	663.6	648.7	634.8
	Total	639.5	668.5	674.9	665.6

Fuente: INEI - Encuesta Nacional de Hogares – ENAHO.

Elaborado por MVCS

2.3. En ese orden, el proyecto de Ley tiene por objeto la creación del Bono que será utilizado para el arrendamiento de una vivienda, que será otorgado a un grupo familiar o un grupo conformado por personas no dependientes que tienen la necesidad de mejorar su calidad de vida, ello, con la finalidad de brindar una ayuda económica al jefe de familia o jefe de grupo, entre los 18 y 40 años, para arrendar una vivienda adecuada, a su vez, generar un antecedente de la capacidad mensual de los beneficiarios para formar un historial económico, así como disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

2.4. Se plantea que el beneficio sea otorgado tanto a un grupo familiar, en consecuencia, está dirigido a una familia y también a grupos conformados como mínimo por dos personas sin dependencia, en este supuesto se está considerando al grupo de dos personas sin vínculo familiar, que tampoco tienen vínculo de dependencia económica, estableciéndose que en ambos casos se debe considerar a un jefe de grupo con fines operativos.

2.5. Con la finalidad de llevar a cabo una política que consiga el objetivo inicial, que es lograr una mejor calidad de vida para los beneficiarios, y que, culmine con la obtención de una vivienda, se plantea que cierto porcentaje del beneficio forme parte del ahorro que será destinado a la cuota inicial o parte de ésta, para la adquisición de una vivienda una vez culminado el tiempo máximo de otorgamiento del beneficio, vale decir, culminado los 5 años, ello facilitará el cumplimiento de los fines de la presente norma.

2.6. En ese sentido, toda vez que un porcentaje del beneficio formará parte del ahorro, el cual no será desembolsado al beneficiario, sino que culminado el plazo de cinco años o antes, de ser el caso, será desembolsado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Fondo MIVIVIENDA S.A. directamente al promotor, en el caso que el beneficiario escoja adquirir una vivienda ejecutada en el marco del programa Techo Propio; o se desembolsará al desarrollador inmobiliario en el caso que se trate de una vivienda ejecutada por algún empresario inmobiliario; finalmente puede ser desembolsado a un particular que sea propietario de una vivienda e inclusive puede ser el propietario de la vivienda en alquiler, en el supuesto que éste opte por la venta de la vivienda. En el supuesto que el





beneficiario solicite el desembolso del ahorro antes del plazo máximo del beneficio, esto es de cinco (5) años, éste ya no tendrá derecho a recibir el Bono de Arrendamiento.

Asimismo, se dispone que el beneficiario del Bono de Arrendamiento tiene un plazo máximo de un año para solicitar el desembolso del ahorro, contados a partir del vencimiento del plazo máximo del otorgamiento del beneficio, caso contrario pierde el derecho a dicho desembolso. El plazo de un año se considera suficiente para la búsqueda de la vivienda a adquirir.

A manera de ejemplo se señala lo siguiente:

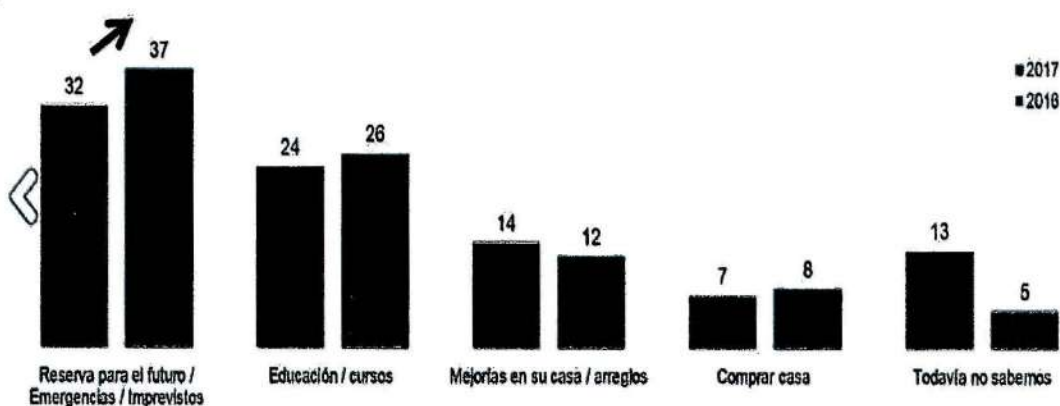
¿Cuánto se debe ahorrar para una cuota inicial de una VIS?

Según el estudio internacional realizado por Kantar Worldpanel⁸, en el Perú y en medio de un contexto económico retador, los peruanos están respondiendo con cautela, la intención de ahorro y la necesidad de ahorrar para posibles emergencias se han incrementado en el primer trimestre 2017; aunque, apenas destinarían entre el 6% y 20% de sus ingresos familiares a esta posibilidad.

Y es que, en una de las principales conclusiones que arroja el estudio “Consumer Watch: El contexto del consumo en LATAM y el consumidor malabarista”, es que cuidar el gasto en el hogar y la intención de ahorro conforman la principal estrategia aplicada por las familias en el país a la hora de hacer sus compras básicas.

Tanto es así que, la pretensión de ahorro entre el primer trimestre del año 2017 y del año 2016 se incrementó en Perú en 6 puntos porcentuales, siendo los principales objetivos de ahorro: tener una reserva para futuras emergencias o imprevistos (37%), educación (26%) y mejoras en la casa (12%); mientras que comprar un inmueble o casa (8%) y todavía no sabemos (5%) son los destinos menos considerados a la hora de ahorrar.

DESTINO DE AHORROS



Fuente: CW17- P7. ¿Cuál es el principal destino que piensa darle a estos ahorros? Base 100 sobre los que si pretenden ahorrar | Base 100 sobre los que si pretenden ahorrar | Total Perú

⁸ RPP, 08/09/17 <https://rpp.pe/economia/economia/seis-de-cada-10-familias-peruanas-reducen-o-mantienen-su-presupuesto-noticia-1075451/3>
 El Comercio, 08/09/17 <https://elcomercio.pe/economia/peru/incrementa-intencion-necesidad-ahorrar-posibles-emergencias-noticia-456583>
 Gestión, 07/09/17 <https://gestion.pe/tu-dinero/peruanos-colombianos-ahorradores-america-latina-147609>



- 2.7. En el marco del Proyecto que se plantea, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda, se debe sustentar el ahorro de 5 años para la adquisición de una VIS; en primer lugar, se debe anotar que en el presente año el valor máximo de una VIS es 24.7 UIT y que el mínimo exigible de una cuota inicial en el Sistema Financiero es 10%, por lo tanto sería de 2.47 UIT; luego, si consideramos que en el plazo máximo⁹ se pretende cubrir el 60% de la cuota inicial, se tendría que destinar aproximadamente 0.025 UIT mensualmente durante 5 años (60 meses), con lo cual se tendría un ahorro total de 1.50 UIT, sin considerar los intereses que pueda generar este ahorro; precisar que este ahorro formaría parte del Bono de Arrendamiento que se brindaría mensualmente.

Valor de VIS (Máximo)	Cuota Inicial 10%	Ahorro Mensual	Ahorro en Plazo Máximo (5 años)
24.7 UIT	2.47 UIT	0.025 UIT	1.50 UIT

- 2.8. El apoyo habitacional del Bono permitirá incrementar el ahorro, el cual podrá ser destinado a acceder a una solución definitiva, toda vez que la ayuda económica otorgada permitirá reducir los gastos mensuales por concepto de vivienda de los beneficiarios. Esto permitirá incrementar su ahorro en el plazo que se brinde la ayuda, con lo cual el beneficiario podrá destinar dicho dinero al acceso a una solución habitacional definitiva.

3. Cabe indicar que la política pública de promoción de la vivienda de arrendamiento mediante el otorgamiento de subsidios viene siendo implementada en distintos países. En ese sentido, la intención del otorgamiento del bono de arrendamiento, es la mejora de la calidad de vida y permitir que más personas puedan acceder a una vivienda con el ahorro efectuado así como con el historial financiero que pueda generarse a través del pago del arrendamiento que hace el beneficiario, en consecuencia, en aplicación del criterio de utilidad pública, dado que el otorgamiento de este beneficio está dirigido a un sector amplio de la población de menores recursos, resulta de interés común de dicha población.

Por esto, el reglamento de la ley considerará medidas para asegurar que las viviendas objeto del programa cuenten con las condiciones óptimas, de tal manera que se promueva la vivienda digna y establecer las condiciones que permitan acreditar un historial ante una Entidad del Sistema Financiero.

4. Adicionalmente, y en base a las experiencias de otros países que han implementado políticas de promoción de vivienda de arrendamiento, uno de los aspectos fundamentales del éxito de estos programas es la promoción de la oferta de vivienda de arrendamiento. Estas medidas se vinculan con otras estrategias de la política de vivienda, como la renovación urbana y la densificación, promoviendo que se genere vivienda de calidad para arrendar. Esto, a su vez, promoverá mayor dinamismo en el sector inmobiliario y en el sector construcción.
5. En ese orden, el proyecto plantea el otorgamiento del subsidio de manera mensual por el plazo de 5 años, considerando que el referido plazo máximo resulta suficiente para acreditar financieramente ante una Entidad del Sistema Financiero la capacidad de pago, con el aporte que como contrapartida aporten los beneficiarios para el pago total del arrendamiento de la vivienda.

⁹ Plazo de 5 años, considerando que el referido plazo máximo suficiente para acreditar financieramente ante una Entidad del Sistema Financiero la capacidad de pago, con el aporte que como contrapartida aporten los beneficiarios para el pago total del alquiler de la vivienda.



6. En relación a la vivienda materia de arrendamiento se establece, que ésta debe contar como mínimo con conformidad de obra, de esta manera se asegura que las viviendas deben haber sido construidas con Licencia de Edificación emitida por las Municipalidades y por ende que no forman parte de las que fueron autoconstruidas.
7. A efecto de destinar de manera óptima y eficiente los recursos, se plantea establecer criterios mínimos de selección, entre ellos el valor mínimo y máximo de la renta mensual de las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda, con lo que se pretende que los beneficiarios dirijan su interés a viviendas que se encuentren dentro de los estándares de un programa social.

También se plantea como uno de los criterios, las características físicas que deben cumplir las viviendas, lo que será materia de regulación en el Reglamento, para ello éstas deben tener características que no permitan el hacinamiento y se fomente la buena calidad de vida de los grupos a quienes se dirige el beneficio.

El ingreso familiar máximo es uno de los criterios, lo que permitirá focalizar a la población beneficiaria a través de la determinación de la fórmula que permita el otorgamiento del beneficio a las familias de menores recursos.

Considerar que los beneficiarios no se encuentren en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, creado por Ley N° 30201, debido al incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes que declaran el estado de deudor judicial moroso, tiene por finalidad que el beneficio se dirija a personas responsables e idóneas.

8. Con la finalidad que se cumpla el fin para lo cual serán destinados los recursos, se establecen criterios para perder la condición de beneficiarios como: el incumplimiento del pago del arrendamiento que le corresponde, el subarrendamiento, encontrarse hasta dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad respecto al arrendador, y con la finalidad de regular con mayor precisión cualquier otra circunstancia, se ha considerado establecerlos en el reglamento; asimismo, las causales para perder la condición de beneficiarios, traen como consecuencia adicionalmente, que ellos no puedan recibir beneficio alguno que otorgue el sector vivienda, además de que a solicitud del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Fondo MIVIVIENDA S.A. se incluyen en el Registro de Deudores Judiciales Morosos al que hace referencia la Ley N° 30201, hasta la devolución del bono de arrendamiento y sus intereses legales.

Es necesario señalar que de perderse el beneficio por alguna de las causales señaladas en el proyecto de Ley, lo que trae como consecuencia que no se pueda recibir algún otro beneficio del sector vivienda, tiene su fundamentación en el hecho que las familias beneficiarias deben hacer el mayor esfuerzo posible para mantener el beneficio durante todo el plazo de otorgamiento del mismo, lo que permitirá que éste finalmente pueda acceder a una vivienda nueva, caso contrario, el beneficio podría ser utilizado únicamente de manera temporal, lo cual no constituye la finalidad de la norma.

9. El proyecto plantea la implementación del Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda – FUA, así como las disposiciones que correspondan a este contrato establecidas en el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, situación que facilitará el control y seguimiento de su ejecución.
10. Considerando que el proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones, conducir el sistema de información de todas



las operaciones del Bono, realizar el control posterior para garantizar el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado y efectuar la recuperación del Bono de arrendamiento para vivienda y los intereses legales, generan un gasto adicional a las competencias del Fondo MIVIVIENDA S.A., toda vez que dicha institución requerirá la contratación de más personal, alquilar local, adquirir aparatos de cómputo etc, se considera pertinente destinar el 4% de los recursos que se transfiere para la ejecución del Bono de arrendamiento para vivienda.

Nótese que el proceso de promoción está relacionado a la difusión, fomento y propaganda del beneficio del Bono de Arrendamiento para Vivienda.

11. Considerando que los requisitos, condiciones, valores y el procedimiento se regularán en el Reglamento, para lo cual se cuenta con un plazo de 30 días calendario, contados a partir del día siguiente a la publicación de la Ley, se plantea que ésta entre en vigencia al día siguiente de la publicación del Reglamento.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Los gastos que demande la implementación de la presente norma, implementación que se efectuara de manera progresiva, serán con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, sin demandar recursos adicionales al tesoro público.



Para la estimación de la población objetivo, se utilizó como documento de información la Encuesta Nacional de Hogares del año 2017, donde se determina que en el país existen un total de 296,279 hogares de menores recursos que viven en viviendas alquiladas y que la edad del jefe de hogar está en el rango de 18 a 40 años.

Se ha estimado el monto del Bono en un monto promedio de S/ 300.0 mensuales. Nótese que se está estableciendo un promedio considerando que la oferta en alquiler tiene diferentes valores, siendo que en el Reglamento se establecerá el máximo y el mínimo, por lo que el valor del subsidio a otorgarse será proporcionalmente al valor del alquiler, en ese sentido, se hace una estimación del promedio.



Los recursos para el Subsidio (Bono propiamente dicho) producto de la multiplicación de la población objetivo y el monto promedio de subsidio (Bono) alcanzan los S/ 5,331.6 millones; la dimensión de estos recursos ha permitido determinar que la atención de la población objetivo mediante el Bono, se dará en 15 años, esto con la finalidad de disponer la asignación anual de recursos presupuestales en montos aceptables. El flujo de atención de la población objetivo mediante el Bono, pasa de 669 Bonos al primer mes del año 1 hasta 9,000 Bonos a fin de año del año 1, llegando hasta contar con un stock de atención de 202,928 Bonos el primer mes del año 11, reduciendo constantemente hasta culminar con 5,488 Bonos a fin de año del año 15, logrando cubrir al final del año 15 a la totalidad de la población objetivo.

Para lo que resta del presente año 2018, se prevé solventar con el presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los gastos administrativos de implementación de la Ley de Arrendamiento, considerando dentro de ellos lo relacionado a la elaboración del reglamento, la planificación del inicio de la intervención y de la logística a utilizar, todo ello con personal de planta del órgano responsable, sin demandar recursos adicionales al tesoro público.

El otorgamiento de un Bono de arrendamiento para vivienda, permitirá reducir los gastos mensuales por concepto de vivienda de los beneficiarios, e incrementar su ahorro, lo que



servirá para la obtención de una solución habitacional definitiva, lo que generaría los siguientes impactos:

- Aumento de la oferta habitacional
- Se eleva la calidad de vida de la población beneficiaria.
- Se eleva el ingreso por el impuesto al arrendamiento que asume el arrendador de la vivienda.
- Se incentiva la calificación financiera de los beneficiarios para poder obtener un crédito.
- Desincentiva las invasiones, al obtener el beneficiario un apoyo económico que le permita contar con una vivienda adecuada (temporal y luego definitiva) dentro del ámbito de la formalidad.

IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La presente propuesta no modifica ni altera la legislación vigente, precisamente porque constituye una acción novedosa en el Estado Peruano para la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda.

