



# ALERTA REAL ESTATE

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N<sup>o</sup> 120-2020-  
VIVIENDA

Rebaza, Alcázar & De Las Casas

## RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 120-2020-VIVIENDA

El día 23 de junio de 2020 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA que aprueba el “Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio”.

El objeto de la norma es establecer el procedimiento para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, en el ámbito urbano.

## DISPOSICIONES

- El presente Reglamento deroga el Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional – BFH para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por la Resolución Ministerial N° 236-2018-VIVIENDA, con excepción del Anexo Condiciones Técnicas Mínimas de la vivienda de interés social (VIS), el cual mantiene su vigencia hasta la aprobación mediante Resolución Directoral de la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo, de las nuevas Condiciones Técnicas Mínimas de las VIS.
- Los expedientes en trámite en el marco del procedimiento para el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio hasta la Primera Convocatoria a nivel nacional del año 2020, aprobada por Resolución Ministerial N° 017-2020-VIVIENDA, se rigen por el Reglamento Operativo aprobado por Resolución Ministerial N° 236-2018-VIVIENDA y modificatorias.

# LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y EL PREDIO ELEGIBLE

- La VIS para construcción en sitio propio es una vivienda unifamiliar construida sobre un terreno o aires independizados, debe contar con todas las instalaciones sanitarias y eléctricas listas para la conexión final a los servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación, cumple con las normas técnicas y las condiciones técnicas mínimas. La VIS está conformada como mínimo por los siguientes ambientes: un ambiente de usos múltiples con sala, comedor y área de cocina; dos dormitorios; baño con lavatorio, ducha e inodoro; y, zona de lavandería (puede ser no techada).
- Los predios elegibles para el Programa y para la modalidad de construcción en sitio propio deben reunir las condiciones para:
  - a) La obtención de licencia de edificación
  - b) Ser de propiedad de los grupos familiares.
  - c) Que en el predio no exista una vivienda con estructura permanente o similares o superiores a una VIS.
  - d) Contar con servicios de electricidad, agua y desagüe.

## VALOR DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH) Y VALOR DEL AHORRO

- El valor de la vivienda es el resultado del presupuesto de obra más el valor del terreno o aires independizados. El valor del terreno se determina por el valor del autovalúo vigente.
- El siguiente cuadro muestra el valor del BFH y del Ahorro mínimo para acceder al BFH:

VALOR DEL VIS	VALOR DEL BFH	AHORRO
Desde 5.9. UIT Hasta 20 UIT	5.45 UIT	Desde 0.45 UIT Hasta 0.70 UIT

## VALORES EXCEPCIONALES DEL BFH

- **Valor adicional 25%:** para personas con discapacidad de las Fuerzas Armadas y/o PNP comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley N° 29643, Ley que otorga protección al personal con discapacidad de las FFAA y PNP. En este caso la VIS debe tener un área mínima techada (sin considerar aleros) y construida de 42 m<sup>2</sup>.
- **Valor adicional 51%:** para las víctimas que perdieron sus viviendas por destrucción a causa del proceso de violencia ocurrido entre mayo de 1980 a noviembre de 2000, o enfrentan problemas de vivienda como secuela directa de dicho proceso. En este caso la VIS debe tener un área mínima techada (sin considerar aleros) y construida de 50 m<sup>2</sup>.
- **Valor adicional del 51%:** para los distritos que forman parte del ámbito de intervención directa y del ámbito de influencia del VRAEM; así como para el departamento de Huancavelica.

## LAS ENTIDADES TÉCNICAS (ET)

- Las ET desarrollan proyectos bajo el marco del Programa, para la modalidad de construcción en sitio propio, para lo cual deben estar inscritos en la Convocatoria y con código vigente en el Registro de ET a cargo del FMV (Fondo MIVIVIENDA S.A.).
- La ET puede ser persona natural o persona jurídica con capacidad técnica, debiendo cumplir con los requisitos de registro de ET, estipulados en el Reglamento y mantener estas condiciones durante su vigencia.
- La persona natural debe ser un arquitecto o ingeniero civil colegiado y habilitado.
- La persona jurídica debe contar con un equipo dirigido por un ingeniero civil o arquitecto, colegiado y habilitado.

## PARTICIPACIÓN DE LAS ET EN LAS CONVOCATORIAS

- La participación de las ET en las convocatorias publicadas se encuentra condicionada a:
  - a. Contar con un Código de Registro Vigente.
  - b. Su inscripción en dicha convocatoria.
  - c. Que en el proceso de reestructuración de viviendas a consecuencia de los desastres producto del Fenómeno El Niño Costero del año 2017, su participación no haya tenido como consecuencia la ejecución y honramiento de las garantías por incumplimiento de la construcción de las VIS, la devolución por parte de las ET de los bonos familiares desembolsados, dejar inconclusa la construcción o que exista construcción pero sin el cumplimiento de las condiciones mínimas.
- Presentar Carta de Acreditación emitida por una Entidad del Sistema Financiero y de Seguros que garantice la capacidad financiera.
- Los proyectos de las ET que participan en las Convocatorias deben tener a un responsable de obra, quien suscribe el Anexo H del FUE.

## PROCEDIMIENTO

- El procedimiento para el otorgamiento del BFH en la modalidad de aplicación de construcción en sitio propio tiene las siguientes etapas:



# REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO GRUPO FAMILIAR ELEGIBLE

1. El Grupo Familiar (GF) debe estar conformado mínimo por una persona y al menos un familiar cuyo grado de parentesco sea hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y vivan juntos, o también por una pareja sea casada o conviviente sin impedimento matrimonial. Está representado por la Jefatura familiar (JF).
- La JF debe indicar que alguno de los familiares indicados en el Reglamento dependen económicamente de él. Asimismo, las personas integrantes de un GF no pueden conformar otro GF.
- Son beneficiarios de atención extraordinaria los siguientes: aquellos cuya vivienda esté colapsada o inhabitable a consecuencia de un desastre y los inscritos en el Programa de Promoción y Facilitación al Acceso Habitacional. La población que se encuentra registrada en el Padrón General de Hogares, con un domicilio distinto al señalado para acceder al otorgamiento del BFH de atención extraordinaria, no se considera Beneficiaria de atención extraordinaria.

# REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO GRUPO FAMILIAR ELEGIBLE

2. El ingreso familiar mensual no debe exceder del valor que resulte del promedio de la sumatoria de la multiplicación de los ingresos reales promedio per cápita decil 1,2,3,4 de Lima Metropolitana por el Promedio de Miembros del Hogar – No Pobre Urbano, elaborado por el INEI.
3. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado.
4. Ser propietario del predio sobre el cual se construirá la VIS (el cual deberá estar inscrito en los Registros Públicos) y no ser propietario de otra vivienda, terreno o aires independizados para vivienda distintos de aquel en el cual se construirá la misma. No se admiten copropiedades, salvo en los casos de GF.

## REGISTRO DE PROYECTO

- El FMV revisa los expedientes y que el proyecto cumpla con los siguientes requisitos a efectos de otorgar el Código de proyecto.
  1. Formulario de solicitud de Registro de Proyecto
  2. Copia del Formato del PU de autovalúo emitido con una antigüedad no mayor a dos años. En caso sea de menos años de antigüedad se podrá reemplazar el requisito con el Título de Propiedad otorgado por COFOPRI, siempre que en él se consigne el valor del predio.
  3. Contrato de ejecución de obra.
  4. Carta fianza de seriedad de oferta por el 2.5% del valor de la obra (vigencia mínima de 120 días calendario).
  5. Memoria Descriptiva y Presupuesto de Obra.
  6. FUE sellado o copia simple de la Resolución de Licencia de Edificación.
  7. Planos de Arquitectura y de Ubicación que conforman el Proyecto de Edificación.

## MODIFICACIONES AL PROYECTO REGISTRADO

- La entidad técnica debe ejecutar la vivienda conforme al proyecto registrado, de existir modificaciones solo se permiten aquellas que:
  - A. No modifican las condiciones mínimas de la VIS.
  - B. No disminuyen el área techada propuesta en el proyecto registrado.
- Las modificaciones deben cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- Las modificaciones deben ser señaladas en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación que emite la Municipalidad que otorgó la licencia, la cual es presentada en el proceso de liberación de garantías. En estos casos la ET debe acompañar una Declaración Jurada en la que manifieste que la modificación ejecutada al proyecto no afecta las condiciones mínimas de la VIS ni reduce el área techada registrada y mantienen el cumplimiento del RNE la cual es suscrita por el representante de la ET, por el profesional responsable y por el representante del grupo familiar beneficiario (GFB) en señal de conformidad.

# ASIGNACIÓN Y DESEMBOLSO DEL BFH (PLAZOS)

CUANDO LA ENTIDAD  
TÉCNICA (ET) CONSTRUYA  
CON RECURSOS DEL BFH Y  
DEL AHORRO

1. La ET solicita la Asignación y el Desembolso del BFH a favor del GFE (grupo familiar elegible) en el plazo máximo de 45 días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de otorgado el Código de Proyecto.
2. El FMV puede otorgar por única vez ampliación de plazo, el mismo que no puede ser mayor a 12 días calendario.
3. El FMV en el plazo de 7 días hábiles verifica el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado GFB. El plazo máximo para la subsanación de las solicitudes es de 10 días calendario contados desde la notificación efectuada. El FMV tiene 5 días hábiles a partir de la asignación al BFH para el desembolso del ahorro y BFH a la ET.
4. El GFB mantiene esta condición por el plazo de 12 meses contados desde el día de la publicación de la relación de GFB en el Portal Institucional del FMV.

En ambos casos, si la ET no cumple con sus obligaciones, se puede solicitar su cambio y la ejecución de la carta fianza de seriedad de oferta.

CUANDO LA ET  
CONSTRUYA CON  
RECURSOS PROPIOS

1. La ET solicita la Asignación del BFH a favor del GFE y comunica que ejecutará la VIS con recursos propios, en el plazo máximo de 45 días calendario contados a partir del día hábil siguiente de otorgado el Código de Proyecto.
2. El FMV en el plazo de 7 días hábiles verifica el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado GFB. El plazo máximo para la subsanación de observaciones a las solicitudes de asignación es de 10 días calendario contados a partir la notificación efectuada por FMV.
3. Al día siguiente de la publicación de GFB en el Portal Institucional del FMV, se inicia el plazo para la ejecución de la VIS.
4. El GFB mantiene esta condición por el plazo de 12 meses contados desde el día de la publicación de la relación de GFB en el Portal Institucional del FMV.

## DESEMBOLSO DEL AHORRO Y BFH

- El desembolso es la etapa mediante el cual el FMV transfiere los recursos del BFH y del ahorro a la cuenta de la ET o de corresponder a la cuenta de una ESFS.
  - A. Para el caso que la ET construya con los recursos del BFH y del ahorro, una vez realizado el desembolso de los BFH, el FMV devuelve a la ET la Carta Fianza de Seriedad de Oferta.
  - B. Para el caso que la ET construya con recursos propios, una vez realizada la asignación de los BFH, el FMV devuelve a la ET la Carta Fianza de Seriedad de Oferta. Asimismo, el desembolso del BFH y Ahorro, se ejecuta una vez terminada la vivienda.
- La Carta Fianza de Seriedad de Oferta es ejecutada ante cualquier incumplimiento de las obligaciones de la ET, salvo que dicho incumplimiento se deba a que el GFE no cumpla con hacer el depósito del ahorro en la cuenta recaudadora del FMV o por cualquier otra causa imputable al GFE. El monto ejecutado es destinado a gastos operativos del FMV.
- En el caso de ET canceladas o suspendidas, se paraliza la etapa de Asignación y Desembolso y se suspende el plazo, hasta que la cancelación haya agotado la instancia administrativa en el FMV.

# REQUISITOS PARA LA LIBERACIÓN DE GARANTÍAS

CUANDO LA ET CONSTRUYA CON LOS RECURSOS DEL BFH Y DEL AHORRO	CUANDO LA ET CONSTRUYE CON RECURSOS PROPIOS
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Solicitud de liberación de garantías.</li><li>2. Conformidad de Obra.</li><li>3. Acta de conformidad suscrita por los integrantes de la JF.</li><li>4. Informe de verificación de viviendas, cumpliendo con los requisitos detallados en el Reglamento.</li><li>5. Declaración Jurada de la ET en la que se indique que la VIS ejecutada con modificaciones mantiene las condiciones mínimas de la VIS y no disminuyen el área techada del proyecto registrado, de corresponder.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Solicitud de liberación y desembolso del ahorro y BFH.</li><li>2. Conformidad de Obra.</li><li>3. Acta de conformidad suscrita por los integrantes de la JF.</li><li>4. Informe de verificación de viviendas, cumpliendo con los requisitos detallados en el Reglamento.</li></ol>



## Rebaza, Alcázar & De Las Casas

### **L i m a , P E**

Av. Víctor Andres Belaunde 147, Vía Principal  
133, Pisos 2 y 3  
San Isidro - Lima 27  
Teléfono (511) 442 - 5100

### **S a n t i a g o , C H**

Av. Apoquindo 3600 Piso 5  
Santiago - Chile  
Teléfono (562) 22446 - 8421

[www.rebaza-alcazar.com](http://www.rebaza-alcazar.com)