

LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE FACILITACIÓN DE SISTEMA
PARA SER PROPIETARIO DE VIVIENDA
REFASIL VIVIENDA

PROYECTO DE LEY

Los Congresistas de la República que suscriben, integrantes del Grupo Parlamentario PPC - APP, a propuesta del señor Congresista **LUIS IBERICO NUÑEZ**, ejerciendo su derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107º de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el artículo 76º del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente Proyecto de Ley:

LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE FACILITACIÓN DE SISTEMA PARA SER PROPIETARIO DE VIVIENDA REFASIL VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Perú en su artículo 10º el Estado reconoce el derecho universal y progresivo de toda persona a la seguridad social, para su protección frente a las contingencias que precise la ley y para la elevación de su calidad de vida.

En este contexto, la mejora en la calidad de vida es un derecho al cual toda persona debe acceder para lograr un adecuado desarrollo humano, y ello incluye contar con una vivienda digna con todas las necesidades básicas y primordiales que faciliten tal desarrollo humano y que involucran el principio de dignidad humana.

Es así que el Tribunal Constitucional en su sentencia de abril de 2012 señaló lo siguiente:

“La evolución del Estado Constitucional, que ha incorporado las exigencias éticas derivadas del principio de dignidad humana, imponen que este principio alcance un contenido más amplio, que incluya la necesidad de realizar acciones positivas tendientes a equiparar a las personas en la satisfacción de sus derechos y necesidades básicas. De este modo, el principio de igualdad, visto en su dimensión sustantiva, exige que se brinden a las personas las mismas oportunidades para el goce real y efectivo de los derechos fundamentales que la Constitución reconoce. Esta exigencia, por lo demás, vale tanto para la equiparación de derechos civiles básicos, como el derecho a la defensa en juicio (que puede requerir del Estado una acción positiva, en el caso de litigantes o procesados sin recursos económicos), de derechos políticos, como el derecho al voto y a la participación política (donde las medidas de discriminación positiva a favor de poblaciones tradicionalmente excluidas, como el caso de las cuotas electorales, son frecuentes), y de derechos sociales, como el derecho a la alimentación, salud,

vivienda o educación (donde la necesidad de medidas positivas que favorezcan a personas que no tienen satisfechas estas necesidades básicas es más urgente).¹

Es el caso que el Estado al igual de desarrollar las herramientas para que el ciudadano pueda acceder a una pensión es en este mismo sentido que deben facilitar alternativas para promover el acceso a viviendas como todo derecho fundamental.

El Sistema Privado de Pensiones fue creado con el objetivo de facilitar el primer principio. Sin embargo, este sistema puede servir para lograr el segundo propósito que es de obtener una vivienda de uso propio o por ejemplo adquirir una segunda vivienda para la generación de renta que permita complementar la obtención de una pensión complementaria a la que le pueda brindar el sistema Privado de Pensiones.

Con este objetivo, la presente propuesta legislativa busca establecer mecanismo voluntario de acogimiento a través de un régimen de facilitación de sistema para ser propietario de viviendas – REFASIL VIVIENDA; con la finalidad que, los beneficiarios del presente régimen que cumplan determinados requisitos, cancelen o adquieran vivienda para uso propio o una vivienda adicional para generarse renta, manteniendo al menos como cálculo de pensión un monto de dos (02) Remuneraciones Mínimas Vitales. En otras palabras, ello sería opcional para el beneficiario para acceder a dicho monto o no, ya sea teniendo una vivienda de uso propio que actualmente no posee, o en su defecto complementando dicha pensión con una renta producto de una segunda vivienda.

Los beneficiarios serían aquellas personas que tengan una cuenta individual de capitalización en el Sistema Privado de Pensiones, independientemente de su estado civil. Asimismo, el acogimiento de uno de los cónyuges o convivientes como beneficiario de REFASIL – VIVIENDA, excluye al otro.

Los requisitos que deben cumplir concurrentemente los beneficiarios son tener como mínimo cuarenta (40) años de edad. Esta edad ha sido establecida tomando como base un estimado del Fondo Mivivienda en el sentido que el promedio de edad de adquisición de una vivienda a través de los créditos que ofrecen vienen bajando y que se encuentra alrededor de 36 años y que en la medida que la oferta se amplíe este promedio se va a reducir.²

Lo anterior implica que jóvenes menores de cuarenta años son más proclives a tener acceso a una vivienda que personas de rangos de edades mayores.

Asimismo, se ha previsto tener los siguientes requisitos no tener la condición de pensionista en el Sistema Privado de Pensiones. Además, cumplir uno de los siguientes supuestos: i) No ser propietario de vivienda; ii) Tener la condición de haber adquirido vivienda de uso propio, con saldo deudor hipotecario con empresas del sistema financiero; o iii) siendo propietario

¹ EXP. N.º 0033-2010-PI/TC

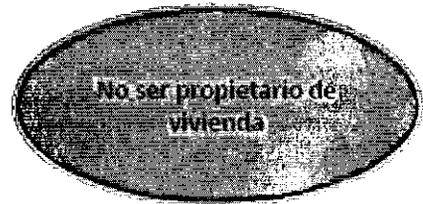
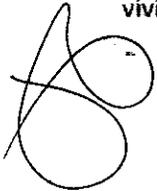
² www.rpp.com.pe

de vivienda de uso propio ya cancelada, desee adquirir una vivienda adicional para generarse renta.

Los beneficiarios acogidos pueden solicitar a la Administradora Privada de Fondos de Pensiones - AFP la disposición de los aportes que tengan en su Cuenta Individual de Capitalización - CIC según el monto requerido por el beneficiario acogido y hasta el límite establecido luego de calcular el excedente respectivo para la obtención de una pensión mínima equivalente a dos Remuneraciones Mínimas Vitales, y serán utilizados única, exclusivamente y excluyentemente en una de las siguientes situaciones:

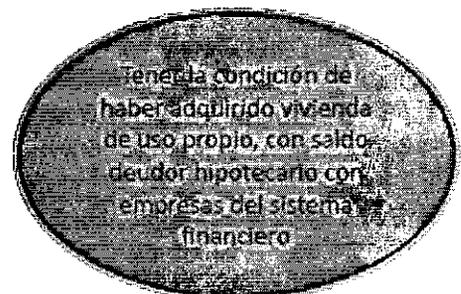
Situación 1

Pago total o parcial para la adquisición por primera vez de una vivienda para uso propio.



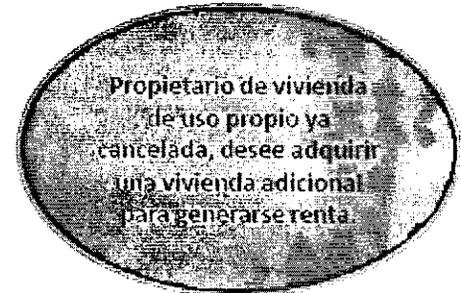
Situación 2

Pago total o parcial del saldo deudor hipotecario con empresas del sistema financiero que el beneficiario acogido tiene por la vivienda de uso propio.



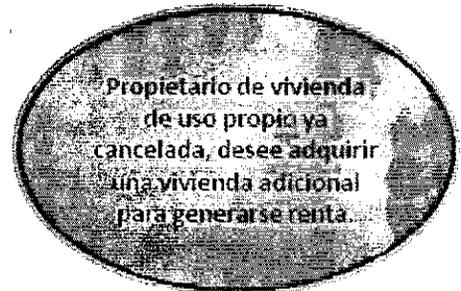
Situación 3

Pago total para la adquisición por una sola vez, de una vivienda adicional con fines de generar renta.



Situación 4

Pago parcial o cobertura del monto inicial solicitado por las empresas del sistema financiero para la adquisición por una sola vez, de una vivienda adicional con fines de generar renta.



Adicionalmente, la iniciativa legislativa plantea que:

- a) La verificación de los requisitos que deben cumplir los beneficiarios que se acogan al REFACIL VIVIENDA, se efectúa en plazo no mayor de 30 días calendario, por la respectiva administradora privada de fondos de pensiones.
- b) Los aportes serán entregados por la Administradora de Fondos de Pensiones directamente a la persona natural o jurídica indicada por el beneficiario únicamente para alguno de los fines señalados en la norma propuesta.
- c) El proceso de entrega de aportes por parte de la Administradora de Fondos de Pensiones no debe exceder los treinta días calendario desde que fueron solicitados por el beneficiario acogido.
- d) En caso de denegatoria resuelve en última y definitiva instancia administrativa la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en un plazo no mayor de quince días calendario.

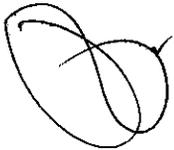
A

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Los beneficios netos de la propuesta son los siguientes:

- ✓ Promover el acceso a la vivienda
Permitirá lograr el acceso a personas que actualmente no tienen vivienda para uso propio, contribuyendo con ello que los ciudadanos puedan alcanzar un desarrollo humano adecuado y una calidad de vida óptima.
- ✓ Dinamizar la economía en su conjunto
Contribuirá a lograr una mayor demanda de viviendas con lo cual permitirá un repunte del sector construcción, y actividades conexas, permitiendo un mayor crecimiento económico.

De acuerdo a una medición realizada por CAPECO para Lima Metropolitana y Callao, tal como lo señala el diario El Comercio en una publicación del 22 de enero de 2015, las ventas en el mercado inmobiliario registraron una reducción del 23,8% respecto al año anterior.³



Obtención de una mayor generación de renta en la edad de jubilación

Las personas que se acojan voluntariamente al régimen propuesto podrían mejorar sus rentas durante la edad de jubilación.

INCIDENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

La propuesta legislativa propone incorporar en el ordenamiento jurídico disposiciones a través de la creación de un régimen de facilitación de sistema para ser propietario de viviendas – REFASIL VIVIENDA.

FORMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA:

Ha dado la Ley siguiente:



³ <http://elcomercio.pe/economia/peru/2014-se-registro-menor-venta-viviendas-cuatro-anos-noticia-1786323>

LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE FACILITACIÓN DE SISTEMA PARA SER PROPIETARIO DE VIVIENDA REFASIL VIVIENDA

Artículo 1. Régimen de facilitación de sistema para ser propietario de viviendas – REFASIL VIVIENDA

Establézcase el régimen de facilitación de sistema para ser propietario de viviendas – REFASIL VIVIENDA; con el objeto que, los beneficiarios del presente régimen que cumplan los requisitos señalados en la presente Ley, cancelen o adquieran vivienda para uso propio o una vivienda adicional para generarse renta.

Artículo 2. Beneficiarios del REFASIL VIVIENDA

- 2.1 Son beneficiarios del REFASIL VIVIENDA aquellas personas que tengan una cuenta individual de capitalización en el Sistema Privado de Pensiones, independientemente de su estado civil.
- 2.2 El acogimiento de uno de los cónyuges o convivientes como beneficiario de REFASIL – VIVIENDA, excluye al otro.

Artículo 3. Requisitos para acogerse al REFASIL VIVIENDA

Pueden acogerse al REFASIL VIVIENDA los beneficiarios que cumplan concurrentemente los siguientes requisitos:

- a. Tener como mínimo cuarenta (40) años de edad.
- b. No tener la condición de pensionista en el Sistema Privado de Pensiones.
- c. Cumplir uno de los siguientes supuestos: i) No ser propietario de vivienda; ii) Tener la condición de haber adquirido vivienda de uso propio, con saldo deudor hipotecario con empresas del sistema financiero; o iii) siendo propietario de vivienda de uso propio ya cancelada, desee adquirir una vivienda adicional para generarse renta.

Artículo 4. Disposición de aportes

Los beneficiarios acogidos pueden solicitar a la Administradora Privada de Fondos de Pensiones - AFP la disposición de los aportes que tengan en su cuenta individual de capitalización - CIC según el monto requerido por el beneficiario acogido y hasta el límite establecido luego de calcular el excedente respectivo para la obtención de una pensión mínima equivalente a dos remuneraciones mínimas vitales, y serán utilizados única, exclusivamente y excluyentemente en una de las siguientes situaciones:

- a. Pago total o parcial para la adquisición por primera vez de una vivienda para uso propio a que se refiere el numeral i) del literal c) del artículo 3.

- b. Pago total o parcial del saldo deudor hipotecario con empresas del sistema financiero que el beneficiario acogido tiene por la vivienda de uso propio a que se refiere el numeral ii) del literal c) del artículo 3.
- c. Pago total para la adquisición por una sola vez, de una vivienda adicional con fines de generar renta a que se refiere el numeral iii) del literal c) del artículo 3.
- d. Pago parcial o cobertura del monto inicial solicitado por las empresas del sistema financiero para la adquisición por una sola vez, de una vivienda adicional con fines de generar renta a que se refiere el numeral iii) del literal c) del artículo 3.

Artículo 5. Plazo de verificación de requisitos

La verificación de los requisitos que deben cumplir los beneficiarios que se acogan al REFACIL VIVIENDA, se efectúa en plazo no mayor de 30 días calendario, por la respectiva administradora privada de fondos de pensiones.

Artículo 6. Entrega de aportes

Los aportes serán entregados por la Administradora de Fondos de Pensiones directamente a la persona natural o jurídica indicada por el beneficiario únicamente para alguno de los fines señalados en el artículo 4° de la presente Ley.

Artículo 7. Plazo de entrega

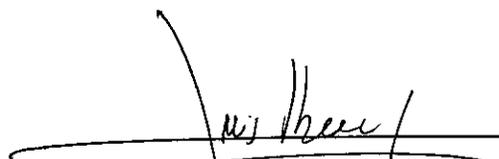
El proceso de entrega de aportes por parte de la Administradora de Fondos de Pensiones no debe exceder los treinta (30) días calendario desde que fueron solicitados por el beneficiario acogido. En caso de denegatoria resuelve en última y definitiva instancia administrativa la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en un plazo no mayor de quince días calendario.

Artículo 8. Reglamento

El Poder Ejecutivo dictará el reglamento correspondiente en el plazo de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

Lima, 20 de mayo de 2015.

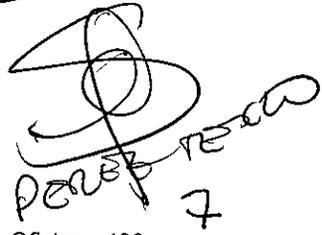

Luis Iberico Nuñez
Vocero


LUIS IBERICO NUÑEZ
Congresista de la República


CARLOS A. CÁRDENAS


Benigno


J. Redon


PÉREZ TEJADA
7

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima,03.....de.....JUNIO.....del 2015.....

Según la consulta realizada, de conformidad con el
Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la
República: pase la Proposición N° 4554 para su
estudio y dictamen, a la(s) Comisión (es) de
ECONOMIA, BANCA, FINANZAS e INTELI-
GENCIA FINANCIERA ; VIVIENDA y
CONSTRUCCION

JAVIER ANGELES ILLMANN
Oficial Mayor(e)
CONGRESO DE LA REPÚBLICA