

inicial en un tiempo inmediato, o no puedan justificar sus ingresos para acceder a un crédito hipotecario debido a que sus ingresos son informales y variables mes a mes.

Mediante este sistema, el inquilino crea un acuerdo con el propietario del inmueble mediante un contrato preparatorio de opción de venta por un plazo determinado. Dicho dinero no será considerado como parte de la cuota inicial pero sí como parte del historial crediticio.

Durante ese tiempo se pagará una renta por el alquiler de la vivienda (dichas cuotas se harán a través del banco), pasado el plazo acordado (12, 14, 18, 20 o 24 meses) si el arrendatario ha cumplido con pagar puntualmente las cuotas de alquiler, el banco entenderá que sí tiene capacidad de pago y, por lo tanto, será sujeto de crédito y podrá ejercer una opción de compra vía crédito hipotecario bajo las condiciones normales del mercado, abonándose un 10% o 20% de inicial según lo que se haya pactado.

Otra opción de crédito es recurrir a uno de los programas promocionales del Gobierno (Fondo Mivivienda) y acceder al "Bono del buen pagador" (subsidio o ayuda del Estado) de S/.12 mil a S/.18 mil (se debe tener en cuenta que el límite del precio de la vivienda a comprar no debe exceder los S/.170 mil para acceder a este subsidio).

Las condiciones sobre el precio del inmueble son las que se hayan fijado en el momento que se pactó el compromiso de alquiler con promesa de venta. El inquilino pasa a ser dueño del inmueble cuando se ejercita la opción de compra y solo permanece el crédito hipotecario.

Es importante recalcar que en esta opción el arrendatario puede renunciar a la opción de compra (sin opción a devolución de lo abonado), sin embargo, el arrendador no puede renunciar salvo si el arrendatario no cumple puntualmente con los pagos. En este caso si el inquilino no paga dos meses consecutivos deberá abandonar el inmueble y el propietario podrá acogerse al proceso expeditivo de desalojo, en este contexto el Poder Judicial tendrá que resolver en tres días hábiles esta medida.

Dicha modalidad se encuentra exenta del IGV (18%), en miras de formalizar de esta manera el mercado de alquileres, por ello se espera que el monto de las cuotas iniciales bajen entre un 2% y 4%.

Esta opción pretende que las empresas inmobiliarias opten por construir viviendas y que puedan ser vendidas mediante esta opción de compra, teniendo en cuenta que actualmente hay más de 20 mil viviendas que no han podido ser vendidas debido a que el sector construcción se ha visto afectado por la desaceleración económica.

#### LEASING INMOBILIARIO

El principal beneficio de este modelo peruano, es la cuota inicial cero. Esta modalidad, dirigida al segmento de la clase media B y B+, señala que las empresas financieras, reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), pueden invertir en inmuebles para el alquiler de viviendas. Para ello, tienen el beneficio de la depreciación acelerada, es decir el arrendatario paga una cuota mensual en la que una parte es por concepto de alquiler y otra para ir comprando parte de la vivienda;

# TEXTURAS PARA CONCRETO EXPUESTO



**SELLO  
CRETO**



CON SU  
ENCOFRADO  
ACTUAL



MUROS +  
SUELOS



+ DE  
50  
MODELOS



  
**TECH**  
TEXTURAS :  
WOOD  
FORM  
STONE

**www.techservicios.com**  
CARRETERA PANAMERICANA SUR KM. 37.8 LURIN. LIMA 16  
COMERCIAL: 959 244 836 E-MAIL: info@techservicios.com