



Decreto Supremo Nº 021-2019-VIVIENDA

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA REDUCCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN APLICABLES A VIVIENDAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y DEL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 29809, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, modificada por el Decreto Legislativo N° 1299, establece como una de las competencias de dicho Ministerio la regulación notarial y registral y supervisión de fundaciones; asimismo el artículo 7 de la citada Ley, señala como una de las funciones específicas del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos el supervisar, entre otros, las políticas en materia registral, siendo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) uno de sus organismos públicos adscritos;

Que, mediante Decreto Supremo N° 017-2003-JUS se aprobaron las tasas registrales de los servicios de inscripción y de publicidad por oficina registral;

Que, mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se declara de utilidad pública la creación y desarrollo del proyecto "Techo Propio" con el objetivo, entre otros, de promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; así como, estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social;

Que, a través de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) se crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos; y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro y esfuerzo constructor, el cual se otorga en el marco del Programa Techo Propio (antes proyecto Techo Propio); el mismo que se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una vivienda de interés social;

Que, según lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 007-2019-VIVIENDA, mediante el cual se actualiza el valor máximo de las viviendas de interés social (VIS) en la modalidad de aplicación de adquisición de vivienda nueva, el valor de la VIS unifamiliar es de hasta S/ 84 100,00 y VIS multifamiliar es de hasta S/. 105 000,00, valores que se actualizan anualmente mediante Decreto Supremo, según lo dispone el artículo 2 del Decreto Supremo N° 016-2017-VIVIENDA;



19-0021279

60

X. Caceres D. B.

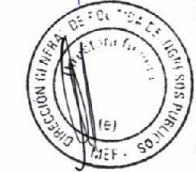
Que, el valor de la VIS para la modalidad de construcción en sitio propio es desde 5.9 UIT hasta 20 UIT, conforme se señala en el Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional – BFH, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por Resolución Ministerial N° 236-2018-VIVIENDA;

Que, el BFH en todas sus modalidades se otorga a familias de menores recursos que cumplen determinados requisitos de elegibilidad, entre ellos, el ingreso familiar máximo, siendo para la modalidad de construcción en sitio propio de S/ 2 658,25, para la modalidad de adquisición de vivienda nueva de S/ 3 626,00, y en mejoramiento de vivienda de S/ 2 658,25;

Que, las familias beneficiarias del BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, para poder alcanzar el valor de las VIS, adicionalmente al BFH y al ahorro, se ven en la necesidad de obtener un crédito, cuyas cuotas oscilan entre S/ 103,50 y S/ 979,83, siendo el promedio de S/ 461,02, las cuales son cubiertas con el ingreso familiar mensual, quienes asumen el costo del pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende a S/ 337,75, además de tener que cubrir el costo del pago de los derechos registrales de la hipoteca que asciende a S/ 128,65; derechos registrales que en conjunto ascienden a un total de S/ 466,40, lo que constituiría un monto similar a una cuota del crédito solicitado, es por ello que de acuerdo a las estadísticas proporcionadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A., gran porcentaje de los beneficiarios del BFH, no proceden a la inscripción de la compraventa ni de la hipoteca en los casos que corresponda;

Que, las familias beneficiarias del BFH en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, deben asumir el costo del pago de derechos registrales de la inscripción de la declaratoria de edificación que asciende desde S/ 73,50 hasta S/ 246,60, siendo que gran porcentaje de beneficiarios no proceden a la inscripción de la declaratoria de edificación;

Que, el Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por la Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que tiene como objeto social principal dedicarse a la promoción del acceso de la población a la vivienda, otorgar financiamiento a las entidades que integran el sistema financiero con el objeto de incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales promovidos y ejecutados por el sector privado, e implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda;



X. Caceres D. B.



Decreto Supremo



Que, en virtud a ello, el Fondo MIVIVIENDA S.A. creó el producto financiero denominado Nuevo Crédito MIVIVIENDA, que es un crédito hipotecario canalizado a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a las personas que cumplan con los requisitos establecidos por el Fondo MIVIVIENDA S.A., permitiendo financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), asimismo, se puede financiar la construcción de vivienda en terreno propio o aires independizados a cargo de un promotor o constructor y el mejoramiento de vivienda; el valor de vivienda para el Nuevo Crédito MIVIVIENDA se encuentra entre S/ 57 500 y S/ 410 600, estos valores son actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor – IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior;



Que, las familias beneficiarias con el Nuevo Crédito MIVIVIENDA obtienen el crédito hipotecario cuyas cuotas oscilan entre S/ 337,31 y S/ 4 747,86, siendo el promedio de S/ 1 363,05, las cuales son cubiertas con el ingreso familiar mensual;



Que, adicionalmente a ello, las familias beneficiarias con el Nuevo Crédito MIVIVIENDA están obligadas a asumir el costo del pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende a S/ 1 265.80, además de tener que cubrir el costo del pago de los derechos registrales de la hipoteca, que asciende a S/ 646,90, derechos registrales que en conjunto ascienden a un total de S/ 1 915,70; es por ello que de acuerdo a las estadísticas proporcionadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A., gran porcentaje de los beneficiarios del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, no proceden a la inscripción de la compraventa ni de la hipoteca en los casos que corresponda;



Que, conforme a las estadísticas del Fondo MIVIVIENDA S.A., para los años 2016 y 2017, así como la proyección del año 2018, para la modalidad de Adquisición de vivienda Nueva del BFH, de 6 298 transferencias realizadas, sólo se han inscrito 36 actos registrales de transferencia de compraventa e hipoteca, mientras que en el caso del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, de 17 384 transferencias realizadas, sólo se han inscrito 2 099 actos registrales de transferencia de compraventa e hipoteca;



Que, con la finalidad de que las familias beneficiarias del BFH y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA no se vean afectadas económicamente, y que adicionalmente se logre la inscripción registral de las transferencias, que trae como consecuencia la seguridad jurídica de la adquisición del bien, así como de la inscripción registral de la declaratoria de edificación que beneficiaría a la actualización del catastro urbano, se hace necesario reducir los montos de derechos registrales por la inscripción de la compraventa, hipoteca, y declaratoria de edificación de las VIS y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA;

Que, el artículo 74 de la Constitución Política del Perú señala, entre otros, que los aranceles y tasas se regulan mediante decreto supremo; en consecuencia con la



F. CASTAÑEDA P.



X. Cáceres D. R.

finalidad de reducir el pago de derechos registrales por la inscripción de la compraventa, hipoteca y declaratoria de edificación de las VIS, se propone la aprobación de un beneficio tributario mediante Decreto Supremo;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; y, el artículo 10 de la Ley 29809, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos;

DECRETA:

Artículo 1.- Reducción de derechos registrales de inscripción de hipoteca, compraventa y declaratoria de edificación para el Programa Techo Propio y Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Apruébase un descuento aplicable a los derechos registrales de inscripción de hipoteca, compraventa y declaratoria de edificación, a ser abonados por las familias beneficiarias del Bono Familiar Habitacional, otorgados en el marco del Programa Techo Propio, y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, conforme al siguiente detalle:

- a) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de compraventa para actos valorizados en más de S/ 35 000.
- b) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de hipoteca para actos valorizados en más de S/ 35 000.
- c) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de declaratoria de edificación.

Artículo 2.- Vigencia

Los descuentos aplicables a los derechos registrales de inscripción establecidos en el artículo 1, tienen un plazo de vigencia de tres (03) años, contados desde el día siguiente de la publicación del presente Decreto Supremo.

Artículo 3.- Constancia para declaratoria de edificación

Para la inscripción de la declaratoria de edificación que soliciten las familias beneficiarias del Programa Techo Propio o Nuevo Crédito MIVIVIENDA se debe presentar una constancia emitida por el Fondo MIVIVIENDA S.A., en la cual se exprese que la edificación de la vivienda fue financiada con recursos del programa Techo Propio del producto financiero Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Artículo 4.- Financiamiento

La implementación de lo establecido en el presente Decreto Supremo se financia con cargo al presupuesto institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.



X. Caceres D. B



Decreto Supremo



Artículo 5.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y, el Ministro de Economía y Finanzas.



DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- Atribución de la SUNARP

La SUNARP, en el marco de sus competencias, puede emitir las disposiciones que se requieran para la aplicación adecuada del presente Decreto Supremo.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los ^{veintiocho} días del mes de julio del año dos mil diecinueve.



M. A. Vizcarra
MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

M. L. Estrada
MIGUEL LUIS ESTRADA MENDOZA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

C. O. Neyra
CARLOS OLIVERA NEYRA
Ministro de Economía y Finanzas

V. A. Zeballos
VICENTE ANTONIO ZEBALLOS SALINAS
Ministro de Justicia y Derechos Humanos



X. Caceres D. B.



F. CASTAÑEDA P

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA REDUCCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN APLICABLES A VIVIENDAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y DEL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

I. PROBLEMÁTICA:

En la actualidad los costos de los actos registrales de compraventa e hipoteca de viviendas son únicos de acuerdo al Decreto Supremo N° 017-2003-JUS, no diferenciando los pagos de tasas correspondientes a los actos de inscripción de la compraventa, hipoteca y declaratoria de edificación en el marco del Programa Techo Propio y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Las familias beneficiarias del Bono Familiar Habitacional – BFH, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, para poder alcanzar el valor de las Viviendas de Interés Social (VIS), de forma adicional al subsidio recibido y al ahorro, se ven en la necesidad de obtener un crédito complementario, cuyas cuotas mensuales oscilan entre S/ 103,50 y S/ 979,83, siendo el promedio de S/ 461,02. Luego de ser beneficiarios se ven obligados a asumir el costo del pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende a S/ 337,75, además de tener que cubrir el costo del pago de los derechos registrales de la hipoteca, que asciende a S/ 128,65, derechos registrales que en conjunto ascenderían a un total de S/ 466,40.

Asimismo, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio - CSP, los beneficiarios deben asumir el costo del pago de los derechos registrales de la inscripción de la declaratoria de edificación que asciende desde S/ 73,50 hasta S/ 246,60, por lo que a la fecha existen un aproximado de 250 000 VIS sin declaratoria de edificación, inscrita en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

Por otro lado, respecto al costo asumido por los adquirentes de viviendas bajo el marco del otorgamiento de un crédito del Nuevo Crédito MIVIVIENDA del Fondo MIVIVIENDA S.A., cuyas cuotas oscilan entre S/ 337,31 y S/ 4 747,86, siendo el promedio de S/ 1 363,05, las cuales son cubiertas con el ingreso mensual del titular del crédito, adicionalmente a ello, están obligados a asumir el costo del pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende a S/ 1 265,80, además de tener que cubrir los costos de los derechos registrales de la hipoteca, que asciende a S/ 646,90, derechos registrales que en conjunto ascenderían a un total de S/ 1 915,70.

Respecto al Nuevo Crédito MIVIVIENDA, de las 17 384 transferencias e hipotecas realizadas (1 471 de bienes existentes y 15 913 de bienes futuros), se han inscrito 2 099 (correspondiendo 1 084 a bienes existentes y 1 015 a bienes futuros); por lo que, se encuentran pendientes de inscripción 15 285, de las cuales 387 corresponden a bienes existentes y 14 898 a bienes futuros; en ese sentido al tener un considerable número de hipotecas que no se han constituido en cada inmueble no se garantiza los recursos del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, por ello la importancia de promover la inscripción de transferencias e hipotecas a través de una tasa menor.

Adicionalmente a ello, todos estos costos son cubiertos con el mismo ingreso familiar mensual del grupo familiar beneficiario.

II. FINALIDAD:

La presente norma tiene como objeto conceder un descuento aplicable a los derechos registrales, que en mérito a la aplicación y/o ejecución del Programa Techo Propio con el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH), adquieren una connotación

especial, por estar dirigidos a familias de menores recursos que adquirieron su vivienda a través de un subsidio, entre los cuales se encuentran: la tasa por inscripción de la compraventa, hipoteca y la declaratoria de edificación de las VIS, según corresponda, las dos primeras en el marco de la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y la última en el marco de la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio (CSP).

El referido descuento también será aplicable a los derechos registrales para las familias que se hacen acreedoras al Bono del Buen Pagador por haber sido calificadas para un crédito MIVIVIENDA, con la finalidad de lograr la inserción en el Registro de los actos generados a consecuencia de la adquisición de una vivienda en el marco del crédito MIVIVIENDA.

III. ANTECEDENTES:

El artículo 58 de la Constitución Política del Perú establece que el Estado actúa, entre otras, en las áreas de los servicios públicos e infraestructura, siendo responsabilidad del Estado garantizar la prestación efectiva de los servicios públicos, dado su carácter prioritario para la satisfacción de las necesidades de la población y del interés público, tal es el caso de una vivienda digna para su desarrollo y el de su familia.

En ese sentido, mediante Ley N° 27829, se crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el mismo que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, sin cargo de restitución por parte de estos y, que constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y esfuerzo constructor; el cual se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social.

Bajo dicho marco legal, es que mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se declaró de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto Techo Propio, con el objetivo, entre otros, de promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna; así como, estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por la Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que tiene como objeto social principal dedicarse a la promoción del acceso de la población a la vivienda, otorgar financiamiento a las entidades que integran el sistema financiero con el objeto de incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales promovidos y ejecutados por el sector privado, e implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda.

En virtud a ello, el Fondo MIVIVIENDA S.A. creó el producto financiero denominado Nuevo Crédito MIVIVIENDA, que es un crédito hipotecario canalizado a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a las personas que cumplan con los requisitos establecidos por el Fondo MIVIVIENDA S.A., permitiendo financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), asimismo, se puede financiar la construcción de vivienda en terreno propio o aires independizados a cargo de un promotor o constructor y el mejoramiento de vivienda, el valor de vivienda

para el Nuevo Crédito MIVIVIENDA se encuentra entre S/ 57 500 y S/ 410 600, estos valores son actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor – IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

Bajo dicho marco normativo es que se ha venido ejecutando el Programa Techo Propio, otorgando el BFH, asimismo se ha venido otorgando el Bono del Buen Pagador para viviendas con el Nuevo Crédito MIVIVIENDA a aquellos que cumplen con los requisitos legales señalados para tal fin. Ello ha determinado que en la práctica se dé cuenta de la necesidad de ejecutar acciones complementarias, que permitan al ciudadano beneficiado y a su familia, poder ejercer el derecho de propiedad de forma plena.

IV. JUSTIFICACIÓN:

Este Proyecto de Decreto Supremo se encuentra contextualizado en los lineamientos de política fiscal: “Mejorar la calidad de los servicios públicos prestados a la ciudadanía a través de la modernización del Estado y el uso eficiente de los recursos” y “Fortalecer la gestión de las finanzas públicas de Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales” declarados en el Marco Macroeconómico Multianual 2019-2022.

Asimismo, está vinculado al tercer eje de la política económica que es impulsar medidas que cambien la forma en que el sector público se acerca al ciudadano; al respecto, debe considerarse opiniones de autoridades en Economía como “Lo importante no es cuánto se gastó o se dejó de hacer, lo importante es cómo ayudaste a atender un problema, una necesidad”. En ese orden debe indicarse que este eje de política económica, guarda relación con el lineamiento “Mejorar la calidad de los servicios públicos prestados a la ciudadanía...”.

El estimado de incremento de ingresos está acorde con lo establecido en el Marco Macroeconómico Multianual 2019-2022 ya que se permitirá incrementar los ingresos fiscales de manera estructural, no afectando las metas establecidas respecto al déficit fiscal del Sector Público No Financiero - SPNF en los 3 años de aplicación de este Decreto Supremo.

Sobre la problemática descrita, el Fondo MIVIVIENDA S.A. señala que el beneficiario que cuenta con un ingreso máximo de S/ 3 626 para el BFH sólo puede destinar un tercio de dicho ingreso para solventar la cuota mensual de un crédito hipotecario, lo que le imposibilita poder cancelar los gastos registrales respectivos durante la vigencia del citado crédito.

Ante tal situación, a fin de motivar una cultura registral a un costo acorde a los ingresos de los beneficiarios, y considerando el número de viviendas cuyos actos de dominio se encuentran fuera del Registro, se considera necesario conceder un descuento para la inscripción de los actos registrales de transferencia e hipoteca relacionados a inmuebles desarrollados en el marco del Programa Techo Propio, con el otorgamiento del BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, así como de la declaratoria de edificación en el marco del mismo Programa con el otorgamiento del BFH en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, el que será equivalente al 50% de las tarifas de los mencionados actos registrales, establecidos en el Decreto Supremo N° 017-2003-JUS, las cuales se detallan en el siguiente cuadro:

ACTOS DE INSCRIPCIÓN	DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN VIGENTES
Compra Venta	i) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000. ii) 3/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.

Hipoteca	i) 0.75/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000. ii) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.
Declaratoria de edificación	3/1000 del valor del acto

Conforme se puede verificar en el cuadro que antecede, la SUNARP establece dos rangos para el cobro de los derechos registrales de inscripción de compraventa e hipoteca, considerando el valor de los respectivos actos: los valorizados hasta S/ 35 000 y los valorizados en más de S/ 35 000, siendo el valor de los derechos registrales de inscripción del segundo rango el doble del primero. Cabe precisar que una vivienda, a la que se le dio un valor de S/ 35 000 en el año 2003, tiene en la actualidad un mayor valor, por lo que los rangos determinados por dicha entidad se encuentran desfasados, más aun cuando históricamente el valor máximo de una vivienda del Programa Techo Propio es de US \$ 12 000, lo que al cambio en el año 2003, equivalía a S/ 35 000. De acuerdo a las estadísticas del Fondo MIVIVIENDA S.A., para los años 2016 y 2017, así como la proyección del año 2018, para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, de 6 298 transferencias realizadas, sólo se han inscrito 36 actos registrales de transferencia de compraventa e hipoteca, mientras que en el caso del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, de 17 384 transferencias realizadas, sólo se han inscrito 2 387 actos registrales de transferencia de compraventa e hipoteca.



Bono Familiar Habitacional

AÑO 2016

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencias efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Valor del BFH	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fábrica	Cantidad de declaratorias de fábrica efectuadas
HASTA 80000	1577	70,000	39,491	19,750	15	70,000	15

AÑO 2017

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencias efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Valor del BFH	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fábrica	Cantidad de declaratorias de fábrica efectuadas
HASTA 90000	3182	87,600	41,450	32,400	11	87,600	11

AÑO 2018

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencias efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Valor del BFH	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fábrica	Cantidad de declaratorias de fábrica efectuadas
HASTA 101250	1539	101250	63100	33200	10	101250	10
TOTAL	6298				36		36

Nuevo Crédito MIVIVIENDA

AÑO 2016

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencia efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fabrica	Cantidad de declaratoria de edificación efectuadas
HASTA 395.000,00	7115	395.000,00	395.000,00	886	395.000,00	886

Es importante indicar que en el caso de inscripción de compraventa e hipoteca, relacionados al Programa Techo Propio donde el beneficiario adquiere una vivienda nueva con el BFH, los contratos suscritos por el beneficiario y promotor establecen que el importe ha sido cancelado con el BFH además se constituye la carga para no disponerlo por un periodo determinado, de acuerdo al Reglamento Operativo vigente.

Asimismo, en el caso del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, en el contrato de crédito (otorgado por la Entidad del Sistema Financiero al beneficiario) el cual forma parte del contrato de compraventa, expresamente consta que se trata de un crédito MIVIVIENDA, con lo cual se determina que es el producto financiero del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Respecto a la identificación de la declaratoria de fábrica proveniente del BFH para construcción en Sitio Propio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. en su condición de administrador del BFH otorgará una constancia al Beneficiario del BFH, en el cual se indique que para la construcción de la vivienda se ha otorgado dicho beneficio en la modalidad de construcción en sitio propio, además identifica plenamente el predio.

En ese sentido el Registrador Público podrá distinguir y establecer que la documentación a ser calificada de los actos de inscripción de compraventa e hipoteca, así como la declaratoria de fábrica han sido ejecutados con los beneficios del Bono Familiar Habitacional o un crédito MIVIVIENDA.

En concordancia con lo establecido en la norma VII del TUO del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF, la vigencia del beneficio establecido en la norma es de tres (3) años.

A efecto que los beneficiarios puedan ser atendidos de la manera más eficiente posible desde el ingreso de los títulos para la calificación correspondiente en los Registros Públicos se autoriza a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos a emitir en el marco de sus competencias, disposiciones que se requieran para la aplicación adecuada de la norma.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

En relación al costo fiscal e ingreso alternativo, debe señalarse que actualmente, para los productos BFH y Nuevo Crédito MIVIVIENDA, el número de registros por hipotecas representa en promedio el 1% del total registrados por la SUNARP (S/ 630 mil promedios anuales de ingresos por derecho registral), a precios 2018, la estimación del número de registros de Hipotecas es de 13 mil para el año 2019, que significará ingresos por derecho registral de S/ 2.9 millones por Hipotecas. Este mismo número de 13 mil nuevos registros para el año 2019, permitirá a la SUNARP contar con recursos adicionales por S/ 6.0 millones por derecho registral de la compraventa. Finalmente, si a esto se suma que anualmente se transfieren recursos para 20,000 BFH en la modalidad Construcción en sitio propio, esto adicionaría ingresos por S/ 3.0 millones, concepto de Declaratoria de Fabrica, que a la fecha no genera ningún ingreso a la entidad. En tal sentido el impacto para el año 2019 estima un ingreso por S/ 11.9 millones como consecuencia de la aplicación de la presente norma.

En consecuencia, la propuesta de menores tasas de derechos registrales no afecta a los ingresos de la SUNARP, debido a que los actos de inscripción propuestos han sido poco frecuentes en los Proyectos Techo Propio y Nuevo Crédito MIVIVIENDA. Por lo tanto, no existe un costo fiscal, no existen ingresos que se dejarán de percibir y, por el contrario, el proyecto normativo busca el mayor número de inscripciones de derechos registrales lo cual generaría mayores ingresos a la entidad que presta el servicio. Se tiene programado que para el primer año (2019) para el caso de inscripción de hipotecas



AÑO 2017

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencia efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fabrica	Cantidad de declaratoria de edificación efectuadas
405.000,00	6257	405.000,00	405.000,00	1.213	405.000,00	1.213

AÑO 2018

Rango de monto de transferencia de propiedad	Cantidad de transferencia efectuadas	Monto máximo de transferencia	Monto máximo de la hipoteca	Cantidad de garantías hipotecarias constituidas	Monto de la declaratoria de fabrica	Cantidad de declaratoria de edificación efectuadas
410.600,00	4012	410.600,00	410.600,00	288	410.600,00	288

Al determinarse una tasa preferencial, se logrará, en primer término, la seguridad jurídica de la adquisición del bien, así como la inscripción registral de la declaratoria de edificación, que beneficiaría a la actualización del catastro urbano.

A ello se sumará el beneficio económico para las familias que con un único ingreso familiar mensual, podrán afrontar el pago de las tasas registrales y de las cuotas que demanden el cumplimiento del crédito hipotecario.

Por otro lado, la presente iniciativa redundará en un ingreso adicional para la SUNARP, toda vez que al fomentarse una cultura registral a un costo especial acorde a los ingresos de los beneficiarios del BFH- Modalidad AVN y CSP, todas las viviendas ejecutadas y por ejecutarse en el marco del Programa Techo Propio, así como también aquellas que han sido adquiridas bajo el marco del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, podrán acceder a los beneficios de la inscripción registral.

En tal sentido, con el proyecto normativo se propone aprobar la reducción de derechos registrales de inscripción de compraventa, hipoteca y declaratoria de edificación a ser abonados por las familias beneficiarias del BFH en el marco del Programa Techo Propio y las familias beneficiarias del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, mediante un descuento cuyo efecto se puede apreciar en el siguiente cuadro:

ACTOS DE INSCRIPCIÓN	DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN VIGENTES	DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN REDUCIDOS PARA PROGRAMA TECHO PROPIO/NUEVO CREDITO MIVIVIENDA
Compra Venta	i) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000	a) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de compraventa para actos valorizados en más de S/ 35 000
	ii) 3/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.	
Hipoteca	i) 0.75/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000.	b) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de hipoteca para actos valorizados en más de S/ 35 000
	ii) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.	
Declaratoria de edificación	3/1000 del valor del acto	c) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de declaratoria de edificación

y registro de compraventa sea de 13 mil, en tanto que para el año 2020 este será de 16 mil y de 18 mil para el año 2021. En lo que corresponde a Declaratoria de Fábrica, el promedio anual es de 20,000 registros.

Es necesario indicar que no obstante que el proyecto normativo establece menores tasas de derechos registrales de inscripción, también se expone que los actos de inscripción propuestos han sido poco frecuentes en los Proyectos Techo Propio y Nuevo Crédito MIVIVIENDA y que estos se incrementarían sustancialmente con la entrada en vigencia del presente proyecto normativo; por lo tanto, la entidad que presta el servicio generaría mayores ingresos por el mayor número de inscripciones de derechos registrales, y no se daría el subsidio cruzado.

La implementación de lo dispuesto en el Decreto Supremo se financiará con cargo al presupuesto institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Se debe incidir en que, como consecuencia de la entrada en vigencia de la presente iniciativa, la SUNARP obtendrá ingresos por inscripción registral en lo que a la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva y el Nuevo Crédito MIVIVIENDA se refiere, conforme a las siguientes proyecciones:



Bono Familiar Habitacional:

Cantidad Anual	Cantidad de transferencias a ser efectuadas (Anual)	Cantidad de garantías hipotecarias a ser constituidas	Cantidad de declaratorias de edificación a ser efectuadas
2018	5.430	3.720	5.430
2019	8.150	5.583	8.150
2020	10.188	7.294	10.188
2021	12.225	8.753	12.225
2022	14.059	10.361	14.059
2023	15.465	11.397	15.465

Nuevo Crédito MIVIVIENDA:

Cantidad Anual	Cantidad de transferencias a ser efectuadas (Anual)	Cantidad de garantías hipotecarias a ser constituidas	Cantidad de declaratorias de edificación a ser efectuadas
2018	7200	7200	7200
2019	8250	8250	8250
2020	9100	9100	9100
2021	10100	10100	10100

En lo que a la Modalidad de Construcción en Sitio Propio se refiere, esta iniciativa traerá consigo que se implemente la inscripción de la declaratoria de edificación de aproximadamente 20 000 VIS anuales.

Todo ello, redundará en el desarrollo de la seguridad jurídica y de la publicidad registral del derecho de la propiedad del beneficiario del BFH y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Es necesario señalar que el costo no cobrado a consecuencia de la reducción de derechos registrales de inscripción de compraventa, hipoteca y declaratoria de edificación no será trasladado a otros contribuyentes, pues conforme se señaló

anteriormente la implementación de la norma se financiará con cargo al presupuesto institucional de la SUNARP, sin demandar recursos adicionales al tesoro público; asimismo, toda vez que se generarán nuevas transacciones en el sistema registral, es decir una expansión de la demanda de servicios registrales, debe tenerse en cuenta que el beneficio está dirigido a población de escasos recursos que son beneficiarios de los subsidios otorgados por el Estado.

IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La propuesta normativa propone establecer un descuento aplicable a los pagos por derechos registrales de inscripción a ser abonado por las familias beneficiarias del BFH, otorgados en el marco del Programa Techo Propio, y del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, para los actos de inscripción de Compraventa, Hipoteca y Declaratoria de edificación, no modifica ni deroga normas vigentes.



AYUDA MEMORIA

PROYECTO DE DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA REDUCCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN APLICABLES A VIVIENDAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y DEL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

1. La presente norma tiene como objeto reducir los montos de derechos registrales, dirigidos a familias de menores recursos que adquirieron su vivienda a través de un subsidio Bono Familiar Habitacional - BFH, entre los cuales se encuentran: la tasa por inscripción de la compraventa, hipoteca y la declaratoria de edificación de las Viviendas de Interés Social - VIS, las dos primeras en el marco de la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva y la última en el marco de la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio.
2. Asimismo, tiene por finalidad establecer valores especiales de los derechos registrales para las familias que se hacen acreedoras al Bono del Buen Pagador por haber sido calificadas para un crédito del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, con la finalidad de lograr la inserción en el Registro de los actos generados a consecuencia de la adquisición de una vivienda en el marco del Nuevo Crédito MIVIVIENDA.
3. Las familias beneficiarias del BFH, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, de forma adicional al subsidio recibido y al ahorro, se ven en la necesidad de obtener un crédito complementario, cuyas cuotas mensuales oscilan entre S/ 103,50 y S/ 979,83, cuyo promedio es de S/ 461,02, adicionalmente están obligados a asumir el costo del pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende a S/ 337,75 y los costos de los derechos registrales de la hipoteca que asciende a S/ 128,65, derechos registrales que en conjunto ascendería a un total de S/ 466,40.
4. En la modalidad de Construcción en Sitio Propio, los beneficiarios deben asumir el costo del pago de los derechos registrales de la inscripción de la declaratoria de edificación que asciende desde S/ 73,50 hasta S/ 246,60, por lo que a la fecha existen un aproximado de 250 000 VIS sin declaratoria de edificación, inscrita en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).
5. Los adquirentes de viviendas con el Nuevo Crédito MIVIVIENDA, cuyas cuotas oscilan entre S/ 337,31 y S/ 4 747,86, siendo el promedio de S/ 1 363,05, las cuales son cubiertas con el ingreso mensual del titular del crédito, adicionalmente a ello, están obligados a asumir el pago de los derechos registrales por la inscripción de la compraventa que asciende aproximadamente a S/ 1 265,80, además de tener que cubrir los costos de los derechos registrales de la hipoteca, que asciende a S/ 646,90, derechos registrales que en conjunto ascendería a un total de S/ 1 915,70, en ese orden de las 17,384 transferencias e hipotecas realizadas, se han inscrito sólo 2,099 (correspondiendo 1,084 a bienes existentes y 1,015 a bienes futuros); por lo que, se encuentran pendientes de inscripción 15,285.
6. El beneficiario que cuenta con un ingreso máximo de S/ 3 626,00 para el BFH sólo puede destinar un tercio de dicho ingreso para solventar la cuota mensual de un crédito hipotecario, lo que le imposibilita a poder cancelar los gastos registrales respectivos durante la vigencia del citado crédito.
7. Con la finalidad de lograr la inserción en el Registro de los actos generados a consecuencia de la adquisición de una vivienda, es necesario conceder un descuento aplicable a los derechos registrales de inscripción, a familias de menores recursos que adquirieron su vivienda a través de un subsidio.



8. El proyecto propone aprobar la reducción de derechos registrales de inscripción de compraventa, hipoteca y declaratoria de edificación a ser abonados por las familias beneficiarias del BFH en el marco del Programa Techo Propio y las familias beneficiarias del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, mediante un descuento cuyo efecto se puede apreciar en el siguiente cuadro:

ACTOS DE INSCRIPCIÓN	DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN VIGENTES	DERECHOS REGISTRALES DE INSCRIPCIÓN REDUCIDOS PARA PROGRAMA TECHO PROPIO/ NUEVO CREDITO MIVIVIENDA
Compra Venta	i) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000.	a) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de compraventa para actos valorizados en más de S/ 35 000
	ii) 3/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.	
Hipoteca	i) 0.75/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados hasta S/ 35,000.	b) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de hipoteca para actos valorizados en más de S/ 35 000
	ii) 1.5/1000 del valor del acto: aplicable a actos valorizados en más de S/ 35,000.	
Declaratoria de edificación	3/1000 del valor del acto	c) Cincuenta por ciento (50%) de los derechos registrales de inscripción de declaratoria de edificación

9. Actualmente, para los productos BFH y Nuevo Crédito MiVivienda, el número de registros por hipotecas representa en promedio el 1% del total registrados por la SUNARP (S/ 630 mil promedios anuales de ingresos por derecho registral), a precios 2018, la estimación del número de registros de Hipotecas es de 13 mil para el año 2019, que significará ingresos por derecho registral de S/ 2.9 millones por Hipotecas.
10. Por lo tanto, no existe un costo fiscal, no existe ingresos que se dejarán de percibir y, por el contrario, el proyecto busca el mayor número de inscripciones de derechos registrales lo cual generaría mayores ingresos a la entidad que presta el servicio.
11. Para la identificación en el proceso de registral:
- En el caso de inscripción de compraventa e hipoteca, relacionados al Programa Techo Propio donde el beneficiario adquiere una vivienda nueva con el BFH, se cuenta con el contrato suscrito por el beneficiario y promotor donde se establece que el importe ha sido cancelado con el BFH, además se constituye la carga para no disponerlo por un periodo determinado de acuerdo al Reglamento Operativo vigente.
 - En el caso del nuevo crédito MIVIVIENDA, se cuenta con el contrato de crédito (otorgado por la Entidad del Sistema Financiero al beneficiario) el cual forma parte del contrato de compraventa, expresamente consta que se trata de un crédito MIVIVIENDA, con lo cual se determina que es el producto financiero del Fondo MIVIVIENDA S.A.
 - Respecto a la identificación de la declaratoria de fábrica proveniente del BFH para construcción en Sitio Propio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. en su condición de administrador del BFH otorgará una constancia al Beneficiario del BFH, en el cual se indique que para la construcción de la vivienda se ha otorgado dicho beneficio en la modalidad de construcción en sitio propio, además identifica plenamente el predio.

