

**CREAN EN EL BANCO DE LA VIVIENDA
DEL PERU EL FONDO NACIONAL DE
VIVIENDA**

DECRETO.LEY N° 22591

CONSIDERANDO:

Que es deber del Estado procurar a la población el acceso a una vivienda compatible con el grado de desarrollo del país;

Que, asimismo resulta indispensable dinamizar las fuentes de ocupación y mantener un crecimiento autosostenido de la industria de la construcción y de los sectores industriales que proveen de bienes y servicios a dicha actividad;

Que, a tal efecto, se requiere contar con la participación financiera de los trabajadores de los empleadores, de la industria constructora y de la industria que provee de bienes y servicios a la actividad constructora;

Que, igualmente, el Estado debe participar aportando recursos financieros, infraestructura de servicios, incentivos tributarios y capacidad promocional instalada;

En uso de las facultades de que está investido; y

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Ha dado el Decreto.Ley siguiente:

Art. 1°— Créase en el Banco de la Vivienda del Perú el Fondo Nacional de Vivienda, que también se denominará FONAVI, 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.

Art. 2°— Constituyen recursos financieros del FONAVI los siguientes:

- a) La contribución obligatoria de los trabajadores cualquiera sea su régimen o estatuto laboral;
- b) La contribución facultativa de los trabajadores independientes;
- c) La contribución obligatoria de los empleadores;
- d) La contribución obligatoria de las empresas constructoras que ejecuten viviendas financiadas por el FONAVI y de los proveedores de bienes y servicios que utilicen dichas empresas en la construcción de las mencionadas viviendas.
- e) El aporte obligatorio del Estado, distinto a la contribución que le corresponde como empleado.
- f) El producto de la venta o del arrendamiento de los inmuebles que se construya con sus recursos;
- g) Los intereses que perciban por sus depósitos y los créditos que otorgue;
- h) Los valores que se emite y coloque el Banco de la Vivienda del Perú
- i) Los créditos internos o externos que obtenga; y
- j) Las transferencias a título gratuito que reciba previa aceptación y valorización.

Art. 3°— La contribución a que se refiere el inciso a) del artículo anterior, será el 1% de la remuneración del trabajador, sin que la base del cálculo exceda de cinco (5) sueldos o salarios mínimos vitales urbanos que se fija para la Provincia de Lima. Esta contribución dejará de pagarse en el caso de renuncia que establece el Art. 26°.

Art. 4°— La contribución a que se refiere el inciso b) del Art. 2° será el 5% del ingreso mensual, sin que la base del cálculo exceda de cinco (5) sueldos mínimos vitales urbanos que se fija para la Provincia de Lima.

Art. 5°— La contribución de los empleados a que se refiere el inciso c) del Art. 2° será el 4% sobre las remuneraciones que se abonen, rigiendo para la base del cálculo el límite en las remuneraciones, señalado por el Art. 3° del presente Decreto.Ley.

Art. 6°— Para los efectos del presente Decreto.Ley se considera remuneración toda cantidad que se abone en efectivo, por concepto de retribución de servicios personales.

El monto mínimo del ingreso del trabajador independiente y del eventual durante el período que no realice labor dependiente remunerada así como los requisitos y forma de pago de su contribución, determinarán en el Reglamento del presente Decreto.Ley.

Art. 7°— La contribución de las empresas constructoras a que se contrae el inciso d) del Art. 2° será el 3% del valor contractual de las obras, incluidos los incrementos de costos, que se ejecuten con financiamiento del FONAVI.

La contribución de las empresas proveedoras de bienes y servicios será el 3% del valor facturado a las empresas constructoras, por los bienes y servicios que utilicen en la construcción de viviendas financiadas por el FONAVI.

Art. 8°— El aporte del Estado a que se refiere el inciso e) del Art. 2° será igual al 20% de las contribuciones que efectúen anualmente los trabajadores y los empleadores. Dicho aporte se consignará anualmente en el Presupuesto General de la República.

Art. 9°— El Banco de la Vivienda del Perú en concordancia con el inciso h) del Art. 2° del presente Decreto.Ley queda autorizado para emitir y colocar bonos para captar ahorro interno y para los fines previstos en el presente Decreto.Ley.

Los bonos a que se refiere el párrafo anterior serán de dos (2) tipos: Bonos Tipo "A"

que serán adquiridos por las entidades a que se refieren los Arts. 10º y 11º del presente Decreto.Ley y Bonos de Tipo "B" que serán colocados en el mercado.

Por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas se establecerán las series, el monto, los intereses y demás características y condiciones de cada tipo de bonos

Art. 10º— El Seguro Social del Perú, a requerimiento del Banco de la Vivienda del Perú, adquirirá Bonos Tipo "A" con la parte del monto disponible de la Reserva de Desarrollo Social destinada al bienestar social del trabajador a que se refiere el Art. 86º del Decreto Supremo N° 002.72.TR.

Art. 11º— Las Compañías de Seguros, a requerimiento del Banco de la Vivienda del Perú adquirirán Bonos Tipo "A" por un monto mínimo del 20% del incremento anual de sus reservas técnicas.

Art. 12º— Los empleadores pagarán directamente la contribución que les corresponde, junto con la que es de cargo de sus trabajadores actuando en este caso como agentes de retención

Las empresas constructoras que ejecuten programas de vivienda financiados por el FONAVI pagarán directamente la contribución que les corresponda junto con la que es de cargo de las empresas que les vendan bienes y servicios que utilicen en las mencionadas viviendas, actuando en este último caso como agentes de retención

Art. 13º— Los obligados a efectuar el pago de las contribuciones a que se refieren los incisos a), c) y d) del Art. 2º del presente Decreto.Ley presentarán dentro de los primeros quince (15) días hábiles de cada mes, una declaración jurada en la que indicarán el total de las remuneraciones abonadas durante el mes anterior, el valor de la obra que ha sido pagado durante el mes anterior y el valor de las adquisiciones efectuadas el mes anterior de bienes y servicios que utilicen las empresas constructoras en la construcción de viviendas financiadas por FONAVI, según corresponda

Las declaraciones juradas se presentarán ante el Banco de la Nación u otras entidades autorizadas. El Ministerio de Economía y Finanzas mediante Resolución Ministerial podrá modificar los plazos para la presentación de la declaración jurada y para el pago de las contribuciones.

Art. 14º— El pago de las contribuciones se efectuará en el Banco de la Nación u otras en-

tidades autorizadas al presentarse la declaración jurada a que se refiere el artículo anterior, para ser abonadas a favor del Banco de la Vivienda del Perú — Cuenta FONAVI.

Art. 15º— El Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social tendrá a su cargo la administración de las contribuciones establecidas por el presente Decreto.Ley, a cuyo efecto serán de aplicación las normas del Código Tributario y demás disposiciones sobre la materia.

Art. 16º— Para el funcionamiento del FONAVI se utilizará la infraestructura administrativa del Banco de la Vivienda del Perú.

Art. 17º— Los recursos del FONAVI serán destinados a:

- 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.

Art. 18º— El Banco de la Vivienda del Perú, para los fines del presente Decreto.Ley, realizará las siguientes operaciones:

- a) Financiar con los recursos del FONAVI la ejecución de los programas para la construcción de viviendas que apruebe el Ministerio de Vivienda y Construcción;
- b) Contraer obligaciones de crédito, emitir y colocar Bonos dentro de los límites que se aprueben por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas;
- c) Celebrar contratos de alquiler o de venta a plazos de las viviendas financiadas con los recursos de FONAVI, por intermedio de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú — EMADI PERU;
- d) Otorgar los créditos a que se refiere este Decreto.Ley;
- e) Vender o alquilar locales comerciales y de servicios complementarios en los programas que se construyan con los recursos del FONAVI; y
- f) Los demás actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento del presente Decreto.Ley

Art. 19º— Los programas de construcción de viviendas, que financie el FONAVI, serán ejecutados a través del Ministerio de Vivienda y Construcción, mediante Licitación Pública con sujeción al Reglamento General de Licitaciones y Contratos de Obras Públicas y demás disposiciones legales sobre la materia.

Los programas a que se refiere el párrafo anterior se destinarán principalmente a los trabajadores de bajo y mediano ingreso y se ubicaran preferentemente fuera de la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.

Art. 20º— Las características y requisitos de las viviendas serán determinados periódicamente por el Ministerio de Vivienda y Construcción, teniendo en cuenta los criterios que se fijan en el Reglamento del presente Decreto-Ley. Igualmente deberá establecer los porcentajes de los recursos del FONAVI que se destinen a construcción de viviendas y al otorgamiento de créditos.

Art. 21º— La administración de los programas de vivienda que se construyan con financiamiento del FONAVI estará a cargo de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú —EMADI-PERU— la que percibirá una comisión que fijará mediante Resolución expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción.

Art. 22º— Los trabajadores que contribuyan al FONAVI que acrediten un mínimo de 3 años de antigüedad como trabajador y que no son propietarios de vivienda, tendrán los siguientes derechos:

- a) Obtener en arrendamiento una vivienda financiada por el FONAVI, cuyo valor actualizado no exceda de 90 veces su remuneración mensual total. La merced conductiva mensual que pagará el trabajador será igual al 3% sobre el valor actualizado del predio, dividido entre 12.
- b) Comprar a plazos sin cuota inicial en 25 años, una vivienda financiada por el FONAVI cuyo valor actualizado no exceda de 90 veces su remuneración mensual total. La cuota de amortización mensual será del 5% del valor actualizado del predio dividido entre 12.

Para los efectos de Art., el Banco de Vivienda actualizará anualmente el valor de los predios alquilados o vendidos, de acuerdo con las normas que establezca el Ministerio de Vivienda y Construcción. El porcentaje de incremento en el valor de las viviendas como consecuencia de la actualización, no debe sobrepasar al porcentaje del incremento en el salario mínimo vital urbano de la Provincia de Lima.

Las viviendas que se construyan con recursos del FONAVI no serán en ningún caso de un valor mayor de 360 sueldos mensuales mínimos vitales urbanos de la Provincia de Lima.

A solicitud del Banco de Vivienda del Perú, los empleadores descontarán por planilla el monto del alquiler o la cuota de amortización del predio.

Art. 23º— Vencido el plazo de 25 años a que se refiere el inciso b) del Art. anterior, se otorgará la constancia de cancelación y compra venta de la vivienda, salvo en los casos de cancelación anticipada que contemple el Reglamento.

Art. 24º— Los trabajadores que sean propietarios de vivienda única y que contribuyan al FONAVI, tendrán derecho a obtener por una vez, préstamos para el mejoramiento o ampliación de la vivienda o para la cancelación del saldo del predio de la misma.

Los créditos a que se refiere el párrafo anterior tendrán un límite de 30 veces la remuneración mensual del trabajador. La amortización, plazo y actualización del valor del crédito se efectuará en la forma establecida por el Art. 22º para la compra a plazos.

Tendrán acceso a estos créditos los trabajadores que acrediten 24 meses ó 104 semanas de contribución al FONAVI, teniendo además preferencia los de bajo y medio ingreso.

Los trabajadores que se acojan a este Art. no podrán renunciar al FONAVI.

Art. 25º— Cuando exista obligación legal del empleador de proporcionar vivienda a los trabajadores, podrá exonerarse al empleador de la contribución a que se refiere el inciso c) del Art. 2º del presente D. L. Dicha exoneración se efectuará a propuesta del Ministro del Sector correspondiente, mediante D.S. reafirmado por los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción, siempre que acredite el cumplimiento de la obligación.

Art. 26º— Los trabajadores que acrediten haber contribuido al FONAVI 60 meses ó 260 semanas, según corresponda, podrán renunciar el FONAVI y ser eximidos del pago de la respectiva contribución, en los siguientes casos:

- a) Cuando acrediten ser propietarios de vivienda, financiada con recursos distintos a los del FONAVI.
- b) Cuando acrediten que cotizan al FONAVI ambos cónyuges. En este caso continuará contribuyendo el cónyuge que posea mayor ingreso; y
- c) En los casos especiales que señale el Reglamento.

Art. 27º— Las viviendas que se construyan con los recursos del FONAVI serán vendidas o alquiladas a los trabajadores que pertenecen a este Fondo, mediante sorteo.

El Banco de la Vivienda del Perú formulará el reglamento conforme al cual se realizará los sorteos a que se refiere el párrafo anterior. Dicho reglamento será aprobado por Resolución del Ministerio de Vivienda y Construcción.

Art. 28º— Por Resolución Suprema refrendada por los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción, se fijarán las cuotas que los propietarios o inquilinos de las viviendas financiadas por el FONAVI deban pagar adicionalmente por la administración y mantenimiento de las mismas.

Art. 29º— El Banco de la Vivienda del Perú queda exonerado del impuesto a la renta y del impuesto al patrimonio empresarial, por la parte que corresponda al FONAVI.

Art. 30º— Las donaciones que se relicen al FONAVI están exoneradas del impuesto que las grave.

Art. 31º— Los intereses de los Bonos a que se refiere el Art. 9º del presente D. L., estarán exonerados del impuesto a la renta.

Art. 32º— Los trabajadores y el Banco de la Vivienda del Perú están exonerados del impuesto de alcabala y del adicional al mismo que afecten los contratos de Compra-Venta de viviendas financiadas por el FONAVI.

Art. 33º— El plazo de las exoneraciones previstas por este D. L. es de 30 años.

Art. 34º— Las contribuciones a que se refieren los Arts. 3º y 4º del presente D. L. serán deducibles para efectos de determinar el impuesto a la renta.

Art. 35º— El Banco de la Vivienda del Perú formulará el proyecto de Reglamento de Operaciones del FONAVI el que será aprobado mediante Resolución Suprema refrendada por los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción. Asimismo, propondrá para su aprobación mediante Resolución Suprema refrendada por los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción, un sistema que contempla los casos de fallecimiento, cesantía, incapacidad, así como la renuncia al empleo del trabajador que hubiere obtenido en alquiler o venta una vivienda financiada por el FONAVI.

Art. 36º— Las disposiciones reglamentarias se expedirán dentro del término de 90 días. Por D. S. refrendado por los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda y Construcción se dictarán las medidas complementarias.

Art. 37º— Derógase o déjese en suspenso las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en el presente D. L.

Art. 38º— El presente D. L. entrará en vigencia el 1º de Julio de 1979, con excepción del Art. 3º que regirá a partir del 1º de Enero de 1980.

Disposiciones Transitorias

Primera.— Autorízase al Supremo Gobierno para que por intermedio del Banco de la Vivienda del Perú efectúe operaciones de crédito a largo plazo en moneda nacional o extranjera, hasta por un monto equivalente a US\$ 30'000,000.00 en las condiciones financieras que se establecerán por D. S. Los recursos que se obtengan constituirán aportes del Estado al FONAVI, de conformidad con el inciso e) del Art. 2º del presente D. L.

Los servicios de amortización e intereses y demás gastos que se autoriza contraer por el presente D. L., serán atendidos por el Ministerio de Economía y Finanzas con cargo al financiamiento global que en función de las prioridades intersectoriales y metas del sector le corresponda para cada ejercicio presupuestal.

Segunda.— Autorízase al Ministerio de Economía y Finanzas para que efectúe transferencias de asignaciones en su presupuesto correspondiente al ejercicio 1979, a favor de FONAVI con el objeto de que se inicie el programa de construcción de viviendas a que se refiere el presente D.L. Esta transferencia será considerada aporte del Estado, de conformidad con inciso e) del Art. 2º de este D.L.

Tercera.— Autorízase al Ministerio de Economía y Finanzas para que proceda a la adquisición del programa habitacional San Juan de Miraflores Multifamiliares, a efecto de que sea transferida al FONAVI como aporte del Estado de conformidad con el inciso e) del Art. 2º del presente D. L. Para este fin la Dirección General del Tesoro Público celebrará los Convenios que sean necesarios con el Banco Central Hipotecario del Perú, el Banco de la Vivienda del Perú y la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú —EMADI PERU, propietarios del mencionado programa habitacional.

Por tanto: Mando se publique y cumpla.
Lima, 30 de Junio de 1979.

Gral. de Div. EP **Fco. Morales Bermúdez C.**
Gral. de Div. EP **Pedro Richter Prada.**
Tnte. Gral. F.A.P. **Luis Galindo Chapman.**
Vicealmirante A.P. **Carlos Tirado Alcorta.**
Gral. de Brig. EP **César Rojas Cresto.**