



Resolución Ministerial

N° 0104-2025-VIVIENDA

Lima, 10 de abril de 2025

VISTOS:

Las Cartas N°s. 008118-2024-FMV/GO y 004665-2025-FMV/GO de la Gerencia de Operaciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV); el Memorando N° D00149-2024-VIVIENDA/VMVU-DGADT, de la Dirección General de Accesibilidad y Desarrollo Tecnológico; los Informes N°s. 064-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU y 072-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU de la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo (DGPPVU); el Informe N° 0296-2025-VIVIENDA/SG-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica (OGAJ); y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 27829, se crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el mismo que se otorga por una sola vez a los beneficiarios con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro y de su esfuerzo constructor; el cual se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social (VIS);

Que, con la Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se declara de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto Techo Propio, señalando entre otros objetivos, promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna; y, estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de VIS prioritario;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 81.2 del artículo 81 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, Ley DUS), la VIS es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; incluye a la Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP), la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social;

Que, a través del Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento del BFH, estableciendo las normas de carácter general a las que deben ceñirse los participantes en el Programa Techo Propio para el acceso al BFH en sus diversas modalidades de aplicación por parte del Grupo Familiar en el ámbito nacional; señalando el artículo 3 del citado Decreto Supremo que mediante Resolución Ministerial, el MVCS aprueba las diversas modalidades del Programa Techo Propio así como sus respectivos Reglamentos Operativos;

Que, por la Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Operativo para acceder al BFH, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva;

Que, mediante la Resolución Ministerial N° 469-2024-VIVIENDA, se dispone la publicación del proyecto de Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Operativo para acceder al BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva y del texto del citado proyecto de Reglamento y sus Anexos, a efectos de recibir los comentarios, aportes u opiniones de la ciudadanía, dentro del plazo de quince días calendario contados desde el día siguiente de su publicación;

Que, con los Informes N°s. 064-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU y 072-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU sustentados en los Informes N°s. 509-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-DEPPVU y 549-2025-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-DEPPVU que contienen los Informes Técnicos Legales N°s. 04-2025-DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF-JJCV y 05-2025-DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF-JJCV, la DGPPVU sustenta y propone la aprobación del nuevo Reglamento Operativo para acceder al BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, que se constituirá en la nueva regulación para la ejecución de las VIS con el otorgamiento del subsidio otorgado por el Estado en el marco del Programa Techo Propio, siendo los principales cambios: i) Incorporar al Supervisor Técnico Financiero para la evaluación de proyectos sin respaldo o con financiamiento de las Entidades del Sistema Financiero y de Seguros, entre otras acciones; ii) Establecer que el otorgamiento del código de Registro de Proyectos esté a cargo del FMV; iii) Establecer el área mínima de 35 m² para la VIS unifamiliar; iv) Incentivar a la adquisición de las VIS otorgándole un BFH de mayor valor, en los casos de VIS sin capacidad de crecimiento con un área de 50 m²; VIS en proyectos con entorno mejorado ubicados hasta dos kilómetros de radio de los servicios primarios de salud, educación y transporte público operativo; VIS para personas con discapacidad severa que usen silla de ruedas, entre otros;

Que, mediante el Informe N° 0296-2025-VIVIENDA/SG-OGAJ, la OGAJ emite opinión favorable para continuar con la aprobación de la propuesta señalada en el considerando precedente;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) y modificatorias; la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y modificatoria; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y modificatoria; y, el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificatoria;



Resolución Ministerial

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento Operativo

Aprobar el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva y sus siete (7) anexos, que forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 2.- Publicación

Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial, del Reglamento Operativo aprobado en el artículo precedente y de sus Anexos, en las sedes digitales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda) y del Fondo MIVIVIENDA S.A. (www.mivivienda.com.pe), el mismo día de la publicación de la Resolución Ministerial y del citado Reglamento Operativo en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Expedientes en trámite

Los expedientes presentados para el otorgamiento de código de Registro de Proyectos ante el Fondo MIVIVIENDA S.A. y ante el Comité de Registro de Proyectos, hasta la fecha de publicación de la presente Resolución Ministerial; así como, los proyectos que se encuentran en proceso de otorgamiento del Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, se rigen por el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, aprobado por la Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA hasta su culminación, salvo que, por solicitud escrita del Promotor, la Entidad del Sistema Financiero y de Seguros o la Institución Financiera Intermediaria, se acoja a las disposiciones del Reglamento Operativo, aprobado en el artículo 1 de la presente Resolución Ministerial.

SEGUNDA. Comité del Registro de Proyectos

1. Los proyectos sin respaldo de una Entidad del Sistema Financiero y de Seguros en el marco de las disposiciones establecidas en el Reglamento Operativo,

aprobado por la Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA, pueden ser presentados ante el Comité de Registro de Proyectos en el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de publicada la presente Resolución Ministerial.

2. Para los expedientes que se presenten en el plazo establecido en el numeral 1 de la presente Disposición, se aplica lo dispuesto en la definición establecida en el literal x) del numeral 2.2 del artículo 2 y en lo dispuesto en el numeral 18.5 del artículo 18 del Reglamento Operativo que aprueba la presente Resolución Ministerial.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación

Derogar la Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva y sus Anexos, con excepción del literal d) del numeral 2.2 del artículo 2 y de los artículos 4, 11, 12, 13, 16 y 17, así como los Anexos 2, 3 y 4 del citado Reglamento Operativo, los mismos que se mantendrán vigentes hasta que se culmine con la evaluación que realice el Comité de Registro de Proyectos, en el marco de lo establecido en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de la presente Resolución Ministerial.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO

Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento