

**Universidad Nacional Mayor de San Marcos**

---

**From the Selected Works of Julio Eduardo Pozo Sánchez**

---

March 29, 2016

# Capitalización inmobiliaria. Una alternativa más para adquirir vivienda ¿A seguir ahorrando para la cuota inicial?

Julio Eduardo Pozo Sánchez



Available at: [https://works.bepress.com/julio\\_pozo\\_sanchez/20/](https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/20/)



# CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA: UNA ALTERNATIVA MÁS PARA ADQUIRIR VIVIENDA. ¿A SEGUIR AHORRANDO PARA LA CUOTA INICIAL?

[Inicio](#) > [Noticias](#) > CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA: UNA ALTERNATIVA MÁS PARA ADQUIRIR VIVIENDA. ¿A Seguir Ahorrando Para La Cuota Inicial?

---



## CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA: UNA ALTERNATIVA MÁS PARA ADQUIRIR VIVIENDA. ¿A seguir ahorrando para la cuota inicial?

🕒 29.03.2016 👤 catedralex\_wp\_admin 📁 Capitalización Inmobiliaria, Derecho Inmobiliario 💬 0

**JULIO POZO SÁNCHEZ**

**Miembro del Comité Consultivo de la Revista Cathedra Lex**

El pasado 22 de marzo se publicó el Reglamento de la Ley que regula el contrato de capitalización inmobiliaria, Ley N° 28364, modificada el año pasado por el Decreto Legislativo (DL) 1196.

Como es sabido, esta norma (la Ley N° 28364 y su modificatoria) regula una alternativa (más) para adquirir vivienda en nuestro país y se suma al "novedoso" leasing inmobiliario ofrecido a través del DL 1177 que estableció un régimen de promoción para el arrendamiento de viviendas allá por el mes julio del 2015.

Coincidentemente solo 3 días antes (el sábado 19 de marzo), el diario El Comercio publicaba una nota periodística donde hacía referencia al no despegue del leasing inmobiliario<sup>1</sup>. Como era de preverse, este tan promocionado mecanismo (y producto) financiero para adquirir propiedad aún no logra posicionarse en la preferencia de los bancos e inmobiliarias.

Como lo he venido comentando en los seminarios donde he tenido oportunidad de tratar sobre esta

normativa, no basta con las buenas intenciones del Ejecutivo. Estas tienen que venir acompañadas con incentivos concretos para que estos dos actores mencionados (bancos e inmobiliarias) encuentren atractivo ofrecernos adquirir una vivienda vía alquiler-venta o leasing.

En este escenario, tras haberse reglamentado el contrato de capitalización inmobiliaria, **¿despegarán por fin estas alternativas? ¿Acaso existe un verdadero interés del Ejecutivo en promocionar estas “nuevos” mecanismos para alcanzar el sueño de la casa propia?**

El pasado mes de diciembre del 2015, en un comentario en su blog para Semana Económica, Andrés Zubiarte nos decía, haciendo referencia a las propuestas electorales que ya asomaban, que “en febrero de este año [en alusión al 2015], el ministro de Vivienda hizo una declaración a la prensa en la que manifestó que ‘por el leasing o alquiler-venta se podrá acceder a una vivienda sin una cuota inicial, lo cual permitirá que más familias cumplan con el sueño de la casa propia. De entrar en vigencia la norma [que ocurrió en julio del 2015], serán 400,000 familias peruanas las beneficiadas’ (Fuente: RPP, 25 de febrero 2015). Una cifra sin precedentes (y sin sustento), teniendo en cuenta que en el 2013, el mejor año del boom inmobiliario, a nivel nacional se vendieron aproximadamente 50,000 viviendas”<sup>2</sup>.

Con acierto Andrés Zubiarte agregó que: “hace pocas semanas [su comentario fue publicado el 10 de diciembre del 2015], el nuevo ministro de Vivienda asistió al Congreso para sustentar el presupuesto de su cartera para el 2016. En su exposición estimó que en el 2016 se venderían mil viviendas por el mecanismo de alquiler-venta y cien por leasing inmobiliario”.

Increíble! Como lo resalta Andrés Zubiarte, de “400,000 familias peruanas beneficiadas” como fue anunciado en febrero del 2015, finalmente, tendríamos 1,100 solo algunos meses después.

Así, coincidimos con el blogger cuando se pregunta “¿Qué pasó en estos nueve meses?”. El mismo se responde: “la verdad es que nada nuevo. Las premisas son las mismas. La ley se promulgó y ya se reglamentó, pero el análisis sigue siendo claro: mecanismos como los mencionados –que ya existen en otros países– pueden ser válidos y exitosos, **pero no son más que complementarios al producto principal de acceso a la vivienda, que es el crédito hipotecario**” (resaltado nuestro).

Nosotros sumamos algunas preguntas. ¿Ocurrirá lo mismo con el contrato de capitalización inmobiliaria? Probablemente sí. Y es que no existe diferencia sustancial entre ambas propuestas para adquirir propiedad.

Como puede advertirse de la infografía preparada por el diario La República, tanto el leasing inmobiliario (DL 1177) y la capitalización inmobiliaria (DL 1196) suponen el pago de una renta, la misma que no será devuelta (por la inmobiliaria, bancos, o empresa de capitalización inmobiliaria) en caso de no ejercer la opción de compra. Lo que sí será devuelto o utilizado para adquirir la vivienda será la cuota de

capitalización individual. Pero diferencia de fondo no existe.

Modalidades de colocación de viviendas					
	Arrendamiento tradicional	Arrendamiento con opción de compra	Leasing	Capitalización inmobiliaria	Hipoteca tradicional
Cuota inicial o prima de estreno	✗	Puede ser*	Puede ser*	Puede ser*	✓
Arrendamiento	✓	✓	✓	✓	✗
Exoneración del IGV	✓	✓	✓	✓	✗
Registro administrativo para vivienda(RAV)	✓	✓	✓	✓	✗
Retorno de lo aportado	✗	✗	✗	✓	✗
Entidad que coloca el inmueble	Cualquier propietario	Constructora o inmobiliaria	Bancos	Empresas de capitalización inmobiliaria**	Constructoras o financieras
Bono del buen pagador/Bono familiar habitacional	✗	✓	✓	✓	✓

(Fuente de la Infografía: La República)

Aquí, cabe hacer referencia a lo indicado recientemente por el ex Director Nacional de Vivienda, Manuel Balcázar, quien consideró que “tanto la capitalización inmobiliaria como los demás mecanismos de arrendamiento están dirigidos para los independientes, que bajo las condiciones actuales no serían sujetos de crédito y, además, para aquellos que no cuenten con el dinero de la cuota inicial. No obstante, advirtió que todos los mecanismos que no tengan en su esquema el pago de una cuota inicial serán más caros que la hipoteca tradicional. ‘Por eso la recomendación es que ahorren para su cuota inicial e ingresen a un crédito hipotecario tradicional’, manifestó”<sup>3</sup>.

**¿A seguir ahorrando para la cuota inicial? Sí.** Pero si nos urge alcanzar vivienda analicemos, bajo términos económicos y nuestro caso concreto, cuál mecanismo nos resulta el más conveniente. Claro, ello siempre que empiecen a ser ofrecidos por las inmobiliarias o entidades del sistema financiero.

No obstante todo lo anterior (que parece aún desolador), hoy ya puede hacerse uso del formulario para celebrar el “tradicional” arrendamiento (FUA<sup>4</sup>). Ello también merece ser difundido por los múltiples beneficios que ofrecen para las partes, sobre todo para el arrendador, quien cuenta con un mecanismo más célere (el proceso único y de ejecución de desalojo) para evitar el aún problemático: desalojo por vencimiento de contrato de alquiler o desalojo por precario<sup>5</sup>. Así que... a utilizar el FUA de una vez ;!

<sup>1</sup> Se refería a que “poco más de diez días de terminar marzo, surge la duda respecto a si el leasing inmobiliario y el alquiler-venta –ambos mecanismos impulsados por el Poder Ejecutivo– ya son promovidos en el mercado. Esto debido a que el año pasado, el ministro de Vivienda, Construcción y

Saneamiento, Francisco Dumler, indicó que en el primer trimestre del 2016 se empezaría con la implementación de estos mecanismos por parte de las entidades financieras e inmobiliarias". Disponible en el siguiente enlace: <<http://elcomercio.pe/economia/peru/mecanismos-leasing-inmobiliario-y-alquiler-venta-no-despegan-noticia-1887590>>

<sup>2</sup> Fuente: <http://semanaeconomica.com/boominmobiliario/2015/12/10/el-boom-inmobiliario-y-las-promesas-politicas/>

<sup>3</sup> Extraído de <<http://larepublica.pe/impresaeconomia/750634-sepa-como-adquirir-un-depa-por-capitalizacion-inmobiliaria-en-el-pais>>

<sup>4</sup> FUA: Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el cual será necesario para celebrar y suscribir contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, conforme lo señala el artículo 4° (Formularios) del D.Leg. N° 1177.

<sup>5</sup> Véase mi comentario sobre el nuevo proceso único de ejecución de desalojo que creó el D. Leg. N° 1177, en: POZO SÁNCHEZ, Julio, "Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo. Decreto Legislativo N.º 1177", en *Actualidad Civil*, N° 14, Instituto Pacífico, agosto 2015. Así también, disponible en <[http://works.bepress.com/julio\\_pozo\\_sanchez/11/](http://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/11/)>

## Noticias, Novedades

♥ 10



ARTÍCULO ANTERIOR

Nuestra revista

SIGUIENTE ARTÍCULO

LA IMPRESCINDIBLE  
ACTIVIDAD ECONÓMICA DE  
LAS ASOCIACIONES