

PROYECTO DE LEY N°

6007/2020-CR



**SUMILLA: LEY QUE ESTABLECE NUEVOS PARÁMETROS DE GESTIÓN A LA COMISIÓN AD HOC DEL FONAVI, PARA LA COBRANZA DE LA CARTERA DE CUENTAS POR COBRAR DE CRÉDITOS VENCIDOS A CARGO DE PERSONAS NATURALES, ASÍ COMO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD DE TODOS LOS POSESIONARIOS DE TODO TIPO DE TERRENOS Y/O VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON RECURSOS DEL FONAVI**

Los congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario “Podemos Perú” a iniciativa del Congresista Orestes Pompeyo Sánchez Luis, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107º de la Constitución Política del Perú y en concordancia con los artículos 22 inciso c), 67º, 75º y 76º del Reglamento del Congreso de la República; propone el siguiente proyecto de ley:

### I. FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente

**LEY QUE ESTABLECE NUEVOS PARÁMETROS DE GESTIÓN A LA COMISIÓN AD HOC DEL FONAVI, PARA LA COBRANZA DE LA CARTERA DE CUENTAS POR COBRAR DE CRÉDITOS VENCIDOS A CARGO DE PERSONAS NATURALES, ASÍ COMO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD DE TODOS LOS POSESIONARIOS DE TODO TIPO DE TERRENOS Y/O VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON RECURSOS DEL FONAVI**

#### Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene como objeto establecer nuevos parámetros de gestión para ser aplicados por la Comisión Ad Hoc del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), creada por la Ley 29625 en un proceso definitorio y a nivel nacional para todos los poseicionarios de terrenos y viviendas construidas con recursos del FONAVI, así como a titulares de créditos vencidos que mantengan la posesión de los inmuebles, para que, mediante un pago pecuniario razonable y condiciones flexibles, obtengan el saneamiento de la propiedad en la que habitan y cuyos pagos incrementarán los fondos del FONAVI destinados al proceso de la devolución de aportes, normado en el artículo 1 de la Ley 29625: “Ley de devolución del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo”.

## Artículo 2.- Alcance

Le presente Ley es aplicable a la totalidad de los casos de los terrenos y viviendas construidas con recursos del FONAVI, que a la fecha de publicación de la presente se acredite su ocupación por un periodo no menor de 10 años consecutivos, para uso de vivienda y cuyo inmueble mantengan una cuenta por pagar al FONAVI o un pago necesario para su saneamiento y/o venta definitiva.

Están exceptuados aquellos terrenos y/o viviendas construidas para uso de vivienda, que se encuentren bajo posesión directa y administración de la Comisión Ad Hoc del FONAVI o sus administradores. También están excluidos aquellos inmuebles construidos para uso comercial.

## Artículo 3.- De las categorías de poseedor

Son beneficiarios de lo dispuesto en la presente ley todos los poseedores que acrediten su condición, ya sea que tengan titularidad registral del predio en el que están en posesión o no la tengan.

## Artículo 4.- De la determinación de la base de la deuda a pagar por parte de los poseedores beneficiarios

El parámetro para la cobranza razonable para el FONAVI será el Capital Invertido en el pasado por FONAVI en la construcción del terreno o inmueble, más la aplicación de un interés simple considerando la tasa legal en moneda nacional vigente, por el periodo comprendido entre la fecha en que se entregó el inmueble o la fecha en que cayó en vencido el crédito, hasta la fecha en que se firme el nuevo acuerdo de pago, total o parcial, ya sea al contado o refinanciado.

Para la determinación de la deuda en función de la categoría de poseedor establecida en el artículo anterior, se establecen los siguientes criterios: (Si el poseedor es titular registral del predio la deuda a pagar será el saldo de capital del contrato original otorgado por FONAVI, más una tasa de interés legal vigente, en moneda nacional. Si el poseedor no es titular registral del predio en el que acredita la posesión, la deuda a pagar será el monto original que invirtió FONAVI en la construcción/habilitación, más una tasa de interés legal vigente, en moneda nacional).

## Artículo 5.- Condiciones especiales para el incentivo y facilidades del pago de las cuentas por cobrar del FONAVI.

- 5.1. Toda deuda puede ser fraccionada hasta por cinco (5) años, pagaderos en cuotas mensuales que no excederán de 12 al año. La primera cuota se paga a la suscripción del nuevo contrato.

- 5.2. La tasa de interés compensatorio de los refinaciamientos será la tasa legal anual en moneda nacional, vigente a la fecha de la suscripción del nuevo contrato.
- 5.3. Para los casos de pagos al contado, estos tendrán un descuento del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto de la deuda total a pagar determinada

#### **Artículo 6.- Condiciones especiales para la protección de casos especiales**

Aquellos casos de poseedores que por su vulneración económica no puedan acceder a los beneficios de la presente Ley, y aquellos que no tengan el requisito del mínimo de años de posesión precisada en el artículo 2 precedente, la COMISIÓN AD HOC del FONAVI, deberá realizar un estudio económico social, para determinar una alternativa de solución. Mientras este estudio no sea aprobado, no podrán realizar ninguna acción de cobranza, administrativa, judicial y/o extrajudicial contra esta población. Los casos que serían incluidos en esta categoría de casos especiales deberán evaluarse a partir de una solicitud expresa y por escrito de cada ciudadano

#### **Artículo 7.- Casos especiales para determinar la deuda total a cobrar.**

Con respecto a aquellos créditos que se otorgaron bajo unidades de deuda a valores de actualización constante, con el fin de contener los efectos de alta inflación y de cambio de tipo de moneda nacional, como los créditos para vivienda USPAC (Unidad de Sueldo Promedio de Actualización Constante) y similares; en estos casos debe aplicarse el criterio del Precio original del terreno o vivienda de FONAVI más una tasa de interés legal anual en moneda nacional, calculada al momento de la liquidación de la deuda. Para determinar este valor, se puede usar el Precio de otro inmueble de similares características en el Programa de Vivienda o en la Región en la que se ubica.

Este mismo criterio debe aplicarse a aquellos casos en los que la deuda se registra en una moneda no vigente. También se debe tomar como referencia el valor de la deuda o de un inmueble de similares características ubicado en el Programa de Vivienda o en la Región en que se ubica el inmueble materia del saneamiento de su deuda.

#### **Artículo 8.- Criterios para determinar la condición de poseedor.**

La Comisión Ad Hoc del FONAVI deberá incluir en los requisitos de acreditación de los solicitantes, criterios de bajos costos transaccionales y evitar excesiva onerosidad que se convierta en barreras de acceso de los beneficiarios a la presente Ley.

Constituye requisito esencial la realización de una Inspección Ocular de la vivienda y la Declaración Jurada de 2 vecinos que sean acreditados bajo los criterios establecidos por la mencionada Comisión

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINALES

### **PRIMERA. - Planificación de la Gestión de Atención de Solicitantes**

La Comisión Ad Hoc del FONAVI deberá coordinar con el Banco de Materiales en Liquidación y otros gestores, que la atención a los solicitantes, tanto presenciales o por vía virtual se haga con diligencia y con alta calidad a estos usuarios.

Deberá implementar un procedimiento que evite las aglomeraciones y excesivos tiempos de espera de los usuarios y cautelar todos los protocolos sanitarios establecidas por la autoridad competente.

### **SEGUNDA. - Resolución de Contratos Vencidos**

En los casos que los solicitantes que se acojan a la presente ley no sean los titulares del crédito vencido, para efectos de la suscripción del respectivo contrato, previamente la Comisión Ad Hoc del FONAVI, a través de las facultades normativas especiales del Banco de Materiales en Liquidación, deberá proceder a la resolución del contrato vencido. Con la suscripción del nuevo contrato se procederá a la modificación de la titularidad registral

### **TERCERA. - Reglamentación**

La presente Ley no requiere Reglamentación, dado que la Comisión Ad Hoc del FONAVI es autónoma en su gestión y cuenta con las facultades para establecer los lineamientos para la implementación de la presente ley.

Bajo responsabilidad, la Comisión Ad Hoc del FONAVI aprobará los nuevos lineamientos de gestión de la presente Ley en un plazo que no debe excederse a los treinta (30) días calendarios contados desde la publicación de la presente ley.

El inicio de atención de los usuarios deberá iniciar a los siete (7) días útiles desde la aprobación de los Lineamientos de Gestión que apruebe la citada Comisión Ad Hoc.

### **CUARTA. - Criterios para disminuir costos para formalizar el trámite sucesivo registral**

Ante los casos en que la titularidad registral del inmueble por sanear se encuentre a nombre de terceros, como el Banco de la Vivienda del Perú en liquidación, ENACE en liquidación u otras, el Banco de Materiales en Liquidación se deberá aplicar criterios de reducción de costos transaccionales para la formalización de las transferencias de dominio y/o firma de convenios de pago.

### **QUINTA. – Resolución de Controversias Normativas**



ORESTES POMPEYO SANCHEZ LUIS

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la universalización de la Salud"

Ante cualquier controversia prevalece la derogación normativa indicada en el artículo 11º de la Ley 29625: "Ley de devolución del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo"

#### SEXTA. – Plazo de acogimiento

El plazo máximo para acogerse a los beneficios de la presente ley será de tres (3) años calendarios contados a partir de su publicación.

Lima, 17 de Agosto del 2020



Firmado digitalmente por:  
SANCHEZ LUIS Orestes  
Pompeyo FIR 09207109 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 17/08/2020 17:47:48-0500

Orestes Pompeyo Sánchez Luis  
Congresista de la República



Firmado digitalmente por:  
GALLARDO BECERRA Maria  
Martina FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2020 14:03:27-0500



Firmado digitalmente por:  
FLORES VILLEGAS Johan FAU  
20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 17/08/2020 22:26:36-0500



Firmado digitalmente por:  
CABRERA VEGA Maria Teresa  
FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2020 17:18:48-0500



Firmado digitalmente por:  
URRESTI ELERA Daniel  
Belizario FIR 43863835 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2020 04:41:30+0200



Firmado digitalmente por:  
GARCIA RODRIGUEZ  
Jaqueline Cecilia FAU 20161749126  
soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 18/08/2020 12:20:34-0500



5  
Firmado digitalmente por:  
URRESTI ELERA Daniel  
Belizario FIR 43863835 hard  
Motivo: Doy V° B°  
Fecha: 18/08/2020 04:42:16+0200

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, ....21....de....AGOSTO....del 2020....

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77º del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 6007 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E  
INTELIGENCIA FINANCIERA.....

JAVIER ANGELES ILLMANN  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

## II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### **Definición del problema**

La presente iniciativa legislativa se sustenta en el hecho que las diversas entidades públicas que tuvieron a su cargo la administración del patrimonio del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), durante casi 30 años, no han podido establecer mecanismos exitosos para que la cartera de cuentas por cobrar morosas que corresponden a centenares de miles de personas a nivel nacional, puedan ser recuperadas, a pesar de contar con logística, garantías y expresiones de voluntad de pago de los deudores, así como de terceros, que acreditando un interés legítimo a través de un mecanismo de pago justo, puedan acceder al saneamiento de la propiedad que habitan por décadas.

En la etapa actual, desde que el Tribunal Constitucional estableció que el Patrimonio del FONAVI siempre fue de dominio privado<sup>1</sup> y que a través de la Ley 29625<sup>2</sup> publicado el 8 de diciembre de 2010 “*Ley de devolución del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo*”, se determinó la necesidad de la devolución de los aportes a los Fonavistas que contribuyeron a dicho Fondo, muy poco se ha avanzado. Al respecto, hasta el 14 de noviembre del 2019, se ha devuelto parcialmente los aportes a un total de 1'084,598 Fonavistas de más de 2.5 millones de inscritos<sup>3</sup>.

Cabe señalar que la gestión de las cobranzas y la devolución de los aportes se encuentra a cargo de la llamada Comisión Ad Hoc del FONAVI, creada por la Ley 29625, artículos 4 y 9, que a letra dicen:

“Artículo 4. Confórmese una Comisión Ad Hoc, que efectuará todos los procedimientos y procesos que sean necesarios para cumplir con lo establecido en el artículo 2º y 3º, señalados...”  
Artículo 9º: “La Comisión Liquidadora del FONAVI hará entrega de toda la documentación e informes pertinentes a la Comisión Ad Hoc, quienes se encargarán de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos que mantenga el fondo...”.

La situación es crítica y existe una fuerte desazón de parte de los Fonavistas ante la falta de resultados de parte de la Comisión Ad Hoc del FONAVI, por no haber diseñado e implementado mecanismos eficaces necesarios para el saneamiento de estas cuentas por cobrar y de las viviendas en posesión de decenas de miles de familias a nivel nacional. Cabe mencionar que esta Comisión Ad Hoc es controlada en mayoría por los representantes del Estado.<sup>4</sup>

Existe una relación directa entre la recuperación de las cuentas por cobrar y la devolución de los aportes, dado que una recaudación récord para el FONAVI permitirá incrementar la

<sup>1</sup> Expediente N° 01078-2007-PA/TC. Fundamento IV.2, último párrafo: “...Conforme se sostiene, las contribuciones de los trabajadores al FONAVI no son impuestos desde el 30 de julio de 1979 hasta el 31 de agosto de 1998, conforme a la Ley 26969 de fecha 21 de agosto de 1998”.

<sup>2</sup> Ley aprobada por Referéndum.

<sup>3</sup> Secretaría Técnica de la Comisión Ad Hoc del FONAVI. Ver página web [www.fonavi-st-pe](http://www.fonavi-st-pe).

<sup>4</sup> Artículo 5º de la Ley 29625, establece la conformación de la Comisión Ad Hoc.

capacidad de devolución de las aportaciones beneficiando así a una población estimada de 2,5 millones de Fonavistas<sup>5</sup>, la mayoría de la tercera edad.

### **Antecedentes**

El Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) fue creado mediante Decreto Ley N° 22591, el 30 de junio de 1979, con la finalidad de “*satisfacer, en forma progresiva, la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos y del grado de desarrollo económico y social del país*” (artículo 1°).

El referido decreto ley en sus artículos 17 y 19, estableció los destinos de los recursos; así como de los programas de construcción del FONAVI en los siguientes términos:

**Artículo 17º: Destino de los recursos del FONAVI:**

- a) *La construcción de viviendas destinadas a ser alquiladas o vendidas a los trabajadores que contribuyan al FONAVI; y*
- b) *Otorgar créditos a los trabajadores que contribuyan al FONAVI para los fines de vivienda que se establecen en el presente Decreto Ley y en su Reglamento”*

**Artículo 19º: Los programas de construcción de viviendas, que financie FONAVI, se destinarán principalmente a los trabajadores de bajo y medio ingreso y se ubicarán preferentemente fuera de la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.**

Los proyectos inmobiliarios y financiamientos otorgados con recursos del FONAVI han estado a cargo de diversas entidades, entre las que tenemos al Banco de la Vivienda del Perú (BANVIP), ENACE, Banco de Materiales, UTE-FONAVI, COLFONAVI, entre otros; y como resultado de las diversas gestiones de administración se fueron acumulando activos entre los que se identifican, terrenos y viviendas que, habiendo sido adjudicados mediante contratos, algunos fueron resueltos por incumplimiento de pago y otros tienen la condición de créditos vencidos, sin embargo, la mayoría de los deudores mantienen la posesión de los terrenos o viviendas. Asimismo, terceros que no tienen esta condición, tienen la posesión de estas. Cabe señalar que ambos tipos de poseedores han realizado mejoras y construcciones que han incrementado el valor los señalados inmuebles.

Actualmente, entre los administradores que mantienen este tipo de activos pendientes de gestión están el Banco de Materiales (BANMAT) que administra el denominado Fondo Revolvente. Cabe destacar que el BANMAT es una empresa pública que se encuentra en liquidación<sup>6</sup> y con recursos escasos para una gestión eficiente de los recursos del FONAVI.

Si bien la Comisión Ad Hoc del FONAVI es la responsable de administrar estos activos remanentes, en su modelo de gestión ha mantenido al Banco de Materiales en Liquidación

<sup>5</sup> Es una estimación razonable del número de ciudadanos que han presentado una solicitud de devolución de sus contribuciones a la Secretaría Técnica de Apoyo a la Comisión Ad Hoc del FONAVI.

<sup>6</sup> Decreto Supremo N° 136-2012-EF, del 3 de agosto del 2012, “Autoriza disolución y liquidación del Banco de Materiales S.A.C.”.

como brazo ejecutor, pero sin parámetros claros y efectivos, no ha podido realizar una gestión exitosa de esta cartera de cuentas por cobrar.

### **Análisis de la cartera de activos del fondo revolvente administrado por el Banco de Materiales en Liquidación.**

Con datos al 31 de agosto del 2017, el BANMAT en Liquidación reporta como Cartera de Créditos Vencidos<sup>7</sup> la siguiente composición:

**CARTERA VENCIDA (MÁS DE 6 CUOTAS VENCIDAS)**

Calificación de la Cartera	# Prestatarios	Capital S./.	Interés Compensatorio S./.	Interés Moratorio S./.	Total S./.
5 Retraso (181-365 días)	1.314	11.249.736,39	659.635,15	149.897,73	12.059.269,27
6 Retraso (> 365)	225.573	1.079.114.342,05	289.553.693,20	9.562.576.706,15	10.931.244.741,40
7 Judicial	1.649	21.297.517,95	3.656.573,79	66.342.027,20	91.296.118,94
<b>Sub Total:</b>	<b>228.536</b>	<b>1.111.661.596,39</b>	<b>293.869.902,14</b>	<b>9.629.068.631,08</b>	<b>11.034.600.129,61</b>
<b>Porcentaje del Total</b>	<b>94%</b>				

*Fuente:* Banco de Materiales SAC en liquidación

*Elaboración:* Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú - FRENADDEPP

Como puede apreciarse, a agosto del 2017, existen más de 228 mil personas naturales, deudores del FONAVI, que, por una falta de efectividad en la gestión, han acumulado intereses impagables por más de 30 años. Solo el interés compensatorio y moratorio asciende a S/ 9,923 millones.

Por otro lado, el capital de la deuda representa una cantidad que es posible recuperar, con un total de S/ 1,111 millones. Para entender la importancia de esta cifra, la Comisión Ad Hoc del FONAVI cuenta, a la fecha, con recursos líquidos que se estimaran en S/ 700 millones<sup>8</sup>, por lo que cobrando el capital de las deudas la capacidad de devolución de los aportes al FONAVI se multiplicaría por más de 1.5 veces.

El promedio de la deuda capital de estas 228 mil personas naturales (entiéndase familias de bajos recursos) es de aproximadamente S/ 5,000 por familia, cifras que es posible de pagar bajo un esquema de fraccionamiento.

Es importante precisar, que según el Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú – FRENADDEPP, organización que impulsa la solución para los poseedores de terrenos y viviendas del FONAVI, estos cientos de miles de familias a nivel nacional siempre

<sup>7</sup> Información contenida en el Informe N° 006-2017-BANMAT SAC/L, del 05-10-2017, en la que analiza la composición de la cartera de cuentas por cobrar del denominado FONDO REVOLVENTE de propiedad del FONAVI.

<sup>8</sup> Si bien no existe información pública disponible, existe una estimación de que los recursos líquidos del FONAVI, bajo administración de la Comisión Ad Hoc, se encontraría colocados en depósitos a plazo un monto aproximado de S/ 550 millones y en cuentas corrientes S/ 150 millones.

han estado en disposición de asumir el pago de la deuda, siempre que se construya sobre el valor de la deuda del capital.

#### **Análisis crítico de los activos por gestionar.**

Con datos de 4 agrupaciones de viviendas y una muestra de 250 casos reales (Villa el Salvador, San Juan de Lurigancho, Camaná-Arequipa y Callao) se ha podido obtener la siguiente información cualitativa para entender la diversa casuística que se presenta en los ocupantes y/o poseedores de viviendas por sanear.

El siguiente cuadro resume la identificación de las categorías generales según la condición del ocupante de la vivienda por sanear:

<b>Condición del Inmueble</b>	<b>Condición del Contrato</b>	<b>Condición del Ocupante</b>	<b># Casos</b>	<b>Porcentaje</b>
Inmueble Adjudicado	Contrato Crédito Resuelto	Fue Titular del Crédito Resuelto No fue Titular del Crédito Resuelto	92	37%
	Contrato Crédito No Resuelto	Es Titular del Crédito Vencido No es Titular del Crédito Vencido	61	24%
		Es un Tercero que Adquirió la propiedad del Titular del Crédito Vencido	26	10%
			26	10%
Inmueble No Adjudicado	Inmueble Sin Contrato	Ocupante de Predio Libre Disponibilidad	34	14%
<b>250</b>				<b>100%</b>

*Fuente y Elaboración: Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú - FRENADDEPP*

Todas estas categorías de ocupantes para ser beneficiarios de la presente ley requieren un requisito a cumplir:

“Que el terreno o la vivienda por sanear se encuentre en posesión y uso como vivienda familiar”.

Como puede apreciarse de la muestra, los titulares del crédito original del FONAVI que se mantienen ocupando la vivienda son sólo el 61% (esta cifra podría reducirse significativamente con una muestra mayor). El resto son personas que han accedido a la vivienda por necesidad y que, a lo largo de los años, han invertido en dotar a dicho inmueble de mejores condiciones para habitar, en la mayoría de los casos, no cuentan con título o contrato previo.

Por ello, la solución que plantea la presente propuesta legal, con relación a los beneficiarios, es que los poseedores de terrenos y viviendas acrediten dicha posesión por el lapso mínimo de 10 años.

Por otro lado, con el propósito de medir la población beneficiaria de esta iniciativa legislativa, presentamos el siguiente cuadro -que definen variables referenciales de aspectos sociales y económicos- que nos permiten conocer el resultado cualitativo de la muestra

obtenida<sup>9</sup> y la enorme importancia social que tiene aprobar una ley con el objetivo que se ha planteado.

Tamaño de la muestra	250 familias
Promedio de años que están en posesión	Mayor a 10 años
Total de familias que habitan en el total de la muestra	380 familias
Densidad poblacional por vivienda en la muestra	5.5 personas
Total de adultos	1,053
Total de menores de edad	330
Porcentaje de viviendas en las que han realizado mejoras	96%
Porcentaje de poseedores que han realizado pagos de servicios, tributos municipales, etc.	90%
Porcentaje de poseedores que también son titulares de la propiedad	61%
Porcentaje de poseedores que no son titulares de la propiedad	39%

*Fuente y Elaboración:* Frente Nacional de Defensa y Desarrollo de los Pueblos del Perú - FRENADDEPP

En efecto, estas estadísticas nos permiten demostrar las bondades que esta propuesta legislativa permitirá alcanzar, pues si consideramos que hay 228 mil viviendas pendientes de saneamiento en general y en cada vivienda consideramos a 5.5 personas como miembros que conviven, se tiene que **esta Ley beneficiaría a un total de 1'298,000 peruanos. De los cuales, habrían cerca de 300,000 menores de edad.**

#### **Determinación del monto de pago de la deuda individual en base a dos categorías generales de poseedores**

Con relación a los artículos 3 y 4 de la presente iniciativa legislativa, es preciso señalar que el monto razonable como ingreso de recuperación para FONAVI es el capital de la deuda o capital invertido en la construcción del inmueble (30 años atrás) más una tasa anual de interés legal en moneda nacional actual, aplicada por el plazo determinado entre, la fecha en que FONAVI entregó el inmueble o la fecha en que el crédito entró en situación de vencido, y el presente.

En ese sentido, deviene en pertinente establecer que el monto de la deuda a pagar por los poseedores estará determinado en base a dos categorías generales:

<sup>9</sup> Se ha procesado 250 viviendas procedentes de las agrupaciones de viviendas de Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho, Camaná-Arequipa y Callao.

- a) Si el poseedor es el titular de la propiedad. En este caso, el monto del capital a pagar será el saldo de capital del contrato de crédito vencido, más una tasa de interés legal por el tiempo transcurrido.
- b) Si el poseedor no es el titular de la propiedad. En este caso, el monto a pagar será determinado por el valor capital invertido histórico por FONAVI en el terreno o vivienda, más una tasa de interés legal por el tiempo transcurrido.

Existe un caso especial que requiere una solución distinta. Se trata de aquellos créditos que se otorgaron bajo unidades de deuda a valores de actualización constante, típicas en las épocas de alta inflación y de cambio de tipo de moneda nacional. En este tipo de casos encontramos los créditos USPAC.

Actualmente el BANMAT, utiliza el factor del crédito USPAC para convertirlo a la fecha en que el crédito entró en situación de vencido, en moneda extranjera (dólares norteamericanos), actualizando hasta la fecha y luego convirtiendo el resultado en soles actuales. Este cálculo es desproporcionado, haciendo que por un mismo tipo de vivienda o de crédito, los de tipo USPAC tengan un valor superior en 4 o 5 veces al de otro crédito otorgado en moneda soles.

Por ello, en los casos USPAC deben aplicarse el criterio del **Precio original del inmueble de FONAVI más interés legal**. Para determinar este valor, se puede usar el Precio de otro inmueble de similares características en el Programa de Vivienda o en la Región en que se ubica.

**Análisis del contexto de la necesidad de formalización de la propiedad de estratos socioeconómicos bajos de la población y el incremento de recursos líquidos para permitir una mayor devolución de los aportes a los Fonavistas.**

En el último discurso del Presidente de la República ofrecido a la Nación el 28 de julio pasado, planteó como Política de Estado la formalización de la propiedad predial en los siguientes términos: “*La formalización de la propiedad es un tema fundamental porque no solo brinda seguridad jurídica a las familias, sino que también facilita el emprendimiento de actividades económicas*”.

En ese sentido, el presente Proyecto de Ley crea condiciones de formalización de propiedad de un grupo significativamente alto de familias a nivel nacional, pero, al ser deudores de un patrimonio privado, el FONAVI, requieren un marco normativo especial. Desde este punto de vista, el beneficio se calcula en 228 mil familias, equivalente a cerca de 1,3 millones de peruanos de bajos recursos.

Por otro lado, es pertinente señalar por su potente importancia, que el mecanismo de formalización a la que accedería este grupo de familias permitirá un ingreso de por lo menos S/ 1,100 millones, que incrementaría sustancialmente los recursos financieros para

beneficiar a un número mayor de ciudadanos de tercera edad dentro del proceso de devolución de las contribuciones al FONAVI.

#### **Sustentación técnica del descuento del 25% para los casos de pagos al contado**

A efectos de sustentar el descuento del 25% para los casos que paguen la deuda al contado, se ha realizado el siguiente cálculo financiero: Siendo el Capital total adeudado a Fonavi un monto ascendente a S/ 1,100 millones, cuando se aplica la tasa anual de interés legal en moneda nacional actual (1.31%), por un plazo promedio de 30 años (periodo máximo transcurrido desde que la deuda individual venció) el total de ingresos para Fonavi de Capital más Intereses, se obtiene como resultado un monto aproximado de S/ 1,500 millones.

Seguidamente, considerando que estos S/ 1,500 se pagarán en el plazo máximo de 5 años, en 60 cuotas mensuales, el **Valor Presente** de estos flujos, aplicando una razonable **Tasa de Descuento** del 20% anual, se obtiene como resultado un monto de S/ 1,100 millones.

Por lo tanto, si todos los deudores al Fonavi decidieran pagar al contado su deuda individual y acceder al descuento del 25%, Fonavi recibiría como ingresos, no menos del valor del Capital que tiene pendiente de cobrar.

#### **Sobre el plazo de Acogimiento**

Establecer 3 años como plazo máximo para acogerse a los beneficios de la presente ley, es importante si pretendemos medir y evaluar su eficacia en relación con el cumplimiento del objetivo planteado y comprometer a todos los actores relacionados en un trabajo coordinado y sinérgico en un tiempo determinado.

De esta manera, la presente iniciativa se acondicionada a la necesidad de implementar el Análisis de Impacto Regulatorio a las normas de distinta naturaleza, conforme las recomendaciones de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

### **III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La vigencia de la presente propuesta no se contrapone con ninguna otra vigente, muy por el contrario, se busca a través de esta iniciativa legislativa crear condiciones extraordinarias de alto impacto económico y social a un grupo significativo de ciudadanos relacionados al Patrimonio Privado del FONAVI.

### **IV. ANÁLISIS DE COSTO – BENEFICIO**

#### **4.1. Costos**

La presente norma no genera costo al Erario Nacional, siendo de aplicación y efecto únicamente en el ámbito privado. Por otro lado, de acuerdo con el proceso de gestión de la cobranza que ha establecido la Comisión Ad Hoc del FONAVI, el administrador de este proceso (El Banco de Materiales SAC en liquidación), financia los gastos de administración de los ingresos de la cobranza.

#### 4.2. Beneficios

De otro lado, los beneficios serán inmediatos y eficaces entre los que se mencionan:

- a) Generar el saneamiento de viviendas que impactarían potencialmente a 1.3 millones de peruanos, brindándoles seguridad jurídica y facilitándoles el emprendimiento de actividades económicas al potenciar su capitalización de un activo familiar.
- b) Generar ingresos de aproximadamente mil quinientos millones de soles en un lapso de 5 años, que incrementaría el Patrimonio del FONAVI, beneficiando a cerca de 2.5 millones de Fonavistas que requieren de liquidez para obtener o incrementar la devolución de sus aportes.
- c) Generaría ingresos por concepto de comisiones al Banco de Materiales en Liquidación, que les permita el autofinanciamiento de sus diferentes actividades.

#### V. LA RELACIÓN DE LA INICIATIVA CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL.

La presente iniciativa legislativa se encuentra alienada a la Política de Estado Vigésima Primera “Desarrollo en infraestructura y vivienda” que fuera aprobada el 22 de julio 2002, que pretende -entre otros propósitos- “...proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado”.

En efecto, las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional constituyen compromisos con la sociedad misma y en el caso concreto, acorde con este objetivo ha manifestado que: “(...) (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna y (...) (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal... ”.

Finalmente, la propuesta tiene un doble propósito: recuperar un monto sustancial de las cuentas por cobrar de FONAVI, cuyos deudores son los poseedores de terrenos y viviendas financiados con estos fondos que permita incrementar los recursos para financiar la devolución de aportes a más de 2.5 millones de Fonavistas y lograr el saneamiento legal de más de 230 mil inmuebles destinados a vivienda que permitan la capitalización familiar.