

MECANISMOS ALTERNATIVOS PARA EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO EN EL PERÚ

Rebaza, Alcázar & De Las Casas

A b o g a d o s F i n a n c i e r o s

Dr. Rafael Alcázar
Socio Principal

Mayo, 2009

CRÉDITO HIPOTECARIO

- Premisas:

1. Acceso ha mejorado 
 1. > Economía peruana.
 2. > Oferta de bancos.
 3. > Programas de vivienda.
2. > Demanda insatisfecha concentrada en sectores de bajos recursos.

CRÉDITO HIPOTECARIO

- Retos:

> ACCESO

> OFERTA

< TASA DE INTERÉS

COMPETENCIA

Competencia en el Mercado Hipotecario

1. Desarrollo del Mercado de Capitales para facilitar acceso al financiamiento de largo plazo:

- ➔ Instrumentos Hipotecarios (Bonos).
- ➔ Letras Hipotecarias.
- ➔ Cédulas Hipotecarias.
- ➔ Títulos de Crédito Hipotecarios Negociables.
- ➔ Titulización de Créditos Hipotecarios.
- ➔ Fondos de Inversión.
- ➔ Fideicomisos en Garantía.

Competencia en el Mercado Hipotecario

2. > Participación del Sector Microfinanciero no Bancario (CMAC, CRAC y EDPYME).

- Inc. 5 Art. 221° LGB:

"Conceder préstamos hipotecarios y prendarios; y en relación con ellos emitir títulos valores, instrumentos hipotecarios y prendarios, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera."

Competencia en el Mercado Hipotecario

3. > Participación de Empresas Administradoras Hipotecarias:

- Ley N° 28971 y Res. SBS N° 213-2007:

“cuyo objeto social consiste en otorgar y adquirir créditos inmobiliarios por cuenta propia y, en relación a ellos, emitir letras hipotecarias, cédulas hipotecarias, instrumentos hipotecarios y títulos de crédito hipotecario negociables.”

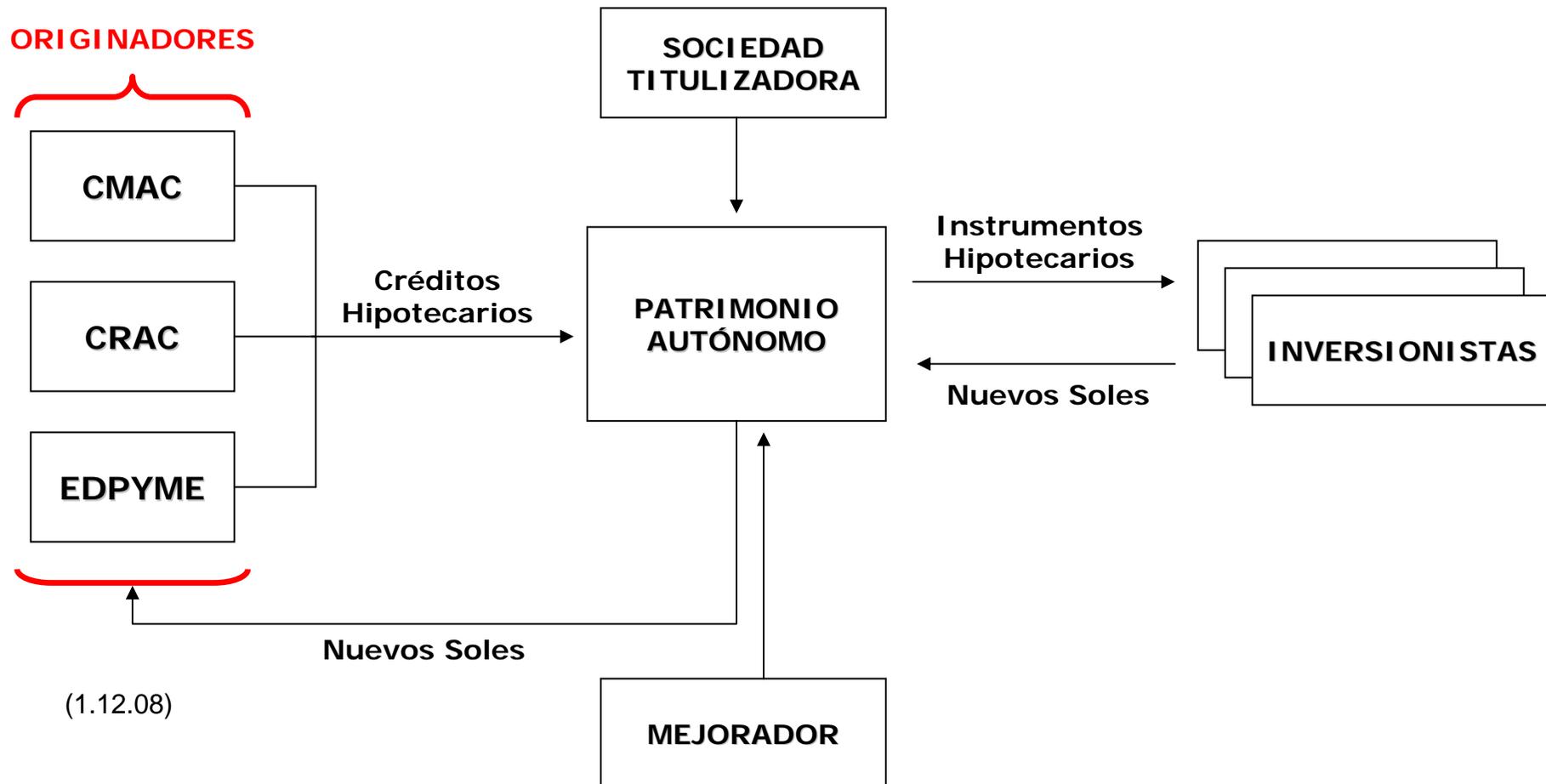
Competencia en el Mercado Hipotecario

4. > Participación de Empresas de Capitalización Inmobiliaria.

- Art. 295° LGB:

"cuya actividad consiste en comprar y/o edificar inmuebles, y, con relación a los mismos, celebrar contratos de capitalización inmobiliaria individual con terceros, entregando en depósito al inversionista la correspondiente unidad inmobiliaria. Estas empresas podrán celebrar contratos pasivos para el prefinanciamiento de los inmuebles y emitir cédulas hipotecarias."

Titulización de Créditos Hipotecarios



Titulización de Créditos Hipotecarios

(Temas por revisar)

- Procedimiento de autorización ante la SBS para el Sector Microfinanciero no Bancario.
- Revisar costos para la emisión de instrumentos en el mercado de valores.
- Exigencia de mecanismos de sustitución y readquisición de créditos hipotecarios por parte del Originador.
- Transferencia de hipotecas se verifica con la inscripción en la partida de la sociedad tituladora.

→ eficiencia vs. seguridad?

Titulización de Créditos Hipotecarios (Impuesto a la Renta)

- **Aspecto identificado:**
 1. Sociedades Titulizadoras retienen el impuesto por las rentas de tercera categoría derivadas del fideicomiso.
- **Problemática generada:**
 1. Retención debe realizarse aún cuando el beneficiario del fideicomiso tenga pérdida compensable o saldo a favor por pagos a cuenta.
 2. Genera costos financieros innecesarios.
- **Solución:**
 1. Suspender retención en caso el contribuyente registre pérdidas compensables o tuviera saldos a su favor por pagos a cuenta.

Titulización de Créditos Hipotecarios (Impuesto General a las Ventas)

- **Aspecto identificado 1:**

1. Ley del IGV no exonera los intereses que se derivan de valores mobiliarios emitidos mediante oferta privada.

- **Problemática generada:**

1. Difiere de la Ley del Impuesto a la Renta que sí exonera intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta privada (cumpliendo con incisos a) y b) del artículo 5 de la LMV).
2. Reduce incentivos y tratamiento diferenciado con IR.

- **Solución:**

1. Ampliar exoneración de IGV a dichos intereses.

Titulización de Créditos Hipotecarios (Impuesto General a las Ventas)

- **Aspecto identificado 2:**

1. Servicio prestado por sociedad tituladora por la administración del fideicomiso se encuentra gravado con el IGV.

- **Problemática generada:**

1. Potencial perjuicio para el fideicomiso cuando no pueda utilizar crédito fiscal.
2. Reduce incentivos.

- **Solución:**

1. Exonerar del IGV los mencionados servicios.

Temas a Considerar

1. Coordinaciones con la SBS y CONASEV:

- **SBS** → Agilizar procedimientos relativos a ampliación de operaciones.
- **CONASEV** → Posibilidad de “**segmentar**” (no solo subordinar) activos que se incorporan al Patrimonio Autónomo.

2. Revisión del marco normativo para:

- Agilizar ejecución de garantías hipotecarias para mitigar riesgo de descalce a nivel de flujos generados por carteras transferidas.
- Adecuación del marco tributario para generar una reducción de costos + competencia.

Rebaza, Alcázar & De Las Casas

A b o g a d o s F i n a n c i e r o s

www.rebaza-alcazar.com