

Lima, 20 de diciembre de 2021

Señor

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS

Presidente de la Comisión de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Congreso de la República

Presente. -

Asunto : Solicitud de opinión a Proyecto de Ley 886/2021-CR
OFICIO N°257-2021/2022/JDEV-CVC-CR

De nuestra consideración

Estimado Señor Congresista:

Por la presente, nos dirigimos a usted con relación al OFICIO N°257-2021/2022/JDEV-CVC-CR en la que se solicita a la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú - ASEI opinión técnico-legal sobre el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, denominado PROYECTO DE LEY QUE PRECISA EL BENEFICIO DE LA EXONERACION DEL IGV A LA PRIMERA CONSTRUCCION DE VIVIENDA, a través del cual se propone incorporar y precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

Que si bien nuestro gremio coincide con el sentido y las finalidades de los objetivos del Proyecto de Ley N° 886/2021, es necesario y responsable como gremio realizar comentarios y aportes con el fin de mejorar el alcance y su implementación.

Para ello, se propone que la precisión propuesta quede redactada en un párrafo aparte; esto con el fin de no desvirtuar y alterar el texto original del ítem "B" toda vez que, tal y como se incluye en el párrafo propuesto, podría asumirse o interpretarse que el beneficio es exclusivo del programa techo propio, confundiendo su aplicabilidad, y excluyendo a aquellos predios que -teniendo un valor de venta inferior o igual a las 35 UITs- no se encuentran comprendidos en dicho programa.

Así mismo, el Programa Techo Propio cuenta con la modalidad de Mejoramiento de Vivienda, la cual opera a través de las Entidades Técnicas en procesos constructivos encargados y contratados con Entidades Técnicas, de la misma manera como se opera en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, solo que no se trata de construir una nueva vivienda sino de ampliar y mejorarla. Ambas modalidades están orientadas a atender y resolver la brecha de vivienda, sobre todo en lo que corresponde al déficit cualitativo, por lo que el beneficio propuesto debe incluir a ambas modalidades ya que atiende y está dirigida al mismo segmento de la población.

De la misma manera, el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRs) -que es un subsidio similar al Bono Familiar Habitacional (BFH)-, es administrado por el Fondo Mi Vivienda y se ejecuta a través de Entidades Técnicas, sólo que destinado al reforzamiento estructural,

De acuerdo a lo expuesto, se plantea la siguiente redacción en el artículo 3° del proyecto:

Artículo 3.- Modificación del primer párrafo del Literal B) del Apéndice 1 del Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Modifíquese el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, que quedara redactado en los siguientes términos:

"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la legislación de la materia.

Asimismo, dicha exoneración aplica a la construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en las modalidades de Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV), así como en la aplicación del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS), cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias."

Por otro lado, con el fin de asegurar los objetivos y la finalidad del proyecto de ley, y que el beneficio obtenido a través de la exoneración propuesta sea trasladado a los beneficiarios del programa Techo Propio que construyen o mejoran sus viviendas en las modalidades de Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV), así como del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS), se propone precisar la redacción de tal forma que sea claro que el beneficio incida directamente en la mejora de la calidad de la misma, sea para ampliar las áreas de construcción de la vivienda; para incrementar el nivel o la cantidad de acabados; o para mejorar o extender el sistema de reforzamiento estructural

Se recomienda la siguiente redacción de la Primera Disposición Complementaria Final:

PRIMERA.- Adecuación de Reglamentos Operativos

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecuará el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, del Programa Techo Propio, así como en la aplicación del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS), con la finalidad de dictar los lineamientos que permitan garantizar que el monto de la exoneración regulada en el segundo párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N°055-99-EF, incida directamente en el mejoramiento de la calidad de la vivienda.

Por último, aprovechamos la oportunidad para solicitar que la Comisión de Vivienda del Congreso, también evalúe la posibilidad de legislar mejoras a los alcances de la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) del Programa Techo Propio. Para ello, creemos que es oportuno y

necesario implementar mayores incentivos para incrementar la ejecución y producción de viviendas bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) del Programa Techo Propio y de esta manera masificar los proyectos a nivel nacional; generando una mayor cantidad de oferta inmobiliaria y colocación de vivienda. Esto permitiría incorporar nuevos “jugadores” inmobiliarios e incrementar el número de unidades anuales, contribuyendo con la política nacional de vivienda y la atención de los segmentos menos favorecidos. La devolución del Impuesto General a las Ventas (IGV) generados a partir de la ejecución de proyectos AVN de Techo Propio, sería un incentivo importante y clave para la masificación del acceso y la demanda de más vivienda, sobre todo en la presente coyuntura que demanda urgencia en inversión privada y pública, y así contribuir con la reactivación económica del sector y del país.

Sin otro particular, quedamos a vuestra disposición para sumarnos a su esfuerzo de trabajar en la mejora regulatoria que promueva el acceso a la vivienda de interés social de las personas que más lo necesitan.

Atentamente,



Juan Carlos Tassara García
Presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú