

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

San Isidro, 10 de enero de 2022

CARTA N° 06-2022-FMV/GG

Señor
Jhaec Darwin Espinoza Vargas
Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción
Congreso de la República
Presente.-

Asunto: Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 727/2021-CR, “Ley que proroga de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional”.

Referencia: Oficio N° 231-2021/2022/JDEV-CVC-CR

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted para saludarlo cordialmente y dar atención al Oficio de la referencia, mediante el cual se nos solicita opinión respecto el Proyecto de Ley N° 727/2021-CR, “Ley que proroga de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional”.

En respuesta a dicho requerimiento, cumplimos con remitir adjunto a la presente, el informe que contiene la opinión requerida de acuerdo a nuestras funciones y competencias, y exponer, para su consideración, algunos aspectos que deberían ser revisados previo a su aprobación.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Jose Carlos Forero Monroe
Gerente General
Fondo MIVIVIENDA S.A.

CC: MVCS

INFORME N°11-2022-FMV/GL-DAAC

A : **Pablo Arciniega Pérez Alcázar**
Gerente Legal (e)

DE : **Fiorella Viacava Figueroa**
Jefe del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e)

ASUNTO : Solicita opinión del Proyecto de Ley N° 727/2021-CR, "Ley que prorroga de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional".

REFERENCIA : Oficio N° 231-2021/2022/JDEV-CVC-CR

FECHA : 10 de enero de 2022

Me dirijo a usted en atención al encargo de la Gerencia General sobre el pedido de opinión técnico-legal efectuada por el señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República a través del documento de la referencia, en relación al Proyecto de Ley N° 727/2021-CR, "Ley que prorroga de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional", cumpliendo con señalar lo siguiente:

I. BASE LEGAL

- 1.1. Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 1.2. Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional y sus modificatorias.
- 1.3. Decreto Legislativo N° 1464, Decreto Legislativo que promueve la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de los Programas de Vivienda.
- 1.4. Decreto Supremo 013-2007-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27829, Ley que crea el BFH.
- 1.5. Decreto Supremo N° 16-2020-VIVIENDA que prorroga la excepción del criterio mínimo e selección establecido en la ley N° 27829, Ley que crea el BFH.
- 1.6. Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA, Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva y sus modificatorias.
- 1.7. Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio y sus modificatorias.
- 1.8. Resolución Ministerial N° 86-2020-VIVIENDA establece valores especiales del BFH en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1464, Decreto Legislativo que promueve la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de los Programas de Vivienda, y dicta diversas disposiciones.

II. ANTECEDENTES

- 2.1. Mediante el Oficio N° 231-2021/2022/JDEV-CVC-CR de fecha 01 de diciembre de 2021, el congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, remitió al Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, FMV S.A.) el Proyecto de Ley N° 727/2021-CR, Ley que prorroga de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (en adelante, Proyecto de Ley) a fin de obtener opinión técnico-legal respecto al

mismo, ello al amparo del artículo 96¹ de la Constitución Política del Perú y del artículo 69² del Reglamento del Congreso de la República.

2.2. Mediante memorando N° 1143-2021-FMV/GL y N° 1167-2021-FMV/GL de fechas 06 de diciembre de 2021 y 16 de diciembre de 2021, respectivamente, la Gerencia Legal requirió a las demás gerencias del FMV S.A. que brinden su opinión o emitan alguna observación o precisión que estimasen pertinente respecto del Proyecto de Ley, en el marco de sus competencias.

2.3. En atención al requerimiento señalado en el numeral que antecede, esta gerencia recibió las siguientes comunicaciones de respuesta:

a) Gerencia de Operaciones:

Mediante memorando 03087-2021-FMV/GO de fecha 16 de diciembre de 2021, la Gerencia de Operaciones nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando:

Que las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (en adelante, BFH) en el marco del Programa Techo Propio (en adelante, PTP) para las modalidades de aplicación Construcción en Sitio Propio (en adelante, CSP) y Adquisición de Vivienda Nueva (en adelante, AVN) aprobadas mediante RM N° 086-2020-VIVIENDA y prorrogada mediante Decreto Supremo N° 016-2021-VIVIENDA en el marco del Decreto Legislativo N° 1464 el cual promueve la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de los programas de vivienda, han permitido la participación y el incremento del acceso de las familias al PTP, con lo que se comprueba la efectividad de las medidas excepcionales dictadas.

Sin embargo, dicha gerencia considera que la medida de exonerar a las familias del aporte del ahorro, es de carácter excepcional y temporal, debiendo ser ampliada mientras se mantenga vigente la Emergencia Sanitaria a nivel nacional y el Estado de Emergencia, ya que el BFH constituye un incentivo al esfuerzo ahorrador de las familias.

b) Gerencia Comercial:

Mediante memorando 1373-2021-FMV/GC de fecha 23 de diciembre de 2021, la Gerencia Comercial nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando:

Que con la ampliación de excepción del criterio mínimo se debería de mantener el incremento del valor del BFH considerando los “valores especiales”, para que el monto del Financiamiento Complementario Techo Propio (en adelante, FCTP) no se vea incrementado significativamente.

Además, las medidas propuestas permiten seguir promoviendo la articulación del Estado y los sectores Inmobiliario y Financiero, reconociendo el esfuerzo de las familias de menos recursos y mitigando así los efectos económicos a causa de la situación del aislamiento social obligatorio, consecuencia de la emergencia sanitaria producida por el COVID-19.

Es preciso mencionar que mediante Carta N° 178-2021-FMV/GG con fecha 17 de noviembre de 2021, en coordinación con la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y la Gerencia Legal, se presentó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS) la propuesta de mantener la vigencia de los valores excepcionales y temporales del Bono del Buen Pagador (en adelante, BBP) y BFH en la modalidad de AVN del PTP, en cuyo contenido se incluyó el detalle de los valores de BBP y BFH en Unidad Impositivas Tributarias (en adelante, UITs), sin especificar el tiempo de vigencia de los mismos.

Asimismo, a lo señalado en el Proyecto de Ley extendemos la opinión de mantener la vigencia de

¹ Facultad de solicitar información a las Entidades Públicas

"Artículo 96.- Cualquier representante al Congreso puede pedir a los Ministros de Estado, al Jurado Nacional de Elecciones, al Contralor General, al Banco Central de Reserva, a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, a los Gobiernos Regionales y Locales y a las instituciones que señala la ley, los informes que estime necesarios.

El pedido se hace por escrito y de acuerdo con el Reglamento del Congreso. La falta de respuesta da lugar a las responsabilidades de ley".

² Pedidos de información

"Artículo 69.- Los pedidos son proposiciones mediante las cuales los Congresistas ejercen su derecho de pedir la información que consideren necesaria a los Ministros y otras autoridades y órganos de la administración, a efecto de lograr el esclarecimiento de hechos o tener elementos de juicio para tomar decisiones adecuadas en el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, los pedidos escritos se pueden efectuar para hacer sugerencias sobre la atención de los servicios públicos."

valores de BFH en la modalidad CSP del PTP (de 6 UITs), como también la excepción del criterio mínimo de selección de ahorro, establecido en la Ley del BFH y modificatorias, para facilitar el acceso al otorgamiento del BFH con la finalidad de coadyuvar a la obtención de una vivienda a las familias en situación de vulnerabilidad económica por los efectos del COVID-19.

Finalmente, se recomienda trasladar el referido Proyecto de Ley al MVCS como ente rector del Programa Techo Propio, a fin que puedan determinar el plazo de la exoneración de ahorro o incremento del BFH de corresponder, previo análisis coyuntural financiero de acuerdo al presupuesto institucional con el que cuenta.

c) Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales:

Mediante memorando 709-2021-FMV/GPIS de fecha 06 de diciembre de 2021 la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando:

Referente al Proyecto de Ley del asunto en el cual se indica que ***“resulta necesario exceptuar, de manera indefinida, de la acreditación del ahorro a las familias que soliciten la asignación del BFH en el marco del Programa Techo Propio, así como, a efectos que el mencionado Programa se ejecute de manera óptima, resulta necesario prorrogar el valor del BFH.”*** Al respecto, informamos que revisado el sustento del referido proyecto de Ley, se esgrime la necesidad de prorrogar indefinidamente la acreditación del ahorro a los grupos familiares que postulan PTP considerando la situación indefinida del estado de emergencia a raíz del COVID 19, lo cual nos parece coherente, aunque lo más apropiado sería indicar que se ***“exonere a las familias del ahorro mientras se mantenga vigente el Estado de Emergencia sanitaria”***.

Asimismo, resulta necesario precisar que a consecuencia del estado de emergencia resulta imprescindible se revalúe el valor del BFH, el mismo que actualmente se encuentra desfasado producto del tipo cambiario, el incremento del índice de precios al consumidor entre otros factores. Por ello, consideramos que sobre este aspecto no debería ejecutarse ninguna mención, sino que el MVCS sea quien revalúe su mecanismo de actualización anual.

d) Gerencia de Finanzas:

Mediante memorando 371-2021-FMV/GF de fecha 15 de diciembre de 2021, la Gerencia de Finanzas nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando:

Que otorga opinión favorable al Proyecto de Ley, y recomienda que se realicen las coordinaciones necesarias con el MVCS, de modo que se asegure los recursos necesarios para la atención de los subsidios, caso contrario la demanda generada por el Proyecto de Ley podría quedar insatisfecha.

e) Gerencia de Riesgos:

Mediante memorando 316-2021-FMV/GR de fecha 20 de diciembre de 2021, la Gerencia de Riesgos nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando:

El presente Proyecto de Ley tiene como objeto prorrogar de manera indefinida la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del BFH.

Dichas excepciones son fundamentalmente dos:

1. Aumento del valor del BFH.
2. La no obligatoriedad de que las familias presenten un ahorro mínimo como condición para acceder al PTP.

Estas excepciones son aplicables al PTP, tanto en su modalidad de CSP como AVN y, más aún, se vienen dando desde 18 de abril de 2020 (Decreto Legislativo N°1464) y se esperaba mantener las excepciones hasta el 31 de diciembre de 2021.

Con respecto al PTP, el FMV S.A. tiene una función de administrador, es decir se encarga de gestionar todos los procesos necesarios para hacer efectivo el BFH, estos procesos se encuentran claramente identificados y definidos en los Reglamentos Operativos del PTP, en ese sentido el FMV S.A. gestiona los fondos de propiedad del MVCS, por lo que un aumento en los valores de los BFH no tiene mayor efecto o incidencia en la gestión del FMV S.A.

Asimismo, el no exigir la presentación de un ahorro mínimo tampoco afecta al FMV S.A., más aún se considera que ambas excepciones son beneficiosas para el PTP, en tanto que incentivan positivamente, en ese sentido y en cuanto el riesgo al que se expone al FMV S.A. en su calidad

de administrador no se ve modificada con la prórroga de las excepciones indicadas en la propuesta de ley, se considera dar opinión favorable al respecto.

f) Gerencia de Administración:

Mediante memorando 947-2021-FMV/GA de fecha 16 de diciembre de 2021 la Gerencia de Administración indicó que en marco de sus competencias no tenían objeción ni comentario alguno al Proyecto de Ley en mención.

g) Oficina de Tecnologías de la Información:

Mediante memorando 261-2021-FMV/OTI de fecha 16 de diciembre de 2021 la Oficina de Tecnologías de la Información nos brindó sus comentarios respecto al Proyecto de Ley señalando encontrarse a disposición de las gerencias para lo que estimen conveniente implementar si se considera aprobar el Proyecto de Ley.

III. ANALISIS

Sobre la administración del BFH

- 3.1 El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV S.A.) es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por su Ley de Conversión y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El FMV S.A. tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.
- 3.2 A fin de asistir a los sectores populares en la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social, mediante Ley N° 27829, se creó el Bono Familiar Habitacional, mediante la Ley N° 27829, como parte de la política sectorial del MVCS, siendo un subsidio directo del Estado, que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos. Bajo dicho marco legal, el BFH constituye un incentivo y complemento del ahorro de los Beneficiarios y de su esfuerzo constructor, tal incentivo se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una Vivienda de Interés Social (VIS).
- 3.3 En el marco del literal b) del artículo 6 de la Ley N° 27829³, se facultó al FMV S.A. la administración del BFH, previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones. Bajo dicho marco normativo, el FMV S.A. se encuentra encargado de otorgar el subsidio directo del Estado, a los Beneficiarios para la adquisición, mejoramiento y construcción de las VIS.
- 3.4 Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se declara de interés nacional y necesidad pública, la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamiento urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso a suelo urbano.
- 3.5 Este Decreto Legislativo autoriza al FMV S.A., en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, a promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas, con sujeción a las normas vigentes sobre la materia y en el marco de las políticas de acondicionamiento del territorio que desarrolla el Gobierno Nacional, preferentemente en las zonas donde no exista inversión privada, y de acuerdo a los lineamientos que apruebe su Directorio. Asimismo, faculta al FMV S.A. a administrar con cargo a recursos propios el Bono Familiar Habitacional.

Del requisito del ahorro mínimo

- 3.8 De acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la Ley del BFH, el MVCS considerará los siguientes criterios mínimos de selección:

³ Norma que fue modificada mediante Decreto Legislativo N° 1037 publicado el 25 de junio del 2008, mediante el cual se modificó el artículo 6 de la Ley N° 27829 facultándose al FMV S.A. a efectuar la administración del BFH.

- a. El ingreso familiar mensual máximo.
 - b. El ahorro mínimo depositado en una institución del sistema financiero nacional u otros permitidos por la ley como son: el valor del terreno donde se construirá la vivienda, los materiales de construcción comprados, inversión en habilitación urbana u otros que según la modalidad contemple el Reglamento Operativo correspondiente.
 - c. Valor de la Vivienda de Interés Social según la modalidad de aplicación del BFH determinada por el MVCS en el Reglamento Operativo correspondiente.
- 3.9 El Decreto Supremo 013-2007-VIVIENDA aprobó el reglamento del BFH indicando:

“Artículo 3.- Definición

El BFH es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB, como complemento de su ahorro, según lo que se establezca en el Reglamento Operativo respectivo, para facilitarles el acceso a una de las modalidades del Programa Techo Propio.

Dicho ahorro deberá ser acreditado al momento de solicitar la asignación del BFH, el mismo que incluye todos los impuestos de Ley creados y por crearse”. [El subrayado es propio]

- 3.10 Vemos en este artículo que el BFH **es un complemento al ahorro del beneficiario**, por lo que este ahorro es, naturalmente, un requisito para el otorgamiento del mismo determinado en cada caso según el Reglamento Operativo aplicable a cada modalidad.
- 3.11 **Los reglamentos operativos según cada modalidad** de aplicación nos indican el valor de la vivienda de interés social máximo, el valor del BFH en UITs y el valor de ahorro mínimo requerido para la calificación. El mismo reglamento operativo indica excepciones por las que opera un BFH mayor, asimismo para el caso de la modalidad AVN, autoriza que vía Resolución Ministerial se establezcan valores especiales excepcionales para casos debidamente sustentados.
- 3.12 La acreditación del ahorro mínimo como requisito de asignación del BFH tiene una validación estipulada en cada reglamento operativo; asimismo en el mismo se regula su proceso de desembolso y la cobertura que tiene por la garantía entregada en el proceso.

De la emergencia sanitaria producida por el COVID-19 y su impacto de vivienda

- 3.13 En el marco de la Emergencia Sanitaria a nivel nacional por la existencia del COVID-19 declarada mediante Decreto Supremo N° 008-2020-SA con fecha 11 de marzo de 2020 y prorrogada hasta la actualidad, y con la finalidad de prevenir y controlar dicha enfermedad es que el Poder Ejecutivo mediante la Ley 31011 de fecha 27 de marzo de 2020 fue autorizado para legislar en materias que coadyuven la atención de la emergencia sanitaria producida.
- 3.14 La norma referida autorizó en su numeral 7 artículo 2⁴ legislar sobre personas, o grupos familiares en vulnerabilidad estableciendo programas, acciones y mecanismos que permitan su atención mientras dure la emergencia sanitaria producida por el COVID-19.
- 3.15 En dicho contexto se publicó el Decreto Legislativo N° 1464, el cual refirió tener como sustento asistir a los potenciales beneficiarios del BFH que se hayan visto obligados por la emergencia sanitaria de disponer de sus recursos para asegurar su manutención y subsistencia diaria agravando su situación de vulnerabilidad, por lo que a través del PTP se busca darles facilidades para el otorgamiento del BFH a través de disposiciones que coadyuven a darles una vivienda adecuada.
- 3.16 Conforme lo indicado, el Decreto Legislativo N° 1464 buscó como medida excepcional facilitar el otorgamiento del BFH para las modalidades de AVN y CSP en el marco de la vulnerabilidad económica por los efectos del COVID-19 exceptuando el requisito de la acreditación del ahorro a las familias que soliciten el BFH y, por tanto, elevar el monto del mismo. Esta medida fue brindada como excepción hasta el 31 de diciembre de 2020 y prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2021

4 Artículo 2. Materias de la delegación de facultades legislativas

La delegación de facultades a la que se refiere el artículo 1 de la presente ley comprende la facultad de legislar sobre las siguientes materias: (...)

7) En materia de prevención y protección de las personas en situación de vulnerabilidad (personas en situación de pobreza, mujeres e integrantes del grupo familiar, personas adultas mayores, personas con discapacidad, pueblos indígenas u originarios, personas en establecimientos penitenciarios y centros juveniles) para establecer programas, acciones y mecanismos que permitan su atención y facilite la asistencia alimentaria, mientras dure la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.(...)

mediante el Decreto Supremo N° 016-2020- VIVIENDA, asimismo mediante Resolución Ministerial N° 86-2020- VIVIENDA se brindó los valores especiales y temporales para estas modalidades.

3.17 En consecuencia, mediante Resolución Ministerial N° 86-2020-VIVIENDA del 01 de mayo de 2020, se establecen valores especiales del BFH en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1464, el mismo que promueve la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de los Programas de Vivienda, y dictan diversas disposiciones. De este modo, el artículo 2 de la Resolución Ministerial N° 86-2020-VIVIENDA establece los valores especiales del BFH conforme el siguiente detalle:

- ✓ BFH en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio (CSP): **6.00 UIT**
- ✓ BFH en la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN): **8.75 UIT**

3.18 Asimismo, a efectos de contrarrestar los efectos del COVID-19, se dictan ciertas medidas de carácter excepcional y mediante el Decreto Supremo N° 16-2020-VIVIENDA, que prorroga la excepción del Criterio Mínimo de Selección establecido en la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), del 08 de diciembre de 2020; prorroga la excepción del criterio Mínimo de selección establecido en la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) referido al ahorro hasta el 31 de diciembre del 2021, establecido en el literal b. del artículo 4 de la Ley N° 27829; y, prorroga la vigencia, hasta el 31 de diciembre de 2021, de los valores especiales del BFH en las citadas modalidades, así como las demás disposiciones establecidas en la Resolución Ministerial N° 86-2020-VIVIENDA y modificatoria.

3.19 En este contexto de Emergencia Sanitaria Nacional producida por el COVID-19 es que el MVCS modificó sus reglamentos operativos tanto para la modalidad de aplicación AVN como para la modalidad de aplicación CSP.

3.20 Con fecha 23 de diciembre de 2021 mediante Resolución Ministerial N° 397-2021-VIVIENDA se modificó el Reglamento Operativo para la modalidad de aplicación de AVN con las siguientes consideraciones:

- a. Incorporar el supuesto que el MVCS, a través de una Resolución Ministerial, puede establecer un valor excepcional del ahorro mínimo para casos especiales debidamente sustentados.
- b. Establecer un valor excepcional del BFH de 8.75 UITs para las viviendas de interés social en Lote Unifamiliar y en Edificio Multifamiliar / Conjunto Residencial / Quinta; además de establecer un valor excepcional del ahorro mínimo de 0.3 % del valor de la las viviendas de interés social en Lote Unifamiliar y en Edificio Multifamiliar / Conjunto Residencial / Quinta, para la modalidad de aplicación de AVN **con vigencia del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2022**, exceptuándose de su aplicación a los grupos familiares en los que hayan víctimas que perdieron sus viviendas por destrucción a causa del proceso de violencia ocurrido entre mayo de 1980 a noviembre de 2000, o enfrentan problemas de vivienda como secuela directa de dicho proceso, acreditadas con su inscripción en el Registro Único de Víctimas a cargo del Consejo de Reparaciones, a que se refiere el párrafo 6.1 b) del artículo 6 del reglamento operativo de la modalidad de aplicación de AVN.
- c. Prorrogar, hasta el 31 de diciembre de 2022, la vigencia de la convocatoria aprobada por la Resolución Ministerial N° 201-2021-VIVIENDA y de sus demás disposiciones referido al otorgamiento de 238 BFH en la modalidad de aplicación de AVN con un valor excepcional para igual número de familias pertenecientes al pueblo indígena u originario Shipibo - Konibo asentadas en la zona denominada Cantagallo, en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

3.21 Con fecha 29 de diciembre de 2021 mediante Resolución Ministerial N° 404-2021-VIVIENDA se modificó el Reglamento Operativo para la modalidad de aplicación de CSP con las siguientes consideraciones:

- a. Incorporar el supuesto que el MVCS, a través de una Resolución Ministerial, puede establecer un valor excepcional del BFH y/o un valor excepcional del ahorro mínimo para casos especiales siendo debidamente sustentados.
- b. Establecer un valor excepcional del BFH de 6 UITs y un valor excepcional del ahorro mínimo de 0.023 UIT, para la modalidad de CSP con vigencia del **1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2022**, exceptuándose de su aplicación a los grupos familiares en los que hayan

víctimas que perdieron sus viviendas por destrucción a causa del proceso de violencia ocurrido entre mayo de 1980 a noviembre de 2000, o enfrentan problemas de vivienda como secuela directa de dicho proceso, acreditadas con su inscripción en el Registro Único de Víctimas a cargo del Consejo de Reparaciones, a que se refiere el párrafo 6.2 del artículo 6 del reglamento operativo de la modalidad de aplicación de CSP.

- 3.22 El sustento de la modificación normativa de ambos reglamentos operativos es la continuación de la emergencia sanitaria y el estado de emergencia nacional declarados por los Decretos Supremos N°008-2020-SA y N°184-2020-PCM, así como sus respectivas prórrogas, a consecuencia del COVID -19 que ha afectado económicamente a la población de menores recursos.

Del Proyecto de Ley

- 3.23 El Proyecto de Ley en análisis indica tener como objeto la prórroga de manera indefinida de la vigencia de las medidas excepcionales que facilitan a las familias acceder al otorgamiento del BFH en el marco del PTP para las modalidades de aplicación de CSP y AVN, ello con la finalidad de coadyuvar a la obtención de una vivienda para las familias vulnerables económicamente por los efectos del COVID-19 a las que refiere el Decreto Legislativo N° 1464, el cual promueve la reactivación de la economía a través de incentivos en los programas de vivienda.
- 3.24 El artículo 2 del Proyecto de Ley propone la siguiente disposición:

“Artículo 2. Excepción del criterio mínimo de selección establecido en la Ley N° 27829
Exceptúese, de manera indefinida, del criterio mínimo de selección establecido en el literal b. del artículo 4 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), modificado por el Decreto Legislativo N° 1226, a los grupos familiares que solicitan la asignación del Bono Familiar Habitacional en lo que respecta a las modalidades de aplicación de Construcción en Sitio Propio y Adquisición de Vivienda Nueva”. [El subrayado es propio]

Esta propuesta, no considera un criterio temporal de excepción, por lo que desvirtúa el carácter excepcional en el cual se dictó el Decreto Legislativo N° 1464, pues si quisiera guardar dicha excepción brindaría un esquema temporal limitado, y luego de cumplido el mismo se podría evaluar si las consecuencias del estado de emergencia sanitaria y emergencia nacional a causa del COVID-19 ameritan evaluar la prórroga de tal excepción. Lo indicado es acorde a la finalidad por la cual se creó el BFH, pues el mismo busca que los beneficiarios obtengan un bono sin cargo de restitución como incentivo y complemento de su ahorro y de su esfuerzo constructor; por lo que el no cumplimiento del requisito del ahorro mínimo debe ser excepcional y no permanente.

- 3.25 Asimismo, el artículo 3 del Proyecto de Ley establece que el mismo entrará en vigencia desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, manteniéndose vigente de manera indefinida debido a las graves consecuencias generadas por el COVID-19, lo cual no es razonable pues si acaso deseará ampliarse sin incorporar una fecha límite, pero manteniendo su condición excepcional, podría condicionarse su vigencia a la duración del Estado de Emergencia Sanitaria declarada a nivel nacional como consecuencia del COVID-19.
- 3.26 Sin perjuicio de lo indicado, a la fecha ambas modalidades de aplicación referidas en el Proyecto de Ley cuentan con recientes modificaciones en sus Reglamentos Operativos, los mismos que contemplan la aplicación de medidas extraordinarias en razón a la declaración de Emergencia Sanitaria y Emergencia Nacional que aún subsiste en el país por el COVID-19, los mismos que se encuentran vigentes hasta el 31 de diciembre de 2022. Estas modificaciones conforme lo señalado contemplan un valor excepcional del BFH y un valor excepcional del ahorro mínimo. Por tanto, una vez acabado el periodo de la excepción otorgada en las modificaciones de los reglamentos operativos precitados respecto a valores excepcionales del BFH y ahorro mínimo, se deberá evaluar la conveniencia de la continuidad de seguir brindando dichas excepciones o adecuarlas convenientemente según la coyuntura en la que el país se encuentre.
- 3.27 Finalmente, es importante manifestar que el Proyecto de Ley no considera en su exposición de motivos el carácter excepcional y temporal de la exoneración del criterio mínimo de selección referido al ahorro mínimo estipulado en el literal b. del artículo 4 de la Ley N° 27829, Ley que crea el BFH, pues como ya se ha indicado el BFH es un **incentivo que complementa el esfuerzo del ahorro de las familias beneficiarias.**

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 El BFH se otorga por única vez a los beneficiarios sin cargo de restitución de parte de éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro teniendo en cuenta que solo podrá ser destinado para la

adquisición de vivienda, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social.

- 4.2 La finalidad del Proyecto de Ley es prorrogar las medidas excepcionales otorgadas a través el Decreto Legislativo N° 1464, Decreto Legislativo que promueve la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de programas de vivienda las cuales faciliten a las familias en situación de vulnerabilidad económica por los efectos del COVID-19 con las siguientes medidas:
- a. Exceptuar de manera indefinida el criterio mínimo de selección establecido en el literal b. del artículo 4 de la Ley N° 27829 para las modalidades de aplicación de CSP y AVN.
 - b. La vigencia indefinida de esta norma es a causa de las graves consecuencias generadas por el COVID-19.
 - c. Mediante Resolución Ministerial el MVCS establecerá un valor especial para el BFH para las modalidades de aplicación de CSP y AVN, siendo un valor progresivo y no menor al fijado en la Resolución Ministerial N° 086-2020- VIVIENDA dentro de los 30 días de vigencia de esta ley.
- 4.3 El Proyecto de Ley en su planteamiento no reflexiona sobre lo estipulado en el artículo 1 de la Ley N°27829, Ley que crea el BFH, el cual indica que el mismo constituye un incentivo y complemento del ahorro y esfuerzo constructor del beneficiario; por tanto, que no se le podría exonerar al mismo de manera indefinida de un criterio mínimo que contiene el objeto sobre el cual se creó el BFH.
- 4.4 No obstante a lo señalado, conforme se ha hecho de manera temporal y sustentado en la vulnerabilidad en la que los potenciales beneficiarios del BFH puedan verse afectados por la emergencia sanitaria y nacional producto del COVID-19, sí vemos conveniente adoptar medidas temporales que deban aplicarse en beneficio de las familias que puedan verse afectadas, previa evaluación del contexto actual, siempre que esa decisión sea tomada contemplando criterios excepcionales y temporales respecto al criterio mínimo de ahorro para cada modalidad de aplicación.
- 4.5 Conforme las modificaciones efectuadas mediante las Resolución Ministerial N° 397-2021-Vivienda y Resolución Ministerial N° 404-2021-VIVIENDA que modificaron los Reglamentos Operativos aprobados por las Resoluciones Ministeriales N° 313-2020-VIVIENDA y N° 120-2020-VIVIENDA correspondientes a las modalidades de aplicación de AVN y CSP del BFH respectivamente, consideramos adecuado que la implementación de las medidas a favor de las potenciales familias beneficiarias del BFH sea regulada directamente por el MVCS previa evaluación de la problemática económico y social devenida por el estado de emergencia sanitaria nacional causada por el COVID-19.
- 4.6 En caso de considerar continuar con las políticas de incentivos dentro de programas de vivienda a través del Proyecto de Ley, se sugiere contar con la opinión del MVCS respecto a la pertinencia de la medida, además de contar con el presupuesto asegurado para el otorgamiento de BFH en ambas modalidades.
- 4.7 Finalmente, se sugiere que la modificación que elimina el criterio mínimo de ahorro estipulado en el literal b. del artículo 4 de la Ley N° 27829 no sea con carácter indefinido, sino condicional a la duración temporal de la Emergencia Sanitaria Nacional declarada producto del COVID-19, como sustento al afectar a los beneficiarios.

Es todo por cuanto debo informar.

Atentamente,

Fiorella Viacava Figueroa

Jefe del Departamento de Asesoría Legal en Asuntos Corporativos (e)

Gerencia Legal

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Firmado digitalmente por:
VIACAVA FIGUEROA Fiorella
FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10/01/2022 15:53:38-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES PEREZ Guisell
Karen FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10/01/2022 16:03:55-0500