

El nuevo régimen de *leasing* inmobiliario



Luis Miguel Lara Zenoaín

Estudiante de octavo ciclo de la Facultad de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Católica del Perú, coordinador de Contabilidad del Centro Federado de la Facultad de Ciencias Contables, coordinador del área de Finanzas de la Revista Lidera.

Christian Manuel Pisfil Paredes

Estudiante de octavo ciclo de la Facultad de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Católica del Perú, coordinador de Deportes del Centro Federado de la Facultad de Ciencias Contables, miembro del área de Finanzas de la Revista Lidera.



Luis Eduardo Abanto Arroyo

Estudiante de séptimo ciclo de la Facultad de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Católica del Perú, miembro del área de Finanzas de la Revista Lidera.



1. Introducción

Los bienes raíces, en particular las viviendas, pueden significar un lugar para vivir, una inversión, o, incluso, un elemento crucial que alimenta y sostiene al sistema financiero. Por su elevado costo, están asociados a la deuda; es difícil que un trabajador promedio pueda ahorrar lo suficiente para adquirir una vivienda al contado. Por su parte, para los agentes superavitarios, los inmuebles son una atractiva oportunidad de inversión, pues la población tiende a aumentar, con lo cual incrementa la demanda de viviendas, mientras que la superficie del suelo es un claro ejemplo de recurso escaso. La combinación inicial de estos factores genera que los precios suban.

La adquisición de viviendas mediante mecanismos de deuda, tal como el crédito hipotecario, son métodos de financiamiento de largo plazo. En el Perú, los plazos preferidos por los usuarios son entre los diez

*“(...)se describe al **Leasing Inmobiliario** como el contrato por el cual el arrendador financiero financia el acceso del arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda por el pago de cuotas periódicas”*

y veinticinco años. Esto los convierte en una fuente de ingresos “segura” para las entidades financieras siempre y cuando estos créditos sean aprobados con una correcta medición del riesgo crediticio de los potenciales usuarios. La crisis financiera del año 2008 se originó principalmente, porque en los años anteriores se otorgaron créditos hipotecarios de manera desmesurada con la esperanza de que, en el peor de los casos, se recuperaría la inversión rematando las viviendas que se encontraban en un crecimiento de precios acelerado. Lamentablemente, se trataba de una burbuja inmobiliaria: los precios crecieron sin fundamento, solo basados en la especulación. Esto produjo que el mercado se remeciera: hubo un abandono masivo de viviendas, que inundó el mercado de viviendas, creó una sobreoferta y disminuyó el valor de estas a mínimos históricos. A partir de ello, se desvalorizaron las carteras y se redujo la liquidez de los bancos norteamericanos, lo cual afectó al sector financiero global. Este caso es una muestra de la importancia y la volatilidad del sector inmobiliario.

1.1 Panorama del sector inmobiliario

El sector inmobiliario en el Perú tuvo un fuerte crecimiento en la última década: alcanzó niveles exorbitantes, como en el caso de la avenida Costanera en San Miguel, donde el valor del metro cuadrado en el año 2004 rondaba los US\$ 70,00, mientras que, en la actualidad, se valoriza en US\$ 1598,00, un acumulado superior al 2000%. En general, el crecimiento de este sector tuvo un rol fundamental en el crecimiento económico del país; este fue impulsado por la alta demanda de inmuebles, mano de obra especializada y materiales de construcción. Sin embargo, en el año 2014, hubo una recesión mundial que afectó parcialmente a la economía del Perú mediante una desaceleración en el crecimiento del país, que impactó directamente en el sector inmobiliario. A partir de ello, la demanda y los precios de las viviendas se contrajeron por primera vez en más de una década.

1.2 El *leasing* o arrendamiento inmobiliario

Mediante el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2015a), se aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. En el D.L.N° 1177, se establece la normativa para el *leasing* inmobiliario. En el artículo 29°, se describe al *leasing* inmobiliario como el contrato por el cual el arrendador financiero financia el acceso del arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda por el pago de cuotas periódicas, que comprende el pago de intereses, en un período determinado, con la particularidad de que, al final del plazo, el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2015b).

“(…) al término del período establecido en el contrato de arrendamiento financiero, al no ejercerse la opción de compra, se pierde todo derecho sobre el bien inmueble”

El *leasing* financiero comparte los mismos principios que el *leasing* vehicular, por lo que el inmueble pasa de ser propiedad de la constructora o inmobiliaria a propiedad de la entidad financiera. Esta modalidad está orientada a la adquisición de viviendas nuevas, por lo que el futuro arrendatario estará sujeto al pago de una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial. Otra similitud es que, al término del período establecido en el contrato de arrendamiento financiero, al no ejercerse la opción de compra, se pierde todo derecho sobre el bien inmueble; en este caso, el arrendatario no fue dueño del inmueble en ningún momento.

2. Modalidad convencional – crédito hipotecario

El método de adquisición de inmuebles para las personas naturales más usado es el crédito hipotecario. Este tipo de crédito tiene como garantía el inmueble por adquirir; en esa medida, ante un incumplimiento prolongado de la obligación de pago con la entidad financiera, esta procede al remate del bien inmueble y recupera su inversión. El Estado peruano fomenta diversas medidas para facilitar el acceso a la adquisición de viviendas a la población de clase media y baja. Un claro ejemplo de ello es el Crédito Mivivienda, que otorga “bonos de buen pagador” (BPP), los cuales son aportes que el Estado suma a la cuota inicial, de modo que el monto a financiar se reduzca considerablemente.

Según el portal “Comparabien” de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, para un inmueble valorizado en S/ 120.000,00 con un 20% de inicial y un BPP de S/ 14.000,00 (monto a financiar de S/ 84.000,00), las tasas costo efectivo anual (TCEA) rondan entre 10,87% y 29,98%, adecuadas a un plazo de 15 años (Comparabien 2016). Cabe recalcar que todas las variables mencionadas influyen en la determinación de la TCEA. Las tasas mencionadas se traducen a cuotas que van desde los S/ 908,52 hasta los S/ 1865,00. Son las entidades bancarias las que ofrecen tasas más bajas, mientras otras, como las cajas municipales y rurales, ofrecen tasas más altas, debido a que sus préstamos están destinados a clientes con mayor riesgo de impago.

3. Análisis del *leasing* inmobiliario

El *leasing* inmobiliario ha sido creado como una alternativa idónea para jóvenes que se encuentran

en pleno desarrollo de su vida profesional, por lo que se espera que sus ingresos se incrementen en el corto y mediano plazo. Como ya se mencionó, este es un método de financiamiento a largo plazo, en el cual la entidad financiera es dueña de la propiedad. Debido a ello, si se dejase de cumplir con los pagos, el arrendatario perdería la oportunidad de ser dueño del inmueble, mientras que, en el caso de adquisición por compra mediante crédito hipotecario, no existe arrendador ni arrendatario: el adquirente es dueño desde el momento en que se realiza la compra del bien inmueble.

Gráfico 1. Modalidades de arrendamiento

Modalidades de arrendamiento

■ Aplicación:
Valor de la vivienda
S/. 120,000



	Alquiler	Alquiler con opción a compra + crédito hipotecario	Alquiler con opción a compra + leasing
Plazo de alquiler	24 meses	24 meses	24 meses
Prima de estreno	---	S/. 6,000	S/. 6,000
Valor de compra final	---	S/. 108,000	S/. 108,000
Cuota mensual a pagar	S/. 1,050	S/. 1,017	S/. 1,017
Bono del buen pagador	---	S/. 14,000	S/. 14,000
Valor de compra final	---	---	S/. 4,800
Monto a financiar	---	S/. 94,000	---
Plazo	---	180 meses	180 meses
Cuota mensual a pagar	---	S/. 1,065	S/. 1,000

Fuente: Fondo Mivivienda (2016)

En la tercera columna del cuadro anterior, se observa que el mecanismo de *leasing* inmobiliario

requiere de una prima de estreno, ya que esta modalidad está enfocada a inmuebles por estrenar, la cual asciende a un aproximado de S/ 6000,00 para un inmueble con valor inicial de S/ 120.000,00. Luego de transcurridos 24 meses, el valor residual del inmueble es de S/ 108.000,00; quedarían, entonces, 180 pagos mensuales, es decir, un pago mensual de S/ 1000,00 por 15 años.

Tal como se puede apreciar en la simulación de un *leasing* inmobiliario, este resulta considerablemente más caro que un crédito hipotecario debido a la naturaleza del *leasing* o arrendamiento financiero, a partir del cual la propiedad o el inmueble no se transfiere al arrendatario, que representa un menor riesgo de liquidez para la entidad financiera. Esto se traduce a sobrecostos y tasas más altas respecto al método convencional para la adquisición de viviendas.

4. Conclusiones

En conclusión, el *leasing* inmobiliario se presenta como una alternativa idónea para aquellas personas que no cuentan con ahorros para una cuota inicial o que están indecisos sobre la compra del inmueble. Para cualquier otro caso, se recomienda una adquisición por medio crédito hipotecario, porque ofrecen una menor tasa de interés y, en caso se trate de una primera vivienda con un valor inferior o igual a S/ 276.500,00, obtienen beneficios del Crédito Mivivienda, a lo cual se suma hasta un 25% de los fondos AFP del adquirente.

Bibliografía

- BBVA RESEARCH
2016 "Situación inmobiliaria". *BBVA Research*. Consulta: 11 de junio de 2016
<https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2016/01/Sector-Inmobiliario-2016-VFFF1.pdf>
- COMPARABIEN
2016 "Créditos Hipotecarios". *Comparabien*. Consulta: 29 de junio de 2016.
<https://comparabien.com.pe/creditos-hipotecarios>
- FONDO MIVIVIENDA
2016 "Bono Del Buen Pagador / Premio Al Buen Pagador". *Fondo Mivivienda*. Consulta: 30 de junio de 2016.
<http://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=22>
- GESTIÓN
2016 "La revalorización de la avenida Costanera: está entre las más caras de Lima". *Gestión*. Lima, 12 de julio. Consulta: 7 de julio de 2016
<http://gestion.pe/inmobiliaria/revalorizacion-avenida-costanera-esta-entre-mas-caras-lima-2165317>
- MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
2015a "Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA". *Diario Oficial El Peruano*. Consulta: 30 de junio de 2016.
<http://busquedas.elperuano.com.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legisl-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/>
- 2015b "Decreto Legislativo N° 1177". *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. Consulta: 30 de junio de 2016.
<http://www.elperuano.com.pe/NormasElperuano/2015/07/18/1264951-1.html>
- PERÚ 21
2015 "Fondo Mivivienda: Leasing inmobiliario busca formalizar el mercado de alquiler". *Perú 21*. Lima, 24 de julio. Consulta: 4 de julio de 2016.
<http://peru21.pe/economia/fondo-mivivienda-leasing-inmobiliario-busca-formalizar-mercado-alquiler-2223708> ■