



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 27 de julio de 2021

OFICIO N° 373-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecta
LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF
Decana Regional Lima
Colegio de Arquitectos del Perú
Av. San Felipe N° 999,
Jesús María. -

Asunto : Opinión vinculante sobre los subsidios que brinda el Estado referido a Vivienda de Interés Social

Referencia : H.T. 14227-2021

Por medio del presente me dirijo a usted con relación al documento de la referencia, a través del cual se emite opinión vinculante respecto de los subsidios que brinda el Estado referido a la Vivienda de Interés Social.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal N° 046-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, de fecha 27 de julio de 2021, el cual hago mío y que concluye:

- *Conforme lo dispone la Ley N° 29090 y el Reglamento Especial, la VIS es una solución habitacional reconocida y garantizada por el Estado que tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a favor de las familias y personas que la necesiten, en especial a aquellos de menores recursos, por medio de los subsidios que ofrecen mediante los Programas Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda u otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que de esta manera se reduzca la brecha de déficit habitacional cuantitativa o cualitativa.*
- *El subsidio habitacional del Estado es la ayuda económica que brinda el Estado para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a un sector de la población que carece de ella y contribuir en mejorar las condiciones de vida y bienestar de la población. Estos pueden ser subsidios directos, como el BBP y el BFH, así como subsidios indirectos como fondos, créditos, coberturas de riesgo crediticios, tasas de interés, entre otros, canalizados por Instituciones Financieras Intermediarias autorizadas, de conformidad a la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA, y Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA.*
- *Para el Nuevo Crédito Mivivienda – NCMV, las VIS serán aquellas cuyo costo es entre S/. 61,200 hasta S/. 436,100.*
- *Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), la VIS unifamiliar tiene el valor de hasta S/.87.400 nuevos soles,*



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú
Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

mientras que, para VIS en edificio, es hasta S/. 109.200 nuevos soles.

- *Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), la VIS tiene el valor de S/. 25.960 hasta S/.88.000 nuevos soles.*
- *Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda, la VIS tiene el valor de S/. 11.000 nuevos soles.*

Finalmente, se debe indicar que la presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: RAMIREZ
CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/07/27 21:30:18-0500

Documento firmado digitalmente
DANIEL ALEJANDRO RAMÍREZ CORZO NICOLINI
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú
Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME TECNICO - LEGAL N° 046-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG

A : DANIEL ALEJANDRO RAMÍREZ CORZO NICOLINI
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión vinculante sobre los subsidios que brinda el Estado referido a Vivienda de Interés Social

REFERENCIA : H.T. N°14227-2021

FECHA : San Isidro, 27 de julio de 2021

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, mediante el cual Jorge Arévalo Sánchez, en representación de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO, consulta acerca de los subsidios que brinda el Estado referido a la Vivienda de Interés Social.

I. BASE LEGAL:

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA.

II. ANTECEDENTES

Mediante la Hoja de Trámite N° 14227-2021, de fecha 30 de junio de 2021, el señor Jorge Arévalo Sánchez, Gerente General de la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, solicita opinión vinculante respecto de la definición de vivienda de interés social (VIS) para la aplicación de los parámetros establecidos en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, D.S. N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, toda vez que se requiere que el proyecto inmobiliario desarrolle no menos del 50% del área techada vendible o neta exclusivamente para VIS.

III. ANÁLISIS:

1. CUESTIONES PREVIAS



Conforme lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA¹, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426², señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; por tanto, el referido numeral se constituye en la norma con rango de ley que habilita a este Ministerio a emitir opiniones vinculantes sobre todas las normas, tanto técnicas como procedimentales.

Para concretar dicha función se emitió la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

De acuerdo al artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo y pueden ser utilizadas por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

En ese sentido, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones; por tanto, las conclusiones no se encuentran

¹ Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:

a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

² Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)



vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente.

2. DELIMITACIÓN DE LA SOLICITUD

De la revisión del documento presentado, la consulta está relacionada a los subsidios que brinda el Estado referido a vivienda de interés social, en los diferentes programas y productos con los que cuenta el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; en ese sentido, en el presente Informe se analizará lo establecido según lo dispuesto en la Ley N° 29090, cuyo Texto Único Ordenado fuera aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en adelante Ley N° 29090, así como en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, en adelante el Reglamento Especial.

3. DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41 de la Ley N° 29090, la Vivienda de Interés Social – VIS, es aquella solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.

Con el mismo tenor, el numeral 2.1 del artículo 2 del Reglamento Especial, define a la VIS como aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el MVCS.

Por su parte el artículo 81 la Ley N° 31313, Ley Desarrollo Urbano Sostenible, sigue una similar definición, al señalar que la VIS es la vivienda digna y adecuada, reconocida y garantizada por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

En relación a la política de vivienda del Estado, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia del Expediente N° 0018-2015-PI/TC, señala que el Estado peruano ha asumido obligaciones internacionales en relación al respeto, protección, aseguramiento y promoción del derecho a una vivienda adecuada, como el ratificado "Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales". Al considerarlo como un derecho fundamental inherente a toda persona y que se encuentra íntimamente ligado al principio-derecho de dignidad humana, a la fórmula del Estado Social y Democrático de Derecho, al principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar; por tal motivo es una obligación y deber del Estado reconocer, garantizar y proteger el derecho a la vivienda adecuada, que incluye a la VIS, ello de conformidad con la forma de gobierno y los deberes del Estado dispuestos en los artículo 43 y 44 de la Constitución Política del Perú.

Como se aprecia, el marco legal vigente define a la VIS como una solución habitacional reconocida y garantizada por el Estado con la finalidad de facilitar el acceso a una vivienda



digna y adecuada a favor de las familias y personas que la necesiten, en especial aquellos de menores recursos, por medio de los subsidios que ofrecen los Programas Techo Propio, el Nuevo Crédito Mivivienda u otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que, de esta forma, se cumpla con reducir la brecha de déficit habitacional cuantitativa o cualitativa.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo a la Ley N° 29090 y el Reglamento Especial, se establece expresamente, como características distintivas que, la VIS es una solución habitacional que se encuentra subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda, entre otros.

La primera característica que podemos identificar es que la VIS es aquella solución habitacional, que significa dotar a este tipo de vivienda la capacidad de satisfacer necesidades básicas, como las funciones de seguridad, comodidad, dormir, comer, cocinar, asear, entre otras; las cuales la convierten en adecuada y digna para las personas que las ocupa.

Entre las características del VIS tenemos que parte de su costo está cubierta o subsidiada por el Estado; están supeditadas al valor máximo y a los requisitos de los programas Techo Propio y del Nuevo Crédito Mivivienda; y, que su proceso constructivo está supeditada a condiciones técnicas o parámetros edificatorios más flexibles que permiten diseñar y ejecutar edificaciones habitables, funcionales y seguras.

Asimismo, entre las características del VIS, tenemos que su finalidad es reducir la brecha del déficit habitacional cuantitativa y cualitativa. El déficit cuantitativo considera la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas, de tal manera que cada vivienda pueda albergar en su interior a un solo hogar; por su parte, el déficit cualitativo considera las deficiencias en la calidad de las viviendas y que no cuentan con las condiciones adecuadas de habitabilidad en relación a su materialidad (paredes y pisos), espacio habitable (hacinamiento) y acceso a servicios básicos (agua potable, desagüe y electricidad). La definición metodológica del déficit habitacional es una metodología usual en muchos países (ONU-Habitat, 2015) y permite una aproximación para estimar las necesidades de producción de viviendas nuevas y políticas urbanas.

En virtud al principio de economía social de mercado prevista en el artículo 58 de la Constitución Política del Perú, el Estado se encuentra autorizado de implementar políticas destinadas a disminuir situaciones de desigualdad producidos o que no pueden ser solucionados por el libre mercado, tales como, la brecha en el acceso a una vivienda adecuada para personas de escasos recursos, el cual puede ser solucionado o combatido mediante políticas estatales, entre ellas tenemos a las denominadas Vivienda de Interés Social.

En ese sentido, la VIS regulado en la normativa vigente se caracteriza por ser una solución habitacional destinada a satisfacer las necesidades básicas que la convierte en digna y adecuada; que parte de su costo está cubierta o subsidiada por el Estado; están



supeditadas al valor máximo y a los requisitos de los programas Techo Propio y del Nuevo Crédito Mivivienda; que su proceso constructivo está supeditada a condiciones técnicas o parámetros edificatorios más flexibles que permiten diseñar y ejecutar edificaciones habitables, funcionales y seguras; y que su finalidad es reducir la brecha del déficit habitacional cuantitativa y cualitativa de país.

5. SUBSIDIO HABITACIONAL DEL ESTADO

Unas de las manifestaciones de la función administrativa destinadas a concretar las funciones del Estado es la acción de fomento, la cual constituye una actividad de estímulo por la que Estado no impone, sino que ofrece a los particulares una ayuda para que éstos realicen actividades de interés público³. La actividad de fomento puede realizarse de distintas modalidades, entre ellas tenemos a las subvenciones y subsidios⁴.

Por su parte, las subvenciones son aportaciones más directas de carácter patrimonial otorgadas por la administración pública a favor del sector privado con la finalidad de costear un gasto y promocionar un determinado interés público (una obra o un proyecto). En cambio, el subsidio es un mecanismo de ayuda extraordinaria brindada por el Estado a favor de un grupo de personas destinado a incentivar y aplacar un interés público, orientado a brindar acceso a bienes y servicios básicos (subsidio familiar, subsidio de desempleo, subsidio habitacional).

A su vez, el subsidio se divide en subsidios directos e indirectos. El subsidio es directo o implícito, cuando el beneficio es de naturaleza monetaria, proviene del presupuesto público y es entregado directamente por el Estado al beneficiado, mientras que el subsidio es indirecto cuando no proviene de las arcas del Estado o cuando los recursos estatales son entregados a terceros (proveedores) para que los bienes o servicios públicos o privados resulten con precios razonables y asequibles para los beneficiarios finales.

En relación al subsidio habitacional del Estado, este consiste en la ayuda económica que brinda el Estado para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a un sector de la población que carece de ella, con ello coadyuvar a reducir el déficit habitacional y contribuir en mejorar las condiciones de vida y bienestar de la población.

Asimismo, el subsidio habitacional del Estado puede ser directo cuando los recursos estatales son entregados directamente a las familias para que adquieran viviendas dignas, siempre y cuando cumplan requisitos previamente determinados e indirecto cuando los recursos estatales son canalizados hacia entidades financieras privadas, para que por medio de créditos hipotecarios u otros servicios las personas puedan pagar cuotas menores para la adquisición de vivienda u otro relacionado, siendo la diferencia asumida por el Estado.

Es importante mencionar, que el subsidio habitacional del Estado indirecto es un mecanismo mayormente utilizado en países donde rige el principio de subsidiariedad en

³ Ariño Ortiz, Gaspar: Principios de Derecho Económico. ARA Editores E.I.R.L. Primera edición. Lima 2004, pp. 377.

⁴ Guzmán Napurí, Christian: Procedimiento Administrativo General, Tomo I. Actividad Gubernamental. Primera edición. Lima 2020, pp. 42.



sus respectivas constituciones, que consiste en la obligación que posee el Estado de efectuar actividad empresarial únicamente ante la ausencia de inversión privada en el sector económico respectivo; supuesto que en muchos casos no se cumple dado que existe un mercado inmobiliario que comercializa viviendas con precios de mercado o sujetos de subsidio estatal.

Por tanto, el subsidio habitacional del Estado que ofrece el Estado para acceder a una VIS y, de esta forma, reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, a través de los programas Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda, entre otros, comprende tanto un subsidio directo e indirecto.

6. TIPOS DE SUBSIDIOS DEL ESTADO

En el plano macroeconómico, si bien es cierto que, de acuerdo a nuestra Constitución Política, el Estado no tiene un rol empresarial en el mercado, no obstante, puede jugar un rol muy importante para coadyuvar al crecimiento económico con justicia social, para lo cual es necesario que el Estado pueda intervenir activamente en el mercado mediante sistemas óptimos de regulación, impuestos, políticas de subsidios, fijación de derechos, prestación de los bienes públicos, entre otros, que a continuación desarrollamos:

Los Fondos:

Los fondos es un tipo de subsidios directos o explícitos, el cual se genera cuando los recursos para el subsidio provienen del presupuesto público, toda vez que el Estado transfiere los fondos al productor a fin de reducir los costos de producción o al consumidor para reducir el precio de provisión del servicio; por ello, este tipo de subsidios son reflejados de forma transparente en el presupuesto público.

Como ejemplo se puede indicar al fondo que maneja el FMV, cuyo objetivo general es promover el desarrollo del mercado inmobiliario (financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas) y facilitar el acceso a la vivienda a la población de menores recursos.

El Crédito:

El subsidio mediante el crédito consiste en la concesión de créditos blandos o preferenciales, a intereses más bajos que los créditos otorgados desde el mercado o garantías extendidas por el Gobierno.

Cuando el Estado otorga un subsidio crediticio es importante el respaldo de un fondo, debido a que el mercado de crédito hipotecario descansa en la disponibilidad de fondos de largo plazo y en un activo mercado de capitales. El desarrollo de estos mercados pasa por el acceso de bancos y de otros intermediarios financieros a fondos de pensiones y de seguros de vida, y por reformas financieras y de regulación prudencial dirigidas a una gestión solvente de esos fondos.

Cobertura de riesgo crediticio:



Los bancos y otras entidades de crédito califican habitualmente a los jefes de hogar y a personas de menores ingresos como sujetos riesgosos, sobre todo, si se desempeñan en sectores informales de la economía. Por otra parte, sus créditos para vivienda son de montos limitados, y por ello involucran un elevado costo de transacción. Estos factores desincentivan a los bancos y a otras entidades privadas a incursionar en el mercado de crédito para viviendas sociales.

Para enfrentar esta situación e incentivar el desarrollo del respectivo segmento de mercado, puede recurrirse a subsidios a los costos de transacción de los bancos y entidades que extienden esos créditos y a un fondo o institución de garantía que comparta su riesgo de no pago (contra el pago de una prima).

En ese sentido, la cobertura de riesgo crediticio por parte del Estado, a favor de las personas de escasos recursos económicos, representa un tipo de subsidio, que incide en los costos de transacción de los bancos y las entidades que extienden esos créditos.

7. VALORES MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Como se precisó anteriormente, el artículo 41 de la Ley N° 29090, así como el artículo 2 del Reglamento Especial, señalan que los *valores máximos* y requisitos de las VIS, se encuentran establecidos en el marco de las normas especiales que *regulan los Programas Techo Propio, Crédito MIVIVIENDA*, así como cualquier otro producto que pueda promover el MVCS.

En ese sentido, los principales productos que fomenta el MVCS a través del FMV, a fin de promover las VIS, son el Programa Techo Propio y el Nuevo Crédito MIVIVIENDA, cuyos valores máximos de las VIS se detallan a continuación:

a) Nuevo Crédito MIVIVIENDA - NCMV

Es un crédito hipotecario financiado por el FMV, canalizado a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por el FMV. Este crédito permite comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar la vivienda. Se financia viviendas entre S/. 61,200 hasta S/. 436,100⁵, en un plazo de pago de 05 a 25 años.

El NCMV cuenta con el **Bono del Buen Pagador – BBP**, el cual es un subsidio que otorga el MVCS a los beneficiarios de manera gratuita (no reembolsable) y representa un complemento para la cuota inicial, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA, de conformidad a la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA.

b) Programa de Techo Propio - PTP

⁵ Dichos valores son actualizados de acuerdo al Portal Web del Fondo MIVIVIENDA. Ver en [<https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=20>].



El PTP es un programa del MVCS, orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos. Su objetivo es permitir el acceso a una VIS que cuente con servicios de electricidad, agua potable y desagüe, así como con las condiciones adecuadas de habitabilidad. El programa es canalizado a través de Instituciones Financieras Intermediarias (IFI). Posee las siguientes modalidades:

- **Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)**

Esta modalidad está dirigida a los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) que no cuentan con vivienda, terreno o aires independizados para vivienda. Para VIS unifamiliar, el valor de la vivienda es hasta S/.87.400 nuevos soles, mientras que, para VIS en edificio es hasta S/. 109.200 nuevos soles.

- **Construcción en Sitio Propio (CSP)**

Esta modalidad está dirigida a los GFB que cuentan con un predio, sobre el cual se construirá una VIS y no son propietarios de otra vivienda, terreno o aires independizados a nivel nacional. Este producto puede ser bajo la modalidad **Postulación Colectiva** o **Postulación Individual**. El valor de la vivienda es de S/. 25.960 hasta S/.88.000 nuevos soles.

- **Mejoramiento de Vivienda**

En esta se ejecutan obras de remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de la vivienda de propiedad de la jefatura Familiar, con la finalidad de dotar a la edificación existente con algunas características de una VIS. El valor de la vivienda es de S/. 11.000 nuevos soles.

El PTP cuenta con el **Bono Familiar Habitacional - BFH**, el cual es un subsidio que otorga el MVCS por única vez a los beneficiarios, sin cargo de restitución por parte de éstos (gratuita), y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y de su esfuerzo constructor, de conformidad a la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA.

IV. CONCLUSIONES:

- Conforme lo dispone la Ley N° 29090 y el Reglamento Especial, la VIS es una solución habitacional reconocida y garantizada por el Estado que tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a favor de las familias y personas que la necesiten, en especial a aquellos de menores recursos, por medio de los subsidios que ofrecen mediante los Programas Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda u otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que de esta manera se reduzca la brecha de déficit habitacional cuantitativa o cualitativa.
- El subsidio habitacional del Estado es la ayuda económica que brinda el Estado para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a un sector de la población que carece de ella y contribuir en mejorar las condiciones de vida y bienestar de la población. Estos pueden ser subsidios directos, como el BBP y el BFH, así como subsidios indirectos como fondos, créditos, coberturas de riesgo crediticios, tasas de interés, entre otros, canalizados



por Instituciones Financieras Intermediarias autorizadas, de conformidad a la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA, y Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA.

- Para el Nuevo Crédito Mivivienda – NCMV, las VIS serán aquellas cuyo costo es entre S/. 61,200 hasta S/. 436,100.
- Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), la VIS unifamiliar tiene el valor de hasta S/.87.400 nuevos soles, mientras que, para VIS en edificio, es hasta S/. 109.200 nuevos soles.
- Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), la VIS tiene el valor de S/. 25.960 hasta S/.88.000 nuevos soles.
- Para el Programa Techo Propio, en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda, la VIS tiene el valor de S/. 11.000 nuevos soles.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: HUAPAYA ARIAS Jorge Antonio FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/07/27 19:52:53-0500

JORGE A. HUAPAYA ARIAS
Arquitecto

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CACERES GARBO Karem Janeth FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/07/27 19:26:21-0500

KAREM CÁCERES GARBO
Abogada

Este documento cuenta con la conformidad del Director de Vivienda.

VISTO BUENO



VIVIENDA

Firmado digitalmente por:
CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2021/07/27 20:04:10-0500

Documento firmado digitalmente
Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda