

# REGLAMENTO OPERATIVO PARA ACCEDER AL BONO FAMILIAR HABITACIONAL EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

## TÍTULO I GENERALIDADES

### Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento Operativo establece el procedimiento para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva en el ámbito urbano.

### Artículo 2.- Términos y Definiciones

#### 2.1 Términos:

- a) **AVN.-** Adquisición de Vivienda Nueva.
- b) **BCRP.-** Banco Central de Reserva del Perú.
- c) **BFH.-** Bono Familiar Habitacional.
- d) **CUH.-** Código de Unidad Habitacional.
- e) **DGPPVU.-** Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo.
- f) **DNI.-** Documento Nacional de Identidad.
- g) **EP.-** Entidad Prestadora.
- h) **ESFS.-** Entidad del Sistema Financiero y de Seguros.
- i) **FMV.-** Fondo MIVIVIENDA S.A.
- j) **GF.-** Grupo Familiar.
- k) **GFB.-** Grupo Familiar Beneficiario.
- l) **GFE.-** Grupo Familiar Elegible.
- m) **IFI.-** Institución Financiera Intermediaria.
- n) **IFM.-** Ingreso Familiar Mensual.
- ñ) **Ley N° 29090.-** Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias.
- o) **JF.-** Jefatura Familiar.
- p) **MVCS.-** Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- q) **Programa.-** Programa Techo Propio.
- r) **Registro.-** Registro de GFE a cargo del FMV.
- s) **Reglamento del BFH.-** Reglamento del Bono Familiar Habitacional, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA y modificatoria.
- t) **Reglamento Operativo.-** Reglamento Operativo para Acceder al BFH en la modalidad de AVN.
- u) **RNE.-** Reglamento Nacional de Edificaciones.
- v) **SBS.-** Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- w) **SPLAFT.-** Sistema de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo.
- x) **STF.-** Supervisor Técnico Financiero.
- y) **SUNARP.-** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- z) **TUO de la Ley N° 27444.-** Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2026-VIVIENDA.
- aa) **UIT.-** Unidad Impositiva Tributaria.
- bb) **VIS.-** Vivienda de Interés Social en el marco del Programa Techo Propio.
- cc) **VMVU.-** Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

## 2.2 Definiciones:

- a) **Ahorro.**- Es el aporte del GFE para la adquisición de la VIS.
- b) **BFH.**- Ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB, como complemento de su Ahorro, para facilitar el acceso a una vivienda en la modalidad de AVN.
- c) **Centro Autorizado.**- Local autorizado por el FMV, en el que se brinda atención y asesoría gratuita a los GF que lo requieran y se les inscribe para participar en el Programa. Los accesos al sistema de registro son proporcionados por el FMV al Centro Autorizado, de acuerdo a las condiciones de seguridad que disponga el FMV.
- d) **CUH.**- Código que se otorga a las unidades habitacionales que son ofertadas en un Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos.
- e) **Cuenta administradora del Proyecto.**- Es la cuenta bancaria en la que se depositarán los recursos del BFH y del ahorro de corresponder, así como el crédito complementario hipotecario. El titular de esta cuenta puede ser el Promotor, la ESFS, la IFI que afianza el proyecto, el nombre que determine el Fiduciario en el marco del contrato de fideicomiso, o el nombre que se determine en la Adenda al Convenio de Garantía de Recursos, según corresponda.
- f) **Discapacidad Severa.**- Condición en la que la persona con discapacidad tiene dificultad grave o completa para la realización de sus actividades cotidianas, requiriendo de una silla de ruedas como producto de apoyo para marcha y transporte, así como del apoyo o los cuidados de una tercera persona la mayor parte del tiempo o de modo permanente.
- g) **EP.**- Entidad otorgante de Préstamos Complementarios con garantía hipotecaria, constituidos por Derramas, los Comités de Administración de los Fondos de Asistencia y Estímulo (CAFAE), Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda y Fondos de Inversión.
- h) **ESFS.- Empresa del Sistema Financiero y de Seguros** que opera bajo el ámbito de supervisión de la SBS, calificada de acuerdo con las Políticas del FMV para respaldar, afianzar o participar en proyectos de AVN, según corresponda.
- i) **Factibilidad de servicios.**- Respecto al servicio de electrificación, es la opinión emitida por la respectiva entidad prestadora del servicio. Respecto al Certificado de Factibilidad de los Servicios (CFS) de agua potable y saneamiento puede ser sin condiciones o condicionado, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de agua potable y saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-2024-VIVIENDA.
- j) **Ficha de Información Básica del Proyecto.**- Declaración Jurada **presentada por el promotor** que contiene la información de oferta de VIS como requisito para el registro de los proyectos en el FMV; asimismo, se presenta para la actualización del proyecto cuando existan modificaciones.
- k) **Fideicomiso.**- Contrato financiero con intervención del FMV que cumple con los requerimientos señalados por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, su reglamento y su uso se regula de acuerdo a lo que establezca el FMV en sus políticas o normativa interna.
- l) **Financiamiento complementario.**- Es el crédito complementario hipotecario otorgado por una IFI, que puede otorgarse con recursos propios o provenientes del FMV o, el préstamo complementario con garantía hipotecaria otorgado por las EP que utilizan recursos propios no provenientes del FMV.

También es el crédito complementario habitacional no hipotecario otorgado por una IFI con recursos propios en los casos de los proyectos señalados en el numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento Operativo.

En todos los casos se destina como complemento del BFH y del Ahorro.

El otorgamiento del financiamiento complementario con recursos propios o provenientes del FMV se sujeta a las disposiciones establecidas en el numeral 19.3 del Reglamento Operativo.

- m) **Formularios del SPLAFT.-** Formatos físicos o virtuales destinados a obtener información para la debida identificación del Promotor y/o sus socios, accionistas, asociados, directores, administradores y/o representantes, según corresponda; así como, la Declaración Jurada de contar con un oficial de cumplimiento registrado ante la SBS, de conformidad con las Políticas de Conocimiento del Cliente del FMV y de la normativa vigente para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.
- n) **Informe Técnico.-** Informe elaborado por el STF para: i) Emitir opinión sobre la viabilidad técnica, económica - financiera de un proyecto y al perfil del Promotor, requerido al momento de solicitar la inscripción y el código de Registro de Proyectos; ii) La reducción o liberación de garantías. En caso que el Promotor no solicita la reducción o liberación de garantías, debe presentar el Informe Técnico cada dos (02) años; y, iii) Desembolso de BFH para Proyectos de Edificación o Habilitación Urbana con construcción simultánea sin respaldo de una ESFS, con vivienda terminada. En todos estos casos el informe debe señalar que el predio mantiene la condición de elegible.  
Todos los proyectos requieren del Informe Técnico, a excepción de los proyectos estructurados mediante un fideicomiso con participación del FMV y los proyectos con Convenio de Canalización de Recursos.  
El Informe Técnico es suscrito por el STF, el representante de la ESFS y por el Promotor. Cuando el proyecto no tiene respaldo de una ESFS es suscrito por el STF y el Promotor.
- ñ) **IFI.- Institución Financiera Intermediaria** que opera bajo el ámbito de supervisión de la SBS y que, según resulte aplicable, cumplan con las disposiciones del FMV para otorgar Financiamiento Complementario con recursos propios o provenientes del FMV, según corresponda. No incluye a las aseguradoras. Asimismo, puede respaldar proyectos de AVN, según corresponda, conforme a las disposiciones establecidas en el Reglamento Operativo.
- o) **JF.-** Persona mayor de dieciocho (18) años, o pareja casada, o conviviente sin impedimento matrimonial, que provee el principal sustento económico y representa al GF.
- p) **Línea de afianzamiento.-** Límite de capacidad de otorgamiento de garantías vinculada en el marco de un Convenio de Garantía de recursos con una ESFS, que garantiza los BFH y los Ahorros, de corresponder.
- q) **Línea de financiamiento para la construcción.-** Límite de capacidad de Financiamiento de una ESFS otorgada a un Promotor que garantiza el financiamiento de la totalidad de VIS que conforma un Proyecto AVN. No está vinculada al Convenio de Garantía de recursos.
- r) **Persona con discapacidad.-** Persona que tiene una o más deficiencias físicas, sensoriales, mentales o intelectuales de carácter permanente que, al interactuar con diversas barreras actitudinales y del entorno, no ejerza o pueda verse impedida en el ejercicio de sus derechos y su inclusión plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás, de conformidad a lo previsto en la Ley N° 29973, Ley General de la Persona con Discapacidad.

- s) **Predio.-** Terreno debidamente inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP, sobre el cual se puede desarrollar un proyecto en el marco del Programa.
- t) **Predio Elegible.-** Predio inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP, libre de cargas y/o gravámenes, salvo la constitución de una hipoteca y/o fideicomiso sobre el terreno, siempre que dichos actos se encuentren constituidos a favor de la ESFS que garantiza el proyecto solicitante de código y es factible dotarlo de servicios públicos domiciliarios de agua potable, saneamiento y electrificación. La condición de predio elegible se mantiene para la reducción y liberación de garantía y/o desembolso de BFH en proyectos de Edificación y Proyecto de Habilitación Urbana con construcción simultánea de viviendas.
- u) **Préstamo Complementario con garantía hipotecaria.-** Financiamiento otorgado por una EP con recursos propios en Proyectos establecidos en el numeral 3.2. del artículo 3 del Reglamento Operativo. Es complemento del BFH y del Ahorro Mínimo, en caso de ser necesario.
- v) **Promotor.-** Persona natural o jurídica que promueve, construye y vende las viviendas de los proyectos habitacionales. Es responsable del desarrollo integral del proyecto y su construcción, bajo el marco del Programa.
- w) **Proyecto.- Proyecto** de habilitación urbana que cuenta con Licencia de habilitación urbana con construcción simultánea sobre suelo urbano; así como, Proyecto de Edificación que cuenta con licencia de edificación sobre terreno urbano con habilitación urbana o formalizado por COFOPRI, otorgadas por autoridad competente.
- x) **Proyecto AVN.-** Proyecto que está conformado como mínimo por siete (07) VIS, que son ofertadas en el Programa en la modalidad de AVN. Sólo en el caso de un proyecto integral conforme al numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090, las VIS ofertadas pueden encontrarse dentro de un proyecto aprobado por etapas.
- y) **Proyecto con Entorno Mejorado.-** Aquel que además de contar con las características mínimas requeridas, cuenta con cercanía de hasta dos kilómetros de radio a los servicios primarios operativos de salud (comprende como mínimo con establecimientos de baja complejidad operativos como postas y centros de salud con consultorios de atención básica); educación (comprende la educación básica regular, modalidad que abarca los niveles de educación inicial, primaria y secundaria, se considera al menos un nivel de educación operativo); y, transporte público operativo (como mínimo un servicio de transporte público autorizado y operativo que circule dentro del radio de los 2 km.). Dicha medida se realiza desde el centro geométrico del terreno del proyecto y es graficada en el Plano respectivo.
- z) **Registro de Predios.-** Registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.
- aa) **Saneamiento físico legal de las viviendas.-** Es la formalización del derecho de propiedad para llevar a cabo la respectiva inscripción en registros públicos de las VIS a favor de los GFB, es decir la declaratoria de fábrica e independización, así como la inscripción de la compraventa a nombre del GFB.
- bb) **Servicios públicos operativos.-** Servicios de agua potable, saneamiento, y electrificación que cuentan con redes primarias y secundarias instaladas y con conexión domiciliaria.

- cc) **SPLAFT**.- Conjunto de políticas y procedimientos establecidos en la Ley N° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú (UIF - Perú), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, el Reglamento de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, aprobado por la Resolución SBS N° 2660-2015, así como las respectivas normas internas del FMV sobre la materia, para prevenir y evitar que los productos y/o servicios que ofrecen al público sean utilizados con fines ilícitos vinculados con el lavado de activos y/o el financiamiento del terrorismo.
- dd) **STF**.- Persona natural o jurídica encargada de elaborar los Informes Técnicos previstos en el Reglamento Operativo, siendo responsable de la evaluación, análisis y conclusiones consignadas en dichos informes. El FMV registra a los Supervisores Técnicos Financieros que emiten opinión sobre proyectos, dicho registro, requisitos y procedimientos se regula por normativa interna del FMV.

### **Artículo 3.- De los Proyectos AVN**

3.1 Los Proyectos del Programa para la modalidad de AVN, según su tipología pueden ser:

- a) Proyecto de Habilitación Urbana con construcción simultánea de viviendas, que incluya viviendas unifamiliares y/o vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional/residencial y/o quinta.
- b) Proyecto de Edificación tipo vivienda multifamiliar o conjunto habitacional/residencial o quinta. Se desarrollan en predios urbanos que cuenten como mínimo con habilitación urbana, o en aquellos predios que fueron objeto de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o, por la autoridad correspondiente, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios de agua potable, saneamiento y electrificación, debidamente conectados al predio y operativos, debiendo estar administrados por la concesionaria o la entidad competente, así como encontrarse frente a vía de acceso vehicular.

3.2 Los Proyectos indicados en el numeral precedente, de acuerdo con el tipo de fuente de financiamiento, pueden ser:

- a) Proyectos con respaldo de una ESFS a través de una línea de afianzamiento a favor del Promotor.
- b) Proyectos con respaldo de una ESFS, a través de una línea de financiamiento para la construcción a favor del Promotor.
- c) Proyectos con respaldo de una IFI a través del Convenio de Canalización de Recursos.
- d) Proyectos estructurados mediante un Fideicomiso con participación del FMV.
- e) Proyectos de Edificación o Habilitación Urbana con construcción simultánea sin respaldo de una ESFS.
- f) Proyectos con VIS terminadas, como mínimo con recepción de obra y conformidad de obra y declaratoria de edificación.
- g) Proyectos estructurados mediante un Fideicomiso de Titulización con participación del FMV.

3.3 Los Proyectos detallados en el presente artículo, deben estar compuestos como mínimo por siete (7) VIS.

3.4 Los Proyectos del Programa para la modalidad de AVN indicados en el numeral 3.2 del presente artículo, antes de ser ofertados a los GFE, se inscriben en el Registro de Proyectos, lo cual faculta al Promotor a participar en el Programa; para tales efectos, se debe seguir el proceso de inscripción y otorgamiento de código de Registro de Proyectos.

El Registro de Proyectos es único y está a cargo del VMVU, el registro y otorgamiento de código de Registro de Proyectos a los Proyectos detallados en el numeral 3.2 del presente artículo se delega al FMV. Dicha delegación del registro y otorgamiento de código de Registro de Proyectos no genera relación jurídica privada ni pública entre el FMV y los Promotores; asimismo, el FMV, no puede cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades conforme a lo establecido en el artículo 41-A del TUO de la Ley N° 27444 por tanto, recibe los documentos presentados por Promotores o terceros emitidos en el marco de sus funciones.

3.5 Los Proyectos AVN se desarrollan sobre predios elegibles, inscritos registralmente a nombre del Promotor sin admitir copropiedad; deben contar con Resolución de Licencia de Habitación Urbana con construcción simultánea, o con Resolución de Licencia de Edificación, según corresponda, las cuales tienen que estar vigentes y ser otorgadas por la municipalidad de la jurisdicción a la que pertenece el predio, habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento Operativo; el RNE; la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; la Ley N° 29090; el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común o normas que la sustituyan; además, se debe considerar lo siguiente:

- a) Para Proyectos con Resolución de Licencia de Habitación Urbana con construcción simultánea, las obras deben cumplir con las características previstas para los Tipos A, B o C, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Norma Técnica TH.010, "Habilitaciones Residenciales" del RNE.
- b) Para Proyectos con Resolución de Licencia de Edificación, las áreas comunes y estacionamientos, de contemplarse, deben ser ejecutados con pavimentos y/o tratamiento de áreas verdes.

#### **Artículo 4.- Características de la VIS**

4.1 La VIS es la vivienda unifamiliar o la unidad de vivienda que forma parte de una vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional y/o quinta, que cumple con las condiciones técnicas mínimas que se establecen en el Anexo 1, el cual forma parte integrante del Reglamento Operativo.

4.2 La VIS cuenta con instalaciones sanitarias y eléctricas domiciliarias, con servicios públicos operativos. Adicionalmente, la VIS está conformada como mínimo por los siguientes ambientes:

- a) Un ambiente multiuso con sala comedor y área para cocina con lavadero.
- b) Dos dormitorios con puerta.
- c) Un baño con puerta, lavabo, ducha e inodoro.
- d) Espacio para lavandería con lavadero de ropa.

Adicionalmente, para Proyectos multifamiliares, conjuntos residenciales, conjuntos habitacionales o quintas con áreas de dominio exclusivo colindantes entre sí o colindantes con propiedad de terceros, deben contar con cerramientos exteriores.

Para Proyectos unifamiliares deben contar con ventanas, puerta principal y posterior, que permitan su cerramiento.

4.3 El diseño de la VIS, a edificarse sobre un lote unifamiliar que forma parte de un Proyecto de habitación urbana, debe contar con un área techada mínima de 35 m<sup>2</sup> y permitir el crecimiento progresivo horizontal y/o vertical.

4.4 En los casos de VIS en edificio multifamiliar, en una quinta o conjunto residencial, en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, el área techada no puede ser menor de 40 m<sup>2</sup>. En los casos de quintas en las que los lotes (futura propiedad exclusiva) permita el crecimiento progresivo horizontal y/o vertical, el área techada mínima de la VIS, puede ser de 35 m<sup>2</sup>.

4.5 Se considera una VIS con entorno mejorado aquella que además de contar con las características establecidas en el presente artículo, forma parte de un Proyecto AVN que cuenta con cercanía de hasta dos kilómetros de radio a los servicios primarios de salud, educación y transporte público que se encuentren operativos; dichos servicios deben darse de manera conjunta.

4.6 En los casos de VIS construidas con sistemas constructivos no convencionales, estos deben estar aprobados por el MVCS mediante Resolución Ministerial, conforme a la normativa sobre la materia. Las VIS construidas con sistemas constructivos no convencionales que no permitan el crecimiento progresivo vertical, deben contar con un área mínima techada (sin considerar aleros) de 50 m<sup>2</sup> y debe incluir como mínimo un dormitorio adicional a los ambientes indicados en el numeral 4.2 del presente artículo.

4.7 En los casos de VIS en lote unifamiliar, se puede ejecutar VIS de dos pisos, la cual debe considerar un área techada mínima de 50 m<sup>2</sup> con posibilidad de crecimiento progresivo, de acuerdo al modelo y condiciones técnicas mínimas de la VIS establecidas en el Anexo 6, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

4.8 En los casos de VIS en edificio multifamiliar, en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, se puede ejecutar VIS con el área techada mínimo de 50 m<sup>2</sup>, que considera como parte de su diseño tres (3) dormitorios, con las condiciones técnicas mínimas de la VIS previstas en el Anexo 6, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

#### **Artículo 5.- Valor de la VIS, del BFH y del Ahorro mínimo**

5.1 El valor de la VIS es el precio estipulado en el Contrato de Compraventa respectivo acordado entre el GFE y el Promotor sobre condiciones de mercado, en el que además se indica el valor del BFH, del Ahorro y del Financiamiento Complementario de corresponder.

5.2 En el siguiente cuadro se establecen los valores del BFH y el Ahorro mínimo y máximo:

| Nº | TIPO DE VIS                                                           | VALOR DE LA VIS      | VALOR DEL BFH | AHORRO MÍNIMO Y MÁXIMO                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------------------|
| 1  | VIS Priorizada en Lote Unifamiliar                                    | Hasta S/ 60,000.00   | 10.6 UIT      | Mínimo 1% hasta el 3% del valor de la VIS |
|    | VIS Priorizada en Edificio Multifamiliar/ Conjunto Residencial/Quinta | Hasta S/ 70,000.00   | 9.7 UIT       |                                           |
| 2  | VIS en lote Unifamiliar                                               | Hasta S/104,500.00*  | 9.5 UIT       | Mínimo 3% del valor de la VIS             |
|    | VIS en Edificio Multifamiliar/ Conjunto Residencial/Quinta            | Hasta S/ 130,500.00* | 8.7 UIT       |                                           |

\*Valor actualizado al año 2024 por el Decreto Supremo N° 005-2024-VIVIENDA.

## Artículo 6.- Valores Excepcionales del BFH y del Ahorro

6.1 El monto del BFH tiene un valor excepcional en los siguientes casos:

- a) Un valor adicional del 25% al indicado en el Reglamento Operativo, en los casos que la JF del GFB sea una persona con discapacidad de las Fuerzas Armadas y/o Policía Nacional del Perú, que se encuentre comprendida dentro del ámbito de aplicación de la Ley N° 29643, Ley que otorga protección al personal con discapacidad de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional del Perú; así como, en el caso que hayan resultado con lesiones graves, en el ejercicio de su función o producto de la acción de armas. Las condiciones señaladas deben ser acreditadas con la presentación de la documentación emitida por la institución a la cual pertenecen.
- b) Un valor adicional del 51% al indicado en el Reglamento Operativo, en los casos de GF en los que hayan víctimas que perdieron sus viviendas por destrucción a causa del proceso de violencia ocurrido entre mayo de 1980 y noviembre de 2000, o enfrentan problemas de vivienda como secuela directa de dicho proceso, debidamente acreditadas con su inscripción en el Registro Único de Víctimas (RUV) a cargo del Consejo de Reparaciones, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 28592, Ley que crea el Plan Integral de Reparaciones (PIR), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2006-JUS, y demás normas complementarias.
- c) Un valor adicional del 5% al indicado en el Reglamento Operativo, en los casos que el Proyecto Inmobiliario sea con entorno mejorado, según lo dispuesto en el numeral 4.5 del artículo 4 del Reglamento Operativo. Dicha condición debe estar establecida en un plano con coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator) lo que debe constar en el Informe Técnico sobre la viabilidad del Proyecto suscrito por el STF para el caso de los Proyectos señalados en los literales a), b), e) y f) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento Operativo. En el caso de Proyecto sin informe del STF la validación de dicha condición se realiza por la IFI, de conformidad con el ítem ii) del literal C del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento Operativo; y, según normativa interna para Proyectos del literal D del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento Operativo.
- d) Un valor adicional del 15% al indicado en el Reglamento Operativo en los casos de VIS en edificio multifamiliar que sean mínimo de 50 m<sup>2</sup> de área techada y sin posibilidad de crecimiento. Se exceptúa de esta disposición a la VIS construida con sistemas constructivos no convencionales.



- e) Un valor adicional del 20% al indicado en el Reglamento Operativo para VIS de dos pisos en lote unifamiliar, que considera un área techada total mínima de 50 m<sup>2</sup> con posibilidad de crecimiento progresivo, referido en el numeral 4.7 del artículo 4 del Reglamento Operativo.
- f) Un valor adicional al indicado en el Reglamento Operativo, cuando algún integrante del GF sea persona con discapacidad severa, en el marco de la Ley N° 29973, Ley General de la Persona con Discapacidad, dicha condición, se acredita con la presentación del Certificado de Discapacidad regulado en la Norma Técnica de Salud N° 127-MINSA/2016/DGIESP, aprobada por la Resolución Ministerial N° 981-2016/MINSA o norma que la sustituya, emitido por los establecimientos de salud certificadores de las personas con discapacidad, registrados en el Registro Nacional de Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud (RENIPRESS-SUSALUD); en el referido certificado debe constar lo siguiente: i) Gravedad: Discapacidad Severa; y, ii) Requerimiento de Productos de Apoyo y/o Personales: Para marcha y transporte (silla de ruedas); u otro documento emitido por ente estatal que certifique el uso de silla de ruedas, así como el Carné emitido por el Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad (CONADIS).

En este caso, la VIS en lote unifamiliar debe tener un área mínima techada (sin considerar aleros) y construida de 42m<sup>2</sup> y el BFH tiene un valor adicional del 20% al indicado en el Reglamento Operativo.

La VIS en edificio multifamiliar/conjunto residencial/ quinta tiene un área mínima de 45 m<sup>2</sup>. y el BFH tiene un valor adicional del 16% al indicado en el Reglamento Operativo. Las condiciones técnicas mínimas de la VIS para personas con discapacidad severa están previstas en el Anexo 7, el cual forma parte integrante del Reglamento Operativo.

- g) Un valor adicional del 25% al indicado en el Reglamento Operativo, en los casos que la JF sea un joven estudiante entre veinte (20) y veintiocho (28) años de edad, que se encuentre cursando los dos (2) últimos años de estudios universitarios o técnicos con duración de tres (3) años o en el caso de carreras con una duración menor de dos (2) años que se encuentre cursando el último año de estudios, en ambos casos acreditado mediante constancia de estudios emitida por el centro de estudios correspondiente.

6.2 En caso que converjan más de una causal para un valor excepcional del BFH, se aplica solo un porcentaje adicional y es el de mayor valor; asimismo, cuando se trate de una persona con discapacidad severa, la VIS debe cumplir con las condiciones técnicas mínimas previstas en el Anexo 7.

6.3 El MVCS, a través de una Resolución Ministerial, establece valores excepcionales del Ahorro Mínimo o del BFH para casos excepcionales debidamente sustentados.

6.4 Para el caso de elegibilidad restituida en el marco de lo dispuesto en los artículos 6-A y 6-B de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), el MVCS a través de Resolución Ministerial establece el valor excepcional del BFH para los GF con elegibilidad restituida.

6.5 En el caso de VIS de tipo priorizada en Lote Unifamiliar los valores establecidos en los literales a) y b) del numeral 6.1 y en el caso del numeral 6.4, el valor

del ahorro es del 1% del valor de la VIS y el valor del BFH es la diferencia del valor total de la VIS menos el ahorro; dicha regla aplica también para los casos de las VIS priorizadas en Edificio Multifamiliar/Conjunto Residencial/Quinta a excepción del supuesto establecido en el literal a) del numeral 6.1 del presente artículo.

#### **Artículo 7.- Acciones de promoción y difusión**

El FMV y la DGPPVU desarrollan acciones de promoción y difusión, encaminadas a brindar información a la población sobre el Programa y el BFH. Los Gobiernos Regionales y/o los Gobiernos Locales realizan acciones de promoción y difusión del Programa.

#### **Artículo 8.- Acciones de capacitación en el marco del Programa**

La DGPPVU y la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo desarrollan acciones de capacitación a los Gobiernos Locales sobre los roles que tienen frente a la ejecución de los programas y del cumplimiento de la normativa sobre la materia.

## **TÍTULO II PROYECTOS**

### **CAPÍTULO I REGISTRO Y OTORGAMIENTO DE CÓDIGO DE REGISTRO DE PROYECTOS**

#### **Artículo 9.- Registro de los Proyectos AVN**

9.1 Los Proyectos antes de ser ofertados, deben ser inscritos en el Registro de Proyectos. El código de Registro de Proyectos, otorgado por el FMV faculta al Promotor a participar en el Programa.

9.2 El código de Registro de Proyectos es la identificación numérica del Proyecto y facilita al Promotor a vincularse con la población objetivo del BFH para la modalidad de AVN. Su vigencia es hasta la culminación del Proyecto, entrega de VIS e inscripción registral de la compra venta a favor de los beneficiarios, momento en el que se da el cierre y archivo del proyecto; la vigencia del código también puede terminar cuando se declare su cancelación por la configuración de alguna de las causales previstas en el artículo 13 del Reglamento Operativo.

9.3 El código de Registro de Proyectos otorgado corresponde al número total de las viviendas registradas comprendidas en el Proyecto AVN y consignadas con CUH en la Ficha de Información Básica del Proyecto, que como Anexo 2 forma parte integrante del Reglamento Operativo, así como en el Informe Técnico sobre la viabilidad del Proyecto al que se hace referencia en el numeral 10.2 del artículo 10 del Reglamento Operativo.

9.4 El Proyecto AVN está conformado por un mínimo de siete (7) VIS, las que son ofertadas de un Proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea o, de edificación o, puede formar parte de un proyecto integral al que se refiere el numeral 13 del artículo 3 de la Ley N° 29090. El código de Registro de Proyectos que se otorga es único para todo el Proyecto y, para el caso de proyecto integral, el Proyecto obtiene un único código y cada etapa cuenta con un subcódigo.

9.5 El Proyecto AVN puede formar parte o, puede ser por la totalidad de un Proyecto.

## **Artículo 10.- Requisitos para la inscripción y otorgamiento de código de Registro de Proyectos**

10.1. El proceso de inscripción y otorgamiento de código de Registro de Proyectos ante el FMV, se inicia con la presentación de los siguientes requisitos:

- A. Para Proyectos con respaldo de una ESFS a través de una línea de afianzamiento a favor del Promotor:
  - i) Ficha de Información Básica del Proyecto, que como Anexo 2 forma parte integrante del Reglamento Operativo, la misma que tiene carácter de declaración jurada, suscrita por el Promotor y por el representante de la ESFS, según corresponda.
  - ii) Carta de aprobación de la línea de afianzamiento al Promotor por parte de la ESFS que garantiza la totalidad de viviendas por las que solicita el código o subcódigo de corresponder, fecha de emisión y vigencia de la misma. Para esta modalidad se admite la constitución de un fideicomiso sin participación del FMV y/o hipoteca sobre el terreno a favor de la ESFS.
  - iii) Declaración jurada del Promotor del proyecto, que como Anexo 3 forma parte integrante del Reglamento Operativo.
  - iv) Esquema de distribución y Listado de CUH, que como Anexo 4 forma parte integrante del Reglamento Operativo, que contenga el Listado de CUH y en el caso de proyectos integrales las etapas respectivas, su correspondencia con un lote específico del proyecto, el área del lote (m<sup>2</sup>), los linderos, el área techada de la unidad habitacional (m<sup>2</sup>) y los modelos de VIS, a fin de identificar la unidad habitacional en forma clara y precisa dentro del Proyecto.
  - v) Formularios SPLAFT, completos y suscritos de acuerdo con lo indicado por el FMV.
- B. Proyectos con respaldo de una ESFS, a través de una línea de financiamiento para la construcción a favor del Promotor:
  - i) Ficha de Información Básica del Proyecto, que como Anexo 2 forma parte integrante del Reglamento Operativo, la misma que tiene carácter de declaración jurada, suscrita por el Promotor y por el representante de la ESFS, según corresponda.
  - ii) Carta de aprobación de la línea de financiamiento para la construcción, por parte de la ESFS.
  - iii) Declaración jurada del Promotor del proyecto, que como Anexo 3 forma parte integrante del Reglamento Operativo.
  - iv) Esquema de distribución y Listado de CUH, que como Anexo 4 forma parte integrante del Reglamento Operativo, que contenga el Listado de CUH y en el caso de proyectos integrales, las etapas respectivas, su correspondencia con un lote específico del Proyecto, el área del lote (m<sup>2</sup>), los linderos, el área techada de la unidad habitacional (m<sup>2</sup>) y los modelos de VIS, a fin de identificar la unidad habitacional en forma clara y precisa dentro del Proyecto.
  - v) Formularios SPLAFT, completos y suscritos de acuerdo con lo indicado por el FMV.
  - vi) Carta Fianza de Seriedad de Oferta por el 3% del valor de las VIS registradas en el Proyecto AVN, cuyo plazo mínimo de vigencia debe ser de trescientos sesenta (360) días calendario.

C. Proyectos con respaldo de una IFI a través del Convenio de Canalización de Recursos:

- i) Ficha de Información Básica del Proyecto con Convenio de Canalización de Recursos, que como Anexo 8 forma parte integrante del Reglamento Operativo, la misma que tiene carácter de declaración jurada, suscrita por el Promotor y por el representante de la IFI, según corresponda.
- ii) Carta en la que la IFI declara que las VIS del Proyecto cumplen con las condiciones y valores establecidos en los artículos 4 y 5 del Reglamento Operativo, así como con la viabilidad del Proyecto y factibilidad de servicios.
- iii) Declaración jurada del Promotor del proyecto, que como Anexo 3 forma parte integrante del Reglamento Operativo.
- iv) Lo establecido en normativa interna del FMV.

D. Proyectos estructurados mediante un Fideicomiso con participación del FMV, seguirán lo establecido en su normativa interna.

E. Proyectos de Edificación o de Habilitación Urbana con construcción simultánea sin respaldo de una ESFS:

- i) Ficha de Información Básica del Proyecto, que como Anexo 2 forma parte integrante del Reglamento Operativo, la misma que tiene carácter de declaración jurada, suscrita por el Promotor.
- ii) Declaración jurada del Promotor, que como Anexo 3 forma parte integrante del Reglamento Operativo.
- iii) Esquema de distribución y Listado de CUH, que como Anexo 4 forma parte integrante del Reglamento Operativo, que contenga el Listado de CUH y en el caso de proyectos integrales las etapas respectivas, su correspondencia con un lote específico del proyecto, el área del lote (m<sup>2</sup>), los linderos, el área techada de la unidad habitacional (m<sup>2</sup>) y los modelos de VIS, a fin de identificar la unidad habitacional en forma clara y precisa dentro del Proyecto.
- iv) Formularios SPLAFT, completos y suscritos de acuerdo con lo indicado por el FMV.
- v) Para Proyectos de Edificación se presenta Carta Fianza de Seriedad de Oferta por el 3% del valor de las VIS registradas, para Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea sin respaldo de una ESFS se presenta Carta Fianza de Seriedad de Oferta por el 7% del valor de las VIS registradas; para ambos casos el plazo mínimo de vigencia debe ser de trescientos sesenta (360) días calendario.

F. Proyectos con VIS Terminadas, son los proyectos que se presentan para la inscripción y otorgamiento de código de Registro de Proyectos con VIS terminadas:

- i) Ficha de Información Básica del Proyecto, que como Anexo 2 forma parte integrante del Reglamento Operativo, la misma que tiene carácter de declaración jurada, suscrita por el Promotor.
- ii) Declaración jurada del Promotor del proyecto, que como Anexo 3 forma parte integrante del Reglamento Operativo.
- iii) Esquema de distribución y el Anexo 4 que contiene el Listado de CUH que forma parte integrante del Reglamento Operativo, y en el caso de proyectos integrales las etapas respectivas, su correspondencia con un lote específico del proyecto, el área del lote (m<sup>2</sup>), los linderos, el área

techada de la unidad habitacional (m<sup>2</sup>) y los modelos de VIS, a fin de identificar la unidad habitacional en forma clara y precisa dentro del Proyecto.

- iv) Formularios SPLAFT, completos y suscritos de acuerdo con lo indicado por el FMV.
- v) Acreditar como mínimo, recepción de obra y conformidad de obra y declaratoria de edificación de las VIS, emitidas por la municipalidad respectiva; en el caso de habilitación urbana con construcción simultánea, las obras deben cumplir con las características previstas mínimo Tipo C, indicadas en el artículo 11 de la Norma Técnica TH.010 "Habilitaciones Residenciales" del RNE para proyectos integrales o no, lo cual es acreditado con la recepción de obra y conformidad de obra y declaratoria de edificación.

Para estos Proyectos se presenta el Informe Técnico sobre su viabilidad suscrito por el STF y el Promotor que contiene:

- a) La evaluación del Promotor respecto a su solvencia.
- b) El Acta de constatación del STF, en la que indique que el Proyecto se encuentra sin ocupación.
- c) La verificación que las VIS del Proyecto cumple con las condiciones y valores establecidos en el Reglamento Operativo.
- d) Acreditar para el caso de Proyectos de Edificación, conformidad de obra y declaratoria de edificación de las VIS, emitidas por la municipalidad respectiva; y, para los Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea, las obras deben cumplir con las características previstas mínimo Tipo C, indicadas en el artículo 11 de la Norma Técnica TH.010 "Habilitaciones Residenciales" del RNE para proyectos integrales o no, lo cual es acreditado con la recepción de obra de Habilitación Urbana, la recepción de obras de los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación; así como, la conformidad de obra y declaratoria de edificación.

G. Proyectos estructurados mediante un Fideicomiso de Titulización con participación del FMV, se regula de acuerdo a lo establecido en la normativa interna del FMV.

10.2 Para los proyectos señalados en los literales A, B y E se presenta el Informe Técnico sobre su viabilidad suscrito por el STF, el representante de la ESFS y/o el Promotor, según corresponda, el cual debe contemplar:

- a) La evaluación del Promotor respecto de su solvencia y experiencia comercial.
- b) La evaluación del Proyecto detallando:
  - b.1 Tipo de Proyecto, (de edificación o de habilitación urbana con construcción simultánea, en estas últimas las obras deben cumplir con las características previstas mínimo Tipo C, indicadas en el artículo 11 de la Norma Técnica TH.010 "Habilitaciones Residenciales" del RNE para proyectos integrales o no).
  - b.2 Las etapas en caso de proyecto integral, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 29090.
  - b.3 Las viviendas del Proyecto AVN evaluadas por la ESFS.
  - b.4 Las obras de cabecera, de ser necesarias.
  - b.5 Valor del Proyecto AVN.
  - b.6 Cronograma de obra.

b.7 Velocidad de venta.

- c) Se acompaña copia de la Resolución de la Licencia de Habilitación Urbana con construcción simultánea y/o de edificación, planos aprobados por la autoridad municipal competente y copia literal de dominio; asimismo, copia del Certificado de Factibilidad de los Servicios (CFS) respecto al servicio de electrificación es la opinión emitida por la respectiva entidad prestadora del servicio y respecto al CFS de agua potable, saneamiento puede ser sin condiciones o condicionado, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de agua potable y saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-2024-VIVIENDA. La Resolución de Licencia de Habilitación Urbana con construcción simultánea o, la Resolución de Licencia de Edificación, según corresponda, tienen que estar vigentes y ser otorgadas por la municipalidad de la jurisdicción a la que pertenece el predio, habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento Operativo, el RNE, la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y los dispositivos relacionados.

10.3 Se entiende por “respaldo de una ESFS” a la aprobación que realiza la misma respecto de una línea de financiamiento para la construcción o línea de afianzamiento a favor del Promotor. En este último caso, la ESFS debe tener una línea vigente con el FMV, de acuerdo a sus políticas crediticias en el marco de lo dispuesto en el numeral 22.6 del artículo 22 del Reglamento Operativo.

La ESFS o IFI que respalda un Proyecto AVN, comparte con el Promotor la responsabilidad de su ejecución y seguimiento hasta la entrega de la VIS a sus beneficiarios finales y su inscripción registral, este respaldo debe ser expresado en la Carta referida en el ítem ii) de los literales A y B del numeral 10.1 del presente artículo. En caso de incumplimiento, el FMV mediante normativa interna evalúa a las ESFS o a las IFI, respecto de su participación en el Programa.

10.4 Todo Informe de viabilidad debe estar suscrito por el STF, en caso de Proyectos que tengan respaldo de una ESFS, debe estar suscrito también por la ESFS y en caso de no tener respaldo de una ESFS, también por el Promotor.

10.5 Para los Proyectos indicados en los literales A, B y E del numeral 10.1 del presente artículo, el STF debe ser registrado por el FMV.

10.6 Cuando los Proyectos se desarrollen sobre terrenos que hayan obtenido la buena pro en un concurso organizado por el FMV, el código de Registro de Proyectos es otorgado por el FMV, previa suscripción del Contrato de Compraventa para desarrollo inmobiliario. Esta función no genera vinculación jurídica alguna entre el FMV y los Promotores.

10.7 En el caso de Proyectos estructurados mediante un Fideicomiso con participación del FMV y Proyectos con respaldo de una IFI a través del Convenio de Canalización de Recursos, el FMV inscribe y otorga código de Registro de Proyectos mediante procedimiento aprobado por su normativa interna y en el marco de sus políticas crediticias.

10.8 Para el caso de los Proyectos indicados en los literales B y E, el requisito de la Carta Fianza de Seriedad de Oferta, se presenta dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibida la comunicación respecto a que el expediente del proyecto ha

sido admitido para la inscripción y otorgamiento de código de Registro de Proyectos. Transcurrido dicho plazo y de no presentarla se tiene por no recibido el expediente y se devuelve el mismo.

10.9 En el caso de los Proyectos indicados en los literales B y E, la Carta Fianza de Seriedad de Oferta, se presenta por cada etapa inscrita con código de Registro de Proyectos y subcódigo cuya activación se realiza de manera progresiva.

#### **Artículo 11.- Plazos para el registro y otorgamiento de código de Registro de Proyectos.**

11.1 La presentación de expedientes para registro y otorgamiento de código de Registro de Proyectos, se rige por lo dispuesto en el artículo 125 del TUO de la Ley N° 27444.

11.2 El FMV efectúa la verificación de los requisitos indicados en el numeral 10.1 del artículo 10 en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación completa y de acuerdo a los requisitos establecidos. De encontrarlos conformes, registra y otorga el código de Registro de Proyectos dentro del mismo plazo. Esta función no genera vinculación jurídica alguna entre el FMV y los Promotores; asimismo, el FMV, no puede cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades conforme a lo establecido en el artículo 41-A del TUO de la Ley N° 27444; por tanto, acorde a la presunción de veracidad, recibe los documentos presentados por los Promotores emitidos en el marco de las funciones y competencias de los órganos competentes.

11.3 El otorgamiento del código de Registro de Proyectos con respaldo de una IFI a través del Convenio de Canalización de Recursos se otorga en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde su recepción siempre que los expedientes se presenten completos y conforme a los requisitos establecidos.

11.4 En caso de presentar observaciones, el Promotor subsana en el plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la comunicación efectuada por el FMV, transcurrido el plazo sin levantar la totalidad de las observaciones, el FMV procede a devolver el expediente al Promotor.

11.5 El otorgamiento del código de Registro de Proyectos es comunicado por el FMV mediante carta.

11.6 El FMV ejecuta las acciones legales en materia civil o penal en aquellos casos en los que tome conocimiento que terceros ofrecen Proyectos en el marco del Programa sin contar con el código de Registro de Proyectos.

#### **Artículo 12.- Disposiciones aplicables a los Proyectos AVN**

12.1 Modificación de los Proyectos:

- a) En el caso de modificación de un Proyecto AVN, el Promotor debe presentar una nueva Ficha de Información Básica y los demás requisitos que correspondan, los cuales se encuentran señalados en el numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento Operativo.
- b) Las solicitudes del Promotor para modificación del Proyecto AVN son aprobadas siempre que se cumplan con las características mínimas de la VIS, establecidas en el Reglamento Operativo y el precio de la VIS se encuentre dentro del valor máximo establecido por el Programa.

12.2 Para los cambios autorizados por la autoridad competente (modificación o nuevo modelo VIS), el Promotor adjunta la documentación que acredite que dicha modificación se encuentra aprobada. En los casos que se presenten modificaciones referidas al proyecto aprobado de habilitación urbana, éstas son regularizadas en la recepción de obras de habilitación urbana con variación. En los casos de proyectos con respaldo de una ESFS, debe constar en comunicación formal la aceptación de dichas modificaciones por parte de las ESFS.

12.3 Para los casos de reducción o ampliación de oferta o modificación del precio se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) En los casos de reducción de oferta el Promotor, la ESFS o la IFI debe presentar al FMV el listado del CUH a ser reducido, los cuales no deben estar asignados ni desembolsados. La reducción de la oferta debe cumplir con lo establecido en el numeral 9.4 del artículo 9 del Reglamento Operativo.
- b) En el caso de ampliación de oferta o cambio de ESFS debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el literal a) del numeral 12.1 del artículo 12 del Reglamento Operativo.
- c) En el caso de ampliación o reducción de oferta o modificación del precio se debe ampliar o reducir, según corresponda, el monto de la Carta Fianza de Seriedad de Oferta.
- d) En los casos de modificación del precio el promotor o la IFI (en el caso de Convenio de Canalización de Recursos) de corresponder presentan el listado de CUH a ser modificado.

12.4 Para la variación de la oferta, el Promotor presenta el nuevo Listado de CUH conforme al Anexo 4 que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

12.5 En caso la modificación del Proyecto incluya modificaciones en las características técnicas de la VIS y la misma cuente con BFH asignado al GFB, es necesario que dicho GFB confirme su aprobación al Promotor, a través de la suscripción de la Adenda al Contrato de Compraventa, debidamente suscrita por las partes que participaron en el contrato original, de corresponder.

12.6 La emisión de la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, la Resolución de Licencia de Edificación, la Verificación Administrativa y Técnica, la recepción de obra, así como la conformidad de obra y declaratoria de edificación están a cargo de las Municipalidades correspondientes.

12.7 El Promotor al que se le haya denegado la inscripción y otorgamiento del código de Registro de Proyectos puede interponer los recursos de reconsideración y apelación previstos en el TUO de la Ley N° 27444.

## **CAPÍTULO II**

### **CANCELACIÓN DE CÓDIGO DE REGISTRO DE PROYECTOS Y COMPROMISOS DEL PROMOTOR**

#### **Artículo 13.- Cancelación de código de Registro de Proyectos**

13.1. Las causales para la cancelación de código de Registro de Proyectos son:

- a) Si el Promotor de un Proyecto no obtiene la asignación ni el desembolso del BFH dentro del plazo de dos (2) años contados desde el otorgamiento del código de Registro de Proyectos, o, habiéndolos obtenido, no alcanza dentro de dicho plazo un avance físico mínimo del veinte por ciento (20%)



del Proyecto, acreditado mediante un informe de supervisión del proyecto elaborado por el STF para la ESFS que respalda el proyecto, el cual es remitido al FMV por la ESFS y/o el Promotor. En caso de no presentarse el referido informe de supervisión elaborado por el STF, el FMV realiza una inspección al Proyecto para verificar el porcentaje de avance de obra. Asimismo, para los proyectos que no cuenten con respaldo de una ESFS, el FMV puede efectuar directamente la verificación del porcentaje de avance de obra.

Para el caso de los Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea cuyo código de registro fue otorgado mediante la modalidad E, el plazo indicado en el párrafo precedente es de dieciocho (18) meses.

- b) Si el Promotor ha declarado información falsa y/o ha presentado documentación adulterada en el Registro de Proyectos o en el procedimiento para el otorgamiento del BFH, conforme a lo previsto en el Reglamento Operativo.
- c) Si el Promotor incumple con las obligaciones vinculadas al SPLAFT según lo reportado por el FMV, de acuerdo con la normativa interna que apruebe la citada entidad para dichos efectos.
- d) Si el FMV toma conocimiento formal respecto a que socios, accionistas, asociados, aportantes o titulares, administradores o representantes legales, de ser el caso, son condenados por los delitos de lavado de activos y/o del financiamiento del terrorismo, delitos de corrupción y/o delitos precedentes de lavado de activos que aparezcan en la Relación de Sujetos Obligados Sancionados, que publica la SBS en su portal institucional ([www.sbs.gob.pe](http://www.sbs.gob.pe)).
- e) Por incumplimiento por parte del Promotor respecto a las obligaciones establecidas en las bases del concurso que haya organizado, en el que se le otorgó la buena pro para el desarrollo de un Proyecto.
- f) Cuando el Promotor del Proyecto transfiere la propiedad del predio donde se tiene previsto desarrollar el Proyecto, sin cumplir con los compromisos asumidos.
- g) Cuando en un Proyecto con Contrato de Fideicomiso se inicie la ejecución del patrimonio fideicometido.
- h) Cuando en un Proyecto AVN garantizado mediante un fideicomiso con participación del FMV, se haya iniciado el procedimiento de ejecución del patrimonio fideicometido y no se hayan logrado resultados de las acciones destinadas al reemplazo del Promotor, conforme a lo estipulado en los Contratos de Fideicomiso y políticas internas del FMV.
- i) Cuando se ejecutan las garantías del Proyecto por alguna de las diferentes causales.

13.2. De configurarse algunas de las causales previstas en el numeral precedente, a excepción de la causal prevista en el literal g), el FMV emite un informe debidamente fundamentado en el que se determine que del análisis de los hechos probados y las normas aplicables procede la cancelación de código de Registro de Proyectos. Para los casos con respaldo de una ESFS, esta tiene la posibilidad de intervenir el Proyecto y ejecutarlo directamente o a través de la designación de otro promotor bajo responsabilidad de la ESFS, manteniendo el código de Registro de Proyectos. Para ello, la ESFS debe contar, bajo responsabilidad, con los poderes y acuerdos contractuales necesarios y emitir una comunicación informando de dicha decisión al FMV, detallando la situación del Proyecto, su factibilidad técnica y financiera y el plazo para su culminación, en un plazo máximo de hasta sesenta (60) días calendario de recibido el informe de cancelación elaborado por el FMV.

13.3. En caso de intervención de la ESFS o ejecución de garantías del Proyecto por parte de la ESFS, se retira el acceso al Promotor a todas las plataformas autorizadas por el FMV y se le otorga nuevos accesos directamente a la ESFS.

13.4. El Promotor puede interponer los recursos administrativos previstos en el TUO de la Ley N° 27444, cuando se le haya cancelado el código de Registro de Proyectos

#### **Artículo 14.- Compromisos y Obligaciones del Promotor en Proyectos inscritos en el Registro de Proyectos y verificación de la VIS**

14.1 Los compromisos y obligaciones del Promotor en los Proyectos inscritos en el Registro de Proyectos son:

- a) Mantener actualizados los datos proporcionados, entre ellos, el de sus representantes, comunicando cualquier modificación del Proyecto AVN prevista en el artículo 12 del Reglamento Operativo, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario de producida la misma.
- b) Ejecutar las obras de acuerdo con el Proyecto AVN o, de acuerdo a la modificación de Proyecto, de ser el caso. Asimismo, de acuerdo con el plazo de vigencia de las respectivas Licencias, según lo establecido en el artículo 11 de la Ley N° 29090.
- c) Usar los sistemas de registro y medios informáticos que el FMV ponga a su disposición como parte de la ejecución del Programa.
- d) Responder las notificaciones remitidas por el FMV, dentro de los plazos indicados en las mismas.
- e) Cumplir con las obligaciones vinculadas al SPLAFT, en especial con presentar la información y/o documentación requerida para el conocimiento del cliente, debida diligencia y su actualización, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.
- f) Cumplir con los plazos de entrega de la VIS estipulados en los Contratos de Compraventa suscritos con los GF, el mismo que se contabiliza a partir del desembolso del BFH. Cualquier excepción al plazo de entrega debe ser informado al FMV, mediante presentación de la adenda de ampliación de plazo de entrega suscrita con los GF.
- g) Entregar las viviendas, culminar el Proyecto y realizar el saneamiento físico legal a favor de los GFB, los mismos que están en relación con los plazos que se estipulan en el Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio del FMV, aprobado por la Resolución N° 35-2024-FMV/GG o norma que la sustituya, de corresponder.
- h) Entregar copia de la minuta y de los planos completos al GFB.

14.2 El FMV puede realizar verificaciones inopinadas a los Proyectos a fin de comprobar que su ejecución está de acuerdo con el Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos o, a la modificación de Proyecto, de ser el caso.

### **TÍTULO III PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 15.- Etapas**

El procedimiento para el otorgamiento del BFH para la modalidad de AVN tiene las siguientes etapas:

- Postulación del GF

- Asignación del BFH
- Desembolso

## **CAPÍTULO I POSTULACIÓN DEL GF**

### **Artículo 16.- De los GF**

16.1 La postulación se inicia con la inscripción del GF y es la etapa en la cual el GF manifiesta su interés de ser beneficiario de un BFH.

16.2 El GF representado por la JF para ser calificado como GFE, presenta ante el FMV o el Centro Autorizado, el Formulario de Inscripción establecido por el FMV, debidamente suscrito por la JF en calidad de declaración jurada, con la indicación de su profesión, oficio o actividad económica a la que se dedica.

16.3 En el caso que la JF esté constituida por una pareja casada, el Formulario de Inscripción es suscrito por alguno de los cónyuges, de conformidad a lo previsto en el artículo 292 del Código Civil; de estar constituida la JF por una pareja de convivientes sin impedimento matrimonial, dicho formulario es suscrito por ambos. Si la carga familiar está compuesta por personas mayores de dieciocho años, el formulario debe estar suscrito por la JF y por éstas.

16.4 La JF del GFE tiene la obligación de comunicar cualquier modificación relacionada con la información y documentación presentada al FMV, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de conocido el hecho, bajo sanción de perder la condición de GFE.

16.5 En caso fallezca algún integrante de la JF, dicha situación debe ser formalmente acreditada e informada al FMV en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de conocido el hecho, bajo sanción de perder la condición de GFE.

16.6 En el caso que la JF esté constituida por una pareja casada o de convivientes sin impedimento matrimonial y fallece uno de ellos después de haber obtenido la condición de GFE, previa presentación de la copia certificada de la partida de defunción, la JF queda conformada excepcionalmente por el cónyuge o conviviente sobreviviente, respectivamente, quien, con la carga familiar, continúa con la etapa de asignación del BFH. Este supuesto sólo aplica cuando se verifique la ausencia de financiamiento complementario.

16.7 En el supuesto del fallecimiento de la JF constituida por una sola persona después de haber obtenido la condición de GFE, y la carga familiar esté constituida por uno o más menores de edad, se debe requerir a un representante legal, conforme a lo establecido por el Código Civil, para continuar con la etapa de asignación del BFH. Este supuesto sólo aplica cuando se verifique la ausencia de financiamiento complementario.

### **Artículo 17.- Requisitos para adquirir la condición de GFE**

El GF para ser considerado GFE debe cumplir con lo siguiente:

- Constituir GF.
- Tener un Ingreso Familiar Mensual máximo.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado.
- No ser propietario de vivienda, terreno, o aires independizados para vivienda.

17.1 El GF puede estar constituido de acuerdo a lo siguiente:

- a) Como mínimo por una persona y al menos un familiar cuyo grado de parentesco sea hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y vivan juntos.
- b) Un hogar compuesto por una familia nuclear, siempre que esté conformado por un núcleo primario mínimo de dos personas casadas o convivientes sin impedimento matrimonial con o sin hijos.
- c) Un hogar formado por una familia ensamblada, vale decir, conformado por una familia en la cual uno o ambos miembros de la actual pareja sin impedimento matrimonial tiene/n uno o varios hijos de uniones anteriores.

17.1.1 El GF debe estar representado por la JF. La JF debe indicar que cuenta con carga familiar conformada por algunas de las siguientes personas que dependen económicamente de ésta:

- a) Los hijos, hermanos y nietos propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso, menores de veinticinco años, incluidos aquellos que cumplen esta edad durante el año calendario en el que se inscriben en el Registro.
- b) Los hijos, hermanos y nietos propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso, mayores de veinticinco años con discapacidad en forma permanente.
- c) Los abuelos y padres propios o del cónyuge, de ser el caso.

17.1.2 La JF y la carga familiar deben residir en territorio nacional.

17.1.3 En el caso que algún miembro de un GF sea extranjero, la JF debe ser de nacionalidad peruana.

17.1.4 Las personas integrantes de un GF no pueden conformar otro GF, salvo las siguientes excepciones:

- a) Los hijos, hermanos y nietos que fueron registrados como carga familiar en un GF, siempre que haya transcurrido cinco años contados a partir de la fecha del desembolso del BFH y hayan conformado su propio GF, pueden postular siempre que tengan la condición de JF.
- b) El conviviente de la JF que cumpla con las siguientes condiciones en conjunto: 1) Haya transcurrido el plazo mínimo de tres años, contados a partir de la fecha de desembolso del BFH; 2) No sea propietario, ni copropietario registral del predio en el que se desembolsó el BFH; 3) No cuente con resolución judicial que declare la unión de hecho, acreditado con el respectivo certificado negativo; 4) Cuente con una declaración jurada que no vive en la vivienda construida sobre la propiedad del beneficiario del BFH.

17.2 Ingreso Familiar Mensual máximo

17.2.1 El IFM no debe ser superior al valor estimado por la Oficina General de Estadística e Informática (OGEI) del MVCS, sobre la base de la información obtenida de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) del año anterior, la cual, es publicada anualmente por el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

17.2.2 El IFM es el ingreso mensual máximo percibido por el GF menos los descuentos de ley. No se consideran ingresos, aquellos percibidos por acreencias, premios o bonificaciones extraordinarias, tampoco se consideran las bonificaciones y beneficios a que se refieren los literales b) y c) del artículo 6 del Decreto Legislativo N°

1132, Decreto Legislativo que aprueba la nueva estructura de ingresos aplicable al personal militar de las Fuerzas Armadas y policial de la Policía Nacional del Perú, tampoco se considera como tal, el ingreso adquirido por pensión de supervivencia por fallecimiento de miembro de las Fuerzas Armadas o Policía Nacional del Perú en el ejercicio de su función o producto de la acción de armas.

17.2.3 En el caso que la JF sea una pareja, se considera el ingreso de ambos cónyuges o convivientes sin impedimento matrimonial.

17.2.4 La fiscalización posterior de la Declaración Jurada de cumplimiento del requisito del IFM, es efectuada por el FMV antes de la asignación del BFH al GFE, conforme a la normativa interna que apruebe.

17.2.5 Para el tipo de VIS Priorizada, referida en el artículo 5 del Reglamento Operativo, el IFM es S/ 2,071 (Dos mil setenta y un y 00/100 Soles) el cual es producto de la evaluación de la casuística anual, dicho monto de ser necesario, puede ser actualizado anualmente mediante Resolución Ministerial.

17.3 No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado.

Para participar en el Programa, el GF no debe haber recibido apoyo habitacional previo por parte del Estado, siendo considerados como tales los préstamos o créditos otorgados con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), del Banco de Materiales S.A.C. (BANMAT), los recursos canalizados por el FMV, así como las viviendas otorgadas en el marco del Programa Nacional de Vivienda Rural, y los subsidios por parte del Estado con fines de vivienda. No se considera apoyo habitacional a los préstamos, créditos y/o subsidios otorgados en caso de emergencias ante fenómenos naturales que se hayan otorgado para soluciones habitacionales de carácter temporal.

El FMV, a través de su base de datos y/o de la información proporcionada por el MVCS, debe verificar que el GF, según sea el caso, no haya recibido apoyo habitacional por parte del Estado.

17.4 No ser propietario de vivienda, terreno o, aires independizados para vivienda. La fiscalización posterior de la declaración jurada de cumplimiento de no ser propietario de una vivienda, terreno, o aires independizados para vivienda es efectuada por el FMV, antes de la asignación del BFH al GFE, de acuerdo a la metodología interna que aprueba para dicho fin.

17.5 El FMV verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo y el resultado de su evaluación lo publica en su sede digital ([www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe)), procediendo a inscribir en el Registro al GF como GFE.

17.6 La condición de GFE tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la inscripción en el Registro.

## **CAPÍTULO II ASIGNACIÓN DEL BFH**

### **Artículo 18.- Requisitos para la asignación del BFH**

18.1 Los requisitos que debe cumplir el GFE para la asignación del BFH son:

- a) Formulario Único de Asignación debidamente suscrito por la JF y el Promotor, tiene carácter de declaración jurada, y otorga al FMV la facultad de actuar a nombre de la JF a efectos de ejecutar la garantía presentada por el Ahorro, de corresponder.
  - b) En el caso que la JF esté constituida por una pareja casada, dicho formulario puede estar suscrito por uno de ellos, y en el caso de una pareja de convivientes sin impedimento matrimonial es suscrito por ambos.
  - c) El Formulario Único de Asignación debe indicar el valor de la VIS, del BFH, del Ahorro y del financiamiento complementario, de corresponder; precisar el origen de los fondos del Ahorro acreditado por parte del GFE y la confirmación de la recepción del Ahorro por parte del Promotor, la ESFS o la IFI, según corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento Operativo. El FMV publica el modelo de Formulario Único de Asignación.
  - d) Acreditación del financiamiento complementario, en caso de ser necesario, conforme a lo dispuesto en el numeral 19.3 del artículo 19 del Reglamento Operativo.
  - e) Contrato de Compraventa suscrito entre el Promotor y el GFE, y de corresponder, con el fiduciario respecto de una VIS terminada o bien futuro que forma parte de un Proyecto AVN inscrito en el Registro de Proyectos. El FMV publica el modelo del citado contrato, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Operativo.
- Los documentos indicados anteriormente, deben ser suscritos con validación biométrica, cuando sea requerido por el FMV.

18.2 El FMV verifica el cumplimiento de los requisitos indicados en el numeral precedente en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de su presentación. Para establecer el valor del BFH se debe tener en cuenta el valor de la UIT vigente a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa indicado en el numeral anterior. El plazo máximo para la subsanación de observaciones formuladas a las solicitudes de asignación es de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación efectuada por el FMV.

18.3 Sólo para los casos en los que el Proyecto esté garantizado a través del Convenio de Canalización de Recursos, la IFI solicita al FMV la asignación y el desembolso del BFH de manera simultánea, pudiendo hacerlo directamente o a través del Promotor. Para tal efecto, la IFI, directamente o a través del Promotor, presenta una solicitud de asignación y desembolso del BFH con el listado de GF, en el que se precise la estructura de financiamiento de la VIS (Ahorro, BFH y/o financiamiento complementario, de corresponder), y adjunta los documentos establecidos en el Anexo 5, el cual forma parte integrante del Reglamento Operativo.

18.4 El GFE con contrato de una VIS priorizada con los valores establecidos en el numeral 5.2 del artículo 5 del Reglamento Operativo, presenta los requisitos establecidos en el numeral 18.1 del presente artículo y la constancia que acredita que la JF del GF tiene la condición de pobre o pobre extremo; dicha constancia es la que se obtiene en la sede digital del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social (<https://www.midis.gob.pe/padron>).

18.5 En los casos de Proyectos de edificio multifamiliar o conjunto habitacional/residencial o quinta de hasta diez (10) VIS, se pierde la condición de GFE o GFB en cualquier etapa, antes del desembolso del BFH y de la liberación de garantías, cuando uno de los miembros del GF figure en Registros Públicos como anterior propietario del predio elegible o tiene vínculo de primer grado de consanguinidad con el anterior propietario. Ello se verifica con los Asientos de la Partida Registral del predio

correspondiente, contenido en el expediente de Registro de Proyectos; verificación que está a cargo del FMV. Esto con la finalidad de evitar el direccionamiento de subsidios, y la consecuente colusión entre el Promotor y el propietario del terreno.

En caso de detectarse dicho supuesto antes de la liberación de garantía corresponde la devolución del BFH.

18.6 El GF con elegibilidad restituida pierde dicha condición si se verifica que cuenta con una vivienda, terreno o aires independizados a nombre de cualquiera de los integrantes.

## **Artículo 19.- Condiciones para ser considerado GFB**

19.1 Las condiciones que debe cumplir el GFE para ser considerado GFB son las siguientes:

- a) Estar calificado como GFE evaluado.
- b) Contar con el Ahorro, conforme a lo previsto en el cuadro del numeral 5.2 del artículo 5 del Reglamento Operativo.
- c) Contar con un financiamiento complementario, en caso de ser necesario.
- d) Suscribir el Contrato de Compraventa por una VIS en un Proyecto.

19.2 El Ahorro puede ser acreditado mediante el depósito en la cuenta recaudadora a nombre del FMV o mediante declaración jurada emitida por el Promotor, en este último caso, dicha declaración jurada se incluirá en el Formulario Único de Asignación y debe indicar la confirmación de la recepción del Ahorro por parte del Promotor, de corresponder.

### **19.3 Del Financiamiento Complementario y su acreditación**

19.3.1 El monto del financiamiento complementario es igual a la diferencia entre el valor de la VIS y la sumatoria del valor del BFH y el Ahorro, a efectos que permita completar al GFE el valor de la VIS.

19.3.2 El crédito complementario hipotecario puede otorgarse con recursos provenientes del FMV o con recursos propios de las IFI, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Reglamento Operativo y la normativa que resulte aplicable en cada caso.

El crédito complementario hipotecario otorgado por las IFI con recursos del FMV se rigen por los reglamentos de crédito establecidos entre ambas partes.

Por otro lado, en el caso del crédito complementario hipotecario otorgado con recursos propios de las IFI, estas sólo se sujetan a lo siguiente, según el supuesto en que se encuentren:

- a) Las IFI que cuenten con una línea de crédito aprobada por el FMV y que por ello se sujetan a las políticas, condiciones y demás disposiciones emitidas por el FMV, deben suscribir el convenio correspondiente.
- b) Las IFI distintas de las señaladas en el literal precedente solo suscriben y sólo se sujetan a la Carta de Compromiso según formato establecido por el FMV, que como Anexo 9 forma parte integrante del Reglamento Operativo. No les resultan aplicables los reglamentos de crédito.

19.3.3 Los préstamos complementarios con garantía hipotecaria pueden ser otorgados por entidades prestamistas como Derramas, CAFAEs, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda o Fondos de Inversión. Para dichos efectos se requiere la suscripción de un Convenio sujeto a las condiciones establecidas por el FMV.

19.3.4 El crédito complementario habitacional no hipotecario otorgado por una IFI con recursos propios.

19.3.5 El Financiamiento Complementario para la adquisición de VIS, otorgado por las IFI con recursos propios o provenientes del FMV, debe ser acreditado ante el FMV mediante documento emitido por la IFI que lo otorga.

19.3.6 El FMV cautela que el GFB adquiera una VIS garantizando el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado el BFH, conforme a la metodología que apruebe para tal efecto.

19.3.7. En el caso del crédito complementario hipotecario otorgado con recursos propios de una IFI, este aplica para los Proyectos señalados en el numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento Operativo.

#### 19.4 Del Contrato de Compraventa.

El Contrato de Compraventa es el acto por el cual el Promotor, sea una persona jurídica o persona natural, se obliga a transferir al GFE una VIS terminada o bien futuro del Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos.

### **Artículo 20.- GFB y plazo de vigencia**

20.1 Los GFE que hayan cumplido con la presentación de los requisitos para la asignación del BFH y la acreditación de las condiciones para ser considerado GFB, conforme a lo señalado en los artículos 18 y 19 del Reglamento Operativo, respectivamente, adquieren la condición de GFB.

20.2 La condición de GFB tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que el GF obtiene el estado de Beneficiario. El FMV publica dicha fecha en su sede digital ([www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe)). Transcurrido dicho plazo sin que el Promotor, ESFS o IFI haya solicitado el desembolso del BFH, pierde la condición de GFB y por ende el derecho al referido desembolso, salvo lo dispuesto en el numeral 20.3 del presente artículo.

20.3 Cualquier excepción al plazo de vigencia de la condición de GFB y del ejercicio de su derecho al desembolso del BFH por causas no atribuibles al Promotor, a la ESFS o, a la IFI o, al GFB, es evaluada y, de ser el caso, aprobada por el FMV.

## **CAPÍTULO III DESEMBOLSO**

### **Artículo 21.- Del desembolso del Ahorro y del BFH**

21.1 El desembolso es la etapa en la cual el FMV transfiere el BFH y, de ser el caso, el Ahorro de los GFB a las cuentas de la ESFS, a la cuenta del Promotor o, a la cuenta administradora del Proyecto en el marco del Fideicomiso o, a la cuenta que la IFI mantiene en el BCRP en el marco del Convenio de Canalización de Recursos, según corresponda. Excepcionalmente, el Promotor puede solicitar el depósito a una cuenta del Fideicomiso constituido en el cual el FMV no participa.



El FMV tiene un plazo máximo de ocho (8) días hábiles, a partir de la validación de las garantías y/o los documentos señalados en el Anexo 5, que forma parte integrante del Reglamento Operativo, para el desembolso correspondiente del BFH y del Ahorro, en caso éste último se haya depositado en la cuenta recaudadora del FMV.

21.2 Para efectos del desembolso, el Promotor, la ESFS o la IFI, según corresponda, presenta al FMV las garantías y los documentos señalados en el Anexo 5 que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

21.3 Asimismo, los GF deben tener la condición de GFB, es decir se le debe haber asignado el BFH.

21.4 En caso de que el Ahorro se haya acreditado y confirmado mediante la suscripción del Formulario Único de Asignación, el FMV transfiere los recursos del BFH cuando se presente la solicitud de desembolso de los BFH.

21.5 En caso cuenten con Financiamiento Complementario, los recursos del BFH y del Ahorro, de ser el caso, son transferidos en el plazo de hasta tres (3) días hábiles después del desembolso del Financiamiento Complementario.

21.6. En los casos en que se haya otorgado un Préstamo Complementario con garantía hipotecaria por una EP o un crédito complementario hipotecario o un crédito complementario habitacional no hipotecario por una IFI con recursos no provenientes del FMV, los recursos del BFH y del Ahorro, de corresponder, serán transferidos luego de la confirmación del desembolso de dicho crédito, ya sea a la cuentas de la ESFS, a la cuenta del Promotor o, a la cuenta administradora del Proyecto en el marco del Fideicomiso o, a la cuenta que la IFI mantiene en el BCRP en el marco del Convenio de Canalización de Recursos, o una cuenta del Fideicomiso constituido en el cual el FMV no participa, según corresponda.

21.7 Para los Proyectos derivados de un concurso organizado por el FMV, pueden contar con línea de afianzamiento o línea para financiamiento para la construcción a favor del Promotor y el desembolso se realiza de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

21.8 Sólo para los casos en los que el Proyecto esté garantizado a través del Convenio de Canalización de Recursos, aplica lo establecido en el numeral 18.3 del artículo 18 del Reglamento Operativo.

## **Artículo 22.- Garantías**

22.1 La garantía para el cumplimiento del procedimiento del otorgamiento del BFH, asegura el cumplimiento de las acciones del Promotor hasta la presentación de la solicitud de Desembolso del Ahorro y del BFH, para los casos de los Proyectos con respaldo de una ESFS a través de una línea de financiamiento para la construcción; y, para los Proyectos sin respaldo de una ESFS.

Esta garantía está constituida por la Carta Fianza de Seriedad de Oferta, la cual es irrevocable, incondicional y de realización automática a favor del FMV y debe contar con una vigencia de trescientos sesenta (360) días calendario, debiendo ser emitida en forma solidaria y sin beneficio de excusión; por un monto equivalente al 3% del valor de la VIS registrada.

El FMV devuelve la Carta Fianza de Seriedad de Oferta, una vez que se desembolse el BFH al 50% de las VIS registradas en el Proyecto AVN. La ejecución de la Carta Fianza de Seriedad de Oferta genera la devolución del Ahorro mínimo al GFE.

22.2 La garantía para el cumplimiento de la construcción y de la entrega de la VIS, aseguran la recuperación del BFH y del Ahorro, así como del Financiamiento Complementario, de ser el caso. En el supuesto que se ejecuten dichas garantías, el FMV devuelve el monto del BFH, de acuerdo a las condiciones pactadas en los convenios de ejecución de recursos suscritos con el MVCS, así como el Ahorro que corresponda al GFB.

Las garantías para el cumplimiento de la construcción y entrega de la VIS son las siguientes:

- a) Carta Fianza emitida por una ESFS.- Es de carácter irrevocable, incondicional y de realización automática a favor del FMV, debiendo ser emitida en forma solidaria y sin beneficio de excusión. El FMV administra las cartas fianzas.
- b) Fianza Solidaria otorgada por una ESFS.- Es otorgada en el marco de un convenio de traslado de recursos suscrito entre una ESFS y el FMV.
- c) Convenio de Garantía de Recursos.- Suscrito entre el FMV y la ESFS que respalda financieramente al Proyecto y que garantiza los recursos del Ahorro y del BFH.

Para los casos en los que la ESFS haya otorgado un Crédito Complementario Hipotecario con recursos del FMV y se haya incurrido en algún incumplimiento de las obligaciones, éstas son honradas de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio del FMV, aprobado por la Resolución N° 35-2024-FMV/GG o norma que la sustituya. Este Convenio está sujeto a las condiciones establecidas por el FMV.

Por cada Proyecto que la ESFS otorgue línea de afianzamiento, se debe suscribir una Adenda al Convenio de Garantía de Recursos, siguiendo lo establecido en la normativa interna del FMV, la cual debe estar suscrita adicionalmente por el Promotor del Proyecto AVN, como parte obligada en la ejecución del Proyecto y parte solidaria en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones plasmadas para tales efectos.

- d) Fideicomiso.- Debe cumplir con los requerimientos señalados por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, su Reglamento y con la participación del FMV, de acuerdo con sus políticas y normativa interna. Este Fideicomiso puede combinar otras garantías establecidas por el FMV en sus políticas y/o normativa interna.
- e) Convenio de Canalización de Recursos.- Suscrito entre la IFI y el FMV, garantiza los recursos del Ahorro, del BFH y del Crédito Complementario Hipotecario, de corresponder. La canalización de recursos no genera responsabilidad ni vinculación alguna por parte del FMV, respecto de la calidad constructiva ni el cumplimiento de las obligaciones del Promotor, correspondiendo a la IFI y al Promotor, la responsabilidad frente al incumplimiento.

A efectos de suscribir el Convenio de Canalización de Recursos, la IFI debe cumplir con las siguientes condiciones:

- i) Contar con un área especializada en la evaluación, seguimiento y control de ejecución de proyectos inmobiliarios.
- ii) Contar con Clasificación de Riesgo por fortaleza financiera A+, A, A- y B+, en este último con perspectiva estable o positiva.
- iii) Contar con una Línea de Crédito otorgada por el FMV vigente y disponible.
- iv) Contar con una cuenta o depósito en el BCRP.
- v) Los Proyectos respaldados deben contar con un porcentaje mínimo de participación de créditos Techo Propio aprobado por el FMV.

El Convenio de Canalización de Recursos está sujeto a otras condiciones establecidas por el FMV.

En caso de incumplimiento por parte del Promotor, esta garantía permite a solo requerimiento del FMV, la recuperación del monto correspondiente al BFH y al Ahorro. Para los casos en los que la IFI haya otorgado un Crédito Complementario Hipotecario con recursos del FMV, éstos son recuperados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio del FMV, aprobado por la Resolución N° 35-2024-FMV/GG o norma que la sustituya. La IFI a través del Convenio de Canalización de Recursos garantiza la recuperación del 100% del Ahorro y del BFH hasta la culminación de la ejecución de la VIS.

22.3 Las garantías descritas en los literales a), b) y c) del numeral precedente, deben ser emitidas por el 105% del valor del BFH y del Ahorro del GFB, de acuerdo con lo establecido en las minutas de Compraventa.

22.4 En caso de que los GFE opten por el crédito complementario habitacional no hipotecario o el crédito complementario hipotecario otorgado por una IFI con recursos no provenientes del FMV, se debe presentar una carta fianza adicional emitida por una ESFS, por un monto equivalente al 105% del valor del crédito otorgado. Lo dispuesto en el presente numeral no resulta aplicable a las IFI comprendidas en el literal a) del numeral 19.3.2 del artículo 19 del presente Reglamento Operativo.

Asimismo, lo dispuesto en el presente numeral es aplicable a los proyectos comprendidos en el numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento Operativo, con excepción de los proyectos de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea previstos en el literal E. del citado numeral, a los cuales les resulta aplicable lo establecido en el Anexo 5.

22.5 Teniendo en cuenta que el FMV no expone su patrimonio ni su estabilidad en su rol de administrador del BFH, sólo las ESFS con clasificación de riesgo menor a B+ con perspectiva estable o positiva, de acuerdo a la clasificación de riesgo efectuada por las Empresas Clasificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, deben contar con una línea de garantía otorgada por el FMV, de acuerdo a sus políticas crediticias.

22.6 Si como consecuencia de la aplicación de las políticas crediticias del FMV para la asignación de líneas de garantía a las ESFS, el monto que se aprueba es menor al importe utilizado por dicha entidad hasta ese momento, se debe suspender temporalmente la línea de garantía hasta que la ESFS se adecúe a los requerimientos del FMV.

## **Artículo 23.- Liberación y reducción de Garantía**

23.1 Para la liberación y reducción de garantía, el Promotor o la ESFS presenta la documentación establecida en el Anexo 5 que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

23.2 La reducción o la liberación de una garantía, es parcial cuando corresponde a una parte de las VIS respaldadas por la garantía; y, es total, cuando corresponde a la totalidad de las VIS respaldadas por la garantía.

23.3 El Informe Técnico de reducción de garantía debe ser elaborado por el STF y validado por la ESFS que afianza los desembolsos del BFH y el Ahorro, así como estar suscrito por ambos; asimismo, debe certificar que la VIS, por la que se solicita reducir la garantía, se encuentra terminada al 100% conforme a la Ficha de Información Básica del Proyecto y al listado de compromiso de entrega que forma parte del Contrato de Compraventa suscrito con el GF; además debe adjuntar para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea, la recepción de obras de Habilitación Urbana, la conformidad de obras y recepción de obras de los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación, así como la conformidad de obras y declaratoria de edificación; y, para el caso de Proyectos de Edificación, debe adjuntar la conformidad de obras y declaratoria de edificación. La reducción de la garantía del 105% al 10% del valor del BFH y del Ahorro se realiza por cada VIS que cumpla con los requisitos indicados. Asimismo, el informe debe indicar que el predio mantiene su condición de elegible y que no registra cargas ni gravámenes distintos de la hipoteca y/o fideicomisos constituidos sobre el terreno para la ejecución del Proyecto.

Excepcionalmente, para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea, que cuenten sólo con la conformidad de obras de los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación, emitida por la empresa prestadora del servicio correspondiente, el Informe Técnico para la reducción de la garantía debe indicar que no se cuenta con la recepción de obras emitida por la municipalidad, pero que los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación se encuentran operativos, en dicho supuesto el Promotor puede reducir el valor de la garantía del BFH y del Ahorro, al 20%. Esta nueva garantía tiene la finalidad de garantizar el debido cumplimiento en la obtención de la recepción de obras de servicios de agua potable, saneamiento y electrificación y la conformidad de obras y declaratoria de edificación, manteniéndose vigente hasta la obtención de dichos documentos.

23.4 El Informe Técnico de liberación de garantía debe ser elaborado por el STF y validado por la ESFS que afianza los desembolsos del BFH y Ahorro, así como estar suscrito por ambos; asimismo, debe certificar que la VIS por la que se solicita liberar la garantía, se encuentra terminada al 100% conforme a la Ficha de Información Básica del Proyecto y al listado de compromiso de entrega que forma parte del Contrato de Compraventa suscrito con el GF; asimismo, deben contar con los servicios públicos operativos total o por etapas del proyecto integral y adjuntar:

- a) Para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea: la recepción de obras de Habilitación Urbana, la conformidad de obras y recepción de obras de los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación, y la conformidad de obras y declaratoria de edificación emitidas por la entidad competente (total o por etapas del proyecto AVN).
- b) Para el caso de Proyectos de Edificación: La conformidad de obras y declaratoria de edificación.

- c) Los informes de reducción y liberación elaborados por el STF deben adjuntar el listado de las VIS correspondientes. El FMV establece el contenido mínimo del formato de dichos informes.

23.5 Además de la documentación mencionada en los numerales precedentes, la reducción o liberación de la garantía se realiza por cada VIS que cumpla con los requisitos indicados en el Anexo 5, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

23.6 El FMV comunica a la ESFS y al Promotor la aprobación de la reducción o liberación parcial, la ESFS puede solicitar la modificación de la Adenda al Convenio de Garantía de Recursos o Fianza Solidaria del Proyecto con el monto reducido aprobado, o remitir una carta fianza de renovación o reemplazo con el monto reducido aprobado.

23.7 Para el caso de Proyectos con Convenio de Canalización de Recursos aplica lo establecido en el artículo 24 del Reglamento Operativo.

23.8 Para el caso de proyectos estructurados mediante un Fideicomiso con participación del FMV aplica lo establecido en su normativa interna.

23.9 Los informes de reducción y liberación, su contenido y adjuntos, tienen carácter de declaración jurada, y es de responsabilidad del STF y ESFS que lo emiten.

23.10. No procede la reducción, ni liberación de garantía o si el predio pierde su condición de elegible entre otros motivos por la existencia de cargas o gravámenes, diferentes a la hipoteca y/o fideicomiso generado sobre el terreno para la ejecución del Proyecto.

#### **Artículo 24.- Cumplimiento de obligaciones para Proyectos con Convenio de Canalización de Recursos**

24.1 Para Proyectos con Convenio de Canalización de Recursos, la IFI debe dar por cumplida sus obligaciones garantizadas, por cada VIS con BFH desembolsado, remitiendo a través del medio autorizado por el FMV, la siguiente documentación:

- a) Carta de cumplimiento de obligaciones garantizada.
- b) Acta de conformidad de vivienda terminada suscrita por el GFB. El acta debe ser suscrita con validación biométrica, cuando sea requerido por el FMV.
- c) Copia literal de la Partida Registral con una antigüedad máxima de sesenta (60) días calendario, en la que conste la inscripción de la independización y de la declaratoria de edificación de la VIS, libre de cargas y gravámenes, y compraventa, salvo el gravamen generado como consecuencia del financiamiento complementario para la adquisición de la VIS, la carga constituida por efectos de la transferencia de la propiedad a favor del GFB referida al plazo de prohibición de enajenar la VIS, dispuesto por el Reglamento Operativo y las provenientes de servidumbres correspondientes.
- d) En el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea: La recepción de obra y, la conformidad de obra y declaratoria de edificación (total o por etapas del Proyecto AVN).
- e) Para el caso de proyectos con Licencia de Edificación: La Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

24.2 A través del medio autorizado, el FMV comunica a la IFI y al Promotor correspondiente, la confirmación del cumplimiento de la obligación garantizada respecto a la VIS con documentación presentada.

24.3 El plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada respecto a cada VIS con BFH desembolsado, guarda relación con el plazo establecido en el Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio del FMV, aprobado por la Resolución N° 35-2024-FMV/GG o norma que la sustituya y se contabiliza a partir de la fecha de desembolso del BFH.

24.4 Es responsabilidad de la IFI asegurar la entrega y correcta culminación del Proyecto AVN incluido en el Convenio de Canalización de Recursos.

### **Artículo 25.- Ejecución de las Garantías**

25.1 La garantía es ejecutada por el FMV cuando vence y ésta no ha sido renovada, reemplazada o liberada oportunamente; cuando se evidencia incumplimiento en la realización y entrega del Proyecto de acuerdo con los compromisos asumidos por el Promotor, la ESFS o, la IFI y/o, cuando se presente información falsa para el desembolso del BFH y/o reducción y/o liberación de las garantías.

25.2 La ejecución de la garantía a su vencimiento se realiza en el marco de lo dispuesto en el Código Civil, dentro de los quince (15) días calendario después de su vencimiento. En este caso, si el Promotor presenta la renovación, reemplazo o liberación de la garantía, el FMV puede desistirse de dicha ejecución.

25.3 En el supuesto que se ejecuten las garantías y se realice el cobro de ésta, el FMV devuelve el BFH de acuerdo con las condiciones pactadas en los convenios de ejecución suscritos con el MVCS y el Ahorro al GFB, de corresponder. El monto del 5% adicional al valor del BFH y del Ahorro, que es recuperado, es destinado a gastos operativos del FMV.

25.4 En caso de presentación de documentación falsa, se ejecutan las garantías y se inician las acciones legales que correspondan.

25.5 El procedimiento de ejecución y cobro de las garantías es establecido por el FMV mediante normativa interna.

25.6 El Promotor del Proyecto respecto del cual se ejecuta y cobra la garantía puede mantener vigente su código de Registro de Proyectos, siempre que presente un plan de culminación del Proyecto, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario posterior a la ejecución de la garantía, el cual debe ser aprobado por el FMV. En caso el FMV apruebe dicho plan, el Promotor Inmobiliario podrá solicitar el desembolso del BFH y Ahorro correspondiente. Lo dispuesto no aplica para los casos de ejecución de garantías por la presentación de información falsa para el desembolso del BFH y/o reducción y/o liberación de las garantías.

En estos casos únicamente se procede con el desembolso, si las VIS se encuentran construidas y con la presentación de los requisitos establecidos en el Anexo 5, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

25.7 En el caso de que el Promotor no presente el plan de culminación del Proyecto o, el FMV no apruebe el plan de culminación del Proyecto o, el GFB presenta la resolución de Contrato de Compraventa; el GFB recupera su condición de GFE siempre que no cuente con una propiedad lo que es verificado por el FMV; dicha

condición restituida es por el plazo de dos (2) años contados desde la recuperación de dicha condición. La restitución de la elegibilidad se publica en sede digital del FMV ([www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe))

25.8 Para el caso de Proyectos con Convenio de Canalización de Recursos, aplica lo establecido en el artículo 26 del Reglamento Operativo.

#### **Artículo 26.- Recuperación de recursos por VIS no concluidas, incumplimiento o desistimiento en proyectos con Convenio de Canalización de Recursos**

26.1 Para los Proyectos con Convenio de Canalización de Recursos, de acuerdo con las condiciones establecidas en éste, en caso de VIS no concluidas, incumplimiento del Promotor o desistimiento por cualquiera de las partes en la ejecución de la VIS, el FMV procede al cobro de los montos correspondientes al BFH, Ahorro y, de corresponder, mediante el descuento automático en la cuenta del BCRP de la IFI.

26.2 La IFI queda automáticamente obligada a cancelar el íntegro del BFH y Ahorro más los intereses legales, intereses moratorios u otros, cuando aplique por cada concepto.

### **TÍTULO IV SEGUIMIENTO Y MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES RELATIVAS A LA VIS Y AL BFH**

#### **Artículo 27.- Seguimiento y monitoreo**

27.1 La DGPPVU puede ejecutar el seguimiento y monitoreo de los Proyectos con código de Registro de Proyectos vigente.

27.2 El FMV puede solicitar información del avance del Proyecto al Promotor y realiza el control posterior del BFH desembolsado, en su calidad de administrador, para garantizar el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado, en el marco de lo dispuesto en artículo 6 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

27.3 Todo Proyecto debe contar con un Informe Técnico emitido por el STF, el cual debe ser remitido al FMV al menos cada dos años hasta dar por concluidas las obligaciones del Promotor en un Proyecto AVN. El formato del Informe Técnico es establecido según procedimiento interno del FMV.

#### **Artículo 28.- Cambio de VIS**

La JF del GFB puede cambiar de VIS dentro del mismo Proyecto, antes de su entrega física, previa evaluación y tramitación correspondiente ante el FMV, sin afectar a la condición de GFB. El cambio de VIS se acredita con la presentación ante el FMV de la Adenda al Contrato de Compraventa, modificando las cláusulas correspondientes.

#### **Artículo 29.- Renuncia al BFH**

29.1 El GFB puede renunciar al BFH hasta antes de la entrega de la VIS; para tales efectos debe presentar al FMV el documento que acredite la resolución del Contrato de Compraventa, que incluya la información de la devolución del Ahorro según corresponda.

29.2 El Promotor, la ESFS, la IFI, el Fideicomiso o el FMV, según sea el caso, devuelve al GFB que haya renunciado al BFH y resuelto el Contrato de Compraventa, el Ahorro según corresponda y de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes.

29.3 En caso de que el GFB tenga el BFH desembolsado, el Promotor debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 31.1 del artículo 31 del Reglamento Operativo.

### **Artículo 30.- Pérdida del derecho al BFH**

30.1 El derecho al BFH se pierde en los siguientes casos:

- a) Si el FMV detecta que el GFB no cumplía con los requisitos y obligaciones del Programa.
- b) La comprobación de parte del FMV, de cualquier falsedad sobre la información proporcionada por el GFB, dando lugar a la pérdida definitiva del derecho al BFH, lo cual imposibilita una nueva postulación del GFB al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. Adicionalmente, no pueden acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el FMV. Esta medida no es aplicable a la carga familiar que conforma el GFB.
- c) Cuando la JF fallece y los demás miembros del GFB no pueden asumir la JF.
- d) Cuando la JF pierde su capacidad crediticia y los demás miembros del GFB no puedan obtener un crédito complementario, cuando este estuviera consignado como parte del monto a financiar la VIS.
- e) Cuando se haya desintegrado el GFB.

30.2 En los casos que corresponda, el Promotor debe remitir al FMV la respectiva resolución de Contrato de Compraventa y según sea el caso, devolver al GFB, el Ahorro según corresponda y de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes.

30.3 En caso que el GFB tenga el BFH desembolsado, el Promotor debe tener en cuenta lo indicado en el artículo 31 del Reglamento Operativo.

30.4 El FMV registra en su base de datos a los GFB que han incurrido en causal de pérdida del derecho al BFH.

### **Artículo 31.- Devolución del importe del BFH**

31.1 La devolución del importe del BFH es exigida por el FMV al Promotor, al Fideicomiso, a la ESFS, o a la IFI, después de su desembolso y antes de la entrega física de la VIS, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando se resuelva el Contrato de Compraventa.
- b) Si el FMV detecta que el GFB no cumple con los requisitos y obligaciones del Programa.
- c) Si el FMV comprueba que existe falsedad en la información proporcionada por el GFB, imposibilitando una nueva postulación del GFB al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. Adicionalmente, no pueden acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el FMV. Esta medida no es aplicable a la carga familiar que conforma el GFB.



- d) Cuando la JF no cumpla con suscribir la documentación que permita el saneamiento de la propiedad de la VIS adquirida, por causas no atribuibles al Promotor, en cuyo caso dicho Promotor agota las acciones para este fin.

31.2 En caso de configurarse alguno de los supuestos señalados en el numeral anterior, el Promotor, la ESFS o la IFI debe devolver al beneficiario los recursos del Ahorro que éste hubiera aportado para la adquisición de la VIS, lo que debe acreditarse ante el FMV.

31.3 La resolución del Contrato de Compraventa puede ser suscrita con validación biométrica, cuando sea requerido por el FMV.

31.4 Cuando el FMV determine el incumplimiento del Promotor en la ejecución del Proyecto y no sea posible la ejecución inmediata de la garantía para el recupero del BFH y del Ahorro, de corresponder, el FMV inicia el proceso administrativo y judicial para la recuperación de dichos recursos, para este supuesto, incluirán un 20% adicional del monto desembolsado.

31.5 Asimismo, la devolución del importe del BFH y el Ahorro, de corresponder, es exigido al Promotor, después de su desembolso y liberación de las garantías, si se detecta que no se ejecutaron las obras de acuerdo con el Proyecto registrado y/o se presentó información falsa para la liberación de las garantías, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. La devolución del BFH y del Ahorro de corresponder para este supuesto, incluirán un 20% adicional del monto desembolsado.

31.6 Los recursos recuperados por devolución o recuperados son dispuestos de acuerdo a lo estipulado en los convenios de ejecución correspondientes.

31.7 La devolución del importe del BFH es exigida por el FMV al GFB después del desembolso y liberada la garantía o, de la entrega física de la VIS, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando se compruebe que el GFB ha hipotecado para fines distintos a la adquisición de la vivienda o dispuesto de la VIS, sea por comodato, constitución de anticresis, venta u otro acto que implique la transferencia total del inmueble dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la inscripción del Contrato de Compraventa en el Registro de Predios. No es aplicable para el caso de las garantías reales constituidas para el financiamiento de un crédito que financia la compra de la vivienda (Financiamiento Complementario) o el financiamiento para ampliación, remodelación, mejoramiento o refacción de la VIS, siempre que mantenga uso de vivienda.
- b) Si se detecta a través de una fiscalización posterior que el GFB no cumplió con los requisitos del Programa, o falsificó y/o adulteró la documentación presentada, o ha realizado argucias legales para recibir el beneficio del BFH. El GF adicionalmente queda imposibilitado de postular al BFH en cualquiera de sus modalidades y adicionalmente no puede acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan para la recuperación del BFH. Esta medida no es aplicable a la carga familiar que conforma el GFB.
- c) De detectarse que la VIS no está destinada para el uso de vivienda.
- d) Cuando se verifique que la VIS no es ocupada por el GFB en el plazo de un (1) año contado desde el momento de haber sido recibida.

31.8 Para la devolución del importe del BFH, se aplica los intereses correspondientes de acuerdo a la Tasa de Interés Legal Efectiva que publica la SBS, a partir del desembolso hasta que se produzca la devolución al FMV.

31.9 El procedimiento de devolución del importe del BFH es establecido por el FMV, para cuyos efectos aprueba la correspondiente normativa interna.

31.10 La devolución del importe del BFH por parte del GFB, del Promotor, de la ESFS, de la IFI o del Fideicomiso, se acredita mediante la copia del comprobante del depósito en efectivo realizado en una cuenta a nombre del FMV.

## **Artículo 32.- Restitución de la condición de GFE**

32.1 Ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Promotor para la ejecución de la VIS, el FMV en salvaguarda del cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado el BFH, restituye la condición de elegible a los beneficiarios del BFH, siempre que no cuenten con una propiedad a nombre de alguno de los miembros del GF. Esta restitución sólo se da en los supuestos que se haya iniciado el proceso judicial de recuperación del BFH por incumplimiento del desarrollador inmobiliario, Promotor o garante; o declarado el inicio del procedimiento de liquidación de la ESFS que afianzó el Proyecto; o iniciado el proceso de ejecución del patrimonio fideicometido.

32.2 La elegibilidad restituida es por única vez y se mantiene vigente hasta la asignación de un nuevo BFH, cuyo periodo no puede exceder a los dos (2) años, contados desde la fecha de la publicación que realiza el FMV en su sede digital ([www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe)). La restitución permite aplicar nuevamente al otorgamiento del BFH en otro proyecto.

32.3 La elegibilidad restituida permite acceder al BFH en la modalidad de AVN con valor excepcional establecida mediante Resolución Ministerial.

32.4 El FMV en los casos que producto de la ejecución de la garantía recupera el BFH también restituye la elegibilidad siempre que el GFB no cuente con una propiedad a nombre de alguno de los miembros del GF. En este supuesto se otorga el valor del BFH vigente.

32.5 La conformación del GFE con elegibilidad restituida se puede modificar según los siguientes casos:

- a) Uno de los integrantes de la JF con elegibilidad restituida puede renunciar a dicha condición ante el FMV. Con dicha renuncia el renunciante pierde la posibilidad de acceder al BFH con valor excepcional y de ser el caso puede postular para acceder al BFH regular siempre que se haya recuperado el BFH desembolsado.
- b) En el supuesto establecido en el literal a) del presente numeral la JF no puede ser reconfirmada manteniéndose al miembro no renunciante e incorporando a un integrante del GF, distinto a la JF para que cumpla con el requisito de conformación de GF establecido en el Reglamento Operativo.
- c) La JF con elegibilidad restituida puede renunciar a dicha condición ante el FMV. Con dicha renuncia el GF pierde la posibilidad de acceder al BFH con valor excepcional y de ser el caso puede postular para acceder al BFH regular siempre que se haya recuperado el BFH desembolsado.
- d) El integrante del GF (que no forma parte de la JF) puede renunciar a la restitución de la elegibilidad ante el FMV. Esta renuncia debe ser con conocimiento previo de la JF, para tal efecto la renuncia es presentada con

documento suscrito por la JF. Asimismo, de ser el caso la JF puede incorporar un integrante al GF, para que cumpla con el requisito de conformación de GF establecido en el Reglamento Operativo.

- e) El integrante del GF que renuncia pierde la posibilidad de acceder al BFH con valor excepcional, y de ser el caso puede postular para acceder al BFH regular, siempre que se haya recuperado el BFH desembolsado.
- f) La renuncia o incorporación de alguno de los integrantes del GF con elegibilidad restituida, se realiza en un mismo acto.

En todos los casos, se debe cumplir con el requisito de conformación de GF elegible.

### **Artículo 33.- Responsabilidad y Plazos**

33.1 El Promotor es el responsable de la ejecución del Proyecto y de la construcción de las VIS conforme a éste.

33.2 En el caso de Proyectos de Habitación Urbana con Construcción Simultánea, que incluya viviendas unifamiliares y/o edificio multifamiliar y/o conjunto residencial; y, Proyectos de edificación tipo edificio multifamiliar o conjunto residencial o quinta, el plazo se computa de acuerdo al plazo de vigencia de las Licencias, establecido en el artículo 11 de la Ley N° 29090.

33.3 Para Proyectos con respaldo de una ESFS o de una IFI, estos son responsables, según corresponda, de velar por el cumplimiento de las condiciones establecidas en los convenios que suscriban con el FMV.

## **TÍTULO V INTERVENCIÓN CON EL BFH EN PROYECTOS SOBRE PREDIOS DECLARADOS EN ESTADO DE TUGURIZACIÓN**

### **Artículo 34.- Intervención con el BFH**

La intervención con el BFH se realiza para Proyectos que se ejecuten en predios declarados en estado de tugurización en el marco del artículo 24 de la Ley N° 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, y que cuenten con titulación saneada.

### **Artículo 35.- Beneficiarios**

Son beneficiarios del BFH, los GF cuyos Jefes de Familia o algún integrante del GF se encuentre comprendido en el padrón elaborado por la municipalidad distrital, aprobado por Resolución de Alcaldía, efectuado en el marco de la Ley N° 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA; y, que cumplan con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo.

### **Artículo 36.- De los Proyectos**

36.1 El Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) u órgano que lo sustituya, determina en el Informe de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera de la ejecución del Proyecto, de ser el caso, la necesidad de considerar para dicho Proyecto un valor excepcional del BFH en el marco de la normativa vigente, realizando la propuesta respectiva.

36.2 El Proyecto debe contar con el respectivo código de Registro de Proyectos en el marco de lo establecido en el Reglamento Operativo.

### **Artículo 37.- Valor Excepcional del BFH**

37.1 La DGPPVU evalúa el valor excepcional del BFH propuesto por el PGSU en el Informe de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera, y de ser factible, da su conformidad a dicha propuesta.

37.2 Mediante Resolución Ministerial, de manera excepcional, se convoca a la población referida en el artículo 35 del Reglamento Operativo y se aprueba el valor especial del BFH, de ser el caso.

## **TÍTULO VI BFH PARA VIS DE SEGUNDO USO**

### **Artículo 38.- VIS de segundo uso**

La VIS de segundo uso es la que contribuye a la atención de la reducción de la brecha habitacional y cumple con las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicada en departamentos con poca oferta inmobiliaria cuya información sea analizada e informada anualmente al FMV por la DGPPVU.
- b) Pertenecer a un Proyecto que se haya comercializado dentro del Programa; por lo tanto, haber contado con código de Registro de Proyectos.
- c) Haber sido adquirida por un GFB con más de cinco (5) años de anterioridad, contados a partir de la fecha de inscripción del Contrato de Compraventa en Registros Públicos a favor del primer GFB; y, contar con la respectiva Constancia Favorable emitida por el FMV a favor del primer GFB.
- d) Estar libre de cargas y gravámenes.
- e) Cumplir los rangos de valor de la VIS vigente.

### **Artículo 39.- BFH para adquisición de VIS de segundo uso**

39.1 El BFH para la adquisición de una VIS a favor del nuevo adquirente de segundo uso, se otorga al GF que cumpla con los requisitos establecidos para el otorgamiento del BFH y adicionalmente que no tenga relación de consanguinidad con el/los propietarios de la VIS.

39.2 La DGPPVU se encarga de la implementación de las VIS de segundo uso, que son puestas a disposición para su adquisición con el BFH.

39.3 El FMV publica el listado de las VIS de segundo uso que puedan adquirirse con el BFH.

39.4 El desembolso del BFH para la adquisición de una VIS de segundo uso se realiza con la presentación ante el FMV de la Escritura Pública de transferencia de propiedad de la VIS y copia del Certificado Registral Inmobiliario.

39.5 El desembolso del BFH es requerido ante el FMV por el propietario de la VIS; para tal efecto, presenta el Contrato de Compraventa en el que se señala que parte del valor de la VIS es cubierta con el BFH. El beneficiario del BFH está impedido de transferir la VIS en el plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de desembolso del BFH.

## **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

### **ÚNICA. Facultad para emisión de disposiciones**

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) emite la normativa interna para la operatividad de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (en adelante, Reglamento Operativo).

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

### **PRIMERA. Área de VIS en lote unifamiliar**

1. El FMV otorga código de Registro de Proyectos, en el marco del Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, aprobado por la Resolución Ministerial N° 0104-2025-VIVIENDA, a los Proyectos de VIS unifamiliares de 25 m<sup>2</sup>, en los casos que, a la fecha de su entrada en vigencia, cuenten con Anteproyecto en consulta o, con licencia de habilitación urbana con construcción simultánea o, con licencia de edificación o, con expediente ingresado ante la autoridad competente para cualquiera de los casos mencionados. El valor del BFH para dichas VIS es de 8.7 UIT.

2. El valor del BFH es de 8.7 UIT para las VIS unifamiliar de 35 m<sup>2</sup> o VIS multifamiliar de 50 m<sup>2</sup> con código de Registro de Proyectos otorgados antes de la vigencia del Reglamento Operativo aprobado por la Resolución Ministerial N° 0104-2025-VIVIENDA.

### **SEGUNDA. Imposibilidad por parte de las Entidad del Sistema Financiero y de Seguros que respaldan Proyectos AVN, para continuar con el afianzamiento de los recursos del Ahorro y de los BFH aún no desembolsados por el FMV**

1. Excepcionalmente, cuando las Entidad del Sistema Financiero y de Seguros (ESFS) que hayan presentado garantías para respaldar el Bono Familiar Habitacional (BFH) y el Ahorro ante el FMV estén imposibilitadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones o con línea suspendida ante el FMV para cumplir con el afianzamiento de estos recursos aún no desembolsados, el FMV puede recibir cualquiera de las garantías señaladas en el numeral 22.2 del artículo 22 del Reglamento Operativo y atender las solicitudes de desembolso; así como, proceder a la sustitución de las garantías o, a la consecuente liberación y/o reducción parcial o total de las garantías, de acuerdo a los documentos señalados en el Anexo 5, que forma parte integrante del Reglamento Operativo.

2. En el supuesto señalado en el inciso precedente, cuando el Promotor presente los documentos previstos en el Anexo 5 y se verifique que las VIS cuentan con carga o gravamen a nombre de la ESFS imposibilitada o suspendida, el Promotor debe presentar adicionalmente una Carta Fianza por el 10% de los recursos correspondientes al BFH y Ahorro por el total de las Vivienda de Interés Social (VIS), de ser el caso, o algún mecanismo legal debidamente sustentado que será evaluado por el FMV con el objetivo de asegurar el levantamiento de dicha carga o gravamen. Esta Carta Fianza es devuelta cuando el Promotor cumpla con levantar dicha carga o gravamen.

3. Los informes de reducción o liberación de garantías de ESFS imposibilitadas por la SBS, pueden ser suscritas solo por el STF.

4. En los supuestos señalados en los incisos precedentes, los Proyectos conservan el código de Registro de Proyectos otorgado conforme al procedimiento interno que apruebe el FMV. De corresponder, el Promotor puede solicitar ampliación de oferta de VIS para futuros desembolsos en etapas no afianzadas del Proyecto registrado, en cuyo caso presenta la Ficha de Información Básica del Proyecto y en su oportunidad los documentos señalados en el Anexo 5, según corresponda.

**TERCERA. Implementación del crédito complementario hipotecario otorgado por una Institución Financiera Intermediaria con recursos propios a cargo del FMV**

El FMV cuenta con un plazo de treinta días (30) calendario, contados a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial, para realizar las adecuaciones operativas, tecnológicas, procedimentales y otras necesarias para la implementación del crédito complementario hipotecario otorgado por una Institución Financiera Intermediaria con recursos propios, conforme a las modificaciones aprobadas en la presente Resolución Ministerial.

**CUARTA. Adecuación de procedimientos a cargo del FMV**

Se dispone que el FMV realice la adecuación de sus procesos, plataformas, directivas e instrumentos operativos internos conforme al Resolución Ministerial, en un plazo no mayor de ciento ochenta días (180) calendario, contados a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial.

**QUINTA. Publicación de normativa interna del FMV**

El FMV publica en su sede digital ([www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe)) la normativa interna, los modelos de solicitudes, convenios y contratos previstos en el Reglamento Operativo en el plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la vigencia de la presente Resolución Ministerial.