PROPOSICIÓN LEGISLATIVA "LEY ALQUILA, AHORRA Y COMPRA"

La Diputada de la República, que suscribe **ROXANA MARÍA ROCHA GALLEGOS**, con la facultad establecida en el artículo 107° de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 25° inciso c), 98°, 105° y 106° del Reglamento de la Cámara de Diputados, presenta el siguiente:

CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00058-2026-2031-CD
RU 6373 - CD
19 AGOSTO 2026 02:35 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ASABARIAN

PROYECTO DE PROPOSICIÓN LEGISLATIVA

LA CÁMARA DE DIPUTADOS;

Ha dado la siguiente Ley:

"LEY ALQUILA, AHORRA Y COMPRA"

Artículo 1.- Objeto de la Ley
La presente ley tiene por objeto modificar la Ley Nº 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda; el Decreto Legislativo Nº 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; y el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo Nº 179-2004-EF, con la finalidad de lograr la independencia habitacional y el acceso progresivo a la primera vivienda de jóvenes trabajadores.

Artículo 2.- Finalidad
La presente Ley tiene por finalidad extender el acceso al alquiler formal, promoviendo el ahorro destinado a la adquisición de una primera vivienda en el marco de los programas de vivienda de interés social, reconociendo el cumplimiento oportuno de las obligaciones de arrendamiento y articulando el Bono de Arrendamiento para Vivienda con los mecanismos habitacionales y financieros existentes, sin generar duplicidad de subsidios ni afectar la protección de los datos personales.

Artículo 3.- Modificación de la Ley Nº 30952 Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda
Modificación de los artículos 1, 3, 6, 7 y 8 de la Ley Nº 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda, en los siguientes términos:

> ***"Artículo 1.- Objeto de la Ley***
> *El objeto de la presente ley es crear el Bono de Arrendamiento para Vivienda como un subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso a las mismas.*
>
> ***Asimismo, promueve la independencia habitacional de jóvenes trabajadores, que inician su vida económica independiente, facilitando el acceso progresivo a una primera vivienda propia a través de mecanismos de ahorro, acreditación del cumplimiento de las obligaciones de arrendamiento y acceso a programas del Estado."***

"Artículo 3. Distribución del Bono de Arrendamiento para Vivienda
El monto total del Bono de Arrendamiento para Vivienda se distribuye de la siguiente manera:

1. *Un porcentaje se destina para cubrir el pago del arriendo de la vivienda.*
2. ***El porcentaje restante se destina a constituir un ahorro a favor del beneficiario, el cual puede ser aplicado, a elección de este, exclusivamente a cualquiera de los siguientes fines:***

   a. ***El pago de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda.***
   b. ***El pago inicial de un contrato de arrendamiento con opción de compra regulado por el Decreto Legislativo Nº 1177.***
   c. ***El pago inicial de un contrato de arrendamiento financiero habitacional (leasing habitacional).***
   d. ***La adquisición de una vivienda promovida por programas habitacionales del Estado."***

El reglamento establece los porcentajes aplicables, las condiciones socioeconómicas y de administración del ahorro, así como los mecanismos de supervisión y los supuestos de pérdida, suspensión o devolución del beneficio.

"Artículo 6.- Vivienda de arrendamiento que califica al beneficio
Se considera vivienda de arrendamiento a aquella vivienda que constituya una vivienda unifamiliar o la unidad de vivienda que forme parte de una vivienda multifamiliar o conjunto habitacional.

Dicha vivienda debe contar, como mínimo, con ***condiciones de habitabilidad****, instalaciones de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad, así como con la conformidad de obra del inmueble.*

Tratándose de viviendas destinadas al otorgamiento del Bono de Arrendamiento para Vivienda, el reglamento establece un procedimiento simplificado para la verificación de sus condiciones mínimas de habitabilidad, a cargo de la municipalidad competente de la jurisdicción en la que se ubica el inmueble.

La verificación a que se refiere el párrafo precedente tiene por única finalidad acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas para el acceso al Bono de Arrendamiento para Vivienda y no constituye, sustituye ni exonera del cumplimiento de los procedimientos de habilitación urbana, regularización edificatoria, saneamiento registral, seguridad de edificaciones ni de las demás obligaciones o exigencias previstas en la normativa vigente."

" Artículo 7.- Beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda

7.1 Pueden acceder al Bono de Arrendamiento para Vivienda:

a. ***Modalidad general: el grupo familiar o grupo conformado por un mínimo de dos personas no dependientes, con nacionalidad peruana, que tengan entre dieciocho (18) y cuarenta (40) años de edad con escasos recursos económicos.***

b. Modalidad de Independencia Habitacional: la persona individual de nacionalidad peruana, de entre dieciocho (18) y treinta y cuarenta (40) años de edad, que acredite ingresos provenientes de actividad laboral dependiente o independiente formal y que cumpla las condiciones previstas para dicha modalidad.

7.2 En cualquiera de las modalidades, el beneficiario no debe ser propietario ni copropietario de vivienda, terreno o aires independizados destinados a vivienda, ni encontrarse comprendido en los supuestos de incompatibilidad con otros programas o beneficios habitacionales establecidos en la normativa vigente.

7.3 El Reglamento establece los límites de ingresos, criterios de evaluación socioeconómica, mecanismos de acreditación, condiciones de permanencia y demás requisitos aplicables a cada modalidad."

"Artículo 8. Criterios mínimos de selección
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe considerar en el reglamento correspondiente, los siguientes criterios mínimos:

1. *El valor mínimo y máximo de la renta mensual de la vivienda que es objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.*
2. *Las características que deben cumplir las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.*
3. *Ingreso mensual máximo de los beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.*
4. *Distribución descentralizada en la asignación del Bono de Arrendamiento para Vivienda.*
5. *No encontrarse en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.*
6. *No haber integrado, siendo mayor de edad, un grupo familiar o un grupo de personas no dependientes, que haya sido beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda* ***o del Bono Familiar Habitacional****.*
7. Los jóvenes trabajadores entre dieciocho (18) y treinta y cuarenta (40) años que accedan a la modalidad de Independencia Habitacional, asumen el compromiso de realizar un ahorro complementario mensual destinado a la adquisición de una vivienda.

El reglamento establece el porcentaje mínimo de ahorro complementario, los mecanismos para su acreditación, administración y supervisión, así como las condiciones para su empleo en la adquisición de una vivienda mediante compraventa, arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero habitacional regulados por el Decreto Legislativo Nº 1177."

Artículo 4.- Incorporación de artículo 5-A a la Ley Nº 30952 Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda
Incorporase el artículo 5-A a la Ley Nº 30952 Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda, en los términos siguientes:

"Artículo 5-A.- Incentivo al Buen Arrendatario y articulación con mecanismos de acceso a vivienda
El beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda que solicite el uso del ahorro acumulado para la adquisición de una vivienda nueva, a través de la modalidad de compraventa, arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero habitacional regulado por el Decreto Legislativo N.º 1177, puede acceder al Bono Familiar Habitacional o al Bono del Buen Pagador, o a otros programas o productos habitacionales vigentes.

La presente disposición no genera un derecho automático al otorgamiento de otro bono, subsidio o financiamiento. El postulante se encuentra obligado a cumplir los requisitos, límites, incompatibilidades y procedimientos de la norma especial que regula cada mecanismo.

Para acceder a dicho beneficio deberá acreditar:

a) *Un período mínimo de veinticuatro (24) meses de permanencia en el programa.*
b) *Historial de cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.*
c) *Un ahorro complementario propio equivalente, como mínimo, al diez por ciento (10%) del valor de la vivienda a adquirir.*
d) No haber incurrido en causal de pérdida, suspensión o devolución del beneficio.

El ahorro acumulado se destina exclusivamente a complementar la cuota inicial, el valor de ejercicio de la opción de compra o el mecanismo de acceso a vivienda que corresponda.

El monto, las condiciones, el procedimiento y los límites para la aplicación del presente artículo se establecen en el reglamento, sin que se demande la necesidad de recursos adicionales al tesoro público.*"*

Artículo 5.- Modificación del Decreto Legislativo Nº 1177 Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda
Modificación del artículo 5 del Decreto Legislativo Nº 1177 Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, en los siguientes términos:

"Artículo 5.- Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV
5.1 *Créase, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV, el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), en el que se registra electrónicamente:*

a) *Los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios o Jueces de Paz Letrados, de ser el caso, cuyas firmas certifiquen, así como sus modificaciones y prórrogas.*

b) *Las resoluciones judiciales que ordenen el desalojo que se emiten en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo regulados en el presente Decreto Legislativo;*

para lo cual, además de notificar de manera regular a las partes, el Juzgado de la causa comunicará estas resoluciones al RAV.

Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley Nº 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

c) El historial de cumplimiento de pago de las rentas de arrendamiento, cuotas periódicas, conceptos complementarios y demás obligaciones derivadas de los contratos registrados en el RAV.

En adición a lo anterior, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá brindar los servicios complementarios que determine para el adecuado funcionamiento del registro.

5.2 El acceso a la información contenida en el RAV es restringido, trazable y se encuentra sujeto a autorización, conforme a la Ley N.º 29733, Ley de Protección de Datos Personales, su reglamento y demás normas aplicables.

El historial de cumplimiento de pago solo puede ser consultado por:

a) El titular de la información.
b) Las entidades públicas competentes, en el marco de sus funciones legales.
c) Las empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito, Fondo MIVIVIENDA S.A. y demás entidades públicas o privadas que otorguen financiamiento o beneficios destinados al acceso a vivienda, siempre que cuenten con autorización expresa, previa, informada y verificable del titular.
d) Los potenciales arrendadores o arrendatarios que pretendan celebrar un contrato bajo las modalidades reguladas en el presente Decreto Legislativo, únicamente respecto de la información estrictamente necesaria y siempre que exista autorización expresa del titular.

La información contenida en el RAV solo puede ser utilizada para:

a) Evaluar la capacidad financiera de los arrendatarios.
b) Evaluar el comportamiento y cumplimiento de pago de las obligaciones derivadas de los contratos registrados en el RAV.
c) Evaluar el otorgamiento de créditos hipotecarios, arrendamientos financieros, arrendamientos con opción de compra y demás mecanismos de financiamiento habitacional.
d) Evaluar el acceso a beneficios, subsidios y programas de vivienda promovidos por el Estado.
e) Determinar la condición de Buen Pagador Habitacional.

La SUNAT puede requerir al Fondo MIVIVIENDA S.A. la información contenida en el RAV en la forma, plazo y condiciones que establezca mediante resolución.

5.3 El tratamiento de datos personales contenidos en el RAV se rige por los principios de legalidad, consentimiento, finalidad, proporcionalidad, calidad, seguridad y nivel de protección adecuado.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. adopta las medidas técnicas, legales y organizativas que se requieran con el fin de garantizar la seguridad, confidencialidad, trazabilidad, actualización y uso adecuado de la información registrada.

El titular de los datos puede solicitar en cualquier momento la rectificación, cancelación y oposición conforme a la normativa sobre protección de datos personales.

El reglamento establece los plazos de conservación de la información, los mecanismos de actualización, las condiciones de acceso y los procedimientos para la atención de solicitudes de los titulares.

5.4 El historial de cumplimiento de pago registrado en el RAV constituye información válida para la evaluación crediticia y financiera de los arrendatarios por parte de las empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito, Fondo MIVIVIENDA S.A. y demás entidades públicas o privadas que otorguen financiamiento o beneficios destinados al acceso a la vivienda, siempre que se cuente con la autorización expresa del titular de la información.

La información registrada puede ser utilizada para la evaluación de programas de vivienda, créditos hipotecarios, arrendamiento financiero, arrendamiento con opción de compra y otros mecanismos de acceso a la vivienda, conforme a la finalidad autorizada por el titular.

5.5 El Fondo MIVIVIENDA S.A. emite la Constancia de Buen Pagador Habitacional a favor de los arrendatarios que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones contractuales registradas en el RAV por un período no menor de veinticuatro (24) meses consecutivos, conforme a las condiciones que establezca el reglamento.

La Constancia de Buen Pagador Habitacional es considerada como criterio preferente para el acceso a programas habitacionales promovidos por el Estado y para la evaluación de productos financieros destinados a la adquisición de vivienda.

5.6 La información contenida en el RAV se sistematiza de manera que permita a los potenciales arrendadores y arrendatarios verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos registrados. El acceso a dicha información se realiza exclusivamente en las condiciones, finalidades y con las autorizaciones previstas en el numeral 5.2 y conforme a la normativa sobre protección de datos personales.

5.7 El RAV no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizarse en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP."

Artículo 6.- Incorporación de artículo 5-A al Decreto Legislativo Nº 1177 Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda

Incorporase el artículo 5-A al Decreto Legislativo Nº 1177 Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, en los términos siguientes:

> ***Artículo 5-A.- Plataforma Nacional de Oferta de Vivienda en Arrendamiento***
> *El Fondo MIVIVIENDA S.A. implementa y administra la Plataforma Nacional de Oferta de Vivienda en Arrendamiento,* ***destinada a integrar información sobre*** *viviendas aptas para el Bono de Arrendamiento para Vivienda,* ***programas*** *de acceso a la primera vivienda y los mecanismos de arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero* ***habitacional.***
>
> *La plataforma tiene carácter informativo y de facilitación, y no sustituye la evaluación de requisitos, condiciones de habitabilidad, titularidad, saneamiento físico-legal ni demás exigencias previstas en la normativa vigente.*
>
> *El reglamento establece las condiciones de incorporación, permanencia, verificación y retiro de viviendas de la plataforma, así como las responsabilidades de los propietarios, arrendadores, intermediarios y beneficiarios. Así como la interoperabilidad con el RAV, SUNARP y, cuando corresponda, las municipalidades, sin trasladar al Fondo MIVIVIENDA responsabilidades que pertenecen a otras entidades.*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. Reglamentación

El Poder Ejecutivo adecúa los reglamentos de las normas a que se refiere la presente ley en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario contados desde su entrada en vigencia.

Segunda. Financiamiento

La implementación de la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al tesoro público, y se sujeta a la disponibilidad presupuestal, a las reglas fiscales vigentes y a la programación presupuestaria correspondiente.

La presente ley no autoriza la creación automática de nuevos bonos, subsidios, beneficios económicos, plazas, unidades orgánicas ni gastos permanentes no previstos en la ley de presupuesto correspondiente.

Tercera. Del funcionamiento del Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV.

a) El Fondo MIVIVIENDA S.A. aprueba los lineamientos necesarios para el mejor funcionamiento del RAV y para permitir el ingreso a dicho registro.
b) El Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra facultado para efectuar el cobro de los costos administrativos por los trámites que realicen los interesados ante el RAV.

c) Los procedimientos, requisitos y costos administrativos del RAV se aprueban mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del Fondo MIVIVIENDA S.A., y serán incorporados en su Texto Único de Procedimientos Administrativos.

Cuarta. Convocatorias para trabajadores jóvenes
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba convocatorias especiales dirigidas a jóvenes trabajadores dependientes e independientes cuyos ingresos les permitan cubrir una renta de vivienda, pero resulten insuficientes para acceder a mecanismos tradicionales de financiamiento hipotecario, de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria, las metas del programa y los criterios de priorización establecidos en el Reglamento.

Las convocatorias especiales no generan derecho automático al otorgamiento del bono o beneficio habitacional, y se encuentran sujetas al cumplimiento de todos los requisitos, criterios de priorización y procedimientos establecidos en el reglamento.

Quinta. Regularización simplificada de viviendas
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con los gobiernos locales y demás entidades competentes, implementa la simplificación de los procedimientos existentes de regularización y saneamiento físico-legal aplicables a las viviendas incorporadas al Bono de Arrendamiento para Vivienda.

Dichos mecanismos no eximen el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, zonificación, titularidad, compatibilidad de uso y demás requisitos establecidos en la normativa vigente.

Sexta. Formalización sin efectos tributarios retroactivos
La inscripción en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) de los contratos de arrendamiento, no constituye, por sí misma, causal para la determinación de obligaciones tributarias correspondientes a periodos anteriores a su inscripción.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no limita a la SUNAT de ejercer sus facultades de fiscalización, determinación y sanción. cuando se identifique indicios de omisión tributaria, fraude, simulación, evasión o elusión, conforme a la normativa tributaria vigente.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Primera. Estudio para la creación del Bono de Independencia Habitacional
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas y el Fondo MIVIVIENDA S.A., elaborará en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, un estudio técnico, económico y financiero para evaluar:

a. El incremento progresivo del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
b. La viabilidad de implementar montos diferenciados según región geográfica.
c. La creación de incentivos adicionales para jóvenes trabajadores en proceso de independencia habitacional.

d. La creación de un Bono de Independencia Habitacional complementario destinado a facilitar el acceso a la primera vivienda.

Los resultados del estudio son remitidos al Congreso de la República y publicados en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Segunda. Vigencia y evaluación del beneficio tributario
Las modificaciones tributarias previstas en la presente ley entran en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación y tienen vigencia por tres ejercicios gravables. No se prorrogan automáticamente.

El Ministerio de Economía y Finanzas, con la información que proporcionen la SUNAT y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, está obligada a evaluar anualmente el costo fiscal, el número de contratos formalizados y el cumplimiento de los objetivos. Cualquier propuesta de prórroga debe observar el artículo 79 de la Constitución Política y la Norma VII del Título Preliminar del Código Tributario.

Tercera. Adecuación reglamentaria tributaria
El Poder Ejecutivo adecúa el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta y la SUNAT aprueba las disposiciones operativas necesarias antes de la entrada en vigor de las modificaciones tributarias.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

Primera. Modificación del Decreto Legislativo Nº 774, Ley del Impuesto a la Renta.
Modificación de los artículos 36 y 84 del Decreto Legislativo Nº 774, Ley del Impuesto a la Renta, los mismos que quedan redactados en los siguientes términos:

*"**Artículo 36.-** Para establecer la renta neta de la primera y segunda categoría, se deducirá por todo concepto el veinte por ciento (20%) del total de la renta bruta. Dicha deducción no es aplicable para las rentas de segunda categoría comprendidas en el inciso i) del Artículo 24°. Las pérdidas de capital originadas en la enajenación de los bienes a que se refiere el inciso a) del artículo 2° de esta Ley se compensarán contra la renta neta anual originada por la enajenación de los bienes antes mencionados. Las referidas pérdidas se compensarán en el ejercicio y no podrán utilizarse en los ejercicios siguientes.*

No será deducible la pérdida de capital originada en la enajenación de valores mobiliarios cuando:

1. *Al momento de la enajenación o con posterioridad a ella, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se produzca la adquisición de valores mobiliarios del mismo tipo que los enajenados u opciones de compra sobre los mismos.*
2. *Con anterioridad a la enajenación, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se produzca la adquisición de valores mobiliarios del mismo tipo que los enajenados, o de opciones de compra sobre los mismos. Lo previsto en este numeral no se aplicará si, luego de la enajenación, el enajenante no mantiene ningún valor mobiliario del mismo tipo en propiedad. No obstante, se aplicará lo dispuesto en el numeral 1 de producirse una posterior adquisición.*

Para la determinación de la pérdida de capital no deducible conforme a lo previsto en el párrafo anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- ***a.*** *Si se hubiese adquirido valores mobiliarios u opciones de compra en un número inferior a los valores mobiliarios enajenados, la pérdida de capital no deducible será la que corresponda a la enajenación de valores mobiliarios en un número igual al de los valores mobiliarios adquiridos y/o cuya opción de compra hubiera sido adquirida.*
- ***b.*** *Si la enajenación de valores mobiliarios del mismo tipo se realizó en diversas oportunidades, se deberá determinar la deducibilidad de las pérdidas de capital en el orden en que se hubiesen generado.*

Para tal efecto, respecto de cada enajenación se deberá considerar únicamente las adquisiciones realizadas hasta treinta (30) días calendario antes o después de la enajenación, empezando por las adquisiciones más antiguas, sin incluir los valores mobiliarios adquiridos ni las opciones de compra que hubiesen dado lugar a la no deducibilidad de otras pérdidas de capital. Se entenderá por valores mobiliarios del mismo tipo a aquellos que otorguen iguales derechos y que correspondan al mismo emisor. No se encuentran comprendidas en los dos párrafos anteriores las pérdidas de capital generadas a través de los fondos mutuos de inversión en valores, fondos de inversión, fondos de pensiones, y fideicomisos bancarios y de titulización.

Las personas naturales que perciban rentas de primera categoría provenientes del arrendamiento de una única vivienda destinada a beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda e inscrita en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), pueden deducir adicionalmente hasta el veinte por ciento (20%) de dichos ingresos para efectos de la determinación del Impuesto a la Renta.

Para acceder al beneficio, el arrendador debe acreditar que:

- ***a. Es propietario de una sola vivienda destinada al arrendamiento.***
- ***b. No desarrolla actividad empresarial de arrendamiento inmobiliario.***
- ***c. El contrato de arrendamiento se encuentra inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV).***
- ***d. La vivienda se encuentra destinada a beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.***

El beneficio tendrá una vigencia máxima de tres (3) años por cada contrato registrado."

"Artículo 84.- *Los contribuyentes que obtengan rentas de primera categoría abonarán con carácter de pago a cuenta, correspondiente a esta renta, el monto que resulte de aplicar la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25%) sobre el importe que resulte de deducir el veinte por ciento (20%) de la renta bruta, utilizando para efectos del pago el recibo por arrendamiento que apruebe la SUNAT, que se obtendrá dentro del plazo en que se devengue dicha renta conforme al procedimiento que establezca el Reglamento.*

El arrendatario se encuentra obligado a exigir del locador el recibo por arrendamiento a que se refiere el párrafo anterior.

Los contribuyentes que obtengan renta ficta de primera categoría no están obligados a hacer pagos mensuales por dichas rentas, debiéndolas declarar y pagar anualmente.

Tratándose de los contribuyentes comprendidos en el segundo párrafo del artículo 36, el pago a cuenta se determina aplicando la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25 %) sobre el importe que resulte de deducir el cuarenta por ciento (40 %) de la renta bruta percibida, siempre que, a la fecha del pago, se mantengan las condiciones exigidas para acceder a la deducción especial. El reglamento establece la forma de acreditación, regularización y restitución del beneficio cuando se produzca el incumplimiento de dichas condiciones."

Segunda. Modificación del literal a del artículo 2 del Decreto Legislativo Nº 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.
Modificación del literal a del artículo 2 del Decreto Legislativo Nº 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, el mismo que queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 2.- Conceptos no Gravados
No están gravados con el impuesto:
***a)** El arrendamiento y demás formas de cesión en uso de bienes muebles e inmuebles, siempre que el ingreso constituya renta de primera o de segundas categorías gravadas con el Impuesto a la Renta.*

Asimismo, la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles que tenga una vigencia no menor a seis meses en favor de personas naturales, en el marco de un proyecto inmobiliario destinado exclusivamente para vivienda; siempre que genere rentas de tercera categoría.

(…)

EXPOSICION DE MOTIVOS

De conformidad con el artículo 106 del Reglamento de la Cámara de Diputados, la presente exposición desarrolla el problema público y la evidencia que lo sustenta, los objetivos de la iniciativa, su fundamentación, los antecedentes normativos, los sectores comprendidos, el efecto sobre la legislación nacional y el análisis costo-beneficio, incluidos los impactos económico, presupuestal y ambiental.[1]

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA PUBLICO

1.1. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

a) Exclusión de la persona joven que vive sola

La Ley Nº 30952 fue diseñada principalmente para grupos familiares o grupos conformados por, al menos, dos personas no dependientes. Esta estructura deja fuera a un sector reconocible de la población: jóvenes trabajadores que desean dejar el hogar de origen, trasladarse por razones laborales o iniciar una vida autónoma sin pareja ni dependientes. La exclusión no se produce por falta de capacidad de pago, sino por la forma en que se encuentra configurado el sujeto beneficiario.

Esta restricción genera una diferencia difícil de justificar cuando una persona individual puede demostrar ingresos regulares, ausencia de propiedad inmobiliaria y capacidad para asumir la parte de la renta que no cubre el bono. La propuesta corrige esa brecha creando una modalidad de independencia habitacional, con reglas propias y sin desnaturalizar la finalidad social del programa.

b) Dificultad para convertir el alquiler en acceso a propiedad

El bono vigente distribuye recursos entre el pago del alquiler y la generación de ahorro. Sin embargo, la utilidad del ahorro acumulado sigue vinculada a rutas limitadas y no se encuentra suficientemente conectada con el arrendamiento con opción de compra, el arrendamiento financiero habitacional ni otros mecanismos de adquisición promovidos por el Estado. En la práctica, el beneficiario puede cumplir durante varios años con el pago de la renta y, aun así, continuar sin una ruta clara hacia una vivienda propia.

La propuesta amplía los destinos permitidos del ahorro y exige, para la modalidad de independencia habitacional, un aporte complementario del propio beneficiario. De este modo, el subsidio conserva su carácter de apoyo temporal y se combina con responsabilidad individual, disciplina de ahorro y planificación patrimonial.

c) Falta de reconocimiento del buen comportamiento de pago

[1] Cámara de Diputados. Reglamento de la Cámara de Diputados, artículos 106 y 107. Documento oficial publicado en el portal institucional del Congreso de la República.

Un arrendatario puede pagar puntualmente durante años y, pese a ello, seguir siendo considerado una persona sin antecedentes suficientes por las entidades que evalúan un crédito de vivienda. El Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda registra contratos y determinadas decisiones judiciales, pero no ha sido concebido como una herramienta completa para acreditar el cumplimiento positivo de las obligaciones contractuales.

La ausencia de un historial verificable afecta especialmente a quienes tienen expedientes crediticios reducidos o ingresos que, aunque formales, no han generado una relación prolongada con el sistema financiero. Incorporar el historial de pagos y una constancia de buen pagador habitacional permitiría que el cumplimiento sea valorado como un elemento adicional de evaluación. No reemplaza la evaluación crediticia, ni obliga a otorgar financiamiento, pero proporciona información relevante y comprobable.

d) Oferta formal insuficiente y costos de búsqueda

El acceso al bono depende de la existencia de viviendas que reúnan condiciones de habitabilidad, servicios básicos y documentación suficiente. En muchas localidades, particularmente fuera de las zonas de mayor desarrollo inmobiliario, existe una oferta material de viviendas que no ingresa al programa por problemas de regularización edificatoria o registral. La respuesta no puede consistir en eliminar exigencias de seguridad, pero sí en establecer mecanismos de acreditación simplificada y verificación posterior, coordinados con los gobiernos locales.

A ello se añade la dispersión de la información. El potencial beneficiario debe identificar por su cuenta una vivienda compatible con el programa, verificar al propietario y realizar gestiones que elevan el costo y el tiempo de acceso. Una plataforma nacional, administrada por el Fondo MIVIVIENDA S.A., puede reducir esas barreras siempre que tenga carácter informativo, sea interoperable y no sustituya el examen de titularidad, habitabilidad y saneamiento físico-legal.

e) Débiles incentivos para formalizar el arrendamiento

La eficacia del sistema depende de que el contrato se formalice, se registre y el pago de la renta pueda ser acreditado. No obstante, una parte de los propietarios percibe la formalización únicamente como una carga administrativa o tributaria. Esa percepción reduce la oferta de viviendas inscritas y dificulta la trazabilidad de los pagos.

El incentivo tributario temporal propuesto puede contribuir a ampliar la oferta formal, pero debe ser diseñado con especial precisión.

1.2. OBJETIVO DE LA PROPOSICION LEGISLATIVA

La proposición legislativa tiene por objeto adecuar el Bono de Arrendamiento para Vivienda y el régimen especial de arrendamiento regulado por el Decreto Legislativo Nº 1177 a una realidad que la legislación que se encuentra vigente no atiende de manera

suficiente: como es el de las personas jóvenes que trabajan, que cuentan con ingresos verificables y que desean independizarse, pero no conforman todavía un grupo familiar, no poseen ahorro inicial suficiente y carecen de un historial crediticio para acceder a una vivienda propia.

La propuesta busca que el alquiler deje de ser únicamente un gasto de subsistencia y se convierta, bajo condiciones objetivas, en una etapa ordenada de transición hacia la primera vivienda. Para ello plantea ampliar el universo de beneficiarios, fortalecer el componente de ahorro, reconocer el cumplimiento oportuno del alquiler como antecedente financiero, integrar la oferta formal de viviendas y promover incentivos para que los propietarios registren sus contratos.

La intervención legislativa no pretende sustituir los programas habitacionales existentes ni crear un derecho automático a recibir subsidios. Su finalidad es articular instrumentos que hoy funcionan de manera separada, sujetando su aplicación a evaluación socioeconómica, disponibilidad presupuestal, cumplimiento de requisitos y protección de los datos personales.

1.3. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL E INTERNACIONAL

a) Dignidad, libre desarrollo y bienestar

El artículo 1 de la Constitución reconoce que la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado. A su vez, el artículo 2, inciso 1, protege el libre desarrollo y el bienestar. La posibilidad de acceder a una vivienda segura y económicamente sostenible guarda una relación directa con ambos mandatos, pues proporciona el espacio material en el que se desarrolla la vida personal y familiar.

b) Derecho a una vivienda digna y adecuada

Aunque la Constitución de 1993 no contiene una cláusula autónoma con esa denominación, el derecho a una vivienda digna y adecuada encuentra sustento en los artículos 1 y 3 de la Constitución, en la Cuarta Disposición Final y Transitoria, en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, reconoce expresamente este derecho y obliga a orientar la acción estatal hacia condiciones de acceso, habitabilidad, servicios y seguridad.

El Tribunal Constitucional[2] ha señalado que la vivienda adecuada no se reduce a la existencia física de un inmueble. Comprende condiciones de habitabilidad, acceso a servicios indispensables, costos soportables y protección frente a riesgos. Desde esa

[2] Expediente 00018-2015-PI/TC Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313.

perspectiva, la propuesta se justifica no por la sola conveniencia económica del beneficiario, sino por la necesidad de remover barreras de acceso sin debilitar los estándares mínimos de seguridad.

c) Trabajo, remuneración y economía social de mercado

Los artículos 22, 23 y 24 de la Constitución reconocen el trabajo como base del bienestar social y aseguran una remuneración que procure bienestar material. Los artículos 58 y 59 establecen una economía social de mercado y encargan al Estado orientar el desarrollo, promover oportunidades y actuar principalmente en las áreas de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura. La proposición legislativa combina estos mandatos: utiliza mecanismos de mercado, arrendamiento, ahorro y financiamiento, pero incorpora una intervención focalizada para corregir barreras de acceso.

d) Protección de datos personales

El historial de pago del arrendatario constituye información personal y puede influir en decisiones financieras. Por ello, el artículo 2, inciso 6, de la Constitución, la Ley Nº 29733, Ley de Protección de Datos Personales, y su reglamento exigen que el tratamiento responda a una finalidad determinada, sea proporcional, seguro y transparente. En este sentido, se establece que el acceso debe ser restringido y trazable; la autorización del titular debe ser previa, informada y verificable.

e) Reserva de ley tributaria y disciplina fiscal

El artículo 74 de la Constitución establece la reserva de ley en materia tributaria y dispone que las normas relativas a tributos de periodicidad anual rigen desde el primero de enero del año siguiente a su promulgación. La Norma VII del Título Preliminar del Código Tributario exige que todo beneficio tributario defina con claridad su objetivo, alcance, beneficiarios, plazo y costo fiscal. En consecuencia, la deducción propuesta contempla una cláusula de entrada en vigor compatible con el período anual del Impuesto a la Renta.

1.4. MARCO NORMATIVO QUE AMPARA LA PROPUESTA

Norma	Vinculación con la propuesta
Constitución Política del Perú	Arts. 1; 2 incs. 1, 6, 14 y 16; 3; 22 a 24; 58, 59, 65, 74, 79 y 107; y Cuarta Disposición Final y Transitoria.
Declaración Universal de Derechos Humanos	Art. 25.1, referido a un nivel de vida adecuado que incluye la vivienda.
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	Art. 11.1, que reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida la vivienda adecuada.
Ley Nº 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible	Reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y orienta la intervención pública en materia urbana y habitacional.

Decreto Supremo Nº 012-2021-VIVIENDA	Aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, que orienta la reducción de brechas de vivienda y el acceso a soluciones habitacionales adecuadas.
Ley Nº 30952	Crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda, regula su distribución, las viviendas elegibles, los beneficiarios, los criterios de selección y su financiamiento.
Decretos Supremos Nos 023-2019-VIVIENDA y 026-2019-VIVIENDA	Reglamentan y complementan la implementación del Bono de Arrendamiento para Vivienda.
Decreto Legislativo Nº 1177 y Decreto Supremo Nº 017-2015-VIVIENDA	Regulan el arrendamiento para vivienda, los formularios FUA, FUAO y FUAL, el RAV y los mecanismos de arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero habitacional.
Ley Nº 27829	Crea el Bono Familiar Habitacional, instrumento asociado al Programa Techo Propio.
Ley Nº 29033	Regula el Bono del Buen Pagador y su utilización en el financiamiento habitacional, sujeto a los requisitos del producto correspondiente.
Ley Nº 29733 y normativa reglamentaria	Regulan el tratamiento y la protección de los datos personales, aplicables al historial de cumplimiento incorporado al RAV.
TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por D.S. Nº 179-2004-EF	Sus artículos 36 y 84 regulan, respectivamente, la determinación de la renta neta de primera categoría y los pagos a cuenta.
TUO del Código Tributario, aprobado por D.S. Nº 133-2013-EF	La Norma VII regula los requisitos para aprobar exoneraciones, incentivos y beneficios tributarios.
Ley Nº 29090, Ley Nº 27157 y Reglamento Nacional de Edificaciones	Conforman el marco de licencias, regularización edificatoria, seguridad y habitabilidad que no debe ser sustituido por la acreditación simplificada.
Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades	Reconoce competencias municipales en desarrollo urbano, licencias, control de edificaciones y seguridad de inmuebles.

La problemática que da origen a la proposición legislativa es real y se encuentra insuficientemente atendida: la legislación vigente no ofrece una ruta adecuada a la persona joven que trabaja, vive sola y busca pasar del alquiler a la primera vivienda. La ampliación del bono, el ahorro complementario y el reconocimiento del buen comportamiento de pago son medidas coherentes con la dignidad, el libre desarrollo, el derecho a la vivienda adecuada y la economía social de mercado.

La proposición legislativa se puede convertir en un instrumento razonable para que miles de jóvenes se les facilite la independencia habitacional, ampliar el alquiler formal y crear una transición verificable hacia la primera vivienda, sin comprometer la seguridad jurídica ni la sostenibilidad fiscal.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La propuesta legislativa no parte de un vacío normativo, actualmente el ordenamiento jurídico peruano contempla antecedentes relacionados con la promoción del arrendamiento de viviendas, el otorgamiento de subsidios habitacionales, la generación de ahorro para la adquisición de una vivienda y la

formalización de los contratos de alquiler. Sin embargo, estos antecedentes han regulado estos componentes de manera separada y no han establecido un mecanismo integral dirigido específicamente a promover la independencia habitacional de jóvenes trabajadores.

2.1. Decreto Legislativo N.º 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda

El antecedente normativo más cercano es el Decreto Legislativo N.º 1177, publicado el 18 de julio de 2015, que estableció un régimen especial destinado a promover, facilitar y brindar seguridad jurídica al arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Esta norma creó el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda -RAV-, a cargo del Fondo MIVIVIENDA S.A., y reguló tres modalidades contractuales: el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendamiento con opción de compra y el arrendamiento financiero habitacional. Para ello, introdujo el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda -FUA-, el Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra -FUAO- y el Formulario Único de Arrendamiento Financiero -FUAL-.

El Decreto Legislativo N.º 1177 constituye el soporte jurídico sobre el cual se desarrolla parte importante de la iniciativa. No obstante, el RAV fue concebido principalmente como un registro de contratos y de resoluciones judiciales de desalojo. La propuesta amplía su función para incorporar el historial de cumplimiento de las obligaciones contractuales, permitir la emisión de una constancia de buen pagador habitacional y facilitar que dicho comportamiento pueda ser valorado, con autorización del titular, en la evaluación de mecanismos de financiamiento para vivienda.

La reforma propuesta no crea, por tanto, un registro paralelo. Aprovecha una institución ya existente, la fortalece y le atribuye funciones orientadas a reducir la falta de información sobre el comportamiento de pago de quienes, pese a cumplir regularmente con una renta, no cuentan con antecedentes suficientes dentro del sistema financiero.

El régimen del Decreto Legislativo N.º 1177 fue reglamentado mediante el Decreto Supremo N.º 017-2015-VIVIENDA. Este antecedente deberá ser considerado al momento de adecuar las disposiciones reglamentarias sobre los formularios, la inscripción de contratos, la administración del RAV y la interoperabilidad de la información.

2.2. Proyectos de Ley 2269/2017-CR y 3624/2018-PE

La Ley Nº 30952 tiene como antecedentes parlamentarios inmediatos el Proyecto de Ley 2269/2017-CR[3] y el Proyecto de Ley 3624/2018-PE[4]. El primero fue presentado por iniciativa parlamentaria y el segundo por el Poder Ejecutivo. Ambos fueron acumulados durante su estudio en la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

Durante el debate parlamentario se sostuvo que el bono debía cumplir una doble función: contribuir al pago mensual del arrendamiento y formar un ahorro que posteriormente pudiera ser utilizado para acceder a una vivienda. También se planteó que el periodo de permanencia en el programa debía permitir que las familias alcanzaran cierta estabilidad económica y acumularan recursos para la cuota inicial.

Estos antecedentes muestran que el legislador ya reconoció una relación entre arrendamiento, ahorro y acceso posterior a la propiedad. La propuesta materia de análisis desarrolla esa misma lógica, pero amplía sus alcances para incorporar a jóvenes trabajadores que desean independizarse y que no necesariamente forman parte de un grupo familiar o de un grupo de personas no dependientes.

2.3. Ley Nº 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda

La Ley Nº 30952, creó el Bono de Arrendamiento para Vivienda como un subsidio mensual destinado, por una parte, al pago del alquiler y, por otra, a la formación de un ahorro para la adquisición posterior de una vivienda.

La ley estableció que el bono puede otorgarse hasta por cinco años y que el ahorro acumulado puede destinarse al pago de la cuota inicial de una vivienda nueva dentro del programa Techo Propio o mediante el Crédito MIVIVIENDA. Asimismo, encargó al Fondo MIVIVIENDA S.A. la administración del beneficio, la verificación de las postulaciones, el manejo del sistema de información y el control posterior de los recursos desembolsados.

La implementación original fue progresiva y estuvo sujeta a la disponibilidad presupuestal del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La Ley Nº 30952 autorizó, además, que un porcentaje de los recursos transferidos al Fondo MIVIVIENDA S.A. fuera destinado a financiar las funciones administrativas vinculadas con el bono. Este antecedente resulta relevante porque demuestra que la gestión del programa genera costos operativos y que dichos costos no pueden ser considerados inexistentes

---

[3] https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/CLProLey2016.nsf/Sicr/TraDocEstProc/CLProLey2016.nsf/debusqueda2/7F869A16C8D9D636052581FA007CBCC8?opendocument

[4] https://www3.congreso.gob.pe/pley-2016-2021

por el solo hecho de señalarse que la medida no demandará recursos adicionales al tesoro público.

2.4. Decreto Supremo Nº 023-2019-VIVIENDA

El Decreto Supremo Nº 023-2019-VIVIENDA aprobó el Reglamento de la Ley Nº 30952. El reglamento desarrolló las condiciones para el otorgamiento del bono, los requisitos de postulación, las características de las viviendas, las convocatorias, la distribución del subsidio y las obligaciones de los beneficiarios.

El diseño reglamentario se concentró en grupos familiares y grupos de personas no dependientes, lo que dejó fuera a una persona que, individualmente, busca acceder al arrendamiento y formar un ahorro para adquirir su primera vivienda. También estableció que el beneficio se otorgaría mediante convocatorias y de acuerdo con la disponibilidad de recursos, aspecto que debe conservarse para evitar que la ampliación propuesta se interprete como la creación de un derecho automático al subsidio.

Las primeras convocatorias realizadas en 2019 estuvieron dirigidas a grupos familiares y grupos de personas no dependientes. Una de ellas comprendió hasta dos mil bonos y otras ampliaron progresivamente el ámbito territorial y el número de beneficios convocados. Esto confirma que el programa ha sido ejecutado mediante cupos presupuestales y ámbitos geográficos previamente determinados.

2.5. Proyecto de Ley 5456/2020-CR[5]

Como antecedente relacionado puede mencionarse el Proyecto de Ley 5456/2020-CR, presentado durante la emergencia sanitaria, que propuso medidas excepcionales vinculadas con los contratos de arrendamiento de vivienda.

Aunque dicha iniciativa tuvo una finalidad distinta, su exposición de motivos señaló que la regulación del Bono de Arrendamiento para Vivienda tenía un alcance restringido y destacó la necesidad de contar con mayor información sobre las personas que acceden al mercado de alquiler. También puso en evidencia la utilidad del RAV como instrumento de formalización y seguimiento de las relaciones arrendaticias.

Esta proposición legislativa no constituye un antecedente directo de la modalidad de independencia habitacional, pero sí refleja una preocupación legislativa previa por las limitaciones del mercado formal de arrendamiento y por la insuficiente cobertura de los instrumentos existentes.

---

5 https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/Expvirt_2011.nsf/visbusqptramdoc1621/05456?opendocument

2.6. Ley Nº 31526, Ley que crea el Bono de Arrendamiento de Vivienda para Emergencias

La Ley Nº 31526, creó el Bono de Arrendamiento de Vivienda para Emergencias como un mecanismo temporal de atención a personas damnificadas cuya vivienda hubiera colapsado o quedado inhabitable como consecuencia de un desastre.

Si bien este bono responde a una finalidad distinta, constituye un antecedente de la utilización del arrendamiento subsidiado como instrumento de política pública habitacional. La norma también atribuyó al Fondo MIVIVIENDA S.A. la administración del beneficio y el manejo de un sistema de información, y estableció mecanismos de verificación y control posterior.

2.7. Diferencia de la propuesta respecto de los antecedentes

Los antecedentes examinados regulan el arrendamiento formal, el subsidio para el alquiler, la generación de ahorro, la opción de compra, el arrendamiento financiero y los bonos de emergencia. Sin embargo, en la revisión de las fuentes oficiales no se ha encontrado una iniciativa que reúna conjuntamente los siguientes componentes:

a. El acceso individual de jóvenes trabajadores al Bono de Arrendamiento para Vivienda.
b. La utilización del ahorro acumulado para diferentes modalidades de acceso a una primera vivienda.
c. La construcción de un historial de cumplimiento contractual dentro del RAV.
d. La emisión de una constancia de buen pagador habitacional.
e. La creación de una plataforma nacional de oferta de viviendas en arrendamiento.
f. Un incentivo tributario temporal dirigido al pequeño propietario que destine una única vivienda al programa.

Por consiguiente, la iniciativa no reproduce íntegramente un antecedente anterior. Se apoya en instituciones ya existentes y busca articularlas como una ruta progresiva que comprenda el alquiler formal, el ahorro, la formación de antecedentes de pago y el acceso posterior a una primera vivienda.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS SECTORES COMPRENDIDOS EN LA PROPUESTA.

- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento dirige la política sectorial, aprueba la reglamentación y define los criterios de elegibilidad y supervisión.

- El Fondo MIVIVIENDA S.A. administra el RAV, procesa la información, emite la constancia y gestiona la plataforma, dentro de sus competencias y con recursos previamente habilitados.

- Los gobiernos locales conservan sus competencias en licencias, control urbano, seguridad, numeración, conformidad y regularización de edificaciones.

- La SUNARP mantiene la función de publicidad registral y verificación de titularidad; la plataforma no reemplaza el Registro de Predios.

- La SUNAT conserva íntegramente sus facultades de fiscalización, determinación y sanción tributaria.

- El Ministerio de Economía y Finanzas debe participar en la evaluación del beneficio tributario, su costo fiscal y la sostenibilidad de los subsidios.

- La Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales supervisa el tratamiento de la información incorporada al RAV.

IV. IDENTIFICACION DE LAS NORMAS QUE PODRIAN SER MODIFICADAS O DEROGADAS, PRECISANDO LOS ARTICULOS O PARTES DE ARTICULOS QUE SE PROPONE MODIFICAR O DEROGAR

4.1. Ley Nº 30952

La iniciativa modifica los artículos 1, 3, 6, 7 y 8 e incorpora un artículo 5-A. El cambio amplía la finalidad de la ley, permite que el ahorro se utilice en distintas modalidades de adquisición, incorpora a una persona individual con ingresos verificables, introduce un compromiso de ahorro complementario y crea un incentivo por buen cumplimiento.

La modificación debe distinguir expresamente dos modalidades de beneficiarios. La modalidad general conservaría al grupo familiar o grupo de dos personas; la modalidad de independencia habitacional comprendería a la persona individual joven trabajadora. No es recomendable presentar todos los requisitos en una lista acumulativa, porque ello podría obligar a la persona individual a cumplir simultáneamente condiciones previstas para el grupo familiar.

4.2. Decreto Legislativo Nº 1177

La modificación del artículo 5 amplía el contenido del RAV para registrar el historial de cumplimiento, regular su consulta y permitir la emisión de una constancia de buen pagador habitacional, por lo tanto, la incorporación es jurídicamente viable.

El nuevo artículo 5-A crea una plataforma nacional de oferta. Su implementación prevé la interoperabilidad con el RAV, SUNARP y, cuando corresponda, las municipalidades, sin trasladar al Fondo MIVIVIENDA responsabilidades que pertenecen a otras entidades. La plataforma facilita información; no certifica por sí sola propiedad, saneamiento o seguridad.

4.3. Legislación del Impuesto a la Renta

La propuesta plantea modificar los artículos 36 y 84 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, con la finalidad de establecer un incentivo tributario a favor de las personas naturales que destinen una única vivienda al arrendamiento de beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.

La modificación del artículo 36 resulta necesaria porque dicha disposición regula la determinación de la renta neta de primera categoría. En ese sentido, se incorpora una deducción adicional aplicable a los ingresos provenientes del arrendamiento de una vivienda inscrita en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, RAV y destinada a beneficiarios del referido bono habitacional.

De esta manera, la deducción especial se incorpora en la disposición que regula directamente la base sobre la cual se determina el Impuesto a la Renta. Esta ubicación permite diferenciarla de los pagos a cuenta mensuales y evita que el beneficio sea regulado únicamente como un mecanismo de pago anticipado, sin modificar previamente la obligación tributaria sustantiva.

La propuesta también modifica el artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta, debido a que esta disposición regula los pagos a cuenta mensuales correspondientes a las rentas de primera categoría. La modificación busca que la deducción reconocida en el artículo 36 sea considerada desde el momento en que el contribuyente efectúa dichos pagos, evitando que abone mensualmente un importe superior al impuesto que finalmente le correspondería pagar al cierre del ejercicio.

En consecuencia, ambas modificaciones cumplen funciones complementarias. El artículo 36 establece el beneficio tributario y determina su incidencia en la renta neta anual, mientras que el artículo 84 permite que dicho beneficio se refleje en los pagos a cuenta efectuados durante el ejercicio gravable. Con ello se mantiene la coherencia entre la determinación anual del impuesto y los pagos mensuales realizados por el arrendador.

El acceso a la deducción especial no es automático. La propuesta exige que el arrendador sea una persona natural, que la renta provenga del arrendamiento de una única vivienda, que no desarrolle una actividad empresarial de arrendamiento inmobiliario, que el contrato se encuentre inscrito en el RAV y que el inmueble esté destinado efectivamente a un beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda.

Asimismo, el beneficio se encuentra sujeto a un plazo máximo de tres años por cada contrato registrado. Esta limitación le otorga un carácter temporal y focalizado, orientado a promover la incorporación de viviendas al mercado formal de arrendamiento y ampliar

la oferta disponible para jóvenes y trabajadores que buscan iniciar un proceso de independencia habitacional.

La modificación del artículo 84 establece, además, que la reducción de los pagos a cuenta solamente procederá mientras se mantengan las condiciones exigidas para acceder a la deducción especial.

Finalmente, por tratarse de una modificación vinculada a la determinación y pago del Impuesto a la Renta, su entrada en vigencia debe producirse a partir del 1 de enero del ejercicio siguiente al de la publicación de la ley. Esta regla permitirá una aplicación ordenada durante todo el ejercicio gravable y facilitará la adecuación de los sistemas informáticos, formularios, comprobantes de pago y procedimientos de control de la administración tributaria.

4.4. Legislación del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

La modificación propuesta tiene por finalidad establecer un tratamiento tributario que contribuya al desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados al arrendamiento residencial de largo plazo, particularmente bajo el modelo denominado multifamiliar. Actualmente, el arrendamiento de inmuebles no se encuentra gravado con el IGV cuando los ingresos obtenidos constituyen rentas de primera o segunda categoría; sin embargo, dicha inafectación no alcanza, como regla general, al arrendamiento desarrollado como actividad empresarial que genera rentas de tercera categoría.

En ese sentido, la propuesta amplía de manera específica la no afectación del IGV a los arrendamientos efectuados en el marco de proyectos inmobiliarios destinados exclusivamente a vivienda, siempre que los contratos se celebren con personas naturales y tengan una duración no menor de seis meses. Con ello se busca reducir el costo tributario asociado al alquiler residencial institucional, generar condiciones que incentiven la inversión privada en vivienda destinada al arrendamiento y ampliar la oferta formal de viviendas para hogares que no cuentan con vivienda propia o que no se encuentran en condiciones de acceder inmediatamente a su adquisición.

La medida puede contribuir, asimismo, a la formalización del mercado de arrendamiento y al desarrollo de nuevas inversiones inmobiliarias, generando actividad económica y rentas empresariales sujetas al Impuesto a la Renta. Por ello, más que sostener un incremento directo e inmediato de la recaudación, corresponde señalar que la propuesta busca ampliar la actividad económica formal y la base de inversión vinculada al mercado de vivienda en alquiler.

A través del cuadro siguiente se detalla las normas que son objeto de modificación a través de la proposición legislativa.

LEY Nº 30952 LEY QUE CREA EL BONO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 1. Objeto de la Ley El objeto de la presente ley es crear el Bono de Arrendamiento para Vivienda como un subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso a las mismas.	***"Artículo 1.- Objeto de la Ley*** *El objeto de la presente ley es crear el Bono de Arrendamiento para Vivienda como un subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso a las mismas.* ***Asimismo, promueve la independencia habitacional de jóvenes trabajadores, que inician su vida económica independiente, facilitando el acceso progresivo a una primera vivienda propia a través de mecanismos de ahorro, acreditación del cumplimiento de las obligaciones de arrendamiento y acceso a programas del Estado."***
Artículo 3. Distribución del Bono de Arrendamiento para Vivienda El monto total del Bono de Arrendamiento para Vivienda se distribuye de la siguiente manera: 1. Un porcentaje del Bono de Arrendamiento para Vivienda se destina a cubrir el pago del arriendo de la vivienda. 2. El otro porcentaje restante del bono referido, se destina a formar parte del ahorro orientado al pago de la cuota inicial o parte de esta, para la adquisición de una vivienda, el cual puede ser utilizado para la adquisición de una vivienda nueva en el marco del programa Techo Propio o mediante el crédito Mi Vivienda. El valor del bono y los porcentajes se establecen en el reglamento de la presente ley.	***"Artículo 3. Distribución del Bono de Arrendamiento para Vivienda*** *El monto total del Bono de Arrendamiento para Vivienda se distribuye de la siguiente manera:* *1.Un porcentaje se destina para cubrir el pago del arriendo de la vivienda.* ***2.El porcentaje restante se destina a constituir un ahorro a favor del beneficiario, el cual puede ser aplicado, a elección de este, exclusivamente a cualquiera de los siguientes fines:*** ***a. El pago de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda.*** ***b. El pago inicial de un contrato de arrendamiento con opción de compra regulado por el Decreto Legislativo Nº 1177.*** ***c. El pago inicial de un contrato de arrendamiento financiero habitacional (leasing habitacional).*** ***d. La adquisición de una vivienda promovida por programas habitacionales del Estado."*** ***El reglamento establece los porcentajes aplicables, las condiciones socioeconómicas y de administración del ahorro, así como los mecanismos de supervisión y los supuestos de pérdida, suspensión o devolución del beneficio.***

Artículo 6. Vivienda de arrendamiento que califica al beneficio Se considera vivienda de arrendamiento a aquella vivienda que constituye una vivienda unifamiliar o una unidad de vivienda que forma parte de una vivienda multifamiliar o conjunto habitacional. Dicha vivienda debe contar, como mínimo, con instalaciones de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad, así como con la conformidad de obra del inmueble.	***"Artículo 6.- Vivienda de arrendamiento que califica al beneficio*** *Se considera vivienda de arrendamiento a aquella vivienda que constituya una vivienda unifamiliar o la unidad de vivienda que forme parte de una vivienda multifamiliar o conjunto habitacional.* Dicha vivienda debe contar, como mínimo, con instalaciones de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad, así como con la conformidad de obra del inmueble. ***Tratándose de viviendas destinadas al otorgamiento del Bono de Arrendamiento para Vivienda, el reglamento establece un procedimiento simplificado para la verificación de sus condiciones mínimas de habitabilidad, a cargo de la municipalidad competente de la jurisdicción en la que se ubica el inmueble.*** ***La verificación a que se refiere el párrafo precedente tiene por única finalidad acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas para el acceso al Bono de Arrendamiento para Vivienda y no constituye, sustituye ni exonera del cumplimiento de los procedimientos de habilitación urbana, regularización edificatoria, saneamiento registral, seguridad de edificaciones ni de las demás obligaciones o exigencias previstas en la normativa vigente."***
Artículo 7. Beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda Califican como beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda quienes cumplan con los siguientes requisitos: **1.** El grupo familiar o grupo conformado mínimo por dos personas no dependientes, de nacionalidad peruana. **2.** Tener entre 18 y 40 años de edad, además, de ser personas de escasos recursos económicos. **3.** No ser propietario ni copropietario de vivienda, terreno o aires independizados para vivienda.	***" Artículo 7.- Beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda*** ***7.1 Pueden acceder al Bono de Arrendamiento para Vivienda:*** ***a. Modalidad general: el grupo familiar o grupo conformado por un mínimo de dos personas no dependientes, con nacionalidad peruana, que tengan entre dieciocho (18) y cuarenta (40) años de edad con escasos recursos económicos.*** ***b. Modalidad de Independencia Habitacional: la persona individual de nacionalidad peruana, de entre dieciocho (18) y cuarenta (40) años de edad, que acredite ingresos provenientes de actividad laboral dependiente o independiente formal y***

4. No encontrarse postulando a otro programa de apoyo habitacional y no haber sido beneficiario de alguno de estos en cualquiera de sus modalidades.	***que cumpla las condiciones previstas para dicha modalidad.*** ***7.2 En cualquiera de las modalidades, el beneficiario no debe ser propietario ni copropietario de vivienda, terreno o aires independizados destinados a vivienda, ni encontrarse comprendido en los supuestos de incompatibilidad con otros programas o beneficios habitacionales establecidos en la normativa vigente.*** ***7.3 El Reglamento establece los límites de ingresos, criterios de evaluación socioeconómica, mecanismos de acreditación, condiciones de permanencia y demás requisitos aplicables a cada modalidad."***
Artículo 8. Criterios mínimos de selección El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe considerar en el reglamento correspondiente, los siguientes criterios mínimos: **1**.El valor mínimo y máximo de la renta mensual de la vivienda objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda. **2.**Las características que deben cumplir las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda. **3**.Ingreso mensual máximo de los beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda. **4.**Distribución descentralizada en la asignación del Bono de Arrendamiento para Vivienda. **5.**No encontrarse en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. **6**.No haber integrado, siendo mayor de edad, un grupo familiar o un grupo de personas no dependientes, que haya sido beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda.	***"Artículo 8. Criterios mínimos de selección*** *El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe considerar en el reglamento correspondiente, los siguientes criterios mínimos:* ***1.*** *El valor mínimo y máximo de la renta mensual de la vivienda que es objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.* ***2.*** *Las características que deben cumplir las viviendas objeto del Bono de Arrendamiento para Vivienda.* ***3.*** *Ingreso mensual máximo de los beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.* ***4.*** Distribución descentralizada en la asignación del Bono de Arrendamiento para Vivienda. ***5.*** *No encontrarse en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.* ***6.*** *No haber integrado, siendo mayor de edad, un grupo familiar o un grupo de personas no dependientes, que haya sido beneficiario del Bono de Arrendamiento para Vivienda o del* ***Bono Familiar Habitacional.*** ***7. Los jóvenes trabajadores entre dieciocho (18) y cuarenta (40) años que accedan a la modalidad de Independencia Habitacional, asumen el compromiso de realizar un ahorro complementario mensual destinado a la adquisición de una vivienda.*** ***El reglamento establece el porcentaje mínimo de ahorro complementario, los mecanismos para su acreditación,***

	administración y supervisión, así como las condiciones para su empleo en la adquisición de una vivienda mediante compraventa, arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero habitacional regulados por el Decreto Legislativo Nº 1177."
DECRETO LEGISLATIVO Nº 1177 DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO PROPUESTO**
Artículo 5.- Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV. **5.1** Créase, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA SA - FMV, el RAV, en el que se registra electrónicamente: **a**. Los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios o Jueces de Paz Letrados, de ser el caso, cuyas firmas certifiquen, así como su prórroga, de corresponsal. **b**. Las resoluciones judiciales que ordenen el desalojo que se emiten en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo regulados en el presente Decreto Legislativo; para lo cual, además de notificar de manera regular a las partes, el Juzgado de la causa comunicará estas resoluciones al RAV. Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley Nº 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Además de lo anterior, también se podrán brindar los servicios adicionales que determinen el FMV. **5.2** El acceso a la información del RAV es de carácter público, pudiendo esta ser utilizada para evaluar la capacidad financiera de los Arrendatarios por parte de las empresas del Sistema Financiero o cooperativas de ahorro y crédito que solo operan con sus socios y que no están autorizadas a captar recursos del público u operar con terceros, inscritas en	***"Artículo 5.- Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV*** ***5.1*** *Créase, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV, el RAV, en el que se registra electrónicamente:* ***a.*** *Los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios o Jueces de Paz Letrados, de ser el caso, cuyas firmas certifiquen, así como sus modificaciones y prórrogas.* ***b.*** *Las resoluciones judiciales que ordenen el desalojo que se emiten en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo regulados en el presente Decreto Legislativo; para lo cual, además de notificar de manera regular a las partes, el Juzgado de la causa comunicará estas resoluciones al RAV..* Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley Nº 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. ***c. El historial de cumplimiento de pago de las rentas de arrendamiento, cuotas periódicas, conceptos complementarios y demás obligaciones derivadas de los contratos registrados en el RAV.*** ***En adición a lo anterior, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá brindar los servicios complementarios que determine para el adecuado funcionamiento del registro.*** ***5.2 El acceso a la información contenida en el RAV es restringido, trazable y se encuentra sujeto a autorización, conforme a la Ley N.º 29733, Ley de Protección de Datos Personales, su reglamento y demás normas aplicables.***

el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público, y para evaluar el otorgamiento de beneficios en programas de vivienda a carga del Estado. Sin perjuicio de lo señalado, la SUNAT puede requerir al FMV la información del RAV en la forma, plazo y condiciones que se señala mediante Resolución de SUNAT. " **5.3** La información contenida en el RAV, debe ser sistematizada de tal forma que los potenciales Arrendadores o Arrendatarios que pretendan celebrar un contrato de arrendamiento en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente norma, puedan acceder al RAV para, previamente, verificar la buena conducta contractual de éstos. El acceso a la información del RAV requiere de la identificación del requirente de dicha información. **5.4** El RAV no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizadas en el Registro de Predios de la SUNARP. **5.5** El FMV aprueba los lineamientos que se requieren para el mejor funcionamiento del RAV. **5.6** El FMV se encuentra facultado a efectuar el cobro de los costos administrativos por los trámites que realizan los interesados ante el RAV. Los procedimientos, requisitos y costos administrativos del RAV se aprueban mediante Decreto Supremo, con el refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del FMV, los que serán compendiados y sistematizados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA del FMV.	***El historial de cumplimiento de pago solo puede ser consultado por:*** ***a) El titular de la información.*** ***b) Las entidades públicas competentes, en el marco de sus funciones legales.*** ***c) Las empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito, Fondo MIVIVIENDA S.A. y demás entidades públicas o privadas que otorguen financiamiento o beneficios destinados al acceso a vivienda, siempre que cuenten con autorización expresa, previa, informada y verificable del titular.*** ***d) Los potenciales arrendadores o arrendatarios que pretendan celebrar un contrato bajo las modalidades reguladas en el presente Decreto Legislativo, únicamente respecto de la información estrictamente necesaria y siempre que exista autorización expresa del titular.*** ***La información contenida en el RAV solo puede ser utilizada para:*** ***a) Evaluar la capacidad financiera de los arrendatarios.*** ***b) Evaluar el comportamiento y cumplimiento de pago de las obligaciones derivadas de los contratos registrados en el RAV.*** ***c) Evaluar el otorgamiento de créditos hipotecarios, arrendamientos financieros, arrendamientos con opción de compra y demás mecanismos de financiamiento habitacional.*** ***d) Evaluar el acceso a beneficios, subsidios y programas de vivienda promovidos por el Estado.*** ***e) Determinar la condición de Buen Pagador Habitacional.*** ***La SUNAT podrá requerir al Fondo MIVIVIENDA S.A. la información contenida en el RAV en la forma, plazo y condiciones que establezca mediante resolución.*** ***5.3 El tratamiento de datos personales contenidos en el RAV se rige por los principios de legalidad, consentimiento, finalidad, proporcionalidad, calidad, seguridad y nivel de protección adecuado.***

	El Fondo MIVIVIENDA S.A. adopta las medidas técnicas, legales y organizativas que se requieran con el fin de garantizar la seguridad, confidencialidad, trazabilidad, actualización y uso adecuado de la información registrada. ***El titular de los datos puede solicitar en cualquier momento la rectificación, cancelación y oposición conforme a la normativa sobre protección de datos personales.*** ***El reglamento establece los plazos de conservación de la información, los mecanismos de actualización, las condiciones de acceso y los procedimientos para la atención de solicitudes de los titulares.*** ***5.4 El historial de cumplimiento de pago registrado en el RAV constituye información válida para la evaluación crediticia y financiera de los arrendatarios por parte de las empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito, Fondo MIVIVIENDA S.A. y demás entidades públicas o privadas que otorguen financiamiento o beneficios destinados al acceso a la vivienda, siempre que se cuente con la autorización expresa del titular de la información.*** ***La información registrada puede ser utilizada para la evaluación de programas de vivienda, créditos hipotecarios, arrendamiento financiero, arrendamiento con opción de compra y otros mecanismos de acceso a la vivienda, conforme a la finalidad autorizada por el titular.*** ***5.5 El Fondo MIVIVIENDA S.A. emite la Constancia de Buen Pagador Habitacional a favor de los arrendatarios que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones contractuales registradas en el RAV por un período no menor de veinticuatro (24) meses consecutivos, conforme a las condiciones que establezca el reglamento.*** ***La Constancia de Buen Pagador Habitacional es considerada como criterio preferente para el acceso a programas***

	habitacionales promovidos por el Estado y para la evaluación de productos financieros destinados a la adquisición de vivienda. ***5.6 La información contenida en el RAV se sistematiza de manera que permita a los potenciales arrendadores y arrendatarios verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos registrados. El acceso a dicha información se realiza exclusivamente en las condiciones, finalidades y con las autorizaciones previstas en el numeral 5.2 y conforme a la normativa sobre protección de datos personales.*** ***5.7 El RAV no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizarse en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP."***
DECRETO LEGISLATIVO Nº 774 LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA.	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO PROPUESTO**
Artículo 36.- Para establecer la renta neta de la primera y segunda categoría, se deducirá por todo concepto el veinte por ciento (20%) del total de la renta bruta. Dicha deducción no es aplicable para las rentas de segunda categoría comprendidas en el inciso i) del Artículo 24. **"** Las pérdidas de capital originadas en la enajenación de los bienes a que se refiere el inciso a) del artículo 2 de esta Ley se compensarán contra la renta neta anual originada por la enajenación de los bienes antes mencionados. Las pérdidas referidas se compensarán en el ejercicio y no podrán utilizarse en los ejercicios siguientes. **"** No será deducible la pérdida de capital originada en la enajenación de valores muebles cuando: 1. Al momento de la enajenación o con posterioridad a ella, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se producirá la adquisición de valores muebles del mismo tipo que los enajenados u opciones de compra sobre los mismos.	**"Artículo 36.-** Para establecer la renta neta de la primera y segunda categoría, se deducirá por todo concepto el veinte por ciento (20%) del total de la renta bruta. Dicha deducción no es aplicable para las rentas de segunda categoría comprendidas en el inciso i) del Artículo 24°. Las pérdidas de capital originadas en la enajenación de los bienes a que se refiere el inciso a) del artículo 2° de esta Ley se compensarán contra la renta neta anual originada por la enajenación de los bienes antes mencionados. Las referidas pérdidas se compensarán en el ejercicio y no podrán utilizarse en los ejercicios siguientes. No será deducible la pérdida de capital originada en la enajenación de valores mobiliarios cuando: 1.Al momento de la enajenación o con posterioridad a ella, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se produzca la adquisición de valores mobiliarios del mismo tipo que los enajenados u opciones de compra sobre los mismos.

2. Con anterioridad a la enajenación, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se producirá la adquisición de valores muebles del mismo tipo que los enajenados, o de opciones de compra sobre los mismos. Lo previsto en este numeral no se aplicará si, luego de la enajenación, el enajenante no mantiene ningún valor mobiliario del mismo tipo en propiedad. No obstante, se aplicará lo dispuesto en el numeral 1 de producirse una posterior adquisición.	2.Con anterioridad a la enajenación, en un plazo que no exceda los treinta (30) días calendario, se produzca la adquisición de valores mobiliarios del mismo tipo que los enajenados, o de opciones de compra sobre los mismos. Lo previsto en este numeral no se aplicará si, luego de la enajenación, el enajenante no mantiene ningún valor mobiliario del mismo tipo en propiedad. No obstante, se aplicará lo dispuesto en el numeral 1 de producirse una posterior adquisición.
Para la determinación de la pérdida de capital no deducible conforme a lo previsto en el párrafo anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente: a) Si se hubiera adquirido valores muebles u opciones de compra en un número inferior a los valores muebles enajenados, la pérdida de capital no deducible será la que corresponde a la enajenación de valores muebles en un número igual al de los valores muebles adquiridos y/o cuya opción de compra hubiera sido adquirida.	Para la determinación de la pérdida de capital no deducible conforme a lo previsto en el párrafo anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente: a) Si se hubiese adquirido valores mobiliarios u opciones de compra en un número inferior a los valores mobiliarios enajenados, la pérdida de capital no deducible será la que corresponda a la enajenación de valores mobiliarios en un número igual al de los valores mobiliarios adquiridos y/o cuya opción de compra hubiera sido adquirida.
b) Si la enajenación de valores muebles del mismo tipo se realizó en diversas oportunidades, se deberá determinar la deducibilidad de las pérdidas de capital en el orden en que se hubieran generado. Para tal efecto, respecto de cada enajenación se deberá considerar únicamente las adquisiciones realizadas hasta treinta (30) días calendario antes o después de la enajenación, comenzando por las adquisiciones más antiguas, sin incluir los valores muebles adquiridos ni las opciones de compra que hubieran dado lugar a la no deducibilidad de otras pérdidas de capital.	b) Si la enajenación de valores mobiliarios del mismo tipo se realizó en diversas oportunidades, se deberá determinar la deducibilidad de las pérdidas de capital en el orden en que se hubiesen generado. Para tal efecto, respecto de cada enajenación se deberá considerar únicamente las adquisiciones realizadas hasta treinta (30) días calendario antes o después de la enajenación, empezando por las adquisiciones más antiguas, sin incluir los valores mobiliarios adquiridos ni las opciones de compra que hubiesen dado lugar a la no deducibilidad de otras pérdidas de capital.
c) Se entenderá por valores mobiliarios del mismo tipo a aquellos que otorguen iguales derechos y que corresponden al mismo emisor. No se encuentran comprendidas en los dos párrafos anteriores las pérdidas de capital generadas a través de los fondos mutuos de inversión en valores, fondos de inversión, fondos de pensiones, y fideicomisos bancarios y de titulización.	c) Se entenderá por valores mobiliarios del mismo tipo a aquellos que otorguen iguales derechos y que correspondan al mismo emisor. No se encuentran comprendidas en los dos párrafos anteriores las pérdidas de capital generadas a través de los fondos mutuos de inversión en valores, fondos de inversión, fondos de pensiones, y fideicomisos bancarios y de titulización.

	Las personas naturales que perciban rentas de primera categoría provenientes del arrendamiento de una única vivienda destinada a beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda e inscrita en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), pueden deducir adicionalmente hasta el veinte por ciento (20%) de dichos ingresos para efectos de la determinación del Impuesto a la Renta. **Para acceder al beneficio, el arrendador debe acreditar que:** **a) Es propietario de una sola vivienda destinada al arrendamiento.** **b) No desarrolla actividad empresarial de arrendamiento inmobiliario.** **c) El contrato de arrendamiento se encuentra inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV).** **d) La vivienda se encuentra destinada a beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda.** **El beneficio tendrá una vigencia máxima de tres (3) años por cada contrato registrado."**
Artículo 84.- Los contribuyentes que obtengan rentas de primera categoría abonarán con carácter de pago a cuenta, correspondiente a esta renta, el monto que resulte de aplicar la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25%) sobre la importación que resulte de deducir el veinte por ciento (20%) de la renta bruta, utilizando para efectos del pago el recibo por arrendamiento que apruebe la SUNAT, que se obtendrá dentro del plazo en que se devengue dicha renta conforme al procedimiento que establezca. el Reglamento El arrendatario se encuentra obligado a exigir del localizador el recibo por arrendamiento a que se refiere el párrafo anterior. Los contribuyentes que obtengan renta ficta de primera categoría no están obligados a	**"Artículo 84.-** Los contribuyentes que obtengan rentas de primera categoría abonarán con carácter de pago a cuenta, correspondiente a esta renta, el monto que resulte de aplicar la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25%) sobre el importe que resulte de deducir el veinte por ciento (20%) de la renta bruta, utilizando para efectos del pago el recibo por arrendamiento que apruebe la SUNAT, que se obtendrá dentro del plazo en que se devengue dicha renta conforme al procedimiento que establezca el Reglamento. El arrendatario se encuentra obligado a exigir del locador el recibo por arrendamiento a que se refiere el párrafo anterior. Los contribuyentes que obtengan renta ficta de primera categoría no están obligados a

hacer pagos mensuales por dichas rentas, debiéndolas declarar y pagar anualmente.	hacer pagos mensuales por dichas rentas, debiéndolas declarar y pagar anualmente. **Tratándose de los contribuyentes comprendidos en el segundo párrafo del artículo 36, el pago a cuenta se determina aplicando la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25 %) sobre el importe que resulte de deducir el cuarenta por ciento (40 %) de la renta bruta percibida, siempre que, a la fecha del pago, se mantengan las condiciones exigidas para acceder a la deducción especial. El reglamento establece la forma de acreditación, regularización y restitución del beneficio cuando se produzca el incumplimiento de dichas condiciones."**
Decreto Legislativo Nº 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.	
TEXTO VIGENTE	**TEXTO PROPUESTO**
"Artículo 2.- Conceptos no Gravados *No están gravados con el impuesto:* ***a)** El arrendamiento y demás formas de cesión en uso de bienes muebles e inmuebles, siempre que el ingreso constituya renta de primera o de segundas categorías gravadas con el Impuesto a la Renta.* **(…)**	**"Artículo 2.- Conceptos no Gravados** *No están gravados con el impuesto:* ***a)** El arrendamiento y demás formas de cesión en uso de bienes muebles e inmuebles, siempre que el ingreso constituya renta de primera o de segundas categorías gravadas con el Impuesto a la Renta.* ***Asimismo, la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles que tenga una vigencia no menor a seis meses en favor de personas naturales, en el marco de un proyecto inmobiliario destinado exclusivamente para vivienda; siempre que genere rentas de tercera categoría.*** **(…)**

V. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO DE LA FUTURA NORMA LEGAL

5.1. Situación que se busca modificar

La regulación vigente facilita el acceso al Bono de Arrendamiento principalmente a grupos familiares y grupos de personas no dependientes. Esto dificulta la participación de jóvenes que, aun contando con ingresos formales, desean iniciar individualmente su proceso de independencia habitacional.

El problema no se reduce a la falta de una vivienda propia. También comprende las dificultades para reunir una cuota inicial, demostrar capacidad de pago, acceder a un

crédito hipotecario y encontrar viviendas formalmente ofertadas que cumplan condiciones mínimas de habitabilidad.

De acuerdo con el INEI, en 2024 el 10,1 % de los hogares del país presentaba déficit habitacional. La cifra fue de 9,4 % en el área urbana y de 12,9 % en el área rural.[6] Asimismo, la información sobre el mercado laboral muestra que, en 2024, el 70,9 % de la población ocupada del país tenía empleo informal[7] En el caso de los jóvenes de 14 a 24 años, la tasa de desempleo alcanzó el 11,5 %, porcentaje superior al registrado entre las personas de 25 a 44 años, cuya tasa fue de 5,2 %, y entre las personas de 45 años a más, que registraron una tasa de 3,6 %.[8]

La propuesta atiende principalmente a jóvenes con trabajo formal. Este diseño facilita la verificación de ingresos y reduce el riesgo del programa, pero debe reconocerse que una parte importante de la juventud ocupada podría quedar excluida por desarrollar actividades informales. Este es uno de los principales límites distributivos de la medida.

5.2. Identificación de actores y grupos de interés

Actor o grupo de interés	Beneficios esperados	Costos, obligaciones o riesgos
Jóvenes trabajadores de 18 a 40 años	Acceso individual al bono, reducción de la carga del alquiler, formación de ahorro, historial de pagos y posibilidad de acceder a una primera vivienda.	Acreditación de ingresos, ahorro complementario, cumplimiento contractual y pérdida del beneficio en caso de incumplimiento. Los trabajadores informales pueden quedar excluidos.
Grupos familiares y grupos de personas no dependientes	Fortalecimiento del programa y ampliación de la oferta formal de viviendas.	Posible reducción relativa de cupos si la ampliación de beneficiarios no se acompaña de una programación presupuestal suficiente.
Pequeños propietarios de una única vivienda	Incentivo tributario, menor riesgo de incumplimiento, acceso a una plataforma de oferta y mayor seguridad contractual.	Inscripción en el RAV, emisión del recibo de arrendamiento, acreditación de requisitos, fiscalización y regularización del impuesto si pierde las condiciones del beneficio.
Arrendadores no comprendidos en el incentivo	Beneficio indirecto por una mayor formalización del mercado.	No acceden a la deducción especial y podrían considerar que existe un tratamiento diferenciado frente a propietarios incluidos en el programa.

[6] Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2025). Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2024. Capítulo XII: Déficit habitacional, cuadro N.º 12.3, p. 126.
[7] Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2025). Perú: Comportamiento de los indicadores del mercado laboral a nivel nacional y en 27 ciudades, 2024. Cuadro N.º 1.19, pp. 29-30.
[8] Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2025). Perú: Comportamiento de los indicadores del mercado laboral a nivel nacional y en 27 ciudades, 2024. Cuadro N.º 1.30A, pp. 37-38.

Fondo MIVIVIENDA S.A.	Fortalecimiento del RAV y mejor información para administrar programas de vivienda.	Costos de desarrollo informático, mantenimiento, seguridad digital, atención de solicitudes, verificación, emisión de constancias y control posterior.
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Mayor capacidad para orientar la política de alquiler y primera vivienda.	Elaboración de convocatorias, reglamentación, supervisión, coordinación territorial y evaluación de resultados.
SUNAT	Incorporación de contratos e ingresos al circuito formal y mayor trazabilidad de las rentas de primera categoría.	Menor recaudación por beneficiario, adecuación de sistemas, control de requisitos, cruces de información y fiscalización de usos indebidos.
Ministerio de Economía y Finanzas	Posibilidad de evaluar un instrumento focalizado de formalización habitacional.	Seguimiento del gasto tributario, evaluación fiscal anual y control de la sostenibilidad presupuestaria.
Gobiernos locales	Formalización de viviendas, actualización de información urbana y mejora de condiciones de habitabilidad.	Inspecciones, certificaciones, regularización edificatoria y mayor demanda de atención administrativa.
Entidades financieras y cooperativas	Información adicional para evaluar la capacidad y comportamiento de pago de los solicitantes.	Deberes de consentimiento, finalidad, seguridad y confidencialidad en el uso de datos personales.
Notarios y jueces de paz letrados	Mayor utilización de formularios y contratos formalizados.	Incremento de actuaciones de certificación y remisión de información al RAV.
Promotores y desarrolladores inmobiliarios	Ampliación potencial de la demanda por viviendas de interés social y primera vivienda.	Necesidad de ofrecer productos compatibles con la capacidad real de pago de los beneficiarios.
Contribuyentes y sociedad en general	Reducción del déficit habitacional, mayor formalización y mejores condiciones de acceso a vivienda.	Costo de oportunidad de los recursos presupuestales y de la recaudación tributaria dejada de percibir.

5.3. Efectos monetarios para los beneficiarios

La proposición legislativa genera un beneficio económico directo para todos los jóvenes arrendatarios. Una parte del bono se emplea para pagar el alquiler y la otra se destina al ahorro para la futura adquisición de una vivienda. De esta manera, el beneficiario reduce el monto que debe pagar mensualmente con sus propios ingresos y, al mismo tiempo, acumula recursos para acceder posteriormente a una vivienda propia.

El beneficio económico dependerá del monto del bono, del porcentaje destinado al alquiler y del tiempo que el beneficiario permanezca en el programa. Debido a que estos aspectos serán determinados en el reglamento y en las respectivas convocatorias, no

es posible establecer anticipadamente un costo total sin contar con información presupuestal y con el número estimado de beneficiarios.

El costo anual de la ampliación del programa podrá calcularse mediante la siguiente fórmula:

Costo anual del bono = número de nuevos beneficiarios × monto mensual del bono × número de meses de otorgamiento.

A este monto deberán añadirse los gastos necesarios para administrar, supervisar y controlar el programa. La propia Ley Nº 30952 reconoce que la gestión del Bono de Arrendamiento para Vivienda genera costos administrativos, al permitir que el Fondo MIVIVIENDA S.A. utilice parte de los recursos transferidos para el cumplimiento de sus funciones.

Por otro lado, la propuesta exige que el beneficiario realice un ahorro complementario mensual. Este aporte representa una reducción temporal de su ingreso disponible, pero no constituye una pérdida, debido a que el dinero continuará siendo de su propiedad y estará destinado a facilitar la adquisición de una vivienda. Además, esta obligación promueve una conducta constante de ahorro.

5.4. Impactos financieros del estímulo fiscal

Actualmente, para calcular la renta neta de primera categoría se resta el veinte por ciento (20 %) de la renta bruta. Acerca del ochenta por ciento (80 %) restante se le aplica una tasa del 6,25 %, lo que se traduce en un impuesto efectivo del cinco por ciento (5 %) del total del alquiler.

La proposición legislativa establece una deducción del cuarenta por ciento (40 %) para los individuos que alquilen una sola vivienda a beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda y que cumplan con los requisitos estipulados en la ley. En tal situación, el porcentaje del 6,25 % se aplicará al sesenta por ciento (60 %) de los ingresos brutos, de modo que el impuesto real será igual al 3,75 % del alquiler.

Por lo tanto, el beneficio fiscal implica una reducción que equivale al 1,25 % de los ingresos brutos, lo que significa una disminución del veinticinco por ciento (25 %) en comparación con el impuesto que el propietario pagaría normalmente. Por ejemplo, si el alquiler mensual asciende a S/ 1 000, el impuesto ordinario sería de S/ 50. Con la deducción sugerida, la cuota mensual quedaría en S/ 37,50. El dueño conseguiría un ahorro de S/ 12,50 cada mes, S/ 150 en un año y hasta S/ 450 en tres años de duración del beneficio, siempre que cumpla con los requisitos establecidos.

El gasto fiscal anual de la acción se podrá estimar utilizando la siguiente ecuación:

Gasto fiscal total = cantidad de contratos favorecidos × alquiler promedio mensual × doce meses × 1,25 %.

Por ejemplo, si se aceptaran diez mil contratos con un alquiler promedio de S/ 1 000 al mes, el costo fiscal bruto sería aproximadamente de S/ 1 500 000 anualmente. Este cálculo es meramente orientativo y no representa una evaluación final del efecto fiscal de la propuesta.

El gasto real para el Estado podría ser inferior si el incentivo consigue que propietarios que hoy no reportan sus ingresos formalicen sus contratos y empiecen a abonar el Impuesto a la Renta. En estas situaciones, la implementación de una tasa efectiva del 3,75 % permitiría obtener una recaudación que previamente no se tenía.

Por otro lado, si el incentivo es empleado por propietarios que ya declaraban y pagaban el impuesto de forma habitual, se generará una disminución real en la recaudación. Por esta causa, la valoración de la medida debe distinguir los contratos que se formalicen como resultado directo de la ley de aquellos que ya estaban registrados y habrían seguido tributando incluso sin el beneficio.

5.5. Efecto en el presupuesto

La ejecución de la proposición legislativa será financiada con el presupuesto institucional de las entidades participantes, sin requerir recursos adicionales del tesoro público y conforme a la disponibilidad presupuestaria.

La admisión de jóvenes empleados como beneficiarios del Bono de Arrendamiento para Vivienda se llevará a cabo a través de convocatorias y criterios de priorización. Por lo tanto, la normativa no produce un otorgamiento automático del bono, sino que posibilita una ampliación progresiva de su cobertura en los recursos planificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Igualmente, la ejecución de la Plataforma Nacional de Oferta de Vivienda en Alquiler, la modificación del Registro Administrativo de Arrendamiento para Viviendas y las actividades de supervisión podrán ser atendidas con los recursos y capacidades institucionales del Fondo MIVIVIENDA S.A. y de otras entidades competentes.

En relación con el incentivo fiscal, este tendrá una duración restringida de tres años fiscales y será analizado cada año por el Ministerio de Economía y Finanzas, utilizando datos de la SUNAT y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Esta evaluación hará posible evaluar su costo fiscal, la cantidad de contratos formalizados y su aporte al logro de los objetivos de la ley.

Aunque la deducción fiscal podría ocasionar una disminución inicial en la recaudación de los arrendadores que cumplían con sus deberes, también puede estimular la

formalización de nuevos contratos, aumentar el número de contribuyentes y fomentar la declaración de ingresos que actualmente están en la informalidad.

Por lo tanto, la proposición legislativa sugiere una ejecución progresiva, regulada y evaluable, destinada a aumentar el acceso a la vivienda, favorecer la formalización del mercado de alquiler y emplear eficientemente los recursos públicos disponibles**.**

5.6. Efectos no monetarios

Entre los principales efectos no monetarios positivos se encuentra el reconocimiento de una ruta de independencia habitacional para jóvenes que no han formado una familia ni desean postular con otras personas.

El historial de cumplimiento registrado en el RAV puede disminuir la asimetría de información entre arrendadores, arrendatarios y entidades financieras. Un joven que durante veinticuatro meses acredita el pago puntual de una renta puede demostrar una conducta financiera que actualmente no siempre es visible para las instituciones que evalúan su acceso a una vivienda.

La constancia de buen pagador habitacional también puede fortalecer la cultura de cumplimiento, reducir controversias y facilitar la evaluación de productos hipotecarios o de arrendamiento con opción de compra. No obstante, dicha constancia no debe sustituir la evaluación de capacidad de pago ni generar un derecho automático al crédito.

La plataforma nacional puede reducir los costos de búsqueda y facilitar el encuentro entre propietarios y beneficiarios. Además, puede contribuir a identificar viviendas que cumplan condiciones mínimas de habitabilidad y servicios básicos.

5.7. Impacto económico

La propuesta puede generar un efecto favorable sobre la formalización del mercado de arrendamiento. La inscripción de contratos, la emisión del recibo correspondiente y el registro de pagos aumentan la trazabilidad de las operaciones y pueden incorporar rentas actualmente no declaradas al sistema tributario.

La mayor formalización también puede reducir los riesgos de incumplimiento, facilitar la recuperación del inmueble conforme a los procedimientos legalmente establecidos y brindar mayor seguridad a ambas partes.

Otro efecto económico esperado es la utilización más eficiente del parque habitacional existente. Los pequeños propietarios tendrían un incentivo para ofrecer formalmente viviendas que actualmente se encuentran desocupadas o se alquilan sin contrato registrado. Al mismo tiempo, los jóvenes podrían acceder a una oferta más visible y verificable.

La formación de ahorro y la posibilidad de emplearlo en una compraventa, un arrendamiento con opción de compra o un arrendamiento financiero habitacional pueden ampliar la demanda futura de primera vivienda. Esto tendría efectos sobre la actividad inmobiliaria, los servicios financieros, la construcción y las actividades conexas.

También puede favorecerse la movilidad laboral. Una persona joven con acceso a un alquiler formal puede trasladarse con mayor facilidad hacia una ciudad o zona donde existan oportunidades de empleo, sin tener que asumir inmediatamente el costo de adquirir una vivienda.

Asimismo, si la oferta de viviendas es reducida, una parte del subsidio podría trasladarse al precio mediante incrementos de alquiler. Por ello, las convocatorias deben considerar el comportamiento del mercado local, los valores máximos de renta y la disponibilidad efectiva de viviendas.

5.8. Impacto ambiental

La propuesta no autoriza directamente la ejecución de obras ni crea un proyecto de inversión específico. En consecuencia, no genera por sí misma un impacto ambiental directo significativo que requiera una evaluación ambiental previa.

No obstante, si la ampliación del programa incrementa la demanda de vivienda nueva, podría generar indirectamente mayor consumo de suelo, materiales, agua y energía. Este impacto no es atribuible exclusivamente a la ley, pero debe ser considerado al articular el beneficio con los planes de desarrollo urbano y las políticas de vivienda sostenible.

Por consiguiente, el impacto ambiental esperado es predominantemente indirecto y puede ser favorable si la norma prioriza el uso de viviendas existentes, la consolidación urbana y la regularización responsable.

Lima, 18 de agosto de 2026.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: YALTA SOTELO Carlos Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 11:59:59-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 21:48:06-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CIPRIANI THORNE Javier Jose Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 11:33:26-0500

ROXANA MARÍA ROCHA GALLEGOS
Diputada de la República

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 21:48:21-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MARTINEZ PAITAN Paola Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 09:34:17-050

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BAELLA MALCA Jose Isidro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 11:17:56-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: YONZ NUÑEZ Mady Veronica FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 10:15:44-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: DE PAZ LANCHO Leo Miguel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 11:10:08-0

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SEGURA FIGUEROA Gustavo Alexander FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 12:23:38-0500