



Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

**COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA  
PERIODO ANUAL DE SESIONES 2024-2025**

**Señor presidente:**

Ha sido remitido para dictamen de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera los siguientes Proyectos de Ley:

Proyecto de Ley 6688/2023-CR presentado por el grupo parlamentario Cambio Democrático - Juntos por el Perú, a iniciativa de la congresista Nieves Esmeralda Limachi Quispe, que propone la "Ley que establece parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del FONAVI".

Proyecto de Ley 8344/2023-CR presentado por el grupo parlamentario Perú Libre, a iniciativa de la congresista María Elizabeth Taipe Coronado, que propone La Ley que modifica la Ley 31173, "Ley que garantiza el cumplimiento de la Ley 29625", y promueve el saneamiento legal de la propiedad de los poseedores de viviendas del FONAVI".

Luego de la exposición y debate, en la Novena Sesión Extraordinaria de fecha 16 mayo del 2025, se acordó por MAYORÍA aprobar el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"; con quince (15) votos a favor, de los señores congresistas Ilich Fredy López Ureña, José Enrique Jerí Oré, María del Carmen Alva Prieto, Rosio Torres Salinas, Yorel Kira Alcarraz Agüero, Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Roxana Portalatino Ávalos, Raúl Felipe Doroteo Carbajo, Alex Antonio Paredes Gonzales, Germán Adolfo Tacuri Valdivia, Patricia Rosa Chirinos Venegas, Silvia María Monteza Facho, Luis Gustavo Cordero Jon Tay, Wilson Soto Palacios en reemplazo de Elvis Hernán Vergara Mendoza y Nieves Esmeralda Limachi Quipe en reemplazo de Roberto Helbert Sánchez Palomino; un (01) voto en contra, del Señor Congresista Diego Alonso Bazán Calderón; y, cinco (05) abstenciones, de los señores congresistas Víctor Seferino Flores Ruiz, Tania Estefany Ramírez García, César Manuel Revilla Villanueva, Jorge Arturo Zeballos Aponte y Magally Santisteban Suclupe en reemplazo de Rosangella Andrea Barbarán Reyes.

**I. SITUACIÓN PROCESAL DE LAS PROPUESTAS**

El Proyecto de Ley 6688/2023-CR, ingresó al Área de Trámite Documentario y Digitalización el 18 de diciembre de 2023. Ha sido decretado a la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera como única comisión dictaminadora el 19 de diciembre de 2023.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

El Proyecto de Ley 8344/2023-CR, ingresó al Área de Trámite Documentario y Digitalización el 8 de julio de 2024. Ha sido decretado a la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera como única comisión dictaminadora el 10 de julio de 2024.

## II. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS

El Proyecto de Ley 6688/2023-CR tiene por objeto modificar los artículos 8, 9, 10 y 11, 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; a fin de establecer los parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del FONAVI.

El Proyecto de Ley 8344/2023-CR 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 poseedores de viviendas construidas con recursos del FONAVI y de terrenos adjudicados por ENACE.

## III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- 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.
- Ley 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo.
- Ley 31604, Ley que modifica el Artículo 3 de la Ley 31454, Ley que precisa 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; a fin de garantizar su ejecución.
- Ley 31454, Ley que precisa 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.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- 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.
- Ley 31928, Ley que modifica la Ley 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, para permitir la devolución parcial con cargo a una posterior cancelación y reconocer el derecho de devolución de dinero de los trabajadores que contribuyeron al FONAVI a sus herederos en caso de fallecimiento.
- Decreto Ley N° 22591, Crean en el Banco de la Vivienda del Perú el Fondo Nacional de Vivienda.

#### IV. OPINIONES SOLICITADAS

##### a) Opiniones solicitadas del Proyecto de Ley 6688/2023-CR

| OFICIO                                   | ENTIDAD                                    | FECHA      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| OFICIO N° 1416-2023-2024- CMRV-CEBFIF-CR | Ministerio de Economía y Finanzas – MEF    | 20/03/2024 |
| OFICIO N° 1417-2023-2024- CMRV-CEBFIF-CR | Presidencia del Consejo de Ministros – PCM | 20/03/2024 |

##### b) Opiniones solicitadas del Proyecto de Ley 8344/2023-CR

| OFICIO                                  | ENTIDAD                                                   | FECHA      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| OFICIO N° 0005-2024-2025-IFLU-CEBFIF-CR | Ministerio de Economía y Finanzas – MEF                   | 23/08/2024 |
| OFICIO N° 0006-2024-2025-IFLU-CEBFIF-CR | Presidencia del Consejo de Ministros – PCM                | 23/08/2024 |
| OFICIO N° 0007-2024-2025-IFLU-CEBFIF-CR | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS | 23/08/2024 |

#### V. OPINIONES RECIBIDAS

##### a) Opiniones recibidas del Proyecto de Ley 6688/2023-CR

###### a.1) Ministerio de Economía y Finanzas - MEF

Mediante el Oficio N° 2946 de fecha 18 de noviembre de 2024, el Ministerio de Economía y Finanzas, indica que no es competente para emitir opinión.

###### a.2) Presidencia del Consejo de Ministros – PCM

Mediante el Informe N° D000726-2024-PCM-OGAJ de fecha 15 de mayo de 2024, la Presidencia del Consejo de Ministros, considera no viable la propuesta. No obstante, en atención a la naturaleza de esta, ha solicitado al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Ministerio de Economía y Finanzas, que emitan su opinión a través del Oficio Múltiple N.º D000076-2024-PCM-SSCPP.

###### a.3) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

Mediante el Oficio N° 1630 -2024-VIVIENDA-SG de fecha 2 de julio de 2024, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe N° 549-2024-VIVIENDA/OGAJ, en el cual concluye que no es competente para emitir opinión.

#### **a.4) Opiniones Ciudadanas**

Se han recibido veintisiete **opiniones ciudadanas favorables** respecto al Proyecto de Ley 6688/2023-CR, las cuales están a favor, ya que señalan que la propuesta brinda la oportunidad de sanear viviendas a un precio y respeta los contratos primigenios.

#### **b) Opiniones solicitadas del Proyecto de Ley 8344/2023-CR**

##### **b.1) Ministerio de Economía y Finanzas - MEF**

Mediante el Oficio N°2740-2024-EF/10.01 de fecha 4 de noviembre de 2024, el Ministerio de Economía y Finanzas observó que el Proyecto de Ley N° 8344/2023; vulnera los artículos 78 y 79 de la Constitución Política del Perú.

##### **b.2) Presidencia del Consejo de Ministros – PCM**

Mediante el Oficio N° D001859-2024-PCM-SG de fecha 17 de setiembre de 2024, la Presidencia del Consejo de Ministros remitió el Informe N° D001382-2024-PCM-OGAJ, en el cual concluye que no resulta viable el Proyecto de Ley N° 8344/2023-CR.

##### **b.3) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS**

Mediante el Oficio N° D01001-2024-VIVIENDA/SG de fecha 25 de noviembre de 2024, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe N° D00286-2024-VIVIENDA/SG-OGAJ, en el cual concluye que la propuesta no es competencia del sector.

##### **b.4) Opiniones Ciudadanas**

Se han recibido dos **opiniones ciudadanas favorables** respecto al Proyecto de Ley 8344/2023-CR, las cuales están a favor, ya que refieren que la propuesta establece la reestructuración de la deuda según el contrato primigenio, lo cual es justo para todos los poseedores de viviendas adquiridas con recursos del FONAVI.

## **VI. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS**

### **6.1. Objeto de las propuestas**

Modificar e incorporar disposiciones en 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, con el propósito de establecer los parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de viviendas construidas con recursos del FONAVI, priorizando a esta población vulnerable antes mencionada, promoviendo y

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

facilitando el saneamiento legal de la propiedad en el marco de la ley que garantiza la devolución de aportes a los trabajadores contribuyentes, modificando los artículos 5, 8, 9 y 10 de la Ley 31173 y la tercera y la quinta Disposición Complementaria Final de dicha ley. Así también, incorporando a la legislación el artículo 11, así como las Séptima, Octava y Novena Disposición Complementaria Final.

## 6.2. Identificando la problemática

La propuesta establece solución a una nueva dimensión al problema original de devolución del dinero y el saneamiento de la propiedad de viviendas construidas con recursos del FONAVI de 250.000 familias, lo que implica que existe un problema adicional de formalización legal de la propiedad que genera inseguridad jurídica para los poseedores; siendo estos los siguientes:

- a) Ejecución incompleta o ineficiente de la devolución del dinero del FONAVI, a pesar de la existencia de leyes anteriores (Ley 29625 y Ley 31173).
- b) Falta de formalización legal de la propiedad de viviendas financiadas con recursos del FONAVI, lo que genera inseguridad jurídica para los poseedores, agravándose esta situación para aquella población en situación de vulnerabilidad socioeconómica producto de la pandemia Covid-19, lo cual justifica una intervención legal urgente.

## 6.3. El origen, evolución y liquidación de FONAVI

**Origen:** El FONAVI fue creado a través de la Ley 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.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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 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 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 29625 se encuentra reflejado la realidad constante de los aportes al FONAVI cuando precisa que el aporte nominal no es representativo del valor aportado,

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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 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

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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 poseedores 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 poseedores 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 adquirente, verificada por el BANMAT y encargada del proceso de acreditación del adquirente, estableciendo en pudiendo acogerse los siguientes poseedores:

- 4.1.1 El poseedor que, habiendo tenido la calidad de adjudicatario, cuyo contrato haya sido resuelto y se encuentre actualmente poseyendo el inmueble.
- 4.1.2 El poseedor que adquirió la posesión, por acuerdo o sucesión, de quien tuvo la calidad de adjudicatario, descrita en el párrafo precedente.
- 4.1.3 El poseedor 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 poseedor es titular registra) del inmueble
- 5.1.2 Monto original que invirtió el FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional, si el poseedor no es titular registral del inmueble.
- 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:



## COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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.

### 6.4. Antecedentes de la problemática y decisiones del Tribunal Constitucional

#### a) La situación de los deudores Fonavistas y los poseedores

José Vilca Medrano, presidente de la FRENADDEPP, expone la problemática de los denominados "**deudores Fonavistas**", quienes recibieron predios construidos con recursos del FONAVI a través de programas estatales como ENACE, Banco de Materiales, ORDESUR, Mutual Vivienda, entre otros, constituyendo estos reclamos de la siguiente manera:

- Reclamo de reconocimiento como Fonavistas, no como prestatarios:
  - ✓ Sostienen que no recibieron préstamos, sino que las viviendas fueron construidas con aportes del propio FONAVI.
  - ✓ Rechazan la condición de deudores, pues afirman que ya cancelaron sus créditos o estos fueron finiquitados.
- Denuncian cobros indebidos por parte del Banco de Materiales:
  - ✓ La institución les exige pagos (por ejemplo, S/470) pese a estar en proceso de liquidación y sin personería jurídica.
  - ✓ Alegan que la ley 29625 y sus modificatorias (31173, 31454, 31604, 311928) reconocen sus derechos como Fonavistas, por lo que no deberían seguir pagando.
- Situación legal contradictoria:
  - ✓ Aunque tienen contratos, pagan servicios y tributos a su nombre, no son reconocidos como propietarios formales, sino solo como poseedores.
  - ✓ Denuncian que les quitaron la titularidad registral, lo que consideran injusto.



Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

➤ Justificación social del reclamo:

- ✓ La finalidad original del FONAVI era garantizar una vivienda digna para los trabajadores aportantes, no generar deudas adicionales.

El reclamo central es que los Fonavistas no deben seguir siendo tratados como deudores, ya que sus viviendas fueron financiadas con sus propios aportes. Exigen el saneamiento legal de su propiedad y el fin de cobros indebidos, en cumplimiento del espíritu de justicia social de las leyes del FONAVI.

**b) Situación del saneamiento del Físico Legal de los poseedores de vivienda**

- En la actualidad existe más de 250.000 familias no pudieron pagar los créditos que solicitaron tras la disolución del Banco de Materiales. La dirigencia recaída en el señor Jorge Milla dirigente de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (Asociación Fenaf Perú) señaló lo siguiente:

*"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"5.*

**c) Decisiones del Tribunal Constitucional respecto al derecho de vivienda**

- ❖ El Tribunal Constitucional respecto al derecho a la vivienda ha señalado en la sentencia 00018-2015-PI/TC, fundamento 122 que:

*"(...) 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."*

- ❖ Asimismo, en el fundamento 129 de la Sentencia 00018-2015-PI/TC, respecto al derecho de acceso a una vivienda digna ha señalado lo siguiente:

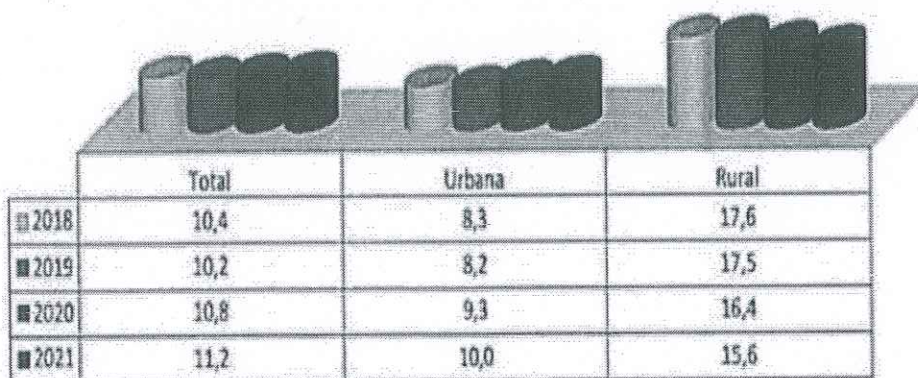
*"(...) el derecho de acceder sin discriminación y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada exige la adopción por parte del Estado de una política orientada a que la población acceda a una vivienda adecuada en los términos indicados supra, esto es, que cuente con disponibilidad de servicios indispensables para vivir, una infraestructura apropiada para ser habitada,*

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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".

### **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%.



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.

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.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

#### **6.5. El momento cuando se crea la Comisión AD HOC y su razón de ser creada**

La Comisión Ad Hoc fue creada por la Ley N° 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 que sean 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 N°29625, modificada las leyes N°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 (FENAF-PERÚ), 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).

#### **6.6. Establecer la necesidad, la viabilidad y la oportunidad de la presente regulación**

En la actualidad lo real es que nos encontramos con las dificultades siguientes:

- a. 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.
- b. Resulta necesario un representante FRENADDEPP en la Comisión Ad Hoc del FONAVI.
- c. Cobro abusivo de S/. 1,023.00 por las gestiones de saneamiento por parte del Banco de Materiales.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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

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:

- a. Establecer los mecanismos de pagos razonables y flexibles para la solución definitiva al saneamiento de miles de propiedades a nivel nacional,
- b. 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 problemas que requieren pronta solución en relación a los intereses abusivos, que merece la reestructuración de la deuda, el cual diagramamos de la siguiente manera:

#### **Eliminar los intereses abusivos**

Se anulan todos los intereses 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 dividido 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 intención de quitar los predios a los fonavistas que en su oportunidad lograron adjudicar

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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 N° 31173 considera que el precio del predio es lo que invirtió el FONAVI en su construcción, pero la Comisión Ad Hoc por su 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 N° 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 N° 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.

#### **La necesidad de tener un Representante de 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 poseedores 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.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

**Evidenciar el 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 con el 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:

26/05/24, 12:54 Banco de Materiales

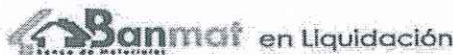
 **Banmat** en Liquidación

**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 Saldo: M0 0011.0521.63

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"



**"LINEAMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE LOS ACTIVOS REMANENTES DEL FONDO REVOLVENTE – CARTERA DE CRÉDITOS 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.
  - **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 reduzcan 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](mailto:consultasrefinanciamiento2023@banmat.pe)

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

© Copyright 2012

Plaza Bolívar, Av. Abancay s/n-Lima-Perú - [www.congreso.gob.pe](http://www.congreso.gob.pe) - Central Teléfono: 311-7777



## COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"



### LEVANTAMIENTO 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](mailto: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](mailto:edulanto@banmat.pe)

Para la emisión de tickets podrá enviar un correo a [vfernandez@banmat.pe](mailto: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](mailto:vfernandez@banmat.pe) y [jrodriguez@banmat.pe](mailto:jrodriguez@banmat.pe)

Cenar X

J. B. Cúncas 177 - Cercado de Lima - Lima 01 E.

© Copyright 2012



### 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](mailto: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](mailto:edulanto@banmat.pe)

Para la emisión de tickets podrá enviar un correo a [vfernandez@banmat.pe](mailto:vfernandez@banmat.pe)

Cenar X

J. B. Cúncas 177 - Cercado de Lima - Lima 01 E.

© Copyright 2012

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

#### **6.7. El mal entendimiento de considerar a los adjudicatarios de fonavi como si fueran prestatarios del banco de materiales en liquidación.**

La Ley N.º 22591, que crea el FONAVI, tuvo como objetivo principal atender gradualmente la demanda de vivienda de los trabajadores, considerando sus ingresos, el desarrollo económico y social del país, y las aportaciones obligatorias de los empleadores.

Los aportantes al FONAVI no fueron prestatarios del Banco de Materiales, sino beneficiarios directos de viviendas y terrenos financiados con sus propios aportes, considerados dinero privado descontado de sus sueldos hasta 1995. Con esos fondos se adquirieron terrenos y se construyeron viviendas básicas y multifamiliares, asignadas progresivamente a los fonavistas mediante sorteos públicos supervisados por ENACE, autoridades regionales y notarios.

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.

Los planes de refinanciamiento y lineamientos de saneamiento establecidos por la Comisión Ad Hoc FONAVI y el Banco de Materiales en Liquidación desde 2012 hasta 2023 no han sido efectivos. Esto se debe a la aplicación de intereses compensatorios y moratorios que incrementan la deuda, lo que, junto con la condición de resolver los contratos tras tres cuotas vencidas, ha hecho que muchas viviendas se vuelvan impagables para los beneficiarios.

#### **6.8. Predios disponibles que están siendo invadidos deben asignarse a los solicitantes más antiguos, según el orden de prioridad establecido.**

Se cree que el Banco de Materiales permite el ingreso de personas que no han hecho una solicitud formal, quienes invaden los predios de manera prepotente y amenazante, ignorando a quienes han esperado durante años por una asignación legítima.

Respecto a la venta directa de lotes de libre disponibilidad en 2016, 2018 y 2019, el Banco de Materiales en Liquidación y la Comisión Ad Hoc aprobaron en 2019 los "Lineamientos para la Gestión de los Activos Remanentes del FONAVI", que definen los criterios y requisitos para dicha venta. Esta medida, formalizada mediante el Acuerdo N.º 2/0-2018, está en proceso de implementación, según lo comunicado en la Carta N.º 4122-19-BANMAT SAC/L.

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

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

#### **6.9. La reevaluación o reestructuración de deudas de Fonavistas según contrato original por Viviendas con más de 34 Años de Antigüedad.**

Los intentos de refinanciar la deuda no lograron sanear las viviendas, ya que los planes aplicaban intereses compensatorios y moratorios que aumentaban constantemente la deuda. Esto generó pagos excesivos y desproporcionados, afectando de forma injusta a los fonavistas que aportaron al FONAVI.

La mayoría de las 250 mil familias afectadas son fonavistas adultos mayores y jubilados que, pese a haber aportado al FONAVI, están siendo excluidos de la devolución por haber recibido un terreno o vivienda financiada con esos mismos fondos. Para incluirlos, se requiere facilitar el pago mediante la reestructuración de préstamos e incentivos, eliminando los intereses compensatorios y moras acumuladas, lo que permitiría reducir significativamente la deuda social pendiente.

Los decretos supremos 320-95-PRES, 253-95-PRES, 073-97-PRES, 214-96-PRES y 046-96-PRES fueron emitidos con la intención de beneficiar a las 250 mil familias fonavistas. Sin embargo, en la práctica, estas medidas no lograron su objetivo, ya que los montos resultantes se volvieron excesivos y difíciles de pagar, generando una situación insostenible para los beneficiarios.

- Corresponde ilustrar con un ejemplo como es el comportamiento actual si no se modifica algunos de los artículos y disposiciones de la Ley 31173,

**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

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- **Monto por pagar a plazos dividido en 120 meses, la cuota mensual S/1,917.72.**

El refinanciamiento aplicado ha resultado abusivo, lo que ha generado que los fonavistas no se acojan ni se acogerán a los lineamientos del Banco de Materiales en Liquidación, debido a los cobros impagables. Es esencial establecer una forma de pago clara para evitar interpretaciones perjudiciales hacia los fonavistas. Se requiere una ley justa y precisa que permita la reestructuración de las deudas sin intereses, considerando la depreciación de las viviendas con más de 34 años de antigüedad.

**6.10. 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:

| ANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DESPUÉS<br>(Modificación Ley 31173)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICULOS 5, 8, 9, 10, TERCERA Y QUINTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL VIGENTES DE LA LEY 31173</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>ARTICULOS 5, 8, 9, 10, TERCERA COMPLEMENTARIA FINAL VIGENTES DE LA LEY 31173</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Artículo 5.</b> La Comisión Ad Hoc está conformada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dos (2) representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)</li> <li>- Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP)</li> <li>- Cuatro (4) representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAFP), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima ya la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.</li> </ul> <p>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.</p> | <p><b>"Artículo 5.</b> La Comisión Ad Hoc está conformada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tres (3) representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)</li> <li>- Un (1) representante de la Oficina de Normalización Previsional (ONP)</li> <li>- Cuatro (4) representantes de la Asociación Federación Nacional de Fonavistas y Pensionistas del Perú (FENAF - PERÚ ), correspondiéndole dos (2) al departamento de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao y dos (2) a los otros departamentos del país.</li> <li>- <b>Un (1) representante de la Asociación de Prestatarios del Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú (FRENADDEPP)".</b></li> </ul> |

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

**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 poseedores 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 de crédito hasta la fecha en que se suscriba un nuevo acuerdo de pago total o re financiado.

Si el poseedor es titular registral del predio, la deuda será el saldo de capital de/contrato original otorgado por el FONAVI más una tasa de interés legal vigente en moneda nacional.

Si el poseedor 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.

**Artículo 9. Facilidades de/pago para los poseedores-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 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 poseedores 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 poseedor es titular registral del predio o **tiene contrato resuelto, la deuda reestructurada será el saldo del capital, que se descontará el pago inicial y las letras canceladas del contrato original, tasación retrospectiva y de acuerdo a la RM. Nro.088-98-PRES, otorgado por el FONAVI, se aplica el que más favorece al adquirente.**

El pago de saneamiento de inmueble será realizando la reestructuración de la deuda, no se considera ningún tipo de interés. Si el poseedor no es titular registral del predio, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI"

**"Artículo 9. Facilidades del pago para los poseedores-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 debe abrir una cuenta bancaria individual o corporativa en el Banco de la Nación, a nombre de la Comisión Ad Hoc del FONAVI, por decisión de esta, para efectuar los pagos de la cuota inicial y de las cuotas mensuales de los adquirentes, considerándose la cuota**

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>inicial como la primera letra del contrato.</b></p> <p><b>9.4. La resolución del contrato procede cuando el adquirente deje de pagar seis letras vencidas y consecutivas.</b></p> <p><b>9.5. La firma del nuevo contrato se realiza con una tasa de interés legal anual no mayor de 1 %, sin variación durante la vigencia del contrato.</b></p> <p><b>9.6. No se debe requerir partida registral del predio, certificado registral negativo de propiedad, constancias de similar finalidad ni inspección ocular, cuando el adquirente cuente con contrato primigenio. En los casos en que no se cuente con dicho contrato, se realiza inspección ocular.</b></p> <p><b>9.6 No se solicitará partida registral del predio y certificado registral negativo de propiedad, así como constancias referidas al mismo fin, e inspección ocular por contar con contratos primigenios, excepto de quienes no cuenten con el contrato primigenio se realizará inspección ocular.</b></p> <p><b>9.7 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 inscripción en SUNARP.</b></p> <p><b>9.8 La Comisión AD HOC - FONAVI deberá de publicar los montos de los inmuebles o predios según su situación como: departamento, modulo básico, terreno y otros, para conocimiento de los adquirentes.</b></p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

**Artículo 10. Determinación de la condición del poseedor**

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 poseedor**

**10.1** La Comisión Ad Hoc del FONAVI es responsable de implementar la presente ley con sus modificaciones e incorporar en los requisitos de acreditación lo establecido en ella, en concordancia con el Código Civil, garantizando que dichos requisitos no representen costos ni demoras excesivas que obstaculicen la oportuna evaluación y formalización de los contratos para el saneamiento de las viviendas.

**10.2** Los poseedores o titulares de terrenos, así como los titulares de créditos vencidos o contratos resueltos que tengan más de un predio financiado por el FONAVI, pueden adquirirlos al valor actualizado según el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, y sus modificaciones, con excepción de quienes hayan adquirido la propiedad por herencia, sociedad de gananciales o remate.

**10.3** Si el poseedor no es titular registral del predio, pero ha adquirido la posesión por acuerdo o sucesión contractual del adjudicatario original, la deuda es equivalente al monto original invertido por el FONAVI. En tanto acredite el ejercicio de la posesión por un periodo igual o mayor de diez

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

**años sin justo título, del cual los inquilinos están exceptuados.**

**10.4. Respecto del adjudicatario con contrato vigente con el Banco de Materiales - BANMAT que incurra en morosidad por más de tres meses, la Comisión Ad Hoc del FONAVI resuelve de oficio dicho contrato, con los efectos que ello conlleve.**

**10.5. Los solicitantes de predios de libre disponibilidad que cuenten con una antigüedad de cinco años previos a la solicitud de adjudicación puedan acceder a estos al precio establecido en la tasación formulada para tal caso, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA y sus modificaciones, considerando la prelación administrativa.**

**10.6. Se reconocen los trámites presentados oportunamente para la cancelación de deudas, otorgándose, según corresponda, los títulos o constancias de cancelación, el levantamiento de hipotecas u otros documentos. Asimismo, se reconocen los actos administrativos y registrales realizados conforme a lo previsto en el Código Civil, tales como la caducidad de hipotecas o la prescripción extintiva.**

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>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".</b></p> <p><b>"TERCERA. Plazo de acogimiento</b><br/>El plazo para acogerse a la presente ley se inicia al día siguiente de/a aprobación y publicación de/os lineamientos de gestión emitidos por la Comisión Ad Hoc del FONAVI y finaliza a los cinco (5) años de publicada la presente ley.</p> |
| <p><b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES</b></p> <p><b>TERCERA. Plazo de acogimiento</b><br/>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. (*)</p> | <p><b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES</b></p> <p><b>TERCERA. Restitución de la temporalidad para su acogimiento</b><br/>Se restituye la temporalidad para acogerse a la presente, la que entra en vigor 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 años de publicada la presente ley".</p>                                                                                                                                                                                                                                          |

**6.11 La incorporar el artículo 11 y 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.**

|                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Incorporación Artículo 11</b></p>                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Artículo 11. De las contingencias</b></p> <p>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:</p> |

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- 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) La enfermedad en fase terminal de los prestatarios y adjudicatarios, detectada con posterioridad no menor de noventa días desde la obtención del préstamo o del bien.
- c) La siniestralidad sufrida por la vivienda ocasionada por deficiencias en la construcción o por la inestabilidad del suelo, que provoque la pérdida total o parcial del bien, acreditada por la Comisión Ad Hoc del FONAVI.
- d) Situación de extrema pobreza del adjudicatario, debidamente certificada con documentos idóneos ante la Comisión Ad Hoc — FONAVI.

**Incorporación de la Séptima, Octava y Novena Disposiciones Complementarias Finales, de la Ley N°31173**

**"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, u otra que evidencie registro de titularidad, 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 denominación de la moneda de nuevo sol a sol no afecta en monto establecido en los contratos sobre bienes de propiedad del FONAVI, ENACE, BANMAT u otras entidades del Estado. Ambas denominaciones son equivalentes".

**6.12** Absolución sobre la opinión del Ministerio de Economía y Finanzas – MEF con respecto a la propuesta trasladada con Oficio N°2740-2024-EF/10.01 de fecha 4 de noviembre de 2024, quienes observaron que: el Proyecto de Ley N° 8344/2023; vulnera los artículos 78 y 79 de la Constitución Política del Perú, **al respecto**, debemos señalar que al establecer parámetros para el saneamiento de viviendas construidas con recursos del FONAVI **no vulnera los artículos 78 ni 79 de la Constitución**, porque:

- No crea ni incrementa gasto público.

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- No compromete el presupuesto público ni afecta su equilibrio.
- No dispone de fondos del Tesoro Público, sino de un fondo autónomo financiado con recursos privados.
- No impide la gestión presupuestal del Ejecutivo, ni invade competencias exclusivas del MEF.

Por el contrario, desarrolla mecanismos para facilitar el cumplimiento de una obligación legal ya reconocida por el Estado (la devolución del dinero del FONAVI) y beneficia a poblaciones vulnerables sin afectar la sostenibilidad fiscal.

## VII. 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 poseedores de inmuebles, de manera justa y razonable de acuerdo con 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 poseedores deudores, que podrán lograr el saneamiento de su vivienda.

## VIII. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera recomienda, de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 70º del Reglamento del Congreso de la República, la **APROBACIÓN** de los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, con el siguiente texto sustitutorio:

### **LEY QUE MODIFICA LAS LEYES 29625 Y 31173 A FIN DE ESTABLECER PARÁMETROS PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD DE LOS POSESIONARIOS DE VIVIENDA CONSTRUIDAS CON RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONAVI)**

**Artículo 1.** Modificación del artículo 5 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

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



Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

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

**Artículo 2. Modificación de los artículos 8, 9 y 10, y de la tercera 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 modifican los artículos 8, 9 y 10, y la tercera 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 8. Determinación de criterios para el pago de deuda para el saneamiento de inmueble**

El criterio aplicable para calcular el pago de la deuda o cumplimiento cancelatorio de la obligación contractual que mantienen los poseedores y/o adquirente 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 poseedor es titular registral del predio o tiene contrato resuelto la deuda será el saldo del capital, que se descontará el pago inicial y las letras canceladas del contrato original, tasación retrospectiva y de acuerdo a la RM. Nro.088-98-PRES, otorgado por el FONAVI; se aplica el que más favorece al adquirente.

El pago de saneamiento de inmueble será realizando la restructuración de la deuda, no se considerará ningún tipo de interés\_ Si el poseedor no es titular registral del predio, la deuda será el monto original que invirtió FONAVI.

**Artículo 9. Facilidades del pago para los poseedores-beneficiarios**

- 9.1. Las deudas a las que se refiere la presente ley pueden ser fraccionadas hasta por un plazo de diez (10) años en cuotas mensuales, **siempre que se acredite la intención de pago, la cual se demuestra mediante la realización de alguna amortización de las cuotas y debe ser debidamente documentada.**

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- 9.2. Para casos de pagos al contado, **con o sin contrato primigenio**, se otorgará un descuento del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto total de la deuda **reestructurada y determinada a pagar**.
- 9.3. **Se debe abrir una cuenta bancaria individual o corporativa en el Banco de la Nación, a nombre de la Comisión Ad Hoc del FONAVI, por decisión de esta, para efectuar los pagos de la cuota inicial y de las cuotas mensuales de los adquirentes, considerándose la cuota inicial como la primera letra del contrato.**
- 9.4. **La resolución del contrato procede cuando el adquirente deje de pagar seis letras vencidas y consecutivas.**
- 9.5. **La firma del nuevo contrato se realiza con una tasa de interés legal anual no mayor de 1 %, sin variación durante la vigencia del contrato.**
- 9.6. **No se debe requerir partida registral del predio, certificado registral negativo de propiedad, constancias de similar finalidad ni inspección ocular, cuando el adquirente cuente con contrato primigenio. En los casos en que no se cuente con dicho contrato, se realiza inspección ocular.**
- 9.7. **Concluido el pago al contado o al crédito, la Comisión Ad Hoc del FONAVI entrega una constancia de no adeudo y, en quince días hábiles, la documentación respectiva para su inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).**
- 9.8. **La Comisión Ad Hoc del FONAVI debe publicar los montos de los inmuebles o predios, según su clasificación como departamento, módulo básico, terreno u otros, para conocimiento de los adquirentes.**

#### **Artículo 10. Determinación de la condición del poseedor**

- 10.1. **La Comisión Ad Hoc del FONAVI es responsable de implementar la presente ley con sus modificaciones e incorporar en los requisitos de acreditación lo establecido en ella, en concordancia con el Código Civil, garantizando que dichos requisitos no representen costos ni demoras excesivas que obstaculicen la oportuna evaluación y formalización de los contratos para el saneamiento de las viviendas.**
- 10.2. **Los poseedores o titulares de terrenos, así como los titulares de créditos vencidos o contratos resueltos que tengan más de un predio financiado por el FONAVI, pueden adquirirlos al valor actualizado según el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA, y sus modificaciones, con excepción de quienes hayan adquirido la propiedad por herencia, sociedad de gananciales o remate.**



**COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA,  
FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA**

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"*

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los posesionarios de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

- 10.3. Si el posesionario no es titular registral del predio, pero ha adquirido la posesión por acuerdo o sucesión contractual del adjudicatario original, la deuda es equivalente al monto original invertido por el FONAVI. En tanto acredite el ejercicio de la posesión por un periodo igual o mayor de diez años sin justo título, del cual los inquilinos están exceptuados.**
- 10.4. Respecto del adjudicatario con contrato vigente con el Banco de Materiales - BANMAT que incurra en morosidad por más de tres meses, la Comisión Ad Hoc del FONAVI resuelve de oficio dicho contrato, con los efectos que ello conlleve.**
- 10.5. Los solicitantes de predios de libre disponibilidad que cuenten con una antigüedad de cinco años previos a la solicitud de adjudicación puedan acceder a estos al precio establecido en la tasación formulada para tal caso, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA y sus modificaciones, considerando la prelación administrativa.**
- 10.6. Se reconocen los trámites presentados oportunamente para la cancelación de deudas, otorgándose, según corresponda, los títulos o constancias de cancelación, el levantamiento de hipotecas u otros documentos. Asimismo, se reconocen los actos administrativos y registrales realizados conforme a lo previsto en el Código Civil, tales como la caducidad de hipotecas o la prescripción extintiva.**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**TERCERA. Restitución de la temporalidad para su acogimiento**

Se restituye la temporalidad para acogerse a la presente, la que entra en vigor 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 años de publicada la presente ley".

**Artículo 3. Incorporación del artículo 11 y de la séptima, octava y novena disposición complementaria final en 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 incorporan el artículo 11 y la séptima, octava y novena disposición complementaria final en 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



**COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA,  
FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA**

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"*

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

población vulnerable, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, en los siguientes términos:

**"Artículo 11. Exoneración de pagos por 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 o de los bienes materia del préstamo ocasionado por desastres naturales, que provoque la pérdida total o parcial del bien.
- b) La enfermedad en fase terminal de los prestatarios y adjudicatarios, detectada con posterioridad no menor de noventa días desde la obtención del préstamo o del bien.
- c) La siniestralidad sufrida por la vivienda ocasionada por deficiencias en la construcción o por la inestabilidad del suelo, que provoque la pérdida total o parcial del bien, acreditada por la Comisión Ad Hoc del FONAVI.
- d) La situación de extrema pobreza del adjudicatario, debidamente certificada con documentos idóneos ante la Comisión Ad Hoc del 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, u otra que evidencie registro de titularidad, 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 del FONAVI**

Las acreencias del FONAVI no pueden ser objeto de venta como cartera pesada, por tratarse de recursos de interés social y privado.

**NOVENA. Efectos del cambio de denominación de la moneda en los contratos**

El cambio de denominación de la moneda de nuevo sol a sol no afecta en monto establecido en los contratos sobre bienes de propiedad del FONAVI, ENACE, BANMAT u otras entidades del Estado. Ambas denominaciones son equivalentes".

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

**ÚNICA. Administración del fondo revolviente**

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

La administración del fondo revolviente a cargo del Banco de Materiales SAC en liquidación, establecida en 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— continúa a cargo del referido banco por un plazo de seis meses contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente ley, a fin de concluir con la transferencia total del fondo.

### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

#### ÚNICA. Derogación

Se deroga la 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.

Salvo mejor parecer  
Dese cuenta  
Sala de la Comisión

Lima, 16 de mayo del 2025



Firmado digitalmente por:  
LOPEZ UREÑA ILICH FREDY  
FIR 42834886 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 28/05/2025 14:29:58-0500



Firmado digitalmente por:  
JERI ORE Jose Enrique FAU  
20181749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 28/05/2025 15:55:29-0500



Firmado digitalmente por:  
JERI ORE Jose Enrique FAU  
20181749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 28/05/2025 15:56:24-0500



Firmado digitalmente por:  
DOROTEO CARBAJO Raul  
Felipe FAU 20181749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 28/05/2025 16:14:48-0500



Firmado digitalmente por:  
ALCARRAZ AGUERO Yorel  
Kira FAU 20181749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 28/05/2025 16:32:33-0500



Firmado digitalmente por:  
CORDERO JON TAY Luis  
Gustavo FAU 20181749126 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 29/05/2025 11:43:46-0500



Firmado digitalmente por:  
TACURI VALDIVIA German  
Adolfo FAU 20181749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 02/06/2025 11:46:13-0500



Firmado digitalmente por:  
TORRES SALINAS Rosio FAU  
20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 02/06/2025 15:43:28-0500

## COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"



Firmado digitalmente por:  
PAREDES GONZALES Alex  
Antonio FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 03/06/2025 17:43:38-0500



Firmado digitalmente por:  
MONTEZA FACHO Silvia  
Maria FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 04/06/2025 10:39:35-0500



Firmado digitalmente por:  
ESPINOZA VARGAS Jhaec  
Darwin FAU 20161749126 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 04/06/2025 16:08:33-0500



Firmado digitalmente por:  
LIMACHI QUISPE Nieves  
Esmeralda FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 04/06/2025 14:15:23-0500



Firmado digitalmente por:  
PORTALATINO AVALOS Kelly  
Roxana FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 03/06/2025 17:14:32-0500



Firmado digitalmente por:  
CHIRINOS VENEGAS Patricia  
Rosa FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 02/06/2025 16:41:50-0500



Firmado digitalmente por:  
SOTO PALACIOS Wilson FAU  
20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 04/06/2025 13:06:12-0500



Firmado digitalmente por:  
ALVA PRIETO Maria Del  
Carmen FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 04/06/2025 16:38:38-0500



**COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA,  
FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA**

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"*

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"



COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA,  
FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la "Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los poseedores de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)"

## MP Dictámenes

---

**De:** Notificacion Sistemas  
**Enviado el:** miércoles, 4 de junio de 2025 18:01  
**Para:** Ilich Fredy Lopez Ureña; mp.interno  
**Asunto:** Mensaje Usuario Interno - Dictámenes  
**Datos adjuntos:** 0464c1a28ed1e65c7064d2fd747a07b1.pdf

**[Solicitante]:** ILOPEZU@congreso.gob.pe

**[Asunto]:** Mensaje Usuario Interno - Dictámenes

**[Mensaje]:** Dictamen recaído en los Proyectos de Ley 6688/2023-CR y 8344/2023-CR, que proponen la “Ley que modifica las Leyes 29625 y 31173 a fin de establecer parámetros para el saneamiento de la propiedad de los posecionarios de vivienda construidas con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)”. Se indica que la votación figura en la primera página del Dictamen y que se pidió la dispensa del trámite de aprobación del Acta para ejecutar los acuerdos tomados.

**[Fecha]:** 2025-06-04 18:01:15

**[IP]:** 192.168.10.219

Su mensaje ha sido recibido.

Por favor, **NO responda a este mensaje**, es un envío automático de una cuenta no supervisada.