



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

**COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION**  
**Periodo Anual de Sesiones 2016-2017**  
**Primera Legislatura Ordinaria**

**Señora Presidenta:**

Ha ingresado para dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, Ley que Regula la Administración Inmobiliaria, cuyo autor principal es el señor Congresista de República, Carlos Bruce Montes de Oca, del Grupo Parlamentario "Peruanos Por el Kambio", y suscrita por los señores Congresistas de la República, Vicente Antonio Zeballos Salinas, Ana María Choquehuanca De Villanueva, Alberto De Belaunde De Cárdenas, Moisés Bartolomé Guía Pianto, Jorge Enrique Meléndez Celis, Pedro Carlos Olaechea Álvarez Calderón, Alberto Eugenio Oliva Corrales, Janet Emilia Sánchez Alva, Juan Manuel Kosme Sheput Moore, Gilbert Félix Violeta López y Gino Francisco Costa Santolalla.

El Dictamen fue aprobado por mayoría de los Señores Congresistas presentes al momento de la votación, en la Sesión Ordinaria de la Comisión realizada el 16 de noviembre del 2016, votando a favor los Señores Congresistas Miguel Castro Grández, Reymundo Lapa Inga, Carlos Bruce Montes de Oca, Benicio Ríos Oca, Marita Herrera Arévalo, Glider Ushñahua Huasanga y Marisa Glave Remy, miembros titulares de la Comisión; del miembro accesorio, Señor Congresista Gilmer Trujillo Zegarra; y, con la abstención del Señor Congresista Carlos Tubino Arias Schreiber.

**I. SITUACION PROCESAL**

El Proyecto de Ley N° 114/2016-CR fue presentado ante el Área de Trámite Documentario con fecha 23 de agosto del 2016. Fue decretado como Primera Comisión, Justicia y Derechos Humanos; y como Segunda Comisión, Vivienda y Construcción. Ingresó a esta Comisión de Vivienda y Construcción con fecha 01 de setiembre del 2016.

La Comisión de Justicia y Derechos Humanos, mediante Acuerdo N° 0002-2016-2017-CJ-DDHH/CR de fecha 27 de setiembre del 2016, acordó por unanimidad, recomendar la inhibición de diversos proyectos de ley, entre los que se ubica el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR; en tal sentido, emite el Dictamen de Inhibición de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, a fin que sea la Comisión de Vivienda y Construcción, la instancia competente del Congreso, para evaluar el referido proyecto legislativo por especialidad.

**1.1 Antecedentes legislativos**

La presente iniciativa legislativa tiene como antecedente el Proyecto de Ley N° 2622/2013-CR, "Ley que Regula la Administración Inmobiliaria", el cual fue derivado a esta Comisión de Vivienda y Construcción, logrando, luego de haber recibido las opiniones de los organismos involucrados y, realizado el estudio y análisis pertinente, el dictamen favorable acumulado con el Proyecto de Ley N° 01027/2012-CR. Dicho dictamen, alcanzo la orden del día del Pleno del Congreso.

**1.2 Opiniones e información solicitada**

Para el mejor estudio de la presente propuesta, se han solicitado a las siguientes entidades:

- Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios – ASPAI, con Oficio N° 024-2016-2017-/CVC-CR de fecha 29 de setiembre del 2016. Recibido por ASPAI con fecha 05 de octubre del 2016.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, con Oficio N° 023-2016-2017/CVC-CR de fecha 01 de setiembre del 2016. Recibido por SUNARP con fecha 26 de setiembre del 2016.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con Oficio N° 020-2016-2017/CVC-CR de fecha 01 de setiembre del 2016. Recibido por el MVCS con fecha 26 de setiembre del 2016.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

### 1.3 Opiniones recibidas

- **Oficio N° 1554-2016-SUNARP-DTR/SG** del 10 de octubre del 2016, a través del cual la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remite el Informe N° 231-2016-SUNARP/DTR, en el marco de las atribuciones y funciones de la Dirección Técnica registral prevista en el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, circunscribe el análisis en función a aquellos aspectos del proyecto de norma que puedan involucrar procedimientos de inscripción registral, así como los efectos que el registro genera en el derecho inmobiliario. En tal sentido, concluye lo siguiente:

1. En el Artículo 1.1 del Proyecto de Ley, deberá precisarse si la personería jurídica otorgada a la junta de propietarios, ocurre con su inscripción en el registro de personas jurídicas de la SUNARP o con la inscripción del reglamento interno.
2. Se precisa que la condición (o no) de persona jurídica de la junta propietarios, no es – o no debería ser – impedimento para que se designe al administrador inmobiliario.
3. En el numeral 3.3. del Artículo 3°, debe precisarse la persona o entidad que tendrá a su cargo, el pago que corresponderá al administrador; asimismo, detallar si durante el lapso de tiempo que el constructor o la inmobiliaria realice esta labor, recibirán o no una contraprestación.
4. Se precisa que, de acuerdo a la normatividad vigente, la junta de propietarios se constituye desde el otorgamiento del reglamento interno, mientras que la designación o elección del Presidente y la Junta Directiva se acuerdan cuando existe pluralidad de propietarios; por lo que, debe adecuarse el proyecto en ese sentido.
5. En el numeral 3.5 del Artículo 3°, debe precisar los actos u omisiones que se considere, generan perjuicio por parte del administrador.
6. En el inciso c) del Artículo 5°, se incorpora una obligación del notario al expedir una escritura pública de transferencia de un predio sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por lo que deberá modificarse la legislación del notariado, especialmente las disposiciones sobre conclusión de la Escritura Pública.
7. En el inciso d) del Artículo 5°, se establece un mecanismo que permita dar mayor información al adquirente sobre la existencia de deudas con la junta de propietarios. En tal sentido, se sugiere incorporar una disposición como pacto en contrario, que permita que la junta de propietarios cobrar la deuda producto de la venta del predio, según acuerde el transferente y adquirente.
8. En relación a la modificación del Artículo 5° de la Ley N° 29080, esta debe precisar que la inscripción que otorga reconocimiento a los agentes inmobiliarios es aquella que se realiza ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Asimismo, la Oficina de Asesoría Jurídica de la SUNARP, mediante Informe N° 1007-2016-SUNARP/OGAJ, opina que el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, Ley que Regula la Administración Inmobiliaria, contiene aciertos en lo que respecta a la personería jurídica de la Junta de Propietarios; sin embargo, sugerimos se solicite la opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en lo que se refiere al agente inmobiliario.

- **Oficio N° 1631-2016-VIVIENDA/SG** del 26 de octubre del 2016, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emite opinión mediante Informe N° 396-2016-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de la Dirección de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; el Informe Técnico – Legal N° 055-2016-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-JACV de la Dirección de Vivienda; y, el Informe N° 828-2016-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

Al respecto, el Informe Técnico – Legal N° 055-2016-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV-JHA-JACV de la Dirección de Vivienda concluye que el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, Ley que Regula la Administración Inmobiliaria, es viable, teniendo presente los comentarios señalados respecto a la Formula Legal presentada:

- a. De la Personería Jurídica de la Junta de Propietarios: Sugiere que el Proyecto de Ley precise cual es el tipo de personería jurídica que se pretende asignar a la Junta de Propietarios, toda vez que el código Civil dispone tres tipos de persona jurídica: asociación, fundación y comité. Si lo que pretende es crear la figura de una persona jurídica para administrar y mantener los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común de los propietarios, sería recomendable que se modifique el Capítulo III de la Ley N° 27157 y otorgarle mayores funciones y competencias al Presidente de la Junta de Propietarios quien goza de facultades de representación de la misma.
- b. Del Administrador Inmobiliario: Al respecto, manifiesta que la figura del administrador inmobiliario, se encuentra contenido en el Artículo 151° del Reglamento de la Ley N° 27157; así como sus funciones, según el Artículo 152°. En tal sentido, de realizarse la modificatoria del Capítulo III de la Ley N° 27157, correspondería la modificatoria del Título VI del Reglamento de la citada Ley, en la cual se desarrollaría la figura del Administrador Inmobiliario.
- c. De la Modificación de Artículos de la Ley N° 29080: Con respecto a la modificación de los Artículos 1, 2, 5, 7 y 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, recomienda que las modificaciones se desarrollen en la parte sustantiva de la estructura de la norma, considerando que las disposiciones complementarias derogatorias son excepcionales. Asimismo, se debe tener en consideración, que limitar la actuación como administrador inmobiliario únicamente a los Agentes Inmobiliarios registrados en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, atentaría contra el derecho al trabajo de otros actores que no son Agentes Inmobiliarios, pero que se dedican a la administración de unidades inmobiliarias.

## II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

El Proyecto de Ley N° 114/2016-CR tiene como primer objetivo, hacer más flexible el régimen de administración inmobiliaria que existe, respecto al manejo administrativo y económico de condominios de grandes proporciones que ocupan un terreno común, de una gran cantidad de unidades o departamentos que resultan inmanejables por una sola administración, por lo que se requiere la sub-administración, como una posibilidad que permita que, aun cuando jurídicamente exista un condominio, puedan existir muchas sub-administraciones, con una coordinación general.

Un segundo objetivo, es el de establecer el rol del administrador, quien tiene responsabilidad frente al Estado, al existir el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Ley N° 29080; y, el tercer objetivo, es facilitar la gestión de administración de las viviendas sociales, que del 100% de los edificios comercializados, el 70% ha sido financiado bajo el sistema hipotecario o el sistema Mi Vivienda.

## III. MARCO NORMATIVO

### 3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

#### *"Capítulo III – De la Propiedad"*

**Artículo 70°.-** *El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su*

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

*propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."*

**3.2 LEY N° 27157 – LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN,** publicada con fecha 20 de julio de 1999, establece en el Título III – Del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común:

**"Capítulo IV – De la Junta de Propietarios**

**Artículo 47°.- De la constitución.**

- 47.1. *La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.*
- 47.2. *La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.*

**Artículo 48°.- Del Presidente de la Junta de Propietarios.**

- 48.1. *El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil.*
- 48.2. *Para ejercer la representación procesal antes referida, se requiere copia certificada por Notario, del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.*

**Artículo 49°.- De los propietarios hábiles**

- 49.1. *Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios, por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.*
- 49.2. *La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria, al momento de la convocatoria.*
- 49.3. *Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso, comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.*
- 49.4. *Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones solo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.*
- 49.5. *Solo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios, aquellos que no se encuentren inhabilitados.*

**Artículo 50°.- Del mérito ejecutivo de las deudas.-** *Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil."*

**3.3 DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA – TEXTO UNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157,** publicado con fecha de noviembre de 2006:

**"Título V  
Junta de Propietarios**

**Artículo 145°.- Constitución de la Junta de Propietarios.**

*La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos.*

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

*La Junta de Propietarios, se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.*

*La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta y su admisión en el seno de ésta siempre estará expedita. Esta renuncia no libera al propietario de las obligaciones comunes ni del cumplimiento de los acuerdos de la Junta. Si sólo quedara un propietario hábil, éste asumirá las funciones de la Junta, en todo cuanto le sea aplicable.*

*La Junta de Propietarios estará presidida por uno de sus miembros que tendrá la calidad de Presidente, quien ejercerá la representación legal de la misma, asumiendo las funciones y responsabilidades que este reglamento señala. El Reglamento Interno podrá disponer la constitución de una Directiva cuando lo estime conveniente, señalando su composición y funciones.*

(...)

**Artículo 147°.- Representación de los propietarios o poseedores en la Junta.**

*Los propietarios o poseedores podrán hacerse representar por otras personas ante la Junta de Propietarios, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de poder otorgado por escritura pública.*

(...)

**Artículo 150°.- El Presidente de la Junta de Propietarios.**

*De conformidad con el Art. 48° de la Ley, la Junta de Propietarios elegirán un Presidente, que gozará de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil; quien, para ejercer dicha representación procesal, requerirá solo copia certificada por notario del acta de la sesión de la Junta de Propietarios en la que conste dicho nombramiento."*

**3.4 LEY N° 29080 – LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO,** publicada con fecha 11 de setiembre del 2007:

**"Capítulo I – Generalidades**

**Artículo 1°.- Objeto de la Ley.-** *El objeto de la presente Ley, es crear el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.*

**Artículo 2°.- Definiciones.-** *Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

- I. Agente Inmobiliario con Registro:** *Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.*
- II. Bienes Inmuebles:** *Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el Artículo 885° del Código Civil.*
- III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación:** *Operaciones de intermediación, relacionadas con la compra venta, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.*

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

- IV. Oferta:** Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad, la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.
- V. Intermediado:** Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

#### **Capítulo II – Acreditación del Agente Inmobiliario**

**Artículo 3°.- Acreditación del Agente Inmobiliario.-** El Agente Inmobiliario ejerce su función con acreditación estatal, a partir de su inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

(...)

**Artículo 5°.- Efectos jurídicos de la inscripción.-** El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene.

(...)

**Artículo 7°.- Deberes del Agente Inmobiliario.-** Son deberes del Agente Inmobiliario:

1. Actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, a que se refiere el numeral III del Artículo 2°, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.
2. Asesorar a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.
3. Proponer con claridad, precisión y exactitud, información veraz, acerca de los negocios en los que interviene, a los propietarios, compradores o a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria.
4. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores, y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.

**Artículo 8°.- Infracciones del Agente Inmobiliario.-** Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:

1. Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado, mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.
2. Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.
3. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.
4. Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilizar con otros fines, los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.
5. Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario."

#### **IV. ANALISIS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA**

De la exposición de motivos, el análisis de la problemática, en el marco del desarrollo inmobiliario de unidades de propiedad común y propiedad exclusiva, menciona que la Ley N° 27157, ha sido un importante instrumento legal para regular las relaciones entre propietarios mediante la junta de propietarios, pero luego de quince años de notable crecimiento en la construcción y adquisición de inmuebles de esta naturaleza, gracias a programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, se requieren de ajustes para una mejor convivencia entre propietarios, con reglas claras que eviten abusos y permitan un adecuado mantenimiento de dichos inmuebles.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

Asimismo, el Proyecto de Ley plantea como objetivos de la propuesta legislativa, los siguientes:

- a) Hacer más flexible el régimen de administración existente. Con este objetivo, se pretende solucionar el problema del manejo de condominios cada vez más extensos, como son los que observamos en la actualidad. Asimismo, se propone establecer la posibilidad de otorgar el rol que le corresponde al Administrador del edificio o condominio. En ese sentido, se propone la modificación de algunos artículos de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, a fin de adecuarlo al proyecto de ley formulado.
- b) Si bien, la Ley N° 27157 contiene muchas disposiciones que enfatizan la libertad de los copropietarios para reunirse en asambleas y darse el régimen que mejor parezca a sus intereses, cumpliendo, con un marco de legalidad básica, enfatiza en hacer respetar todo lo que se indique en el reglamento interno o se haya aprobado en asamblea. Sin embargo, se hace necesario establecer el rol del administrador quien tiene responsabilidad frente al Estado, al existir el registro de Agentes Inmobiliarios de la Ley N° 29080.
- c) Facilitar la gestión de administración de las viviendas sociales, del 100% de los edificios comercializados, el 70% se ha financiado bajo el sistema hipotecario o el sistema Mi Vivienda.

Por otro lado, de lo manifestado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se recoge en el texto sustitutorio del Proyecto de Ley, las recomendaciones formuladas respecto a la personería jurídica de la Junta de Propietarios, así como, lo que corresponde a la legislación del notariado, Decreto Legislativo N° 1049, especialmente las disposiciones sobre conclusión de la Escritura Pública.

Asimismo, se recogen las recomendaciones planteadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respecto a las modificaciones a la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; así como, en la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario.

De la sustentación del Proyecto de Ley, a cargo del señor Congresista Carlos Bruce Montes de Oca, quien recoge a su vez, lo manifestado por el Dr. Mario Castillo Freyre, miembro del Consejo Consultivo de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, en tal sentido, se recoge la propuesta que la persona jurídica de la Junta de Propietarios, sea la de una asociación.

Al respecto, el señor Congresista Miguel Castro Grández, manifestó su preocupación respecto a la obligación de presentar una constancia de no adeudo a la junta de propietarios, como parte del proceso de firma de la escritura pública, por cuanto dicho requisito puede generar algunas trabas a las operaciones de compra venta; en tal sentido, se recomienda eliminar dicha exigencia. Asimismo, recomendó efectuar las precisiones respecto al mérito ejecutivo para el cobro judicial de las deudas por cuotas de mantenimiento.

## V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones antes expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, en concordancia con lo dispuesto en el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la **APROBACIÓN** del Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, con el siguiente texto sustitutorio:

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

## TEXTO SUSTITUTORIO

### LEY QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

#### **Artículo 1°.- Objeto de la Ley**

La presente ley tiene por objeto regular la administración de las unidades inmobiliarias a cargo de la Junta de Propietarios, de conformidad con lo normado en la Ley N° 27157, sus modificatorias y reglamento, siendo de aplicación supletoria lo establecido en el Código Civil.

#### **Artículo 2°.- Personería Jurídica de la Junta de Propietarios**

La Junta de Propietarios de las unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común se constituye en asociación como persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro. Los recursos patrimoniales que genere la Junta de Propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin fin de lucro de la Junta de Propietarios.

#### **Artículo 3°.- Finalidad de la Asociación de Junta de Propietarios**

La Asociación de Junta de Propietarios tiene por finalidad administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar en una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno y normas de la materia.

**Artículo 4°.- Recursos Patrimoniales de la Junta de Propietarios.** Los recursos patrimoniales de la Junta de Propietarios son los siguientes:

- a) Los ingresos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.
- b) La persona jurídica constituye un fondo para pagos de mantenimiento de imprevistos, que se forma con el porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

#### **Artículo 5°.- Cuotas de mantenimiento**

Los propietarios de los bienes privados están obligados a realizar el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias por los gastos comunes de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27157, su reglamento, sus modificatorias y cada reglamento interno de la Junta de Propietarios. Al respecto se aplican las siguientes disposiciones:

- a) Toda Junta de Propietarios debe mantener una cuenta bancaria exclusiva del condominio. La Junta de Propietarios designa al administrador o a la(s) persona(s) autorizadas al manejo de dicha cuenta.
- b) Existe solidaridad entre el propietario y el poseedor o residente bajo cualquier título del bien de dominio privado, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general con cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios relacionada a los gastos comunes.
- c) Existe solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien de una unidad exclusiva, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general de cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios relacionada a los gastos comunes. El notario deja constancia de esta disposición, en las Escrituras Públicas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.
- d) Cuando la propiedad del bien se encuentra en copropiedad, cada uno de los copropietarios son solidariamente responsables del pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento ordinarias y



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus copropietarios en la proporción que les corresponda.

- e) La obligación de efectuar el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado o se encuentre arrendado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.
- f) El retardo en el cumplimiento del pago genera intereses por mora, de acuerdo a lo señalado en Código Civil, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades por pago tardío que se establezcan en el reglamento interno o por la junta de propietarios. En ningún caso los intereses pueden superar a aquellas tasas establecidas por las entidades financieras o bancarias.
- g) Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el proceso ejecutivo, pudiéndose aplicar lo establecido en el Código Procesal Civil.
- h) En sesión de junta de propietarios convocada de acuerdo a su reglamento interno y con el voto unánime de sus miembros, se puede suspender temporalmente o condonar el cobro de una o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias que por caso de necesidad extrema demostrada no puedan ser pagados por un propietario. En dicho supuesto los demás propietarios asumen proporcionalmente los pagos pendientes o que fueron condonados.

**Artículo 6°.- Designación del Administrador Inmobiliario.**

La administración de los inmuebles bajo el régimen de la presente Ley corresponde obligatoriamente al administrador designado por la junta de propietarios. El periodo del encargo será el que prevea el reglamento interno.

**Artículo 7°.- Modalidades de la Administración Inmobiliaria.**

Las modalidades de administración pueden ser:

- a) Administrador Propietario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica que es propietaria de alguna unidad de propiedad exclusiva, nombrado por la Junta de Propietarios para cumplir con las labores de la administración. La Junta de Propietarios puede fijar una contraprestación para el administrador propietario.
- b) Administrador Inmobiliario: Se encuentra referido a la persona natural o jurídica, con capacidad y conocimientos en administración de inmuebles, o que se encuentra debidamente registrada como Agente Inmobiliario ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la regulación de las normas de la materia y recibe una contraprestación por dicho servicio.

Quando el Administrador Inmobiliario sea una persona jurídica, su representante legal actúa en representación de la misma y puede designar a quienes efectúan el trabajo operativo de la administración, lo cual será comunicado a la junta de propietarios. Sin perjuicio de ello, toda responsabilidad recae en forma solidaria en el representante legal de la persona jurídica administradora y los designados por este.

**Artículo 8°.- Administración a cargo del Promotor Inmobiliario**

En tanto no se instale la Junta de Propietarios y no se designe al administrador, ejerce estas funciones el promotor inmobiliario y a falta de este el constructor, quien podrá contratar con un tercero para tal gestión.

Una vez se hayan transferido un número de bienes de propiedad exclusiva que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de estos, cesará la gestión del promotor o constructor como administrador provisional y deberá constituirse una junta de propietarios. Para ello, el promotor o constructor, según corresponda, debe informarlo por escrito a todos los propietarios, para que se

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

reúnan y constituyan la junta de propietarios y procedan a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes.

De no hacerlo la junta de propietarios, el promotor o constructor, según corresponda, nombra al administrador permanente, que tiene todas las atribuciones a que se refiere la presente ley y permanecerá hasta que la junta de propietarios designe su continuidad o su reemplazo.

**Artículo 9°.- Responsabilidad por Daños y Perjuicios**

Los administradores responden por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

**Artículo 10°.- Representante legal de la Junta de Propietarios**

Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actúa como representante legal el presidente de la junta de propietarios.

**Artículo 11°.- Constitución de Garantías y Seguros**

Se puede disponer la constitución de garantías o seguros para cautelar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto máximo garantizado o asegurado será el equivalente al presupuesto de gastos comunes del inmueble por el periodo que se realiza la respectiva designación.

**Artículo 12°.- Constitución de Sub Administraciones Inmobiliarias**

Dependiendo del volumen de las unidades inmobiliarias incluidas, los condominios o áreas que la conforman, así como la magnitud de servicios comunes administrados, se pueden constituir sub administraciones bajo una sola administración general.

Cuando se trate de unidades inmobiliarias pequeñas, el administrador debe proponer y promover que las juntas de propietarios que se ubiquen en una misma calle o manzana, o exista cercanía entre ellas, alcancen una administración conjunta con el fin de disminuir sus gastos comunes.

**Artículo 13°.- Funciones del Administrador Inmobiliario.**

El administrador efectúa las labores de mantenimiento y conservación de la unidad inmobiliaria que administra, así como el recaudo y las acciones para ello.

Sólo por delegación de facultades por parte del Presidente de la Junta de Propietarios:

1. Ejerce la función de representación de la Junta de Propietarios.
2. Inicia las acciones legales y judiciales contra los que incumplan las normas internas y el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. Al efecto se requiere copia certificada notarial de la delegación conferida por el Presidente de la Junta de Propietarios.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

**PRIMERA.-** Modifícase el artículo 48 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el que queda redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios*

*48.1 El Presidente de la Junta de Propietarios ostenta la representación de la personería jurídica de la Junta de Propietarios y goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.*

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 114/2016-CR, que propone la Ley que Regula la Administración Inmobiliaria.

**48.2 Para ejercer la representación procesal antes referida, ante cualquier entidad pública o privada, natural o jurídica, se requiere copia certificada por notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento."**

**SEGUNDA.-** Modifícanse los artículos 1, 2, 5, 7 y 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los que quedan redactados de la siguiente manera:

"Artículo 1°.- Objeto de la Ley

(...)

*El Agente Inmobiliario desarrolla también los servicios de administración inmobiliaria, cumpliendo en nombre de los propietarios las obligaciones vinculadas a la gestión de la propiedad y gestión del mantenimiento en nombre de los propietarios, de acuerdo a las normas de la materia."*

"Artículo 2°.- Definiciones

*Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

- I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que desarrolla operaciones inmobiliarias de intermediación y la administración inmobiliaria, a cambio de una contraprestación económica.*
- II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885 del Código Civil.*
- III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.*
- IV. Administración inmobiliaria: servicios de gestión y mantenimiento de bienes inmuebles en nombre de los propietarios.**
- V. Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.*
- VI. Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.*
- VII. Junta de Propietarios: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar los servicios de administración inmobiliaria."**

"Artículo 5°.- Efectos jurídicos de la inscripción

*El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para dotar de seguridad jurídica a las operaciones de intermediación inmobiliaria y administración inmobiliaria en que este interviene".*

"Artículo 7°.- Deberes del Agente Inmobiliario

*Son deberes del Agente Inmobiliario en el marco de los contratos de operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria que celebre, los siguientes:*

- 1. Actuar bajo el principio de la buena fe y transparencia.*
- 2. Asesorar a los intermediados, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.**
- 3. Asesorar a los propietarios y junta de propietarios en los temas relativos a la administración inmobiliaria para alcanzar óptimo cuidado y mantenimiento del bien.**
- 4. Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene.*
- 5. Advertir, orientar y explicar acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen."*

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N°  
114/2016-CR, que propone la Ley que Regula  
la Administración Inmobiliaria.

"Artículo 8°.- *Infracciones del Agente Inmobiliario*

*Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:*

1. *Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.*
2. *Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.*
3. *Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.*
4. *Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes que lo contraten o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.*
5. ***Incumplir injustificadamente con sus funciones de administrador inmobiliario para las que fue contratado.***
6. *Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario."*

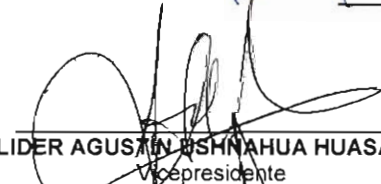
#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA.-** El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento publica en su sitio web las faltas que hayan cometido los Agentes Inmobiliarios así como las sanciones y las absoluciones, de ser el caso.

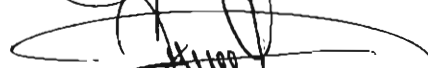
**SEGUNDA.-** El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento adecúa la malla curricular Curso de Especialización del Agente Inmobiliario para cumplir con los objetivos de la presente Ley.

**TERCERA.-** Los registros de Agentes Inmobiliarios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantienen su vigencia.

**CUARTA.-** La presente Ley es de aplicación inmediata, sin perjuicio de ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá emitir las normas reglamentarias que considere necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley.



GLIDER AGUSTÍN BISHNAHUA HUASANGA  
Vicepresidente



MIGUEL ANTONIO CASTRO GRANDEZ  
Miembro Titular



YESENIA PONCE VILLARREAL DE VARGAS  
Miembro Titular



MARISA GLAVE REMY  
Presidenta



MARITA HERRERA AREVALO  
Secretaria



ISRAEL TITO LAZO JULCA  
Miembro Titular



OSÍAS RAMÍREZ GAMARRA  
Miembro Titular

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N°  
114/2016-CR, que propone la Ley que Regula  
la Administración Inmobiliaria.

**BIENVENIDO RAMÍREZ TANDAÑO**  
Miembro Titular



**ZACARÍAS REYMUNDO LAPA INGA**  
Miembro Titular

**CLEMENTE FLORES VÍLCHEZ**  
Miembro Titular

**ELÍAS NICOLÁS RODRÍGUEZ ZAVALETA**  
Miembro Titular

**WILMER AGUILAR MONTENEGRO**  
Miembro Accesitario

**LUCIO ÁVILA ROJAS**  
Miembro Accesitario

**GUILLERMO AUGUSTO BOCANGEL WEYDERT**  
Miembro Accesitario

**CARLOS ALBERTO DOMÍNGUEZ HERRERA**  
Miembro Accesitario

**LUIS HUMBERTO LÓPEZ VILELA**  
Miembro Accesitario

**GUILLERMO HERNÁN MARTORELL SOBERO**  
Miembro Accesitario

**CARLOS MARIO DEL CARMEN TUBINO ARIAS  
SCHREIBER**  
Miembro Titular

**CARLOS RICARDO BRUCE MONTES DE OCA**  
Miembro Titular

**BENIGNO RÍOS OCSA**  
Miembro Titular

**MIGUEL ROMÁN VALDIVIA**  
Miembro Titular

**PERCY ELOY ALCALÁ MATEO**  
Miembro Accesitario

**KARINA JULIZA BETETA RUBÍN**  
Miembro Accesitario

**JOAQUÍN DIPAS HUAMÁN**  
Miembro Accesitario

**MÁRTIRES LIZANA SANTOS**  
Miembro Accesitario

**MOÍSES MAMANI COLQUEHUANCA**  
Miembro Accesitario

**MARÍA CRISTINA MELGAREJO PÁUCAR**  
Miembro Accesitario

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N°  
114/2016-CR, que propone la Ley que Regula  
la Administración Inmobiliaria.

**PALOMA ROSA NOCEDA CHIANG**  
Miembro Accesitario

**DALMIRO FELICIANO PALOMINO ORTIZ**  
Miembro Accesitario

**FEDERICO PARIONA GALINDO**  
Miembro Accesitario

**ROLANDO REATEGUI FLORES**  
Miembro Accesitario

**SEGUNDO LEOCADIO TAPIA BERNAL**  
Miembro Accesitario

**GILMER TRUJILLO ZEGARRA**  
Miembro Accesitario

**ROY ERNESTO VENTURA ANGEL**  
Miembro Accesitario

**RICHARD ARCE CÁCERES**  
Miembro Accesitario

**HERNANDO ISMAEL CEVALLOS FLORES**  
Miembro Accesitario

**EDILBERTO CURRO LÓPEZ**  
Miembro Accesitario

**MARÍA ELENA FORONDA FARRO**  
Miembro Accesitario

**INDIRA ISABEL HUILCA FLORES**  
Miembro Accesitario

**ORACIO ÁNGEL PACORI MAMANI**  
Miembro Accesitario

**ROGELIO ROBERT TUCTO CASTILLO**  
Miembro Accesitario

**SERGIO FRANCISCO FÉLIX DÁVILA VIZCARRA**  
Miembro Accesitario

**VICENTE ANTONIO ZEBALLOS SALINAS**  
Miembro Accesitario

**MARISOL ESPINOZA CRUZ**  
Miembro Accesitario

**JORGE ANDRÉS CASTRO BRAVO**  
Miembro Accesitario

**KARLA SCHAEFER CUCULIZA**  
Miembro Accesitario



Congreso de la República

Comisión de Vivienda y Construcción

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN  
Período Anual de Sesiones 2016- 2017

ASISTENCIA

SESIÓN ORDINARIA N° 10

16 de noviembre de 2016

Hora 12:00 horas

Sala Francisco Bolognesi del Congreso de la República

MIEMBROS TITULARES



1. GLAVE REMY, MARISA  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)  
Presidenta



2.USHÑAHUA HUASANGA, GLIDER  
(Fuerza Popular)  
Vicepresidente



3.HERRERA ARÉVALO, MARITA  
(Fuerza Popular)  
Secretaria



4.TUBINO ARIAS SCHREIBER, CARLOS  
( Fuerza Popular)



Congreso de la República  
Comisión de Vivienda y Construcción



5. BRUCE MONTES DE OCA, CARLOS  
(Peruanos Por El Cambio)



6. CASTRO GRÁNDEZ, MIGUEL  
(Fuerza Popular)



7. FLORES VÍLCHEZ, CLEMENTE  
(Peruanos Por Cambio)

.....



8. LAZO JULCA, ISRAEL  
(Fuerza Popular)



9. LAPA INGA, ZACARÍAS  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)





MIEMBROS TITULARES



10. PONCE VILLARREAL DE VARGAS, YESENIA  
(Fuerza Popular)

.....

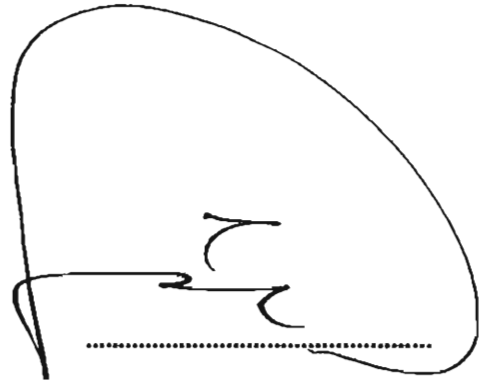


11. RAMÍREZ GAMARRA, OSÍAS  
(Fuerza Popular)

.....



12. RAMÍREZ TANDAZO, BIENVENIDO  
(Fuerza Popular)



.....



13. RÍOS OCSA, BENICIO  
(Alianza para el Progreso )



.....



.....

MIEMBROS TITULARES



14. RODRIGUEZ ZAVALA, ELIAS  
(Célula Parlamentaria Aprista)

.....



15. ROMÁN VALDIVIA, MIGUEL  
(Acción Popular)

.....



**MIEMBROS ASISTENTES**



01. AGUILAR MONTENEGRO, WILMER  
(Fuerza Popular)

.....



02. ALCALÁ MATEO, PERCY  
(Fuerza Popular)

.....



03. ÁVILA ROJAS, LUCIO  
(Fuerza Popular)

.....



04. ARCE CÁCERES, RICHARD  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



05. BETETA RUBÍN, KARINA JULIZA  
(Fuerza Popular)

.....



06. BOCANGEL WEYDERT, GUILLERMO  
(Fuerza Popular)

.....



**MIEMBROS ACCESITARIOS**



**07.CEVALLOS FLORES, HERNANDO ISMAEL**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



**08.CURRO LÓPEZ, EDILBERTO**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



**09.DÁVILA VIZCARR, SERGIO FRANCISCO**  
(Peruanos Por El Cambio)

.....



**10.DEL ÁGUILA HERRERA, EDMUNDO**  
(Acción Popular)

.....



**11.DIPAS HUAMÁN, JOAQUÍN**  
(Acción Popular)

.....



**MIEMBROS ACCESITARIOS**



**12. DOMÍNGUEZ HERRERA, CARLOS ALBERTO**  
(Fuerza Popular)

.....



**13. ESPINOZA CRUZ, MARISOL**  
(Alianza Para El Progreso)

.....



**14. FORONDA FARRO, MARÍA ELENA**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



**15. HUILCA FLORES, INDIRA ISABEL**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



**16. LIZANA SANTOS, MÁRTIRES**  
(Fuerza Popular)

.....



MIEMBROS ACCESITARIOS



17. LÓPEZ VILELA, LUIS HUMBERTO  
(Fuerza Popular)

.....



18. MAMANI COLQUEHUANCA, MOÍSES  
(Fuerza Popular)

.....



19. MARTORELL SOBERO, GUILLERMO  
(Fuerza Popular)

.....



20. MELGAREJO PÁUCAR, MARÍA CRISTINA  
(Fuerza Popular)

.....



21. NOCEDA CHIANG, PALOMA ROSA  
(Fuerza Popular)

.....



22. NARVÁEZ SOTO, ELOY RICARDO  
(Alianza Para El Progreso)

.....



MIEMBROS ACCESITARIOS



23. PACORI MAMANI, ORACIO ÁNGEL  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad) .....



24. PALOMINO ORTIZ, DALMIRO FELICIANO  
(Fuerza Popular) .....



25. PARIONA GALINDO, FEDERICO  
(Fuerza Popular) .....



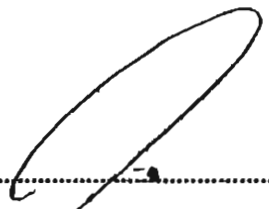
26. REÁTEGUI FLORES, ROLANDO  
(Fuerza Popular) .....



27. TAPIA BERNAL, SEGUNDO LEOCADIO  
(Fuerza Popular) .....



28. TRUJILLO ZEGARRA, GILMER  
(Fuerza Popular) .....

  
.....



**MIEMBROS ACCESITARIOS**



**29. TUCTO CASTILLO, ROGELIO ROBERT**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad) .....



**30. VÁSQUEZ SÁNCHEZ, CÉSAR HENRY**  
(Alianza Para El Progreso) .....



**31. VENTURA ÁNGEL, ROY ERNESTO**  
(Fuerza Popular) .....



**32. ZEVALLOS SALINAS, VICENTE ANTONIO**  
(Peruanos Por El Cambio) .....



**33. JORGE ANDRÉS CASTRO BRAVO**  
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad) .....





*Congreso de la República*  
*Comisión de Vivienda y Construcción*



**34. Schaefer Cuculiza Karla Melissa**  
**(Fuerza Popular)** .....

Lima, 15 de Noviembre del 2016

**Oficio N°178 -2016/2017-YPVDV-CR**

Señor:

**MARISA GLAVE REMY**

**Congresista de la Republica**

**Presidente de la Comisión de Vivienda Construcción y Saneamiento**

Presente.-

De mi particular consideración:

Me dirijo a usted, a fin de comunicar mi inasistencia a la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de vivienda construcción y saneamiento, programada para el día, miércoles 16 de Noviembre de 2016 a las 12:00 pm, por motivos de agenda de representación previamente establecida que impiden mi presencia en la citada sesión.

En tal sentido, solicito se me expida la dispensa correspondiente

Atentamente,



**WALTER RENGIPO SPELUCIN**  
**Asesor - Despacho Congresal**

Congresista de la Republica Yesenia Ponce Villarreal De Vargas

*Recibido  
16-11-16*

Lima, 16 de noviembre de 2016

**OFICIO N° 000180- 2016-2017-ORG/CR**

Sra.:

**MARISA GLAVE REMY**

Presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción  
del Congreso de la República.

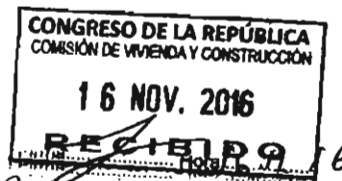
**Presente.-**

De mi consideración:

Me dirijo a usted, a fin de saludarlo cordialmente y por encargo especial del Congresista Osias Ramírez Gamarra, hacer de su conocimiento que el señor congresista no pudo asistir a la Sesión Ordinaria de la Comisión bajo su presidencia, convocada por su para el día de la fecha, en la sala Francisco Bolognesi de Palacio Legislativo, por encontrarse cumpliendo actividades propias de su labor parlamentaria, programadas con anterioridad. Por lo que solicito la LICENCIA correspondiente.

Es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,



  
GERSON CHAVEZ MIRANDA  
ASESOR  
Congresista Osias Ramírez Gamarra

ORG/eht

**OFICIO N° 113-2016-2017-CFV/CR**

Señora  
**MARISA GLAVE REMI**  
**Presidenta de la Comisión de Vivienda**  
Congreso de la República  
**Presente.-**

**ASUNTO: SOLICITA LICENCIA**

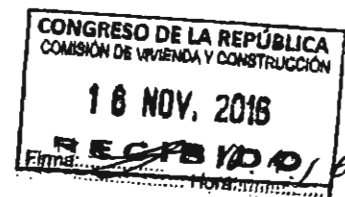
**De mi Especial Consideración:**

Es grato dirigirme a Usted para saludarla muy cordialmente y al mismo tiempo solicitarle se sirva otorgarme LICENCIA para día Miércoles 16 de Noviembre del año en curso, en la Comisión de Vivienda que Usted acertadamente preside, en mi calidad de ser miembro Titular, por motivos de representación parlamentaria.

Sin otro particular, me despido de usted, no sin antes reiterarle las muestras de consideración y estima personal.

| *Lima 16 de Noviembre del 2016*

.....  
**CLEMENTE FLORES VÍLCHEZ**  
Congresista de la República





**COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN**  
**PERIODO ANUAL DE SESIONES 2016-2017**  
**PRIMERA LEGISLATURA ORDINARIA**

**ACTA DE LA DECIMA SESIÓN ORDINARIA**  
**Miércoles, 16 de noviembre de 2016**

**PRESIDENCIA DE LA SEÑORA CONGRESISTA**  
**MARISA GLAVE REMY**

**Lugar: Sala Bolognesi - Palacio Legislativo**

Siendo las doce (12) horas con dieciséis (16) minutos, del día Miércoles 16 de noviembre de 2016, en la Sala Francisco Bolognesi del Palacio Legislativo, bajo la presidencia del señora congresista Marisa Glave Remy contando con la asistencia de los congresistas titulares: Glider Ushñahua Huasanga, Marita Herrera Arévalo, Miguel Castro Grández, Zacarías Lapa Inga, Israel Lazo Julca, Carlos Tubino Arias Schereiber, Bienvenido Ramírez Tandazo, Carlos Bruce Montes de Oca, Benicio Ríos Oca, Elías Rodríguez Zavaleta y Miguel Román Valdivia; así como del congresista accesitario: Trujillo Zegarra y con las dispensas de los señores Congresistas Osías Ramírez Gamarra, Yesenia Ponce Villarreal de Vargas y Clemente Flóres Vlchez.

La Presidencia anuncia que contando con el quórum correspondiente se inicia la sesión.

**I. – APROBACION DEL ACTA**

La Presidencia somete para su aprobación el acta correspondiente a la novena sesión ordinaria realizada el 09 de noviembre del presente, la cual, es aprobada por unanimidad.

**II. – DESPACHO**

La Presidencia manifiesta que se ha remitido la relación de documentos recibidos, y enviados a la Comisión.

La Presidencia indica que si alguno de los miembros de la Comisión tuviera interés en algún documento en particular pueden solicitarlo a través de un pedido a la Secretaría Técnica de la Comisión.

### **III.- INFORMES**

3.1.- La Presidencia informa que se ha recibido el pedido del Congresista Ríos Ocsa, con la finalidad que se pueda convocar al Ministro de Cultura el Señor Jorge Nieto, con el fin que participe en la Audiencia Descentralizada de la Región Cuzco. Se procede atender el pedido.

3.2.- La Presidencia informa que se ha recibido el pedido del Congresista Vicente Zevallos, con la finalidad que se pueda convocar a la Comisión Liquidadora del Banco de Materiales para que informe sobre el estado situacional del proceso de liquidación. Se atenderá esta solicitud.

### **IV.- PEDIDOS**

La Presidente anuncia que no habiendo pedidos se pasa a la Orden del Día.

### **V.- ORDEN DEL DIA**

#### **5.1 DICTAMEN RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY N° 114-2016-CR "LEY QUE REGULA LA ADMINISTRACION INMOBILIARIA".**

Este nuevo texto sustitutorio ha considerado las opiniones de las instituciones y de los órganos técnicos consultados, así como los aportes realizados en la sesión ordinaria del 09 de noviembre del año en curso.

La Presidencia sostiene que se han realizado los ajustes de técnica legislativa, sin modificar la materia esencial de la propuesta, en la fórmula legal contenida en el dictamen. En este sentido se ha incorporado el objeto de la ley y se ha individualizado cada uno de los artículos consignándole la sumilla que le corresponde acorde con cada uno de los contenidos que han sido materia de regulación. En este estado se dispuso se distribuya el texto sustitutorio con los ajustes de redacción.

A continuación se transcribe literalmente el texto distribuido:

#### **"TEXTO SUSTITUTORIO**

*(Entregado en Sala de Sesiones con fecha 16 Noviembre 2016 a las 12.00 m.)*

#### **LEY QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**

##### **Artículo 1°.- Objeto de la Ley**

*La presente ley tiene por objeto regular la administración de las unidades inmobiliarias a cargo de la Junta de Propietarios, de conformidad con lo normado en la Ley N° 27157, sus modificatorias y reglamento, siendo de aplicación supletoria lo establecido en el Código Civil.*

**Artículo 2°.- Personería Jurídica de la Junta de Propietarios**

*La Junta de Propietarios de las unidades Inmobiliarias bajo régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común se constituye en asociación como persona jurídica de naturaleza civil sin fin de lucro. Los recursos patrimoniales que genere la Junta de Propietarios para contribuir con el pago de los gastos comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin fin de lucro de la Junta de Propietarios.*

**Artículo 3°.- Finalidad de la Asociación de Junta de Propietarios**

*La Asociación de Junta de Propietarios tiene por finalidad administrar y mantener de forma eficaz y eficiente los bienes y servicios comunes, colaborar en una óptima convivencia, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y cumplir y hacer cumplir el reglamento interno y normas de la materia.*

**Artículo 4°.- Recursos Patrimoniales de la Junta de Propietarios.**

*Los recursos patrimoniales de la Junta de Propietarios son los siguientes:*

- a) Los ingresos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, multas, Intereses, fondo de Imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.*
- b) La persona jurídica constituye un fondo para pagos de mantenimiento de imprevistos, que se forma con el porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.*

**Artículo 5°.- Cuotas de mantenimiento**

*Los propietarios de los bienes privados están obligados a realizar el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias por los gastos comunes de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27157, su Reglamento, sus modificatorias y cada reglamento interno de la Junta de Propietarios. Al respecto se aplican las siguientes disposiciones:*

- a) Toda Junta de Propietarios debe mantener una cuenta bancaria exclusiva del condominio. La Junta de Propietarios designa al administrador o a la(s) persona(s) autorizadas al manejo de dicha cuenta.*
- b) Existe solidaridad entre el propietario y el poseedor o residente bajo cualquier título del bien de dominio privado, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general con cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios relacionada a los gastos comunes.*
- c) Existe solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien de una unidad exclusiva, respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y en general de cualquier deuda con la respectiva Junta de Propietarios*

*relacionada a los gastos comunes. El notario deja constancia de esta disposición, en las Escrituras Públicas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.*

- d) Cuando la propiedad del bien se encuentra en copropiedad, cada uno de los copropietarios son solidariamente responsables del pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus copropietarios en la proporción que les corresponda.*
- e) La obligación de efectuar el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado o se encuentre arrendado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*
- f) El retardo en el cumplimiento del pago genera intereses por mora, de acuerdo a lo señalado en Código Civil, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades por pago tardío que se establezcan en el reglamento interno o por la junta de propietarios. En ningún caso los intereses pueden superar a aquellas tasas establecidas por las entidades financieras o bancarias.*
- g) Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el proceso ejecutivo, pudiéndose aplicar lo establecido en el Código Procesal Civil.*
- h) En sesión de junta de propietarios convocada de acuerdo a su reglamento interno y con el voto unánime de sus miembros, se puede suspender temporalmente o condonar el cobro de una o más cuotas ordinarias y/o extraordinarias que por caso de necesidad extrema demostrada no puedan ser pagados por un propietario. En dicho supuesto los demás propietarios asumen proporcionalmente los pagos pendientes o que fueron condonados.*

#### **Artículo 6°.- Designación del Administrador Inmobiliario.**

*La administración de los Inmuebles bajo el régimen de la presente Ley corresponde obligatoriamente al administrador designado por la junta de propietarios. El periodo del encargo será el que prevea el reglamento interno.*

#### **Artículo 7°.- Modalidades de la Administración Inmobiliaria.**

*Las modalidades de administración pueden ser:*

- a) Administrador Propietario: Se encuentra referida a la persona natural o jurídica que es propietaria de alguna unidad de propiedad exclusiva, nombrado por la Junta de Propietarios para cumplir con las labores de la administración. La Junta de Propietarios puede fijar una contraprestación para el administrador propietario.*



b) *Administrador Inmobiliario: Se encuentra referida a la persona natural o jurídica, con capacidad y conocimientos en administración de inmuebles, o que se encuentra debidamente registrada como Agente Inmobiliario ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la regulación de las normas de la materia y recibe una contraprestación por dicho servicio.*

*Cuando el Administrador Inmobiliario sea una persona jurídica, su representante legal actúa en representación de la misma y puede designar a quienes efectúan el trabajo operativo de la administración, lo cual será comunicado a la junta de propietarios. Sin perjuicio de ello, toda responsabilidad recae en forma solidaria en el representante legal de la persona jurídica administradora y los designados por este.*

**Artículo 8°.- Administración a cargo del Promotor Inmobiliario**

*En tanto no se instale la Junta de Propietarios y no se designe al administrador, ejerce estas funciones el promotor inmobiliario y a falta de este el constructor, quien podrá contratar con un tercero para tal gestión.*

*Una vez se hayan transferido un número de bienes de propiedad exclusiva que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de estos, cesará la gestión del promotor o constructor como administrador provisional y deberá constituirse una junta de propietarios. Para ello, el promotor o constructor, según corresponda, debe informarlo por escrito a todos los propietarios, para que se reúnan y constituyan la junta de propietarios y procedan a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes.*

*De no hacerlo la junta de propietarios, el promotor o constructor, según corresponda, nombrará al administrador permanente, que tiene todas las atribuciones a que se refiere la presente ley y permanecerá hasta que la junta de propietarios designe su continuidad o su reemplazo.*

**Artículo 9°.- Responsabilidad por Daños y Perjuicios**

*Los administradores responden por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.*

**Artículo 10°.- Representante legal de la Junta de Propietarios**

*Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actúa como representante legal el presidente de la junta de propietarios.*

**Artículo 11°.- Constitución de Garantías y Seguros**

*Se puede disponer la constitución de garantías o seguros para cautelar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto máximo garantizado o asegurado será el equivalente al presupuesto de gastos comunes del inmueble por el periodo que se realiza la respectiva designación.*

**Artículo 12°.- Constitución de Sub Administraciones Inmobiliarias**

*Dependiendo el volumen de las unidades inmobiliarias Incluidas, los condominios o áreas que la conforman, así como la magnitud de servicios comunes administrados, se pueden constituir sub administraciones bajo una sola administración general.*

*Cuando se trate de unidades inmobiliarias pequeñas, el administrador debe proponer y promover que las juntas de propietarios que se ubiquen en una misma calle o manzana, o exista cercanía entre ellas, alcancen una administración conjunta con el fin de disminuir sus gastos comunes.*

**Artículo 13°.- Funciones del Administrador Inmobiliario.**

*El administrador efectúa las labores de mantenimiento y conservación de la unidad Inmobiliaria que administra, así como el recaudo y las acciones para ello.*

*Sólo por delegación de facultades por parte del Presidente de la Junta de Propietarios:*

- 1. Ejerce la función de representación de la Junta de Propietarios.*
- 2. Inicia las acciones legales y judiciales contra los que incumplan las normas internas y el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. Al efecto se requiere copia certificada notarial de la delegación conferida por el Presidente de la Junta de Propietarios.*

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

**PRIMERA.-** *Modifícase el artículo 48 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el que queda redactado de la siguiente manera:*

*"Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios*

*48.1 El Presidente de la Junta de Propietarios ostenta la representación de la personería jurídica de la Junta de Propietarios y goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.*

*48.2 Para ejercer la representación procesal antes referida, ante cualquier entidad pública o privada, natural o jurídica, se requiere copia certificada por notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento."*

**SEGUNDA.-** *Modifícanse los artículos 1, 2, 5, 7 y 8 de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los que quedan redactados de la siguiente manera:*

## **"Artículo 1°.- Objeto de la Ley**

(...)

*El Agente Inmobiliario desarrolla también los servicios de administración inmobiliaria, cumpliendo en nombre de los propietarios las obligaciones vinculadas a la gestión de la propiedad y gestión del mantenimiento en nombre de los propietarios, de acuerdo a las normas de la materia.*

## **"Artículo 2°.- Definiciones**

*Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

- I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que desarrolla operaciones inmobiliarias de intermediación y la administración inmobiliaria, a cambio de una contraprestación económica.*
- II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885 del Código Civil.*
- III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.*
- IV. Administración Inmobiliaria: servicios de gestión y mantenimiento de bienes inmuebles en nombre de los propietarios.*
- V. Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.*
- VI. Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.*
- VII. Junta de Propietarios: Quien contrata con una Agente Inmobiliario con el objeto de realizar los servicios de administración inmobiliaria."*

## **"Artículo 5°.- Efectos jurídicos de la inscripción**

*El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para dotar de seguridad jurídica a las operaciones de intermediación inmobiliaria y administración inmobiliaria en que este interviene".*

## **"Artículo 7°.- Deberes del Agente Inmobiliario**

*Son deberes del Agente Inmobiliario en el marco de los contratos de operaciones inmobiliarias y administración inmobiliaria que celebre, los siguientes:*

- 1. Actuar bajo el principio de la buena fe y transparencia.*

2. *Asesorar a los intermediados, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.*
3. *Asesorar a los propietarios y junta de propietarios en los temas relativos a la administración inmobiliaria para alcanzar óptimo cuidado y mantenimiento del bien.*
4. *Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene.*
5. *Advertir, orientar y explicar acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen."*

### **"Artículo 8º.- Infracciones del Agente Inmobiliario**

*Las Infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:*

1. *Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.*
2. *Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.*
3. *Ofrecer un bien Inmueble al mercado para la realización de una operación Inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.*
4. *Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes que lo contraten o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.*
5. *Incumplir injustificadamente con sus funciones de administrador inmobiliario para las que fue contratado.*
6. *Remitir información falsa o incompleta de las operaciones Inmobiliarias y administración inmobiliaria en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario."*

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**PRIMERA.-** *El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento publica en su sitio web las faltas que hayan cometido los Agentes Inmobiliarios así como las sanciones y las absoluciones, de ser el caso.*

**SEGUNDA.-** *El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento adecúa la malla curricular Curso de Especialización del Agente Inmobiliario para cumplir con los objetivos de la presente Ley.*

**TERCERA.-** *Los registros de Agentes Inmobiliarios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mantienen su vigencia.*

**CUARTA.-** *La presente Ley es de aplicación inmediata, sin perjuicio de ello, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá emitir las normas reglamentarias que considere necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley.*”

En este estado, la señora Presidenta invita a los señores congresistas que tuvieran a bien participar y formular sus aportes o sugerencias en relación al texto sustitutorio distribuido. No se pide el uso de la palabra.

Efectuada la convocatoria y en vista que ningún parlamentario pidió hacer uso de la palabra la señora Presidenta procedió a someter al voto el texto sustitutorio distribuido en Sala de Comisiones, recibiendo la aprobación en mayoría de los señores congresistas presentes al momento de la votación, **Bruce Montes de Oca, Castro Grandez, Herrera Arévalo, Ushñagua Huasanga, Lapa Inga, Trujillo Zegarra y Ríos Ocsa y Marisa Glave Remy**, con la abstención del congresista **Tubino Arias Shereiber**.

En esta estación la Presidencia pide autorización para ejecutar los acuerdos tomados en la presente sesión, sin esperar el trámite de aprobación del Acta, siendo aprobada por unanimidad por los congresistas presentes.

## **5.2 EXPOSICIÓN DE LA DOCTORA LUCIA LEDESMA, DIRECTORA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO Y BONO FAMILIAR HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION**

La Directora sostiene que la expondrá sobre la situación del Programa Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional, Indicando que ambos programas se sostienen en la siguiente base legal:

- Ley 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional
- D Leg. N° 1226 –Que modifica la Ley N° 27829
- D S N° 013-2007-VIVIENDA, Reglamento del Bono Familiar Habitacional.
- R M N° 102-2012-VIVIENDA Reglamento Operativo para Acceder al BFH CSP y MV
- R M N° 209-2012-VIVIENDA Reglamento Operativo para Acceder al BFH AVN y CSPC

Por otro lado, indica que el Programa Techo Propio otorga un subsidio habitacional denominado Bono Familiar Habitacional a familias con menores recursos con el fin de ayudarlos a adquirir, construir o mejorar una Vivienda de Interés Social.

Asimismo se accede al Subsidio BFH mediante las siguientes modalidades: 1) Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) para familias que no tienen vivienda ni

terreno donde construirla,. 2) Construcción en Sitio Propio (CSP) para familias que no tienen vivienda pero tienen terreno o áreas independizadas donde construir y 3) Para mejorar su vivienda, donde el Bono asciende a S/ 9,085.

A la fecha, los recursos ejecutados en el Bono Familiar Habitacional, en sus tres modalidades, entre el 2012 y 2016 asciende a suma de S/ 2,452,426, llegando en su ejecución al 2016 a otorgarse la suma de 611 millones. Para el 2017, el Ministerio de Economía y Finanzas nos ha otorgado 467 millones. No obstante, solicitaremos mayores recursos conforme transcurra el año.

A continuación participaron los congresistas **Marisa Glave, Carlos Bruce, Miguel Castro, Benicio Ríos, Gilmer Trujillo Zegarra, Zacarías Lapa Miguel Román**, quienes destacaron la necesidad de consolidar el financiamiento del Bono Familiar Habitacional, mejorando la compatibilización entre la oferta presupuestal y la creciente demanda para acceder este programa por parte de las familias más necesitadas a nivel nacional, en especial quienes han desembolsado sus ahorros y esperan el otorgamiento del bono habitacional, la necesidad de extender en forma descentralizada el programa, mejorar la coordinación con COFOPRI y las Municipalidades Provinciales, entre otros.

La Directora del Fondo Techo Propio, asume el compromiso de alcanzar de manera escrita la ejecución del presupuesto 2016 y 2017, así como los créditos de bono familiar habitacional en Lima y a nivel de provincias del interior del país, dado el alto nivel de demanda, operatividad del sistema y coordinación con las entidades técnicas.

La Presidencia agradeció la presentación de la funcionaria del Ministerio de Vivienda y Construcción y procedió a levantar la sesión siendo las 1 de tarde con 16 minutos.

Forma parte del Acta, la transcripción de la versión magnetofónica de la presente sesión.



**MARISA GLAVE REMY**  
Presidente  
Comisión de Vivienda y Construcción



**MARITA HERRERA ARÉVALO**  
Secretaría  
Comisión de Vivienda y Construcción