

COMPETENCIA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO



➤ ARTICULO NO. 1: LA LEY ES DE INTERES SOCIAL (Artículo 117 de la Constitución Nacional)

• La Constitución Nacional en el Artículo 117, establece que “El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada... especialmente a los sectores de menor ingreso.” Resaltamos lo establecido en la Constitución Nacional, “**sectores de menor ingreso**”, como fundamento para establecer una Ley de **Interés Social**, ya que existe en el Código Civil y Código Judicial normas que regulan esta materia. Proponemos que el Artículo 1 quede así:

Es de *Interés Social* el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinado para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea inferior a B/. 150.00 balboas mensuales. (Nota: Decreto Ejecutivo No. 294 de diciembre de 1994)

➤ ARTICULOS NO. 1 y 2: LA LEY DE ARRENDAMIENTO ES COMPETENCIA DEL MIVI Y DEL ORGANO JUDICIAL (CÓDIGO CIVIL):

- **MIVI no ofrece continuidad ya que el Ministro, Vice Ministro y Director de Arrendamiento cambian cada gobierno y aún más, los mismos son cambiados durante el periodo del gobierno en turno.**
- **MIVI es orientado al servicio social y no se basa en la interpretación estricta de la Ley. Ejemplos: arreglos de pagos, burocracia y personas que dependen de las acciones de sus superiores, como la política del gobierno en turno.**
- **SEPARACION DE PODERES:** El MIVI es integrante del Órgano Ejecutivo, pero también actúa como el Órgano Legislativo cuando el Presidente de la República tiene poderes especiales para legislar y además actúa como el Órgano Judicial cuando resuelve los casos en la Comisión de Vivienda.
- **Código Civil es basado en la estricta interpretación de la Ley.**
 - > No arreglos de pagos.
 - > Separación de poderes entre el Órgano Ejecutivo, Legislativo y Judicial.

PROTECCION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO



➤ ARTICULO NO. 3: **RETENER EL CANON DE ARRENDAMIENTO EN B/.150.00**

- El gobierno se torna clientelista e interviene en los negocios y bienes privados para dar soluciones a sus obligaciones ante la sociedad.
- Incrementar el límite de B/.150.00 no es un incentivo ya que tendremos inmuebles de mayor valor deteriorándose así como los de menos valor.
- Incrementar el canon de protección no es resolver el actual déficit de arrendamiento de interés social. El Gobierno de Pérez Balladares ajusto el canon de arrendamiento para estimular la vivienda para personas de bajos recursos y ahora queremos dar un paso hacia atrás incrementado el canon.
- En el mercado (los medios de comunicación impresos) muestran que existen apartamentos superiores al canon de B/. 150.00, pero ninguno ofrece apartamentos inferiores al canon de B/. 150.00.
- Estadísticas del MIVI muestra que desde el 2006 en adelante, tienen 20,296 contratos de arrendamientos habitacionales registrados: El MIVI no ha presentado las estadísticas solicitadas que muestren la necesidad de incrementar el canon de arrendamiento protegido por la actual Ley 93 de 1973.
 - >5,402 contratos inferiores al canon de B/ 150.00
 - >14,894 contratos superiores al canon de B/ 150.00
- Ser arrendatario permite libertad de:
 - >Cambiar de vivienda cuando le conviene
 - >No requiere prestamos y pagar hipotecas
 - >No impuesto de inmueble
 - >Mínimo mantenimiento
- Ser propietario implica:
 - >Interés sobre el préstamo
 - >Impuestos sobre bienes
 - >Seguro de incendio
 - >Mantenimiento
 - >Salarios de empleados

PROTECCION DEL PROCEDIMIENTO



➤ **ARTICULOS 18, 41, 43, 45, 49, 61:**

- **Arrendatario tiene derecho hasta el ~~cuarto~~ PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD.** (Artículo 18)
- **La ejecución del lanzamiento por mora es detenido al momento de la ejecución y no por el MIVI en el proceso administrativo en la Comisión de Vivienda.** (Artículo 41)
- **SEPARACION DE PODERES: Opción de ambos (arrendador y arrendatario) para ventilar los conflictos en el MIVI o en los juzgados.** (Artículo 43)
 - > El MIVI es integrante del Órgano Ejecutivo, pero también actúa como el Órgano Legislativo cuando el Presidente de la República tiene poderes especiales para legislar y además actúa como el Órgano Judicial cuando resuelve los casos en la Comisión de Vivienda.
 - > MIVI está orientado al servicio social y no se basa en la interpretación estricta de la Ley.
Ejemplos: arreglos de pagos, burocracia y personas que dependen de las acciones de sus superiores, como la política del gobierno en turno.
 - > MIVI no ofrece continuidad ya que el Ministro, Vice Ministro y Director General de Arrendamiento cambian cada gobierno y aún más, los mismos son cambiados durante el período del gobierno en turno.
 - > Código Civil esta basado en la estricta interpretación de la Ley. No hay arreglos de pagos.
- **No se requiere el uso de un profesional del derecho en los casos presentados a la Comisión de Vivienda. La actual Ley 93 de 1973 no impone el uso de un profesional del derecho, pero lo permite.** (Artículo 45)
- **Compaginar el Artículo 49 con el Artículo 41**
- **Modificar la Comisión de Vivienda:** Para sesionar se requiere la asistencia de ~~todos~~ la mayoría de sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría. (Artículo 61)
 - > Incluir al MIVI
 - > Incluir la Defensoría del Pueblo
 - > Incluir a API



PROTECCION DEL PROCEDIMIENTO

Continuación



➤ ARTICULOS 31 Y 54:

•“Por motivos de interés social urgente, el Ministerio de Vivienda podrá ocupar inmediatamente, en calidad de arrendamiento temporal, cualquier bien inmueble que se encuentre desocupado...” (Artículo 31)

•**Esta ocupación temporal por parte del Ministerio de Vivienda no podrá exceder más de seis (6) meses sin la autorización previa y por escrito del propietario. El canon de arrendamiento generado por la ocupación temporal es responsabilidad directa del Ministerio de Vivienda. (Artículo 31)**

> El MIVI ha abusado de este derecho y en vez de usar la propiedad privada por un período temporal, es utilizada, sin la autorización del propietario, por un periodo indefinido y sin justificación alguna.

>MIVI debe hacer uso del Fondo de Asistencia Habitacional.
(Artículo 54)



REGISTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



➤ **ARTICULOS 5, 6, 13 y 14:**

• **Registro de todos los contratos de arrendamiento y depósitos del canon vía Internet.** (Artículos 5 y 6)

➤ **Permitir que los formularios de contratos de arrendamiento del MVI estipulen una cláusula para recurrir al arbitraje.**

➤ **Los contratos de arrendamiento deben tener la capacidad para incluir los anexos.**

➤ **No implementar los registros de contratos y depósitos superiores a B/ 150.00 hasta que se puedan ingresar vía Internet.**

• **A criterio del arrendador pero obligatorio para el arrendatario, el arrendador tiene la opción de excluir el requisito del depósito de arrendamiento por parte del arrendatario.** (Artículo 13)

• **No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento:** (Artículo 14)

1...

2. **La obligación de pagar cualquier suma adicional, al canon de arrendamiento, excepto el pago del consumo de agua, timbre y la tasa de aseo.**



TERMINOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



➤ ARTICULOS 9, 10 y 18:

• **No tener contratos de arrendamiento a perpetuidad.** (Artículo 9)

> “El tiempo es limitado” (Albert Einstein), por lo tanto debe existir un LIMITE en el plazo del contrato de arrendamiento.

> El plazo no puede ser extendido automáticamente; debe ser negociado y renegociado en términos limitados.

• **TERMINOS DEL CONTRATO:** (Artículo 9)

> Inferior a tres (3) años será libremente pactado por el arrendador y el arrendatario.

> Se prorroga obligatoriamente a menos que se le haya dado notificación de la terminación del contrato con un mes de anterioridad a la fecha del vencimiento del contrato.

> El contrato es prorrogable siempre y cuando el arrendatario esté al día en el pago del canon de arrendamiento y no haya violado los términos del contrato. No esté vilando la Ley, mantenga la paz y la tranquilidad.

• **El termino y prorroga del contrato de arrendamiento es obligatorio para ambos** (Artículo 10)

• **Derechos hasta el ~~cuarto~~ PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD.** (Artículo 18)



INCENTIVOS NO FISCALES



- Retener los actuales incentivos no fiscales:
 - **Ley 38 de 1984:** Independencia del canon de arrendamiento fuera del ámbito de la Ley de nueva construcción de vivienda a partir del 1984
 - **Decreto Ejecutivo No. 294 de 1994:** Excluir del ámbito de la Ley los cánones de arrendamiento superior a B/. 150.00 mensuales
 - **Decreto Ejecutivo No. 7 de 1995:** Excluir del ámbito de la Ley los bienes inmuebles particulares desocupados a partir de 1995



INCENTIVOS FISCALES



- **Construcción** de vivienda nueva, el ingreso del canon de arrendamiento inferior a B/. 150.00, estarán exonerados de cualquier pago de gravamen fiscal por el término de 10 años.
- **Restauración** de vivienda nueva, el ingreso del canon de arrendamiento inferior a B/. 150.00, estarán exonerados de cualquier pago de gravamen fiscal por el término de 5 años.
- **Subsidio** a familias de escasos recursos. El MIVI debe usar el Fondo de Asistencia Habitacional.



INCENTIVOS FISCALES Cont.



- **Créditos fiscales a los bancos** que prestan fondos para la nueva construcción de nuevas viviendas de alquiler con el canon hasta B/. 150.00.
- **Exoneración del 5% del ITBMS** para los materiales de la nueva construcción de nuevas viviendas de alquiler con el canon hasta B/. 150.00.
- **Exoneración del 1% del FECI** en los préstamos bancarios a la construcción de nuevas viviendas de alquiler con el canon hasta B/. 150.00.