

LEY N° 26912

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
POR CUANTO:

La Comisión Permanente del Congreso de la República ha dado la Ley siguiente.

LA COMISION PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE PROMOCION DEL ACCESO DE LA POBLACION A LA PROPIEDAD PRIVADA DE VIVIENDA Y FOMENTO DEL AHORRO, MEDIANTE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO CON PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO

Objeto de la Ley.

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto promover el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomentar el ahorro, mediante la creación de mecanismos de financiamiento con participación del sector privado.

Creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda.

Artículo 2.- Créase el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA, con recursos provenientes -inicialmente- del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tiene como objeto facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social. (*)

(*) Párrafo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 091-2000, publicado el 11-10-2000, cuyo texto es el siguiente:

"Créase el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA, con recursos provenientes -inicialmente- del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tiene por objeto facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social; así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos, o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso, se requiere aprobación expresa del Fondo MIVIVIENDA."

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA serán destinados a complementar el financiamiento del sistema financiero dentro del marco del programa económico del país a través de mecanismos que aseguren la transparencia y competencia en su asignación, en proyectos promovidos y ejecutados por el sector privado. (*)

"Asimismo, los recursos del Fondo MIVIVIENDA podrán destinarse a garantizar créditos o títulos valores que emitan o gestionen las empresas del sistema financiero o sociedades tituladoras, según corresponda, respecto de programas de vivienda promovidos por empresas o entidades especializadas existentes o que al efecto se constituyan de conformidad con lo que se establezca en el Reglamento." (**)(***)

CONCORDANCIAS: D.S. N° 022-2003-VIVIENDA (TUPA)

(*) De conformidad con el Artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 025-98, publicado el 18-06-98, este organismo quedará adscrito al Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

(**) Párrafo incorporado por el Artículo 1 de la Ley N° 27511 publicada el 28-08-2001.

(***) De conformidad con el Artículo 6 de la Ley N° 27829, se faculta al Fondo Hipotecario de la Vivienda (FONDO MIVIVIENDA), la administración y otorgamiento del Bono Familiar Habitacional previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones.

Administración del Fondo MIVIVIENDA.

Artículo 3.- El Fondo MIVIVIENDA es administrado por un Directorio que está conformado por representantes del Poder Ejecutivo y del sector privado en la proporción que fija el reglamento. Contará con una Secretaría Ejecutiva, su personal está comprendido en el régimen laboral de la actividad privada y es responsable de la coordinación de mecanismos de financiamiento; así como, de brindar el soporte técnico requerido, para lo cual contará con el apoyo de las instituciones públicas en el cumplimiento de sus funciones.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 001-2002-VIVIENDA, Art. 2

Naturaleza jurídica del Fondo MIVIVIENDA.

Artículo 4.- El Fondo MIVIVIENDA tiene personería jurídica de derecho privado y es de duración indeterminada. Es intangible en un porcentaje no menor al cincuenta por ciento (50%).(*)

(*) Párrafo sustituido por el Artículo 2 de la Ley N° 27511 publicada el 28-08-2001, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 4.- Naturaleza jurídica e intangibilidad del Fondo MIVIVIENDA

El Fondo MIVIVIENDA tiene personería jurídica de derecho privado, es de duración indeterminada y se encuentra adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son intangibles, es decir que no pueden ser donados, rematados, dados en garantía o destinados para otro fin que no sea el establecido en su Ley de creación.”

En la celebración de sus actos y contratos el Fondo MIVIVIENDA se rige por la legislación aplicable a las personas jurídicas de derecho privado. El costo anual de su administración se financia de los intereses que generen sus colocaciones e inversiones, sin exceder del dos por ciento (2%) de dichos intereses.(*).

(*) Párrafo sustituido por el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 008-2002 publicado el 15-02-2002, cuyo texto es el siguiente:

"En la celebración de sus actos y contratos el Fondo MIVIVIENDA se rige por la legislación aplicable a las personas jurídicas de derecho privado. El costo anual de su administración se financia de los intereses que generen sus colocaciones e inversiones."

Recursos del Fondo MIVIVIENDA.

Artículo 5.- Los recursos del Fondo MIVIVIENDA, estarán constituidos por:

- a) Mil quinientos millones de Nuevos Soles (S/. 1,500'000,000.00), provenientes del Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI.
- b) La rentabilidad y recuperación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, deducido el costo que demande su administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.
- c) Otros aportes, inversiones y financiamiento que obtenga el sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional.(*)

(*). De conformidad con la Primera Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 001-99-MTC, publicado el 08-01-99, la transferencia de los recursos ordenada por este Artículo será ejecutada conforme a las disposiciones que establezca el Directorio del Fondo MIVIVIENDA.

Beneficiarios de los recursos del Fondo MIVIVIENDA

Artículo 6.- Serán beneficiarios del esquema crediticio con recursos del Fondo MIVIVIENDA, por única vez las personas naturales que acrediten lo siguiente:

- a) Haber aportado al FONAVI, directamente o a través de su empleador, durante un período mínimo de tres años consecutivos o cinco años en forma alterna.
- b) Haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente.
- c) Que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- d) Que el valor del inmueble a adquirir no exceda de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias.(*)(**)

(*). De conformidad con el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 018-99-MTC, publicado el 27-06-99, precísase que el monto en moneda nacional equivalente a las 35 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) señalado en este literal, será ajustado diariamente de acuerdo a la variación del valor adquisitivo constante (VAC). Para efectos del referido ajuste, se tomará en cuenta el valor de la UIT determinado en la fecha de vigencia de la Ley antes mencionada.

- e) No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI.

Los beneficiarios de los programas del Fondo MIVIVIENDA, deberán aportar como cuota inicial un porcentaje no menor al 10% del valor total del inmueble a adquirir. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 091-2000, publicado el 11-10-2000, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 6.- Beneficiarios de los recursos del Fondo MIVIVIENDA

Serán beneficiarios del esquema crediticio con recursos del Fondo MIVIVIENDA, por única vez, las personas naturales que acrediten lo siguiente:

- a) Que el solicitante y/o cónyuge, hayan aportado al FONAVI y/o pagado el Impuesto Extraordinario de Solidaridad, directamente o través de su empleador, según corresponda, durante un período mínimo de doce (12) meses, consecutivos o alternados.
- b) Haber sido calificado por ingreso familiar, como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente.
- c) Que el solicitante y, en su caso su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- d) Que el valor del inmueble a adquirir o construir no exceda de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias. También será de aplicación este requisito para el caso de las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos, o la culminación de proyectos de habilitación urbana; en ejecución. (*)

(*) Inciso sustituido por el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 020-2001 publicado el 17-02-2001, cuyo texto es el siguiente:

"d) Que el valor de la vivienda a adquirir, sin incluir el valor de terreno no exceda de las 35 Unidades Impositivas Tributarias. También será de aplicación este requisito para el caso de las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución."

e) No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aún cuando ya no sea propietario de la misma.

Los beneficiarios de los programas del Fondo MIVIVIENDA, deberán aportar como cuota inicial un porcentaje no menor al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble a adquirir. Este porcentaje podrá ser cubierto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda." (*)

(*) Artículo sustituido por el Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 072-2001 publicado el 23-06-2001, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 6.- Serán beneficiarios del esquema crediticio con recursos del Fondo MIVIVIENDA, por única vez, las personas naturales que acrediten lo siguiente:

- a) Haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente.
- b) Que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- c) Que el valor de la vivienda a adquirir, sin incluir el valor del terreno, no exceda de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias. También será de aplicación este requisito para el caso de las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.
- d) No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.

Los beneficiarios de los programas del Fondo MIVIVIENDA, deberán aportar como cuota inicial un porcentaje no menor al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble a adquirir. Este porcentaje podrá ser cubierto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.”

Disposiciones reglamentarias para la creación de la presente Ley.

Artículo 7.- Mediante Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros se aprobará el Reglamento de la presente Ley y el Reglamento de Organización y Funciones de la Secretaría Ejecutiva, en un plazo que no excederá de los sesenta (60) días de su entrada en vigencia.

"DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES"

UNICA.- Excepcionalmente, se podrá financiar con los recursos que el Fondo MIVIVIENDA coloque en el Sistema Financiero, las unidades inmobiliarias constituidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos del FONAVI, bajo la administración del Ministerio de la Presidencia, que a la fecha de la vigencia de la Ley N° 27044, se encuentren pendientes de adjudicación o venta.”(*)

(*) Disposición adicionada por el Artículo Unico de la Ley N° 27089, publicada el 20-04-99.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los nueve días del mes de enero de mil novecientos noventa y ocho.

CARLOS TORRES Y TORRES LARA
Presidente del Congreso de la República

EDITH MELLADO CESPEDES

Primera Vicepresidenta del Congreso
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los quince días del mes de enero de mil novecientos noventa y ocho.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULU
Presidente del Consejo de Ministros

JORGE CAMET DICKMANN
Ministro de Economía y Finanzas

JOSE TOMAS GONZALES REATEGUI
Ministro de la Presidencia

(Texto actualizado al 31/05/05)