

El nuevo régimen de promoción del arrendamiento para vivienda permite la opción a nuevos mecanismos de acceso a esta y va dirigido a trabajadores independientes que reciben ingresos de manera irregular y que, por tanto, no califiquen al modelo actual de financiamiento.



se paga mensualmente hasta que la vivienda sea propia, en ese momento recién la propiedad pasa a nombre del arrendatario.

Con este sistema una persona que no tenga ahorros para la cuota inicial de una vivienda, podrá acceder a un primer financiamiento a través de una entidad financiera. Durante este lapso de pago (leasing) el banco mantiene la propiedad hasta que se finalicen las cuotas acordadas. Una vez terminado este periodo de pago, el usuario podrá obtener un crédito hipotecario para pagar el resto de la vivienda.

Esta modalidad no requiere cuota inicial, ya que fue cancelada con el dinero del leasing, y al no haberla el monto financiero es mayor y las cuotas serán más caras. En tal sentido, se puede combinar el pago del valor final del inmueble con el crédito hipotecario y los programas del Gobierno (Fondo Mivivienda). Las cuotas del leasing se calcularán sobre el 20% o 30% del valor del inmueble, y se podrá pagar en un lapso de tres a 10 años (según el acuerdo entre las partes). Sin embargo, la cuota del leasing no será menor a la que se paga en un crédito hipotecario (de 3% a 4% mayor), ya que al no haber cuota inicial, el monto a financiar será mayor y también podría haber un pago por prima de estreno, la misma que también se podría pagar con algún subsidio del Estado, y que no debe superar el 7% del precio del inmueble.

Debido a que dicho sistema funciona como un contrato de alquiler tradicional, el plazo pactado es más largo. Por ello una manera de cómo acortar el periodo de esperar es acceder al sistema del leasing inmobiliario, pagar las cuotas mes a mes y luego de dos o tres años cambiar a un sistema de crédito con el cual se recibe el subsidio del Estado (Bono del Buen Pagador) y a la vez empalmar con un crédito hipotecario, dependiendo

las condiciones del mercado. En esta circunstancia se estaría cambiando el leasing por el crédito. El tiempo para pagar será según la capacidad de pago de cada persona. Dicha ley contempla la devolución de hasta el 30% de lo abonado, ya que dicho monto sería considerado como cuota inicial.

Esta alternativa permite mezclar los subsidios, siempre y cuando la persona que desee adquirir el inmueble no cuente ya con alguna propiedad o si la tuvo actualmente la haya perdido.

Esta norma implica un menor riesgo para las entidades financieras, ya que como la vivienda es del banco la posibilidad que tiene el banco de perder la casa es baja, por lo tanto la tasa de interés también debe serlo. Lo importante es que el inquilino demuestre su capacidad de pago respecto a las cuotas del leasing, las mismas que tienen opción a poder ser amortizadas en el momento que lo solicite el usuario. En caso el arrendatario suscrito en el contrato fallezca, la propiedad se queda con el banco, ya que esta se ejerce cuando se termina de pagar el inmueble.

CONSIDERACIONES GENERALES

La principal disimilitud entre ambos sistemas radica en el que alquiler-venta son los constructores inmobiliarios los que se ocupan de ella. En tanto, en el arrendamiento financiero o leasing inmobiliario es el banco o entidad financiera el que compra el inmueble y lo transfiere en uso a la persona que quiere arrendar bajo esta modalidad. Ambas normas de arrendamiento inmobiliario son exclusivas para vivienda y benefician a los arrendadores (empresas del sistema

financiero o inmobiliarias) debido a que reciben beneficios como la exoneración del IGV, la depreciación acelerada y los descuentos en el pago del impuesto a la renta, y a los arrendatarios ya que a través del alquiler-venta se abonará a favor de la “capitalización del inmueble”, con ello el usuario podrá acumular parte del alquiler a su favor, como monto equivalente a la cuota inicial de una hipoteca; además que podrá calificar a créditos hipotecarios sin someterse a rigurosas evaluaciones crediticias pues tan solo deberá demostrar puntualidad en los pagos de las cuotas pactadas.

NORMATIVA REGLAMENTARIA

Tras la promulgación de esta norma, el reglamento debe establecer los parámetros en los que funcionan ambos mecanismos contractuales. Esto incluye: funcionamiento, parámetros, formatos, entidades o sujetos participantes (notarios, Poder Judicial, bancos, entidades financieras, empresas inmobiliarias, arrendadores, etc.) y que se especifique el rol de cada uno de los actores, en busca de la creación de mayor oferta inmobiliaria a precios accesibles.

Iguamente, se debe coordinar con la banca para saber en qué condiciones los arrendatarios van a ser evaluados al terminar el periodo de alquiler o al acceder al leasing y ser sujeto de crédito, considerando como elemento prioritario el comportamiento de pago. Para ello se implementará en Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda con el objetivo de que los propietarios de los inmuebles y el mercado financiero estén informados de la capacidad de pago de los arrendatarios. ■