CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRAMITE DOCUMENTARIO
08 JUL. 2024
RECIBIDO
Firma: Hora: 2:52

PROYECTO DE LEY N° .....

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 31173, "LEY QUE GARANTIZA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 29625" Y PROMUEVE EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD DE LOS POSESIONARIOS DE VIVIENDAS DEL FONAVI

Los congresistas de la República que suscriben, **por iniciativa de la congresista MARÍA ELIZABETH TAIPE CORONADO**, en ejercicio del derecho de iniciativa de reforma constitucional que confiere los artículos 107 y 206 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 22° inciso c), 66 inciso a), 67°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente proyecto de ley.

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 31173, "LEY QUE GARANTIZA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 29625", Y PROMUEVE EL SANEAMIENTO LEGAL DE LA PROPIEDAD DE LOS POSESIONARIOS DE VIVIENDAS DEL FONAVI

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar los artículos 5, 8, 9, 10, así como la Tercera y Quinta Disposición Complementaria Final, e incorporar el artículo 11, la Séptima, Octava y Novena Disposiciones Complementarias Finales, de la Ley N° 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la Ley 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", con la finalidad de facilitar el saneamiento legal de la propiedad a favor de los posesionarios de viviendas construidas con recursos del FONAVI y de terrenos adjudicados por ENACE.

Artículo 2. Modificación de los artículos 5, 8, 9 y 10 de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19".

Se modifican los artículos 5, 8, 9 y 10 de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", en los siguientes términos:

"Artículo 5. La Comisión Ad Hoc está conformada por:

- **Tres (3) representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)**
- Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP)
- Cuatro (4) representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.
- **Un (1) representante de la Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP)".**

La Comisión la preside uno de los representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP). La Presidencia del Consejo de Ministros provee de infraestructura y recursos necesarios para el funcionamiento de la Comisión.

"Artículo 8. Determinación de criterios para el pago de deuda para el saneamiento del inmueble

El criterio aplicable para calcular el pago de la deuda o cumplimiento cancelatorio de la obligación contractual que mantienen los posesionarios y/o titulares de un bien inmueble con el FONAVI será el capital invertido por el FONAVI en el terreno o el valor de la construcción del inmueble.

Si el posesionario es titular registral del predio **o tiene contrato resuelto, la deuda reestructurada será el saldo del capital según contrato primigenio, restándole los pagos a cuenta de la cuota inicial y de las demás cuotas (letras), efectuados en los bancos: BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, BANCO DE MATERIALES, BANCO BBVA PERÚ, BANCO INTERNACIONAL DEL PERU-INTERBANK, MUTUAL MI VIVIENDA y acreditados mediante cualquier documentos idóneo.**

Si el posesionario no es titular registral del predio, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI con una tasa de interés anual no mayor del 1% (uno por ciento)"

"Artículo 9. Facilidades del pago para los posesionarios-beneficiarios

9.1. Las deudas a las que se refiere la presente ley pueden ser fraccionadas hasta por el plazo de diez (10) años en cuotas mensuales.

9.2. Para casos de pagos al contado, se otorgará un descuento del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto total de la deuda.

9.3. Se deberá aperturar cuentas individuales en el Banco de la Nación a nombre de la Comisión Ad Hoc – FONAVI para efectuar los pagos de la cuota inicial y cuotas mensuales de los adquirientes.

9.4. Para la resolución del contrato será dejando de pagar seis (6) cuotas vencidas.

9.5. La firma del nuevo contrato a plazos será con una tasa de interés anual no mayor de 1% sin variaciones durante el tiempo que dure el contrato.

9.6. Al concluir el pago al contado o al crédito la Comisión Ad Hoc – FONAVI entregará una Constancia de No Adeudo y en 15 días hábiles la documentación respectiva para su inscripción en SUNARP.

"Artículo 10. Determinación de la condición del posesionario

La Comisión Ad Hoc del FONAVI es la encargada de la implementación de la presente ley. La Comisión Ad Hoc debe incluir en los requisitos de acreditación de los solicitantes aquellos señalados en la presente ley en plena concordancia con lo regulado por el Código Civil, sin que esto suponga la exigencia de acreditaciones que por su costo o por el tiempo de obtenerla se conviertan en barreras para una pronta evaluación y formalización de los contratos para lograr el saneamiento de las viviendas.

Los posesionarios o titulares de más de un predio, terrenos y/o viviendas, adquiridos o construidos con recursos del FONAVI, pueden adquirir el inmueble al valor actualizado, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

En el caso del posesionario que no es titular registral del predio con más de quince años de posesión, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI, con una tasa de interés anual no mayor del 1% (uno por ciento).

El adjudicatario cuyo contrato ha sido resuelto y se mantiene en posesión del inmueble hasta la fecha, recupera la vigencia del contrato primigenio. Este derecho alcanza a los herederos de adjudicatarios fallecidos, más no a los inquilinos.

Respecto del adjudicatario con contrato vigente con ENACE o con el BANMAT que incurre en morosidad por más de tres meses, la Comisión Ad Hoc – FONAVI resuelve de oficio dicho contrato, con los efectos que ello conlleva.

Los solicitantes de predios de libre disponibilidad, que con antigüedad de más de ocho años solicitaron la adjudicación de dichos predios, pueden ser adjudicados al precio conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, en orden de prelación según su antigüedad.

Artículo 3. Modificación de la Tercera y la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19".

"TERCERA. Plazo de acogimiento

El plazo para acogerse a la presente ley se inicia al día siguiente de la aprobación y publicación de los lineamientos de gestión emitidos por la Comisión Ad Hoc del FONAVI y finaliza a los **cinco (5) años** de publicada la presente ley."

"QUINTA. El Banco de Materiales SAC en liquidación, continuará administrando el Fondo Revolvente hasta su transferencia total a la Comisión Ad Hoc creada por la Ley 29625 y modificada mediante la presente ley, **por un plazo de seis (6) meses a partir de la publicación de la presente Ley para concluir con la transferencia total"**

Artículo 4. Incorporación del artículo 11, la Séptima, Octava y Novena Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19".

Se incorpora el artículo 11, la Séptima, Octava, Novena y Décima Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", en los siguientes términos:

"Artículo 11. De las contingencias.

La Comisión Ad Hoc exonera el pago de las deudas de los créditos otorgados a los fonavistas beneficiarios aportantes al FONAVI, cuando se produzcan las siguientes contingencias:

a) **El siniestro de la vivienda y los bienes materia del préstamo ocasionado por desastres naturales, que ocasione la pérdida total o parcial del bien.**

b) **El siniestro de la vivienda ocasionada por deficiencias en la construcción o la inestabilidad del suelo, que ocasione la pérdida total o parcial del bien, acreditada por la Comisión Ad Hoc – FONAVI.**

c) **Situación de extrema pobreza del adjudicatario, debidamente certificada con documentos idóneos ante la Comisión Ad Hoc – FONAVI.**

"DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

(...)

SÉPTIMA.- Criterios para disminuir costos para formalizar el tracto sucesivo registral

Si la titularidad registral, del inmueble por sanear, se encuentra a nombre del Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, ENACE en liquidación, Banco de Materiales en liquidación, ORDESUR, ECONOMINSA, MUTUAL VIVIENDA e IMADE Perú, la Comisión Ad Hoc – FONAVI gestionará la formalización de las transferencias de dominios y/o firma de convenios de pago, a nombre de la Comisión Ad Hoc – FONAVI.

OCTAVA.- Intransferibilidad de los recursos de FONAVI

Las acreencias de FONAVI no pueden venderse, como cartera pesada, por tratarse de recursos de interés social y privado.

NOVENA.- Efectos del cambio de la denominación de la moneda en el contrato

El cambio de la denominación de la moneda, de Nuevo Sol a Sol, no afecta el monto señalado en los contratos sobre bienes de propiedad de FONAVI, ENACE, BANMAT u otra dependencia estatal. Ambas denominaciones son equivalentes..

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogación

Se deroga Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", incorporada por el Artículo 4 de la Ley Nº 31454.

Lima, 05 de julio de 2024

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: AGÜERO GUTIERREZ Maria Antonieta FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/07/2024 10:02:55-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PORTALATINO AVALOS Kelly Roxana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/07/2024 15:59:11-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TAIPE CORONADO Maria Elizabeth FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/07/2024 15:15:58-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TAIPE CORONADO Maria Elizabeth FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/07/2024 15:15:47-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MITA ALANOCA Isaac FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/07/2024 15:34:54-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CRUZ MAMANI Flavio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/07/2024 11:12:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GONZA CASTILLO Américo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/07/2024 11:49:22-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **10** de **JULIO** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 8344/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA.**

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DE LA SITUACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA OBJETO DE LA REGULACIÓN

La Organización de Naciones Unidas (ONU) desarrolla el concepto de "vivienda adecuada"[1] en los siguientes términos:

"Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo. Deben satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye "vivienda adecuada". Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda. Para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

- ***La seguridad de la tenencia**: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.*
- ***Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura**: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.*
- ***Asequibilidad**: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.*
- ***Habitabilidad**: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.*
- ***Accesibilidad**: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados*
- ***Ubicación**: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.*
- ***Adecuación cultural**: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural."*

[1] ONU HABITAT. El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No 21/Rev.1. Pág. 4

La misma ONU[2], precisa que:

- *"**El derecho a una vivienda adecuada NO exige que el Estado construya viviendas para toda la población**. Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación.*
- ***El derecho a una vivienda adecuada NO es solamente una meta programática que debe alcanzarse a largo plazo**. Otro malentendido es que el derecho a una vivienda adecuada no impone obligaciones inmediatas al Estado. Por el contrario, los Estados deben realizar sin demora todos los esfuerzos y adoptar todas las medidas posibles, dentro de los recursos de que disponen, para llevar a la práctica el derecho a una vivienda adecuada. No obstante, las limitaciones de recursos, algunas obligaciones tienen efecto inmediato, como la de garantizar el derecho a una vivienda adecuada en condiciones no discriminatorias y de igualdad.*
- ***El derecho a una vivienda adecuada NO prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar a las personas**. A veces se considera que la protección contra los desalojos forzosos prohíbe los proyectos de desarrollo o modernización que suponen desplazamientos. Existen necesidades inevitables de rehabilitación de ciertas zonas de ciudades en proceso de crecimiento y de organismos públicos que deben adquirir tierra para uso público y construcción de infraestructura.*
- ***El derecho a una vivienda adecuada NO es lo mismo que el derecho a la propiedad**. A veces se cree que el derecho a una vivienda adecuada equivale a un derecho a la propiedad o al derecho de propiedad. Hay quienes también aducen que el derecho a una vivienda adecuada amenaza al derecho a la propiedad. El derecho a la propiedad está consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros tratados de derechos humanos, tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5 d) v)) y la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art. 16 h)), aunque está ausente en los dos Pactos. El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto*

[2] ONU HABITAT. El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No 21/Rev.1. Pág. 6 al 9

que contempla derechos no vinculados con la propiedad y tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia, que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados.

- ***El derecho a una vivienda adecuada NO es lo mismo que el derecho a la tierra****. A veces se alega que el derecho a una vivienda adecuada es equivalente a un derecho a la tierra. El acceso a la tierra puede constituir un elemento fundamental para el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada, especialmente para los pueblos indígenas en las zonas rurales.*
- ***El derecho a una vivienda adecuada incluye tener acceso a servicios adecuados****. El derecho a una vivienda adecuada no significa solamente que la estructura de la casa debe ser adecuada. Debe haber también un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación. Por ejemplo, debe existir el acceso al agua potable, a la energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de lavado, a los medios de almacenar alimentos y de eliminar desechos, al desagüe de los terrenos y a los servicios de emergencia".*

Bajo dicho razonamiento, **el "derecho a la vivienda" es un derecho social de amplio reconocimiento internacional, sustentado a diversos tratados de derechos humanos, se encuentra debidamente delimitado y reconocido como un derecho fundamental en nuestra Constitución**.

Tal es así que, el Tribunal Constitucional respecto al derecho a la vivienda, en la **Sentencia 00018-2015-PI/TC**[3]**,** ha señalado que:

> *"121.**Este Tribunal considera que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que se encuentra íntimamente ligado al principio derecho de dignidad humana**, a la fórmula del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3 y 43 de la Constitución), al principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar (inciso 1 del artículo 2 de la Constitución)."* (Negrita agregada)

La misma Sentencia, en su Fundamento 129, precisa que:

[3] STC 0018-2015-PI/TC, Fundamento 121

"(...) ***el derecho de acceder sin discriminación y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada exige la adopción por parte del Estado de una política orientada a que la población acceda a una vivienda adecuada*** *en los términos indicados supra, esto es,* ***que cuente con disponibilidad de servicios indispensables para vivir, una infraestructura apropiada para ser habitada****, que ello implique gastos soportables y se permita la expresión de la identidad cultural de los habitantes, entre otros. Al respecto, corresponde precisar que la satisfacción de este aspecto del derecho a la vivienda adecuada se desarrolla progresivamente y según las posibilidades reales del Estado, manifestándose a través de medidas concretas y evaluables".* (negrita agregada).

PROBLEMA DE LA VIVIENDA DIGNA EN EL PERÚ

Según los datos de la "Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2018 - 2021"[4] efectuado por el INEI el año 2021, el 11,2 % de los hogares a nivel nacional tienen déficit habitacional. Además, en la encuesta se menciona que el área rural presenta el mayor porcentaje de déficit habitacional, con el 15,6 % de hogares con dicho déficit; mientras que el área urbana presenta el 10,0 %.

	Total	Urbana	Rural
2018	10,4	8,3	17,6
2019	10,2	8,2	17,5
2020	10,8	9,3	16,4
2021	11,2	10,0	15,6

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2018 - 2021.

El déficit de viviendas en el Perú es un tema de vital importancia que, como sociedad y país, no hemos logrado corregir ni subsanar. No obstante, existe la esperanza de que en algún momento un gobierno visionario lo coloque en la agenda y convoque un debate multisectorial responsable, evitando la politización del asunto. En resumen, tenemos un problema de vivienda que no podemos seguir ignorando.

Según información oficial[5], el déficit habitacional en el país asciende a aproximadamente 1.8 millones de viviendas, con un 80% de déficit cualitativo y un 21% de déficit cuantitativo.

4 Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2018 - 2021
5 https://iladmedia.pe/actualidad/el-problema-del-deficit-de-viviendas-en-el-peru-por-diego-acuna/

El presidente de ILAD señala que de acuerdo con una investigación del Grupo de Análisis Para el Desarrollo GRADE, titulada **«Hacia una nueva política de vivienda en el Perú: problemas y posibilidades»**, se registra un déficit anual de producción de viviendas formales de 99 mil unidades, mientras que se necesitan 142 mil viviendas al año. Actualmente, se construyen solo 43 mil viviendas formales con servicios básicos como luz, agua, desagüe y alcantarillado.

FONAVI: ORIGEN, EVOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN[6]

Origen: El FONAVI fue creado a través de la ley N° 22591 el 19 de julio de 1979, como una necesidad de facilitar el acceso a la vivienda digna para la clase trabajadora, debido a que en la década de los setenta hubo una creciente urbanización y demanda de la vivienda que superaba la oferta disponible; dicha generó un déficit habitacional significativo.

En tal situación se optó por establecer un sistema de financiamiento que permitiera acumular recursos económicos destinados específicamente a proyectos de vivienda. Tanto trabajadores como empleadores aportarían al FONAVI para la construcción de nuevas viviendas, para otorgamiento de créditos hipotecarios accesibles y para programas de mejoramiento urbano, cuyo fin era mejorar las condiciones de vida de la población trabajadora.

Evolución: Con el FONAVI se construyó unidades habitacionales que no existían en Lima. Esto permitió a las familias, que tenían bajos y medianos recursos, poder acceder a los departamentos que se edificaron y así salir del grave problema de escasez de vivienda que existía en la capital.

Otras personas aprovecharon los créditos hipotecarios que daba el Fonavi con el fin de construir sus propios hogares desde cero y en el lugar que desearán.

Los habitantes, que estaban en los barrios y las comunidades, se vieron beneficiados con el FONAVI porque pudieron ser mejoradas para tener una buena calidad de vida.

Corrupción: No obstante, también se presentaron algunos problemas con el FONAVI, como la falta de transparencia y malversación del manejo del dinero de los aportantes. Hubo denuncias de corrupción contra los funcionarios que habrían

6 https://www.infobae.com/peru/2023/12/21/fonavi-origen-evolucion-y-liquidacion-del-programa-que-busco-resolver-el-problema-de-la-vivienda-en-el-peru/#:~:text=Entre%20los%20m%C3%A1s%20importantes%20estuvo,personas%20con%20alguna%20influencia%20pol%C3%ADtica.

beneficiado con la asignación de viviendas y créditos hipotecarios a personas con alguna influencia política.

De otro lado, **se criticó que el sistema no benefició por igual a todos los aportantes, ya que muchos trabajadores que contribuyeron al fondo no recibieron la prometida vivienda o no pudieron acceder a créditos**.

Muchos proyectos de vivienda iniciados bajo el amparo del FONAVI quedaron incompletos o no se ejecutaron de acuerdo con los planes originales, lo que generó desconfianza en la población beneficiaria.

Liquidación final: Debido a los problemas que había con el FONAVI. por ser obsoleto e ineficaz, terminó oficialmente desactivado el 3 de diciembre de 1998 a través de la ley N° 26969 con el que suspendió la captación de aportes y se convirtió en un impuesto extraordinario de solidaridad. Además, **se dio paso al Fondo MiVivienda**, cuya administración está bajo el Ministerio de Vivienda, Construcción, Saneamiento y Transportes, como su reemplazo.

SITUACIÓN DE LOS ACREEDORES DEL FONAVI

El año 2008, se creó la Comisión Multisectorial encargada de investigar el destino que se habría dado a los recursos del FONAVI, cuyas conclusiones estimó que los fondos desaparecidos entre 1979 y 1998 (período de creación y desactivación del FONAVI) alcanzaba los 10,000 millones de soles en obras inconclusas, no liquidadas y dinero no aclarado. El monto total de los aportes de los fonavistas durante dicho período fue de 30,200 millones de soles.

Los recursos del FONAVI, aportados en dinero fueron invertidos en activos fijos, inmunes a la inflación, con un valor adquisitivo constante y tangible.

Hasta el 27 de noviembre de 2003, fecha del avance de la liquidación de los fondos del FONAVI, se estableció que el Estado tenía en su posesión cerca de 14,000 millones de soles, propiedad de los fonavistas.

Luego de largas luchas de los fonavistas, previa aprobación mediante referéndum, el año 2010 se promulgó la Ley N° 29625 "Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo", una ley que reivindicaría definitivamente la propiedad de los fonavistas, regulando las formas y procedimientos para la devolución de su patrimonio a los trabajadores aportantes a dicho fondo.

En el artículo 1 de la Ley N° 29625 se encuentra reflejado la realidad constante de los aportes al FONAVI cuando precisa que el aporte nominal no es

representativo del valor aportado, sino que debe ser actualizado; y en su artículo 2 señala que debe ser actualizado mediante una tasa de interés correspondiente a cada período.

De conformidad a lo establecido por la Ley N° 29625 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2012-EF, la Comisión Ad Hoc, tendría las siguientes tareas:

a) Identificar mediante su Certificado de Reconocimiento de aportaciones y derechos del Fonavista, al trabajador beneficiario, y

b) Culminar la liquidación del FONAVI recuperando y administrando los recursos provenientes de las aportaciones del trabajador beneficiario y sus respectivos empleadores para su devolución a través de los Certificados de reconocimiento de aportaciones.

De otro lado, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró el brote de la COVID-19, como una pandemia al haberse extendido en más de un ciento de países del mundo simultáneamente.

En Perú, mediante el Decreto Supremo N° 008-2020-SA, se declaró en Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de 90 días, dictándose medidas para la prevención y control para evitar la propagación de la COVID-19, ampliándose mediante los decretos supremos N° 020-2020-SA, N° 027-2020-SA y N° 031-2020-SA. En el marco de dicha situación, mediante el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, se declaró el Estado de Emergencia Nacional desde el 15 de marzo de 2020 y se dispuso el aislamiento obligatorio por las raves circunstancias que comprometen la vida humana, ampliándose el plazo mediante sucesivos decretos supremos.

Como consecuencia de los graves efectos de la COVID-19, muchos ciudadanos perdieron su trabajo y los negocios paralizaron sus actividades con el consiguiente impacto en la canasta familiar. Frente a ello, el Poder Ejecutivo implementó una serie de medidas de urgencia para reactivar la economía familiar, otorgando subsidios monetarios para los hogares y familias más vulnerables del país; sin embargo, ninguna de dichas medidas alcanzó a los fonavistas.

En tales circunstancias, se emitió la Ley N° 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", disponiendo lo siguiente:

a) Establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de la posesión de la vivienda de miles de ex aportantes al FONAVI y de los titulares de créditos vencidos o contrato resuelto - pero que mantienen la posesión de viviendas adquiridas o construidas por el FONAVI-, a quienes se les adjudicó un terreno y/o viviendas que, por razones de deficiente gestión administrativa de los fondos del FONAVI y la liquidación del Banco de Materiales, aún se encontraban pendientes los pagos correspondientes de sus créditos de vivienda.

b) Establecer incentivos para quienes paguen al contado o brindar facilidades de pago (fraccionamiento) por un período de plazo.

c) Establecer nuevos parámetros de gestión a la Comisión Ad Hoc del FONAVI, para la cobranza de la cartera de cuentas por cobrar y los créditos vencidos a cargo de personas naturales que están en posesión de terrenos y/ viviendas adjudicadas por FONAVI, con la finalidad de sanear su posesión.

d) Prever que los pagos que realicen los posesionarios de terrenos y viviendas, a cuenta de la deuda contraída, con la finalidad del saneamiento legal, irían a incrementar los fondos del FONAVI para que, a su vez, pueda cumplir con la devolución de aportes.

e) Establecer, previo estudio económico de la Comisión Ad Hoc, condiciones y soluciones especiales para aquellos posesionarios que no puedan acceder a los beneficios de la ley.

Otro de los propósitos de la Ley 31173 era evitar cobros abusivos de intereses en moneda nacional vigente.

En el marco del artículo 8 de la Ley N° 31173, mediante el Acta de Sesión N° 06-2023-COMISIÓN AD HOC, del 13 de abril de 2023, entre otros, se aprobó los *"Lineamientos para el saneamiento de los inmuebles del Fondo Revolvente, de acuerdo con los artículos 1°, 8°, 9° y 10° de la Ley N° 31173 y sus normas complementarias"*, en cuyo numeral 4 prevé los requisitos para ser adquiriente, verificada por el BANMAT y encargada del proceso de acreditación del adquiriente, estableciendo en pudiendo acogerse los siguientes posesionarios:

4.1.1 El posesionario que, habiendo tenido la calidad de adjudicatario, cuyo contrato haya sido resuelto y se encuentre actualmente poseyendo el inmueble.

4.1.2 El posesionario que adquirió la posesión, por acuerdo o sucesión, de quien tuvo la calidad de adjudicatario, descrita en el párrafo precedente.

4.1.3 El posesionario que nunca ostentó la condición de adjudicatario y que acredite que viene ejerciendo la ocupación por el plazo de 10 años o más.

Asimismo, en el numeral 5.1 del aludido ***Lineamiento***, se prevé que el **VALOR DE VENTA** será determinado por el BANMAT, de acuerdo a los siguientes criterios:

5.1.1 Saldo del capital del contrato original otorgado por el FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional, si el posesionario es titular registral del inmueble[2]

5.1.2 Monto original que invirtió el FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional, si el posesionario no es titular registral del inmueble[3].

5.1.3 En caso no se cuente con el saldo de capital del contrato original (5.1.1) o el monto original que invirtió el FONAVI (5.1.2), se considerarán como equivalentes los precios referenciales de los inmuebles que se indican en:

1. La Resolución Ministerial N° 088-98-PRES, que aprueba los precios unitarios de inmuebles comprendidos en los alcances de la Resolución Ministerial N° 263-96-PRES que aprueba normas para la adjudicación por ENACE de inmuebles remanentes de conjuntos habitacionales.

2. Las Resoluciones Ministeriales: 088-93-PRES, 253-95-PRES, 320-95-PRES, 046-96-PRES, 214-96-PRES y 073-97-PRES con las cuales se autorizaron a ENACE llevar a cabo el proceso de adjudicación de inmuebles ubicados en diversos programas habitacionales.

3. Otras disposiciones que fijen los precios unitarios de los inmuebles. En caso se encuentre varios precios para un mismo inmueble, se tomará como referencia el de mayor valor.

SITUACIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS Y POSESIONARIOS DEL BANCO DE MATERIALES[7]

Según José Vilca Medrano, Presidente de la Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP), señala que su representada, *"(...) tiene una acreencia de 1, 100 millones de soles de préstamos con recursos del Fonavi, los mismos que pondrán a disposición de la comisión Ad Hoc para el pago de las aportaciones"*. Y en noviembre de 2023, mediante una movilización de protesta *"piden que se les considere su condición*

[7] https://elmen.pe/aqui-hay-mas-dinero-para-devolver-a-los-fonavistas/.

de Fonavistas respecto a los créditos, en muchos casos ya cancelados, además de deudas finiquitadas."

Luego hace la siguiente precisión: *"Nosotros somos deudores **fonavistas**, a pesar que somos fonavistas hemos sido adjudicados esos predios construidos con recursos del Fonavi, y la empresa edificaciones ENACE, entonces esos recursos vienen como **Banco de la Vivienda**, **Enace**, **Banco de Materiales**, **ORDESUR**, **Econominsa**, **Mutual Vivienda** y también **INADE Perú**, esos programas sociales han sido netamente con recursos provenientes de todos los aportantes del Fonavi con lo cual somos deudores fonavistas, no somos prestatarios, porque el Banco de Materiales no nos prestó nada. No ha construido ni una pared por cual están confundiendo cuando nos ponen prestatarios del Banco de Materiales, el Banco de Materiales recibió la cartera por una transferencia de 1992."*

Adicionalmente, agrega que, en virtud a las leyes Nos. 29625, 31173, 31454 y 31604 *"(...) somos Fonavistas, con lo cual nosotros ya no le vamos a pagar y no queremos pagar por tres razones: a mí me calificaron, tengo mi contrato de compraventa a plazo hipotecario, me tuvieron en Registros Públicos a mi nombre, me quitaron la titularidad y ahora estoy en calidad de posesionario, pago recibo de luz, agua, autoevalúo, tributos, todo está a mi nombre, entonces ¿de qué me cobrarían 470 el Banco de Materiales? ¿Simplemente porque tiene la inscripción en Registros Públicos? Una institución que está ya en liquidación, no tiene el TUPA, no tiene personería jurídica, la ley se logró casualmente para hacer justicia social de la gente que había aportado por años y contar con una vivienda digna".*

SITUACIÓN DEL SANEAMIENTO DEL FÍSICO LEGAL DE LOS POSESIONARIOS DE VIVIENDA

Unas 250,000 familias no habrían podido pagar los créditos que solicitaron tras la disolución del Banco de Materiales. Tal como lo manifestó el señor Jorge Milla, dirigente de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (Asociación Fenaf Perú)[8], ***"Algunos tuvieron inconvenientes, ya que cuando fueron a pagar desapareció el banco, se generaron intereses moratorios, compensatorios; entonces, se hicieron deudas impagables**, tanto a nivel de créditos directos como a nivel de estos créditos para vivienda, terrenos, módulos. Entonces, nos encontramos en el camino, conversamos y quedamos (en) que, como ellos eran deudores del Fonavi, entonces su problemática de alguna manera está ligada (a nosotros). Entonces, se insertó en la Ley 31173 beneficios para estos señores".* (Negrilla agregada).

[8] Larepublica.pe/economía/2023/05/09/fonavi-lineamientos-aprobados-por-la-comision-ad-hoc-facilitaran-que-familiasaccedan-a-una-vivienda-617913.

SOBRE LA COMISIÓN AD HOC

La Comisión Ah Hoc fue creada por la Ley Nº 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, con el propósito de que esta efectúe todos los procedimientos y procesos quesean necesarios para cumplir con lo relativo a la devolución de los aportes. Mediante la sentencia recaída en el Expediente 05180-2007-PA/TC, el Tribunal Constitucional, reconoció la necesidad de que el Poder Ejecutivo nombre una Comisión Ad Hoc encargada de determinar "en un lapso de tiempo razonable quiénes serían los beneficiarios de la devolución de dinero del Fonavi, de modo tal que se pueda hacer efectivo lo ordenado por la Ley N° 29625".

Según el artículo 5 de la Ley Nº 29625, modificada las leyes Nº 31454 y N° 31604, la Comisión Ad Hoc, tiene la composición:

- 2 representantes del Ministerio de Economía y Finanzas.
- Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP).
- Cuatro (4) representantes de la Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.

Según la norma vigente, la Comisión Ad Hoc del FONAVI, es responsable de administrar los activos y pasivos remanentes, que son recursos del FONAVI, en tanto que el Banco de Materiales está en situación de liquidación.

Por ello, en la norma se propone la incorporación en la Comisión Ad Hoc a un representante de la Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP).

En resumen, en la actual realidad social, aún nos encontramos con las siguientes dificultades:

1. Intereses abusivos en el cálculo de los intereses durante la determinación de las deudas y sus intereses, así como de los intereses al efectuarse la refinanciación.
2. Resulta necesario un representante FRENADDEPP en la Comisión Ad Hoc del FONAVI.
3. Cobro abusivo de S/. 1,023.00 por las gestiones de saneamiento por parte del Banco de Materiales.

4. Mal entendimiento de considerar a los adjudicatarios de FONAVI como si fueran prestatarios del Banco de Materiales.
5. Predios de libre disponibilidad, que están siendo invadidos, deben ser adjudicados según la prelación establecida por antigüedad.
6. Sobre la reestructuración de las deudas, debe incluir sólo los intereses del capital, más no los intereses de las moras, compensaciones.

II. NECESIDAD, VIABILIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE LEY

Los principales objetivos de la Ley N° 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19" son:

1.- Establecer los mecanismos de pagos razonables y flexibles para la solución definitiva al saneamiento de miles de propiedades a nivel nacional,

2.- Lograr una recaudación récord para el FONAVI, que permita incrementar la capacidad de devolución de las contribuciones de los trabajadores, beneficiando alrededor de más de 2,5 millones de fonavistas.

Sin embargo, nos encontramos con las siguientes problemas, que requieren pronta solución:

1. INTERESES ABUSIVOS

La REESTRUCCION DE LA DEUDA, lo cual significa que se anulan todos los interés solo queda el capital, pero, actualmente se está cobrando doble interés, por cuanto hacen el cálculo de la deuda con el interés mínimo legal de 3.68% y luego a la diferencia le aplican el 3.68% de interés compensatorio, vale decir entonces que el interés que están cobrando es de 7.36%. Es por este abuso que está cometiendo el Banco de Materiales en Liquidación en coordinación con la Comisión Ad Hoc, que los deudores fonavistas no se están acogiendo a la Ley 31173, porque consideran montos elevados impagables para los deudores que somos pensionistas de la ONP, con un sueldo bajo, Ejemplo.

Pago al Crédito en 10 años o 120 meses inicial 5%, que resulta S/. 6,977.61, ahora este monto se le resta a **139,552.22 = 132,574.61** a este monto se le suma el interés compensatorio de 3.68% que es de **97,552.22, se obtiene un resultado final igual a S/. 230,126.83** que divido por 120 meses es de S/.1,917.72 de cuota mensual, monto que es impagable para un pensionista de la ONP que gana 600 soles mensuales y todavía que han considerado que

con tres cuotas vencidas se le cancela el contrato; vale decir se anula todo y se revierte el predio al BANMAT. Entonces el deudor así junte su sueldo de tres meses no alcanza para pagar una cuota, entonces se puede apreciar el abuso, con la intensión de quitar los predios a los fonavistas que en su oportunidad lograron adjudicar dichos predios en forma legal y que por la gestión abusiva del FONAVI y el BANMAT no se pudo solucionar en su oportunidad.

Hoy como está la Ley y los Lineamientos, es impagable, toda vez que están cobrando como si fuera nuevo, no toman en cuenta que el tiempo más mínimo de los predios es de 35 años o más de antigüedad y no consideran la DEPRECIACIÓN del predio que ahora es de 45% aproximadamente.

La Ley Nº 31173 considera que el precio del predio es lo que invirtió el FONAVI en su construcción, pero la Comisión Ad Hoc por u intermedio el BANMAT, no reconocen que el BANMAT ha realizado Tasaciones Retrospectivas por cuanto habían entregado predios sin acabados que ellos mismos reconocieron en cumplimiento de la Ley 28275 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 038-2006-VIVIENDA, los mismos precios que hicieron llegar a los deudores el año 2009 y que por la ineficiencia en el BANMAT no se pudo concretar la firma del contrato.

Asimismo, cuando un deudor se acerca a las Oficinas del BANMAT a indagar sobre su situación le obligan a pagar S/.470.00, a la Cuenta Corriente en soles Nº 0011-0661-63-0200021872 (CCI SOLES.011-661-000200021872-63) del banco BBVA; de lo contrario no hay información sobre su situación legal, y si no está de acuerdo con sus lineamientos que tratan de imponer, el adjudicatario pierde ese dinero, dando un plazo solo de 30 días para que responda.

2. RESULTA NECESARIO UN REPRESENTANTE FRENADDEPP.

Resulta necesario un representante del Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP) como miembro de la Comisión Ad Hoc del FONAVI, para que actúa en defensa de las 250 mil familias deudoras fonavistas que esperan el saneamiento de sus viviendas desde el año 2012 hasta la actualidad. Son fonavistas adjudicatarios posesionarios de una vivienda que no están siendo atendidos en sus pedidos planteados en la documentación que se refiere pago al contado en base al contrato primigenio considerándose los pagos a cuenta. Son trece años sin obtener el saneamiento de las viviendas con recursos del FONAVI. Cuantas gestiones realizadas y documentaciones presentadas a estas

entidades Comisión Ad Hoc y Banco de Materiales en Liquidación, estas entidades solo trajeron perjuicios psicológicos, zozobra y atrasos con sus fórmulas de refinanciamiento acordados en los lineamientos.

Por consiguiente, es una necesidad contar con un representante del FRENADDEPP en la Comisión Ad Hoc, quien velará el correcto proceso de saneamiento de las viviendas construidas con recursos del FONAVI. La actual Comisión Ad Hoc FONAVI solo se preocupa por la devolución de aportes a los fonavistas Beneficiarios de la Ley 29625, descuidando el saneamiento de las viviendas de los aportantes al FONAVI, a un precio justo.

3. **COBRO ABUSIVO DE S/.1,023.00 POR LAS GESTIONES DE SANEAMIENTO POR PARTE DEL BANCO DE MATERIALES.**

El Banco de Materiales en Liquidación publicó en su página web, montos de 470 soles, administrativo 25 soles, garantías hipotecarias 132.50 soles y provincias 143 soles, tracto sucesivo 200 soles, levantamiento hipoteca 138 soles sobre créditos otorgados por el BANMAT, y 2 188.00 respecto a la cartera recibida de ENACE y otros. Además, que si uno no estaba de acuerdo al monto a pagar no hay derecho a devolución de los pagos realizados. Este hecho fue reclamado por ser exagerado y teniendo un pago de 1000 soles cancelado en 2019 donde el Banco de Materiales cobró y no realizó ninguna gestión de saneamiento. Aquí incorporamos algunas muestras de ello:

28/6/24, 12:54 Banco de Materiales

Banmat en Liquidación

DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA TODOS LOS CASOS

- Partida Registral del inmueble materia de la solicitud de venta, certificada/expedida por la oficina registral correspondiente, con una antigüedad no mayor de 30 días calendario a la fecha de presentación de la solicitud.
- Declaración jurada de poseedor del predio según modelo.(**Anexo 1A**)
- Declaración jurada de no contar con propiedades a nivel nacional. (**Anexo 1B**)
- Recibo de Pago de derecho de calificación, inspección y notificación por **S/.470.00** en la cuenta del Banco BBVA:

Cuenta corriente Soles: Nº 0011-0661-63-

Banmat en Liquidación
Banco de Materiales

"LINEAMIENTOS PARA LA GESTION DE LOS ACTIVOS REMANENTES DEL FONDO REVOLVENTE – CARTERA DE CREDITOS VENCIDOS"

Alcance:

Todos los créditos que se encuentran con una morosidad mayor a 30 días.

El monto total a refinanciar:

Será el resultado de liquidar la deuda de un crédito solo considerando el saldo de la deuda (no se consideran los intereses moratorios ni compensatorios) actualizado con la tasa de interés legal hasta la fecha en que se suscriba un nuevo acuerdo de pago total o refinanciado.

Formas de pago:

(i) Al contado, se otorga un descuento del 25% sobre el monto total a refinanciar (solo con la solicitud de refinanciamiento, entrar a la opción SOLICITUD).
(ii) Al crédito (contrato de refinanciamiento), el monto total a refinanciar podrá ser fraccionado a plazos en cuotas mensuales bajo los siguientes parámetros (se inicia con la solicitud de refinanciamiento, entrar a la opción SOLICITUD):
- **Cuota inicial: como mínimo el equivalente al monto de una cuota establecida en la liquidación que se realice.**
- **Plazo: El monto total a refinanciar será cancelado hasta en 60 cuotas mensuales fijas (5 años).**
- **Pago de la primera cuota: A los 30 días calendario de la firma del contrato**
- **Interés: Tasa de interés compensatorio equivalente a la tasa de interés legal publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros, el último día del mes anterior a iniciarse el Refinanciamiento.**
- **Pagos anticipados: Se podrán realizar pagos que reducirán el capital y se reprogramará el cronograma de pago con la reducción del plazo o el valor de la cuota.**

Condiciones mínimas del contrato:

- **Para la suscripción del contrato en cuotas, será condición indispensable la constitución de una hipoteca o la firma de un pagaré como garantía de pago;**
- **Se resolverá el contrato de pleno derecho cuando existan tres cuotas mensuales consecutivas vencidas, y se iniciarán las acciones judiciales de recuperaciones que correspondan, sin perjuicio de ejecutar la garantía otorgada y reportar a las centrales de riesgo, la morosidad.**
- **La resolución del contrato es automática y motivada, y será comunicada notarialmente.**

Al deudor que no se acoja a los presentes lineamientos e incumpla el pago correspondiente, se le iniciarán las acciones judiciales de recuperación que correspondan, sin perjuicio de ejecutar la garantía otorgada y reportar la morosidad a las centrales de riesgo.

La solicitud de acogimiento es gratuita, con excepción de los gastos de formalización administrativos (S/25.00) y los relacionados a las garantías hipotecarias; Lima (S/132.50) y Provincia (S/143.00).

Podrá realizar sus consultas al correo: consultasrefinanciamiento2023@banmat.pe

© Copyright 2012

Banmat en Liquidación

LEVANTAMENTO DE HIPOTECA

Se pone de conocimiento del público los requisitos para los trámites de levantamiento de hipoteca:

1. Copia Literal completa y actualizada (del inmueble hipotecado), expedida por los Registros Públicos con una antigüedad no mayor a tres meses.
2. Copia del contrato de crédito legalizada o Título Archivado (certificado) del asiento de inscripción de hipoteca, expedido por Registro Públicos.
3. Presentación de una solicitud, en la cual debe figurar sus datos completos: nombres y apellidos, dirección, número de expediente de crédito, correo electrónico, teléfono fijo o celular, la cual debe ser presentada en mesadepartes@banmat.pe.
4. Copia del pago por derecho de Levantamiento de Hipoteca (1) S/138.00, créditos otorgados por el **BANMAT** y 2) S/188.00 cuando es Cartera recibida (**ENACE-COLFONAVI-BANVIP**).

Podrá realizar **sus consultas a nuestra área de Saneamiento Legal** al correo edulanto@banmat.pe

Para la emisión de tickets podrá enviar un correo a vfernandez@banmat.pe

La emisión de tickets está a cargo de nuestra área de Recuperaciones, para lo cual podrá enviar un correo a vfernandez@banmat.pe y jrodriguezt@banmat.pe.

Cerrar X

| Jr. Cusco 177 - Cercado de Lima - Lima 01 |

© Copyright 2012

Banmat en Liquidación

TRACTO SUCESIVO

Se pone de conocimiento del público los siguientes requisitos:

1. Copia Literal del inmueble materia de saneamiento o en su defecto copia literal de la Matriz. Copia Literal completa y actualizada (del inmueble hipotecado), expedida por los Registros Públicos con una antigüedad no mayor a tres meses
2. Copia Certificada del Contrato de Compraventa celebrado con el BANMAT, ENACE, BANVIP y COLFONAVI.
3. Presentación de una solicitud, en la cual debe figurar sus datos completos: nombres y apellidos, dirección, número de expediente de crédito, correo electrónico, teléfono fijo o celular, la cual debe ser presentada en mesadepartes@banmat.pe
4. Copia del pago por derecho de trámite por el importe de S/.200.00, que será cobrado cuando el área correspondiente lo indique.

Podrá realizar **sus consultas a nuestra área de Saneamiento Legal** al correo edulanto@banmat.pe

Para la emisión de tickets podrá enviar un correo a vfernandez@banmat.pe

Cerrar x

| Jr. Cusco 177 - Cercado de Lima - Lima 15001 |

© Copyright 2012

4. **MAL ENTENDIMIENTO DE CONSIDERAR A LOS ADJUDICATARIOS DE FONAVI COMO SI FUERAN PRESTATARIOS DEL BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACIÓN.**

La finalidad de la Ley N° 22591, Ley del FONAVI, era de satisfacer, en forma progresiva, la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos y del grado de desarrollo económico y social del país, así como la contribución obligatoria de los empleadores.

Los aportantes al FONAVI, además de ser adjudicatarios de viviendas y terrenos financiados con fondos del FONAVI, no son prestatarios del Banco de Materiales; al contrario, exigen la contraprestación por el uso del dinero de sus aportes, el cual es dinero privado, que fueron descontados de sus remuneraciones mensuales hasta el año 1995 y con dichos fondos (FONAVI) lograron conseguir terrenos y en una parte de terrenos construyeron viviendas básicas y edificaciones multifamiliares, para que en forma progresiva cubriera la necesidad de viviendas a los fonavistas aportantes al FONAVI, previa evaluación documentada mediante sorteo en acto público con presencia de ENACE como representante de FONAVI, autoridades regionales y notarios públicos.

Las viviendas construidas por ENACE en los años 1989,1990; hoy presentan desperfecciones y están depreciados, por la humedad y salitre de la zona. Una vivienda tiene tiempo de vida útil 20 años.

Sin embargo los lineamientos de saneamiento aprobados por la Comisión Ad Hoc FONAVI y el Banco de Materiales en Liquidación del 2023 y sus "planes de refinanciamiento de créditos" desde los años 2012 hasta la actualidad, no dieron resultados porque aplicaban y aplican intereses compensatorios e intereses moratorios creando un nuevo saldo deudor, condicionado que tres cuotas consecutivas vencidas lleva a la resolución de contratos de refinanciamientos. Finalmente, las viviendas los convierten en impagables.

5. **PREDIOS DE LIBRE DISPONIBILIDAD, QUE ESTÁN SIENDO INVADIDOS, DEBEN SER ADJUDICADOS A LOS SOLICITANTES SEGÚN LA PRELACIÓN ESTABLECIDA POR ANTIGÜEDAD.**

Se piensa que, el Banco de Materiales, está colocando personas que no han solicitado de manera formal y usan la prepotencia para invadirlos y quedarse de forma amenazante, sin tomar en cuenta de los que esperan por años, para que sus solicitudes sean atendidos para adquirir dichos predios.

"Por otro lado, y respecto a la venta directa de los lotes de libre disponibilidad, de los años 2016, 2018 y 2019, existen documentos presentados al Banco de Materiales en Liquidación y Comisión Ad Hoc – Ley N° 29625, que en su Sesión N° 08-2019-Comisión Ad Hoc, llevada a cabo el 09 de mayo de 2019, ha adoptado el Acuerdo N° 2/03-2018 del 26/02/18, mediante el cual aprueba los " Lineamientos para la Gestión de los Activos Remanentes de propiedad de FONAVI – Cartera de Inmuebles por Vender", estableciendo los criterios y requisitos a seguirse para la venta de los inmuebles disponibles, los cuales estamos implementando a la brevedad. Es la respuesta a través de la CARTA N°4122-19-BANMAT SAC/L

Lo que evidencia que ya existían solicitantes con antigüedad en espera de los predios de libre disponibilidad.

6. **REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS SEGÚN CONTRATO PRIMIGENIO AL FONAVISTA APORTANTE AL FONAVI POR LA DEPRECIACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON ANTIGÜEDAD DE MÁS DE 34 AÑOS.**

El refinanciamiento de la deuda no dio resultados al saneamiento de las viviendas, porque cada vez sus planes y sus lineamientos de refinanciamiento los montos se incrementaban por los intereses compensatorios y moras, convirtiéndose en cobros leoninos, siendo un agravante desmesurado e injusto para los deudores fonavistas aportantes al FONAVI.

Las 250 mil familias en su mayoría son fonavistas adulto mayor en condición de jubilados, son aportantes al FONAVI, hoy son excluidos en la devolución de sus aportes al FONAVI por tener un terreno o construcción con recursos del FONAVI. Para que se acojan es necesario la facilidad de pago con la Reestructuración de Prestamos e Incentivos, extinguiéndose los intereses compensatorios y moras generadas hasta la fecha actual; reduciendo de tal forma la deuda social total.

El Banco de Materiales y lineamientos para el saneamiento de las viviendas, aprobados por la Comisión Ad Hoc FONAVI aplican desde el año 2012 hasta la actualidad el REFINANCIAMIENTO sabiendo que las personas no se acogen porque los precios son sobrevalorados. FRENADDEPP hizo alcances de propuesta de lineamientos de acuerdo a la realidad de los posesionarios que en su mayoría son adulto mayor aportantes al FONAVI en condición de jubilados que perciben 600 soles promedio aproximadamente, del cual FRENADDEPP hizo presente a la Comisión Ad Hoc FONAVI mediante, documentos, y presencial solicitando se considere las Resoluciones Ministeriales 263-96-PRES; 088- 98-PRES; 214-96-PRES;088-93-PRES;

320-95-PRES; 253-95-PRES;073-97-PRES; 214- 96-PRES; 046-96-PRES **para que sean atendidos las 250 mil familias. Hoy el resultado es negativo e impagable en excesivos montos actualizados.**

EJEMPLO: Mediante Carta del Banco de Materiales en Liquidación responde, valiéndose de los lineamientos aprobados por la Comisión Ad Hoc FONAVI actual.

- Según contrato primigenio el monto de deuda es S/42,000 más interés mínimo legal de 3.68% = 139,552.22 (CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS y 22/100 SOLES)

CONDICIONES DE VENTA:

- **Pago contado**, con descuento del 25% será de **S/ 104,664.17** (CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO y 17/100 SOLES).
- **PAGO A PLAZOS**, hasta diez años (120 cuotas)
- **CUOTA INICIAL** del 5% = S/6,977.61 (SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE y 61/100 SOLES)
- Sobre el saldo del valor de venta aplica una tasa de **interés compensatorio anual de 3.68%**. ósea 139,552.22 menos 6,977.61 = **S/ 132,574.61**
- A este monto de 132,574.61 más el interés compensatorio de 3.68% que es de 97,552.22 **= 230,126.83**
- **Monto a pagar a plazos** dividido en 120 meses, la **cuota mensual S/.1,917.72.**

Como se aprecia en hecho real, el resultado del refinanciamiento es abusivo. Por este motivo los fonavistas beneficiarios no se acogían y no se acogerán a los lineamientos que aplica el Banco de Materiales en Liquidación con cobros impagables. **Necesitamos precisión en la forma de pago para que el Banco de Materiales y la Comisión Ad Hoc FONAVI no interprete en contra de los fonavistas aportantes al FONAVI**. Ley justa y precisa con la **REESTRUCTURACION de las deudas sin intereses**, por la depreciación de antigüedad de las viviendas que son de más de 34 años.

Por tales razones, resulta viable la presente propuesta legislativa.

III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa no contraviene nuestra constitución.

La presente propuesta legislativa propone la modificación de los artículos 5, 8, 9, 10, así como la Tercera y Quinta Disposición Complementaria Final, e incorporar el artículo 11, la Séptima, Octava y Novena Disposiciones Complementarias Finales, de la Ley N° 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19", conforme a este cuadro comparativo:

ARTÍCULOS 5, 8, 9, 10, TERCERA Y QUINTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL VIGENTES DE LA LEY N° 31173	**PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN (En negrilla)**
Artículo 5. La Comisión Ad Hoc está conformada por: - ***Dos (23) representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)*** - *Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP)* - *Cuatro (4) representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.* *La Comisión la preside uno de los representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP). La Presidencia del Consejo de Ministros provee de infraestructura y recursos necesarios para el funcionamiento de la Comisión.*	*"Artículo 5. La Comisión Ad Hoc está conformada por:* - ***Tres (3) representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)*** - *Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP)* - *Cuatro (4) representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.* - ***Un (1) representante de la Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP)".*** *La Comisión la preside uno de los representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP). La Presidencia del Consejo de Ministros provee de infraestructura y recursos necesarios para el funcionamiento de la Comisión.*
Artículo 8. Determinación de criterios para el pago de deuda para el saneamiento del inmueble *El criterio aplicable para calcular el pago de la deuda o cumplimiento cancelatorio de la obligación contractual que mantienen los posesionarios y/o titulares de un bien inmueble con el FONAVI será el capital invertido por el FONAVI en el terreno o el valor de la construcción del inmueble más el interés en moneda nacional vigente, por el periodo comprendido entre la fecha en que se entregó el inmueble o el vencimiento del crédito hasta la fecha en que se suscriba un nuevo acuerdo de pago total o refinanciado.* *Si el posesionario es titular registral del predio, la deuda será el saldo de capital del contrato original otorgado por el*	***"Artículo 8. Determinación de criterios para el pago de deuda para el saneamiento del inmueble*** *El criterio aplicable para calcular el pago de la deuda o cumplimiento cancelatorio de la obligación contractual que mantienen los posesionarios y/o titulares de un bien inmueble con el FONAVI será el capital invertido por el FONAVI en el terreno o el valor de la construcción del inmueble.* *Si el posesionario es titular registral del predio* **o tiene contrato resuelto, la deuda reestructurada será el saldo del capital según contrato primigenio menos los pagos, a cuenta de la cuota inicial y de las demás cuotas (letras), efectuados en los bancos: BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, BANCO DE MATERIALES,**

FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional. *Si el posesionario no es titular registral del predio, la deuda será el monto original que invirtió el FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional.*	**BANCO BBVA PERÚ, BANCO INTERNACIONAL DEL PERU-INTERBANK, MUTUAL MI VIVIENDA *y otros documentos que acrediten dicho pago.*** *Si el posesionario no es titular registral del predio, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI"*
Artículo 9. Facilidades del pago para los posesionarios-beneficiarios *9.1. Las deudas a las que se refiere la presente ley pueden ser fraccionadas hasta por plazo de diez (10) años en cuotas mensuales.* *9.2. Para casos de pagos al contado, se otorgará un descuento del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto total de la deuda determinada a pagar.*	***"Artículo 9. Facilidades del pago para los posesionarios-beneficiarios*** *9.1. Las deudas a las que se refiere la presente ley pueden ser fraccionadas hasta por plazo de diez (10) años en cuotas mensuales.* *9.2. Para casos de pagos al contado, se otorgará un descuento del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto total de la deuda determinada a pagar.* ***9.3. Se deberá aperturar cuentas individuales en el Banco de la Nación a nombre de la Comisión Ad Hoc – FONAVI para efectuar los pagos de la cuota inicial y cuotas mensuales de los adquirientes.*** ***9.4. Para la resolución del contrato será dejando de pagar seis (6) cuotas vencidas.*** ***9.5. La firma del nuevo contrato será con una tasa de interés anual no mayor de 1% sin variaciones durante el tiempo que dure el contrato.*** ***9.6. Al concluir el pago al contado o al crédito la Comisión Ad Hoc – FONAVI entregará una Constancia de No Adeudo y en 15 días hábiles la documentación respectiva para su inscripción en SUNARP.***
Artículo 10. Determinación de la condición del posesionario *La Comisión Ad Hoc del FONAVI es la encargada de la implementación de la presente ley. La Comisión Ad Hoc debe incluir en los requisitos de acreditación de los solicitantes aquellos señalados en la presente ley en plena concordancia con lo regulado por el Código Civil, sin que esto suponga la exigencia de acreditaciones que por su costo o por el tiempo de obtenerla se conviertan en barreras para una pronta evaluación y formalización de los contratos para lograr el saneamiento de las viviendas.*	***"Artículo 10. Determinación de la condición del posesionario*** *La Comisión Ad Hoc del FONAVI es la encargada de la implementación de la presente ley. La Comisión Ad Hoc debe incluir en los requisitos de acreditación de los solicitantes aquellos señalados en la presente ley en plena concordancia con lo regulado por el Código Civil, sin que esto suponga la exigencia de acreditaciones que por su costo o por el tiempo de obtenerla se conviertan en barreras para una pronta evaluación y formalización de los contratos para lograr el saneamiento de las viviendas.* ***Los posesionarios o titulares de más de un predio, terrenos y/o viviendas, adquiridos o construidos con recursos del FONAVI, pueden adquirir el inmueble al valor actualizado, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.*** ***En el caso del posesionario que no es titular registral del predio con más de quince años de posesión, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI, con una tasa de interés anual no mayor del 1% (uno por ciento).*** ***El adjudicatario cuyo contrato ha sido resuelto y se mantiene en posesión del inmueble hasta la fecha, recupera la vigencia del contrato primigenio. Este***

	derecho alcanza a los herederos de adjudicatarios fallecidos, más no a los inquilinos. ***Respecto del adjudicatario con contrato vigente con ENACE o con el BANMAT que incurre en morosidad por más de tres meses, la Comisión Ad Hoc – FONAVI resuelve de oficio dicho contrato, con los efectos que ello conlleva.*** ***Los solicitantes de predios de libre disponibilidad, que con antigüedad de más de cinco años solicitaron la adjudicación de dichos predios, pueden ser adjudicados al precio conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, en orden de prelación según su antigüedad.*** ***Artículo 3. Modificación de la Tercera y la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19".***
TERCERA. Plazo de acogimiento *El plazo para acogerse a la presente ley se inicia al día siguiente de la aprobación y publicación de los lineamientos de gestión emitidos por la Comisión Ad Hoc del FONAVI y finaliza a los tres (3) años de publicada la presente ley.* ***QUINTA.*** *El Banco de Materiales SAC en liquidación, continuará administrando el Fondo Revolvente hasta su transferencia total a la Comisión Ad Hoc creada por la Ley 29625 y modificada mediante la presente ley.*	***"TERCERA. Plazo de acogimiento*** *El plazo para acogerse a la presente ley se inicia al día siguiente de la aprobación y publicación de los lineamientos de gestión emitidos por la Comisión Ad Hoc del FONAVI y finaliza a los* ***cinco (5) años*** *de publicada la presente ley."* ***"QUINTA.*** *El Banco de Materiales SAC en liquidación, continuará administrando el Fondo Revolvente hasta su transferencia total a la Comisión Ad Hoc creada por la Ley 29625 y modificada mediante la presente ley,* ***por un plazo de seis (6) meses a partir de la publicación de la presente Ley para concluir con la transferencia total"***

De otro lado, esta propuesta legislativa propone la incorporación del artículo 11, la Séptima, Octava y Novena Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la ley 29625, ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, priorizando a la población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19".

En el artículo 11 precisa las contingencias que podrían surgir durante la vigencia de la relación contractual del FONAVI con los posesionarios de viviendas y terrenos con fondos del FONAVI.

La Sétima regula los criterios para disminuir costos para formalizar el tracto sucesivo registral; la Octava, dispone la intransferibilidad de los recursos de FONAVI; la Novena, regula los efectos del cambio de la denominación de la moneda en el contrato.

Y mediante la Disposición Derogatoria se deroga la Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley 31173, incorporada por el Artículo 4 de la Ley N° 31454, que dispone la transferencia de la Unidad Ejecutora N° 009 - Secretaría

Técnica de Apoyo a la Comisión Ad Hoc creada por la Ley 29625, hacia la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM).

Finalmente, la ley aprobada será de aplicación inmediata, como toda ley, con efectos generales.

IV. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La presente norma no genera recursos al Tesoro Público, por el contrario, permitirá el saneamiento de la propiedad en beneficio de miles de familias a nivel nacional, permitiéndose efectuar la devolución de los aportes al FONAVI y facilitando el pago de la deuda, de parte de los posesionarios de inmuebles, de manera justa y razonable de acuerdo a la normativa vigente.

Son beneficiarios los fonavistas, con el incremento del patrimonio del FONAVI que permitirá contar con mayores recursos para incrementar la devolución de sus aportes.

Son también beneficiarios miles de posesionarios deudores, que podrán lograr el saneamiento de su vivienda.

V. VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL Y CON LA AGENDA LEGISLATIVA.

La presente propuesta legislativa se encuentra alineada a las siguientes políticas de Estado del Acuerdo Nacional:

Política de Estado 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda

El Estado se compromete a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado, implementando, entre otros, las siguientes acciones:

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado, elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y en la toma de decisiones; edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento.

Con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado, elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.