

"LEY DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA"

Proyecto de Ley N° 2269/2017-CR

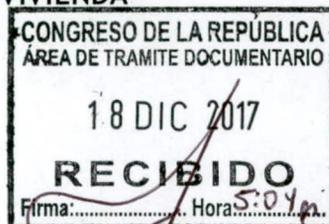
Los congresistas que suscriben, a iniciativa del Congresista de la República **MIGUEL ROMÁN VALDIVIA**, ejerciendo el derecho que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 22° - C 67°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"LEY DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA"

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la Ley siguiente:



Artículo 1.- Creación del Programa de Subsidio de Arrendamiento de Vivienda

Créase el Programa de Subsidio de Arrendamiento de Vivienda como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, y que constituye un subsidio para poder acceder al arrendamiento de una vivienda.

Artículo 2.- De las viviendas materia de arrendamiento

Para efectos de la presente Ley, el monto del arrendamiento máximo de las viviendas para este programa es del 25% de la UIT. Dicho valor máximo se actualiza mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Economía y Finanzas.

Artículo 3.- Del monto del subsidio

El monto del subsidio que el Estado otorga a los beneficiarios para que puedan acceder al programa regulado por la presente ley, es del 50% del monto total del arrendamiento fijado en el artículo 2 de la presente ley; valor que se actualiza mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Economía y Finanzas, y el cual es inembargable.

Artículo 4.- Beneficiarios

Son beneficiarios del Programa de Subsidio de Arrendamiento de Vivienda, las familias, en los ámbitos urbano y rural, que actualmente son arrendatarias, que se encuentren en condición de extrema pobreza de acuerdo a los criterios del Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH), y que puedan pagar un arriendo.

A tal efecto los beneficiarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener 18 hasta 30 años al momento de postular.
- b) Contar con Documento Nacional de Identidad vigente.
- c) Contar con un núcleo familiar compuesto por lo menos del cónyuge o conviviente, hijo del postulante o algún familiar hasta el segundo grado de consanguinidad a su cargo.
- d) Acreditar que al momento de la postulación el total de ingresos del núcleo familiar sea del 30% del monto de la UIT vigente, entre ambos integrantes.
- e) No ser propietario o beneficiario de otros programas habitacionales del Fondo Mi Vivienda.

Artículo 5.- Principios de aplicación

Los principios del programa son:

- a) El subsidio se otorga por un plazo máximo de 5 años prorrogables por 1 año
- b) Objetividad para su asignación.
- c) Transparencia en la selección de beneficiarios.
- d) Distribución regional y descentralizada, de acuerdo a las necesidades de arrendamiento de viviendas, a efectos de lograr la mayor colocación de subsidios en las zonas rurales y urbanas.

Artículo 6.- Entidad Otorgante

Facúltase al FONDO MIVIVIENDA S.A. a:

- a) Realizar la administración del subsidio con cargo a sus Recursos Propios y a los ingresos financieros provenientes de los aportes que efectúe el Estado para financiar el Programa de Subsidio de Arrendamiento.
- b) Otorgar el citado subsidio previo proceso que se establezca en el Reglamento, para la postulación de los beneficiarios.
- c) Conducir el sistema de información de todas las operaciones del subsidio con la finalidad de controlar el proceso de manera transparente.

- d) Llevar a cabo el control posterior de los subsidios desembolsados, en su calidad de administrador, para garantizar el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado, conforme a la metodología que apruebe para tal efecto.

Artículo 7.- Financiamiento

Son recursos para el otorgamiento del subsidio:

- a) Los aportes que efectúe el Estado, previamente autorizados en los presupuestos anuales correspondientes al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
b) Otros que se le asigne.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Reglamentación

Mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se dictarán las disposiciones reglamentarias de la presente ley, en un plazo que no excederá los treinta (30) días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley."

SEGUNDA.- Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de la publicación de su Reglamento.



MIGUEL ROMÁN VALDIVIA
Congresista de la República

LEZCANO

3

V.A.-GARCIA BELSUNDE
VOCERO AP

DEZ AGUIA

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 26 de Diciembre del 2017

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 2269 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
INCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley, tiene por objeto crear el Programa de Subsidio de Arrendamiento de Vivienda como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En la página web del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se consigna aspecto vivienda y urbanismo se ha identificado su problemática, sus causas y se ha planteado una solución¹, en ese sentido se tiene:

"Problemática:

- ✓ Déficit nacional: 1'800,000 viviendas (faltantes y precarias)
- ✓ Demanda anual: 450 mil viviendas, la mayor parte en Lima y Callao.
- ✓ Oferta anual: 90,500 unidades.
- ✓ 1.2 millones familias requieren mejorar o ampliar sus viviendas con "soluciones habitacionales", mediante bonos y créditos para terrenos y ampliaciones.
- ✓ En 79 ciudades con más de 20 mil habitantes hay 8,900 Barrios Urbano Marginales - BUM, cuya mitad está en Lima Metropolitana. En los BUMs residen 7 millones 600 mil pobladores (4 de cada 10 habitantes urbanos). El 37% de esa población carece de agua potable, el 41% de alcantarillado, el 27% de alumbrado público, el 84% de vías asfaltadas, el 70% de parques habilitados, el 57% de centros comunales, el 57% de losas deportivas, el 90% de puestos de salud, el 65% de instituciones educativas y el 98% de puestos policiales.

Causas:

- ✓ Barreras administrativas contra el acceso a la propiedad urbana.
- ✓ Limitado acceso a vivienda propia o a mejorar la vivienda.
- ✓ Las Políticas Públicas no logran cerrar la brecha del déficit habitacional.
- ✓ La producción de Vivienda Social no es atractiva para los desarrolladores y las IFI.
- ✓ Inexistencia o desactualización de planes de urbanización por la expansión urbana desordenada.
- ✓ Barreras administrativas que entorpecen el proceso de habilitación urbana y la edificación.
- ✓ Incapacidad de la infraestructura de agua potable y saneamiento de soportar nuevos proyectos inmobiliarios y de carácter productivo en Lima Metropolitana, Piura, Chiclayo, Trujillo, Chimbote, Ica y Arequipa.
- ✓ Persistencia de autoconstrucción informal

¹ http://www.vivienda.gob.pe/vivienda-y-urbanismo/vivienda_y_urbanismo

Solución

- ✓ *Aumentar la oferta de vivienda social, urbana y rural, con infraestructura y equipamiento de servicios que faciliten la competitividad del territorio y el bienestar de la población.*
- ✓ *Vincular la programación de la inversión en agua y saneamiento con la planificación habitacional nacional.*
- ✓ *Fortalecer mecanismos de financiamiento sostenibles*
- ✓ *Ampliar la cobertura de subsidios a la vivienda social, extendiéndola al mejoramiento de barrios urbanos y localidades rurales.*
- ✓ *Propiciar el crecimiento ordenado de los centros de población reduciendo la tugurización y la marginalidad,*
- ✓ *Ejecutar permanentemente la campaña de promoción de los derechos de propiedad (Titulación) a través del programa "Propietario Firme" para facilitar la inversión privada en viviendas".*

Entre los problemas que se señalan respecto al acceso de viviendas, es que existe un déficit que origina que la población del país no cuente con un espacio para su desarrollo; una de las causas que resulta importante considerar es que las Políticas Públicas no logran cerrar la brecha del déficit habitacional, si bien entre las soluciones se plantea aumentar la oferta de vivienda social, urbana y rural, con infraestructura y equipamiento de servicios que faciliten la competitividad del territorio y el bienestar de la población; sin embargo es necesario tomar en cuenta que el factor económico para acceder a una vivienda, es de vital importancia.

El Estado dentro de los mecanismos de Acceso a Vivienda, lo que busca es:

- ✓ Optimizar los recursos, certificar el proceso y distribuir regionalmente los subsidios
- ✓ Asociar los BFH al crédito hipotecario, con la finalidad de dinamizar el mercado
- ✓ Emitir bonos hipotecarios cubiertos en el Mercado de Capitales para facilitar acceso y promover la vivienda.

En el mes de octubre el Fondo Mi Vivienda, entre los diferentes programas que se han colocado son:

- ✓ Nuevo Crédito Mivivienda
- ✓ Financiamiento Complementario Techo Propio
- ✓ MiConstrucción
- ✓ MiTerreno
- ✓ MiCasa Más

A continuación se consigna estadística desde los años 1999 hasta el 2017, de los diferentes programas que ofrece el Fondo Mi Vivienda. "En octubre de 2017, las colocaciones por producto fueron: Nuevo Crédito Mivivienda - principal producto del FMV- 568 créditos; Financiamiento Complementario

Techo Propio 66; MiConstrucción 4; MiTerreno 0; MiCasa Más 2. En términos monetarios, Nuevo Crédito Mivivienda desembolsó S/ 79 millones; Financiamiento Complementario Techo Propio S/ 2 millones; MiConstrucción S/ 121 mil y MiCasa Más S/ 195,8 mil.

En el período enero-octubre de 2017, Nuevo Crédito Mivivienda colocó 5 469; Financiamiento Complementario Techo Propio 183; MiConstrucción 39; MiTerreno 9 y MiCasa Más 14. En términos monetarios, Nuevo Crédito Mivivienda desembolsó S/ 703,5 millones; Financiamiento Complementario Techo Propio S/ 5,4 millones; MiConstrucción S/ 1,9 millones; MiCasa Más S/ 1,6 millones y MiTerreno S/ 346 mil².

TABLA N° 1.2.2: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR PRODUCTO, al 31 de Octubre de 2017

Año	MIVIVIENDA Tradicional	Financiamiento Complementario TP	Cobertura de Riesgo 0 PBP	MIVIVIENDA Estandarizado	MIHOGAR	Nuevo Crédito MIVIVIENDA	MIConstrucción	MI CASA MÁS	MITERRENO	Total
Número de créditos desembolsados										
TOTAL	33 294	11 400	5 399	281	5 999	69 369	2 316	84	19	126 161
1999 ^a	143	-	-	-	-	-	-	-	-	143
2000	405	-	-	-	-	-	-	-	-	405
2001	1 410	-	-	-	-	-	-	-	-	1 410
2002	3 590	-	-	-	-	-	-	-	-	3 590
2003	6 834	37	-	-	-	-	-	-	-	6 851
2004	7 960	263	-	-	-	-	-	-	-	8 223
2005	9 204	245	-	-	-	-	-	-	-	9 449
2006	3 748	205	1 736	63	-	-	-	-	-	5 752
2007	-	273	2 634	57	432	-	-	-	-	3 396
2008	-	1 475	661	71	2 262	-	-	-	-	4 469
2009	-	1 283	368	90	1 305	1 764	-	-	-	4 810
2010	-	2 007	-	-	-	6 449	-	-	-	8 456
2011	-	2 183	-	-	-	8 888	-	-	-	11 071
2012	-	1 176	-	-	-	9 945	188	-	-	11 309
2013	-	1 100	-	-	-	11 301	763	-	-	13 164
2014	-	551	-	-	-	9 454	759	12	1	10 777
2015	-	347	-	-	-	8 227	483	28	5	9 090
2016	-	92	-	-	-	7 872	84	30	4	8 082
2017 ^b	-	183	-	-	-	5 469	39	14	9	5 714

Fuente: FMV

NOTA:

a/ A partir de julio de 1999

b/ Enero - Octubre

Nota: Los periodos de colocación de los Créditos Mivivienda del cuadro anterior son:

a. MIVIVIENDA Tradicional: julio 1999 - abril 2006.

b. Financiamiento Complementario del Programa Techo Propio: desde noviembre 2003 - presente.

c. Cobertura de Riesgo Crediticio - PBP: mayo 2006 - octubre 2009. El total de créditos (5 399) no fueron atendidos con recursos del FMV S.A.

d. MIVIVIENDA Estandarizado: desde julio 2006 - noviembre 2009.

e. MIHOGAR: marzo 2007 - agosto 2009.

f. Nuevo Crédito MIVIVIENDA: Se colocan desde junio 2009 - presente.

g. MICONSTRUCCIÓN: desde julio 2012 - presente.

h. MI CASA MÁS: enero 2014 - presente.

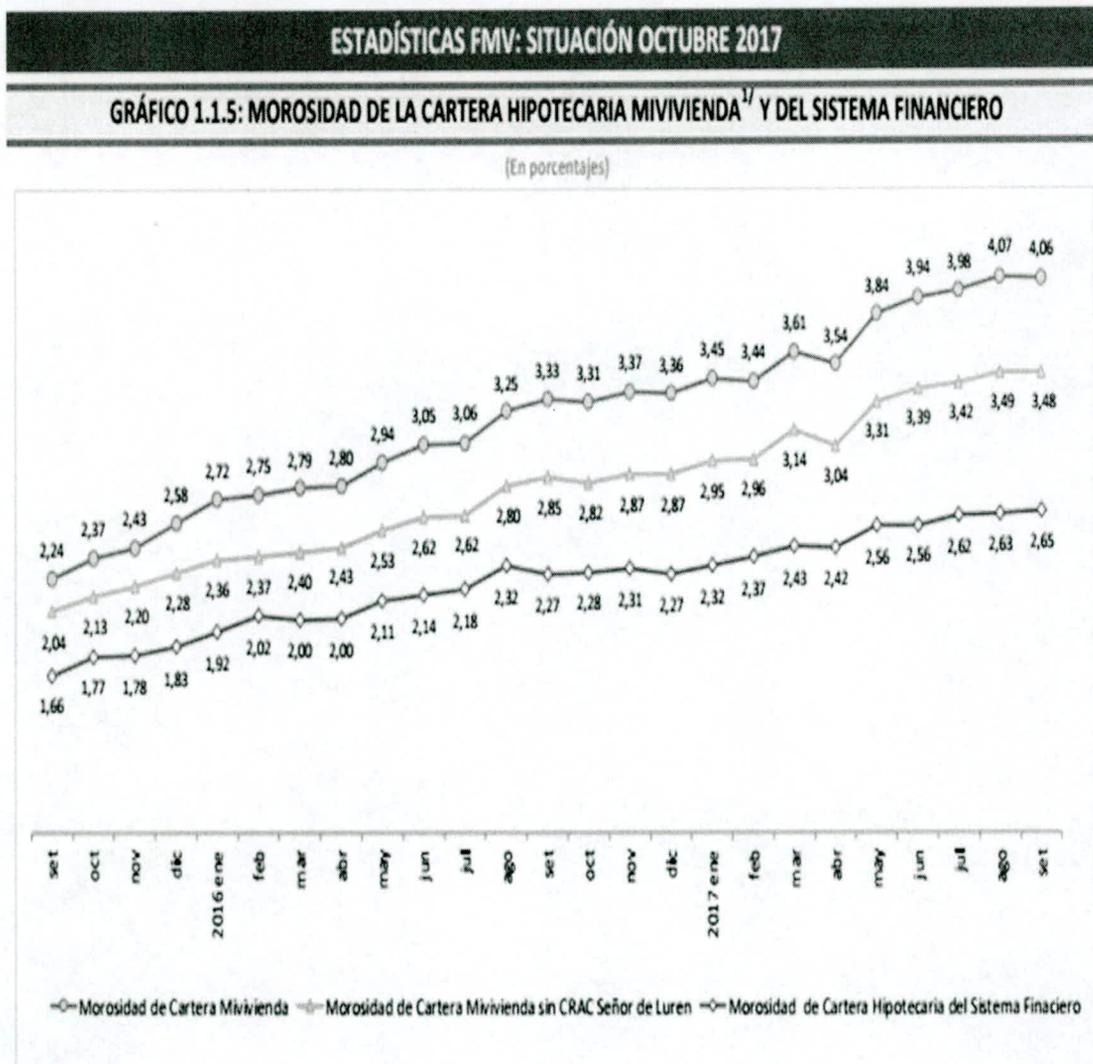
i. MITERRENO: diciembre 2014 - presente.

Elaboración: Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo - FMV

Si bien las estadísticas antes consignadas demuestran que existe la necesidad de vivienda, las cuales se encuentran insatisfechas en la actualidad, sin embargo es importante señalar que la capacidad económica de la población juega un rol importante, tal es así que la morosidad de la cartera hipotecaria

² Boletín Estadístico Octubre 2017 – Fondo Mi Vivienda

Mivivienda y del Sistema Financiero, se ha incrementado, conforme se puede ver del siguiente cuadro:



Fuente: SBS y FMV

NOTA:

1/ Créditos Mivivienda, Tasa de morosidad de cartera de las IFI con los subprestatarios.

Con el fin de dar solución a la necesidad de vivienda, los nuevos hogares, resuelven su problema alojándose en casa de familiares, lo que origina situaciones de hacinamiento, o lo que aún es peor se propicia la invasión de áreas de propiedad Estatal, generando un desorden en el crecimiento de las ciudades.

En la actualidad el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, no contempla ningún programa destinado a resolver adecuadamente los

requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de las familias de nuestro país.

Se observa que los grupos familiares jóvenes, hasta 30 años de edad, y de bajos ingresos, requieren prioritariamente el acceso a una solución habitacional que se adecúe a los cambios laborales y de crecimiento del grupo familiar.

Por ello el presente proyecto plantea una nueva alternativa, teniendo en consideración que no se cuenta con la suficiente oferta habitacional nueva y los bajos ingresos que se perciben por las personas que requieren de una vivienda; por ello se plantea el otorgamiento de un subsidio de Arrendamiento de Vivienda, destinado a grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad, sin cargo de restitución por parte de éstos, y el cual permite acceder al arrendamiento de una vivienda, de determinadas características.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACION NACIONAL

La presente propuesta legislativa, no modifica ni altera la legislación vigente, dado que constituye una nueva alternativa destinada a dar solución a la necesidad de vivienda que afronta la población de nuestro país.

El presente proyecto se encuentra enmarcado en la Política 21 del Acuerdo Nacional 2002-2021, referida al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, a través de la cual el Estado se compromete a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer el país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado; estableciéndose como una de las políticas específicas el apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna, para lo cual contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; lo que requiere la elaboración de un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.

ANALISIS COSTO - BENEFICIO

El otorgamiento de un subsidio de arrendamiento, contribuirá a que las parejas jóvenes puedan acceder a una vivienda, que no exceda sus ingresos actuales, por ello es que se plantea el arrendamiento máximo de las viviendas para este programa sea del 25% de la UIT y que el monto del subsidio que el Estado otorga a los beneficiarios para que puedan acceder al programa propuesto sea del 50% del monto total del arrendamiento.

Con lo cual teniendo en consideración que a la fecha el monto de la UIT se encuentra fijada en S/. 4050.00, el monto del arrendamiento sería de S/.1012.50 y el subsidio a otorgarse ascendería al monto de S/. 506.25.

Esta propuesta legislativa generaría impactos como los siguientes:

- Aumento en la oferta habitacional para arrendamiento.
- Crecimiento ordenado de las ciudades, al no continuarse con construcciones en áreas sin la debida supervisión.
- Generación de nuevos ingresos para familias que cuentan con viviendas, que puedan ser materia de arrendamiento.