

Gobierno dicta normas para alentar la construcción de viviendas tipo económico

DECRETO LEY N° 21635

EL PRESIDENTE DE LA
REPUBLICA

POR CUANTO:

El Gobierno Revolucionario ha dado el Decreto-Ley siguiente:

EL GOBIERNO REVOLUCIONARIO

CONSIDERANDO:

Que es propósito del Gobierno Revolucionario promover la reactivación de los diferentes sectores económicos del país;

Que, en concordancia con dicha política, es conveniente alentar la inversión en la construcción de vivienda de tipo económico, como también en las habilitaciones urbanas y edificaciones que prestan servicios complementarios a las mismas;

Que los Incentivos deben establecerse con criterios diferenciales para impulsar el desarrollo de las distintas regiones, propiciar la adecuada densificación de las áreas urbanas y beneficiar al mayor número de familias;

Que, asimismo, es necesario sistematizar los criterios de evaluación contenidos en diversas disposiciones legales que

conceden exoneraciones tributarias a las habilitaciones urbanas y construcción de viviendas de tipo económico, con el fin de facilitar y controlar su debida aplicación;

En uso de las facultades de que está investido; y

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; Ha dado el Decreto-Ley siguiente:

Artículo 1°— Las viviendas de tipo económico serán de nivel mínimo y de nivel medio. El Ministerio de Vivienda y Construcción calificará, en cada caso, las viviendas de tipo económico de acuerdo a las condiciones y topes máximos que se establecen en el presente Decreto-Ley.

Artículo 2°— Las viviendas de tipo económico reunirán las condiciones y topes máximos siguientes:

Vivienda Económica de Nivel Mínimo:

—Área del lote: 160.00 m2.

—Área construída o techada: 90.00 m2.

—Precio de venta de las unidades de vivienda: 11 sueldos mínimo vitales por año de la provincia de Lima.

Vivienda Económica de Nivel Medio:

—Area del lote: 300.00 m².

—Area construída o techada: 120.00 m².

—Precio de venta de las unidades de vivienda: 19 sueldos mínimos vitales por año de la provincia de Lima.

Las áreas máximas de lotes y áreas construídas o techadas establecidas en el presente artículo tendrán un margen de 5% de tolerancia.

Artículo 3°— Cuando las unidades de vivienda de tipo económico formen parte de un edificio multifamiliar, no registrá el requisito de áreas de lotes, establecido en el artículo anterior, ni se incluirán para el cómputo del área construída o techada de cada unidad las zonas comunes del edificio. En estos casos se podrá incrementar en un 10% el valor de venta de las unidades de vivienda.

Artículo 4°— Los precios de venta de las unidades de vivienda de tipo económico a que se refiere el artículo 2° comprenden el valor del terreno y fábrica.

El valor del terreno no excederá del 30% del valor total. Al precio de venta sólo podrán adicionarse: a) los gastos de financiación, intereses y comisión que se regularán por las normas vigentes; b) los pagos por concepto de tributos y derechos u otros similares que se hagan a organismos públicos o de servicio público; c) los gastos de promoción y venta hasta un máximo del 5% del precio de venta.

Artículo 5°— Las personas naturales o jurídicas que construyan viviendas de tipo económico para uso propio, venta o alquiler, así como quienes adquieran dichas viviendas, según sea el caso, gozarán de las exoneraciones y beneficios contemplados en el presente Decreto Ley, por el término de diez años computado desde la fecha de expedición de la licencia de construcción; siempre que ésta hubiere sido obtenida dentro de los cinco

años contados a partir de la fecha de promulgación de este mismo Decreto-Ley.

Artículo 6°— Los tributos objeto de exoneración son los siguientes:

a) Impuesto al Patrimonio Predial No Empresarial;

b) Impuesto de Registro en las Declaraciones de Fábrica;

c) Impuesto de Registro en los Préstamos Hipotecarios; y

d) Impuesto a los Bienes y Servicios referido a la construcción y a la financiación.

Artículo 7°— Las exoneraciones señaladas en el artículo anterior serán del 70% de los respectivos tributos para las viviendas de tipo económico de nivel mínimo y del 50% para las de nivel medio.

Cuando las viviendas formen parte de conjuntos habitacionales de 20 ó más unidades o de edificios multifamiliares, dichas exoneraciones serán del 80% y 60% para las viviendas económicas de nivel mínimo y medio, respectivamente.

Facúltase al Ministerio de Vivienda y Construcción en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas para ampliar hasta el 100%, las exoneraciones destinadas a las viviendas de tipo económico de nivel mínimo y medio que se construyan en las regiones de menor desarrollo relativo.

Artículo 8°— En la primera transferencia de dominio de viviendas de tipo económico que se produzca a partir de la vigencia del presente Decreto Ley, el comprador estará exonerado del Impuesto de alcabala en los porcentajes señalados por el artículo anterior. En este mismo caso, el vendedor estará exonerado de la totalidad del tributo adicional de alcabala.

El régimen de exoneraciones establecido en el presente artículo será también de aplicación a la siguiente transferencia de dominio que se pro-

duzca como consecuencia de la rescisión de la primera.

Artículo 9º.— Tratándose de lotes urbanos que se adquieran para la construcción de viviendas de tipo económico, las exoneraciones y beneficios establecidos serán de aplicación según sea el caso en la primera traslación de dominio que se produzca a partir de la vigencia del presente Decreto-Ley. En los contratos respectivos deberá establecerse en cláusula expresa la obligación del adquirente de construir viviendas de tipo económico.

Artículo 10º.— Las traslaciones de dominio a que se refieren los artículos 8º y 9º del presente Decreto-Ley podrán celebrarse por documento privado con legalización notarial de firmas.

Dicho documento constituirá título suficiente para todos los efectos legales y se extenderá en tantos ejemplares como partes contratantes intervengan, más dos ejemplares, uno de los cuales los Notarios conservarán en el archivo especial que para el efecto aperturen, debiendo el otro remitirlo para su inscripción en los Registros Públicos.

Los Registros Públicos y los Notarios harán conocer a los contratantes los datos referentes a la inscripción y/o archivo de los contratos mencionados y deberán otorgarles las certificaciones o copias que les soliciten.

Artículo 11º.— Los sujetos del Impuesto al patrimonio empresarial para determinar su patrimonio neto afecto a dicho tributo, deducirán de sus activos hasta el 50% del valor de las unidades de vivienda de tipo económico que construyan al amparo del presente Decreto-Ley.

Artículo 12º.— Los sujetos del Impuesto a la renta, para determinar la renta bruta de primera categoría, deducirán, de las rentas provenientes de viviendas de tipo económico los porcentajes señalados en el artículo 7º, según sea el caso.

Artículo 13º.— Por el término de cinco años, computado a partir de la vigencia del presente Decreto-Ley, las personas naturales o jurídicas que obtengan rentas o utilidades provenientes de la construcción, venta o alquiler de edificaciones podrán invertir o reinvertir en la construcción de viviendas de tipo económico hasta el 50% de las mismas libre del impuesto a la renta.

Si el monto de la inversión o reinversión excediera de la parte de las rentas o utilidades exonerables de un ejercicio, podrán aplicarse con este fin las rentas o utilidades exonerables de los ejercicios siguientes.

Artículo 14º.— Los trabajadores podrán autorizar a sus principales para que les descuenten hasta la cuarta parte de sus sueldos, salarios o pensiones y entreguen el monto que resulte a sus acreedores por obligaciones derivadas exclusivamente de la adquisición, alquiler, construcción, ampliación, mejora o reparación de su casa-habitación de tipo económico.

En estos casos los principales estarán obligados a efectuar dichos descuentos y la autorización no podrá ser revocada sin el consentimiento de los acreedores.

Artículo 15º.— Para los fines de exoneración de tributos contemplados en el presente Decreto-Ley y adquisición de Bonos de Fomento Hipotecario, toda unidad de vivienda de tipo económico, sea unifamiliar o que forme parte

de edificio o agrupación habitacional, será considerada como un predio independiente; en consecuencia, su valor no será acumulable al de otros predios.

Artículo 16°— A las personas naturales o jurídicas que se atribuyan indebidamente las exoneraciones o beneficios establecidos en el presente Decreto-Ley, se les aplicará las sanciones máximas señaladas en el Código Tributario para los omisos o evasores del impuesto sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.— El Ministerio de Vivienda y Construcción fijará los índices y valores diferenciados para las viviendas de tipo económico en las distintas regiones del país, de modo de propiciar el desarrollo local. En tanto se expliquen dichas normas se aplicarán las establecidas en el presente Decreto-Ley.

Segunda.— El Ministerio de Vivienda y Construcción establecerá las normas técnicas para la calificación de las habilitaciones urbanas destinadas a la construcción de viviendas de tipo económico, así como los criterios evaluativos y demás condiciones que deben reunir las edificaciones destinadas a servicios complementarios.

Tercera.— Los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción, de acuerdo a sus atribuciones, velarán por el estricto cumplimiento de las normas establecidas en el presente Decreto-Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— Las habilitaciones urbanas y/o viviendas cuya ejecución se hubiera iniciado dentro de los regímenes establecidos por el Decreto Supremo N° 46-F del 1° de junio

de 1962, Decreto Supremo N° 347-68-HC del 16 de agosto de 1968 y del Decreto Ley 17638, continuarán en dichos regímenes hasta su terminación, pudiendo acogerse, de ser el caso, a las exoneraciones adicionales que se establece en el presente Decreto-Ley.

Segunda.— Las exoneraciones otorgadas de conformidad con el Decreto Supremo N° 346-68-HC del 16 de agosto de 1968 para las habilitaciones urbanas y/o viviendas construidas, que hayan reunido los requisitos establecidos por el Decreto Ley 17638 y el Decreto Supremo N° 027-69-VI del 26 de setiembre de 1969, continuarán vigentes hasta la conclusión del término de exoneración concedido.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Modifícase el inciso j) del artículo 3.04 del Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción, aprobado por el Decreto Ley 17784, en el sentido de que la obligación de adquirir Bonos de Fomento Hipotecario del Banco de la Vivienda del Perú, regirá en los casos de construcciones de un monto mayor de 19 sueldos mínimos vitales por año de la provincia de Lima.

Segunda.— Quedan derogados el Decreto Supremo N° 46-F del 1° de junio de 1962, el Decreto Supremo N° 346 - 68-HC del 16 de agosto de 1968, el artículo 14° del Decreto Supremo N° 347 - 68-HC del 16 de agosto de 1968, el Decreto Ley 17638 y el Decreto Supremo N° 027-69-VI del 26 de setiembre de 1969 y demás disposiciones legales que se opongan al presente Decreto-Ley.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiún días del mes de Setiembre de mil novecientos setentiséis.

General de División EP. FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI, Presidente de la República.

General de División EP. GUILLERMO ARBULU GALLIANI, Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Guerra.

Teniente General FAP DANTE POGGI MORAN, Ministro de Aeronáutica.

Vice Almirante AP. JORGE PARODI GALLIANI, Ministro de Marina.

Teniente General FAP JORGE TAMAYO DE LA FLOR, Ministro de Salud.

General de División EP. GASTON IBÁÑEZ O'BRIEN, Ministro de Industria y Turismo.

Teniente General FAP LUIS GALINDO CHAPMÁN, Ministro de Trabajo.

Teniente General FAP LUIS ARIAS GRAZIANI, Ministro de Comercio.

Doctor LUIS BARUA CASTAÑEDA, Ministro de Economía y Finanzas.

Embajador JOSE DE LA PUENTE RADBILL, Ministro de Relaciones Exteriores.

General de Brigada EP. RAFAEL HOYOS RUBIO, Ministro de Alimentación.

General de Brigada EP. ELIVIO VANNINI CHUMPI-TAZI, Ministro de Transportes y Comunicaciones.

Contralmirante AP. FRANCISCO MARIATEGUI ANGULO, Ministro de Pesquería.

General de Brigada EP. RAMON MIRANDA AMPUERO, Ministro de Educación.

General de Brigada EP. LUIS CISNEROS VIZQUE-
RRA, Ministro del Interior.

Contralmirante AP. JORGE DU BOIS GERVASI, Ministro de Integración.

General de Brigada EP LUIS ARBULU IBÁÑEZ, Ministro de Agricultura.

Contralmirante AP GERONIMO CAFFERATA MARAZZI, Ministro de Vivienda y Construcción.

General de Brigada EP. ARTURO LA TORRE DI TOLLA, Ministro de Energía y Minas.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Lima, 21 de Setiembre de 1976.

General de División EP FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI.

General de División EP GUILLERMO ARBULU GALLIANI.

Teniente General FAP DANTE POGGI MORAN.

Vice-Almirante AP JORGE PARODI GALLIANI.

Contralmirante AP. GERONIMO CAFFERATA MARAZZI.