

## VIVIENDA

Aprueban Reglamento del Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI

DECRETO SUPREMO N° 030-2007-VIVIENDA

Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PDF.

CONCORDANCIAS: R.M. N° 685-2007-VIVIENDA (Reglamento Operativo del Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 29071, se creó el Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI como una de las acciones de política de vivienda, consistente en la ayuda económica directa no reembolsable otorgada por el Estado, con criterio de utilidad pública que se destinará exclusivamente para formalizar en el Registro de Predios la declaratoria de fábrica de la edificación existente y la independización de la (\*) NOTA SPIJ unidades inmobiliarias existentes;

Que, el Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI, promueve la formalización de la edificación y la independización de las unidades inmobiliarias existentes para el posterior aprovechamiento de las mismas a través de la construcción de una nueva vivienda en aires, con lo que se contribuye a complementar los mecanismos dirigidos a reducir el déficit de la vivienda en el país;

Que, 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” establece los procedimientos para el saneamiento titulación de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y del régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común;

Que, mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, con la finalidad de facilitar la aplicación de los beneficios y trámites señalados en la referida Ley;

Que, mediante Decreto Supremo N° 033-2006-VIVIENDA, se precisa que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establecerá los lineamientos o acciones a seguir para facilitar y simplificar la declaratoria de fábrica, independización y construcción en aires de nuevas viviendas inmobiliarias;

Que, la Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 29071, dispone dictar el Reglamento del Bono de Formalización Inmobiliaria para establecer los mecanismos y procedimientos de acceso y selección para la asignación del BFI;

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29071, y las atribuciones conferidas en la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento del BFI

Apruébese el Reglamento del Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI, para la regularización de inmuebles que califiquen para dicho subsidio, el cual consta de seis (06) Capítulos, diecisiete (17) Artículos y Tres (03) Disposiciones Complementarias Finales, el mismo que forma parte del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Normas Complementarias

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial, queda facultado a aprobar el Reglamento Operativo del Bono de Formalización Inmobiliaria, así como otras normas complementarias que permitan la aplicación del presente Decreto Supremo.

Artículo 3.- Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia, al día siguiente de publicado el Reglamento Operativo del BFI.

Artículo 4.- Derogación

Deróguese el Decreto Supremo N° 036-2006-VIVIENDA, que aprueba el procedimiento simplificado de Declaratoria de Fábrica e Independización para la construcción de nuevas unidades inmobiliarias.

Artículo 5.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil siete

ALAN GARCÍA PÉREZ  
Presidente Constitucional de la República

HERNÁN GARRIDO-LECCA MONTAÑEZ  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DEL BONO DE FORMALIZACION INMOBILIARIA - BFI

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento establece los procedimientos a las que deben ceñirse los postulantes para acceder al Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI, en el ámbito nacional.

#### Artículo 2.- Definiciones

Las siguientes definiciones y términos son aplicables al presente Reglamento:

a. BANMAT.- Banco de Materiales S.A.C., entidad otorgante del Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI.

b. Centro Autorizado.- BANMAT, y demás locales de inscripción autorizados por la Entidad Otorgante.

c. Comisión de Transparencia y Fiscalización.- Órgano encargado de velar por la transparente asignación del BFI, cuyos integrantes son designados mediante Resolución Ministerial de VIVIENDA.

d. Entidad Otorgante.- Entidad encargada de la administración y otorgamiento del BFI.

e. FIS.- Formulario de Inscripción Simplificado

f. Participante.- Persona natural, interesada en acceder al BFI y que en la Ley N° 29071 se denomina Beneficiario Potencial.

g. Registro de Predios.- Registro a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que inscribe y da publicidad a los actos y contratos sobre bienes inmuebles.

h. Reglamento.- el presente Reglamento.

i. VIVIENDA.- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

j. Vivienda Edificada.- Unidad inmobiliaria edificada para fines residenciales

k. VIS.- Vivienda de Interés Social edificada con un valor no mayor a 11.5 UIT

l. UIT.- Unidad Impositiva Tributaria.

m. SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## CAPÍTULO II

### GENERALIDADES

#### Artículo 3.- Beneficiario

El Beneficiario es la persona natural mayor de dieciocho (18) años, residente en el país, con título de propiedad inscrito del terreno donde se ha edificado la vivienda sujeta a formalización de la fábrica de la edificación existente e independización de las

unidades inmobiliarias existentes, por medio del procedimiento simplificado establecido en el Capítulo V del presente Reglamento; y a quien se le ha asignado el BFI.

#### Artículo 4.- Verificador Responsable

El Verificador Responsable es una persona natural, profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura, colegiada y hábil, inscrita en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la SUNARP, encargado de firmar los planos y documentos relacionados a la asignación y uso del BFI.

#### Artículo 5.- Valor de la Vivienda Edificada

El valor de la Vivienda Edificada sin formalizar o en vías de regularización sin incluir el valor del terreno, no deberá exceder el valor de una VIS, según valuación efectuada por un verificador responsable, en base al cuadro de valores unitarios oficiales de edificaciones vigente, para cada región.

### CAPÍTULO III

#### BONO DE FORMALIZACION INMOBILIARIA Y SU ACCESO

#### Artículo 6.- El Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI

El Bono de Formalización Inmobiliaria - BFI, consiste en la ayuda económica directa no reembolsable otorgada por el Estado, con criterio de utilidad pública que se destinará exclusivamente para regularizar por medio del procedimiento simplificado, la inscripción de declaratoria de fábrica de la edificación existente y la consiguiente independización de las unidades inmobiliarias existentes, en el Registro de Predios.

#### Artículo 7.- Características

El BFI tiene las siguientes características:

- a. No reembolsable ni transferible por el Beneficiario;
- b. Tiene una vigencia determinada;
- c. Es de uso exclusivo para formalizar, en el Registro de Predios, la fábrica de la edificación existente y la independización de las unidades inmobiliarias existentes; y,
- d. El valor nominal del BFI equivalente al 31% de la UIT.

#### Artículo 8.- Valor del BFI y del aporte del Beneficiario

El monto del BFI será equivalente al 31% de la UIT y el aporte del Beneficiario será equivalente al 2.9 % de la UIT.

#### Artículo 9.- Participación al BFI

9.1 La modalidad de participación al BFI es individual y el proceso se inicia con la inscripción en el Registro de Participantes, debiendo el Participante presentar:

- a. El Formulario de participación que tiene carácter de declaración jurada.
- b. Los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo del BFI.

9.2 La Entidad Otorgante difundirá la información de contacto de los verificadores responsables, así como la ubicación de los Centros Autorizados a nivel nacional donde se entregarán y recibirán los referidos formularios.

9.3 La Entidad Otorgante, una vez recepcionados los certificados positivos emitidos por la SUNARP y presentados por los Verificadores Responsables, publicará la relación de Verificadores Responsables inscritos en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la SUNARP para conocimiento de los participantes.

#### Artículo 10.- Asignación del BFI

10.1 Para la asignación del BFI, el Participante presentará:

a. Los requisitos establecidos en la Ley N° 29071;

b. El informe de factibilidad de inscripción elaborado por el verificador responsable respecto a la declaratoria de fábrica de la edificación existente e independización de las unidades inmobiliarias, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo; y,

c. Proyecto de construcción futura en los aires a independizar y su financiamiento debidamente aprobado por el BANMAT.

10.2 La Entidad Otorgante asignará el BFI previa verificación de lo establecido en el literal a y c del numeral precedente; y evaluación del literal b del numeral precedente.

10.3 El verificador responsable deberá presentar al BANMAT el Certificado Positivo emitido por la SUNARP que acredite su registro en el Índice de Verificadores de la SUNARP. Dicho certificado deberá contar con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

10.4 La Comisión de Transparencia y Fiscalización velará por la objetividad y transparencia en la asignación del BFI.

#### Artículo 11.- Vigencia del BFI

El plazo de vigencia del BFI es de doce (12) meses contados a partir del día siguiente de la publicación de los Beneficiarios.

#### Artículo 12.- Pérdida del derecho al BFI

El Beneficiario pierde de manera definitiva el derecho al BFI cuando se comprueba falsedad sobre la información y/o documentación proporcionada, imposibilitando también una nueva participación al BFI.

### CAPÍTULO IV

#### REGISTROS

##### Artículo 13.- Registro

La Entidad Otorgante deberá contar con un Registro de Participantes y un Registro de Beneficiarios, ambos de carácter público, ambos registros formarán parte de la base de datos del sector VIVIENDA.

## CAPÍTULO V

### DESEMBOLSO

#### Artículo 14.- Desembolso

Es el procedimiento mediante el cual la Entidad Otorgante realiza el pago al Verificador Responsable, con cargo a los recursos provenientes del BFI y del aporte del Beneficiario, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Reglamento Operativo, con la finalidad de cancelar el valor que irrogue la inscripción de la fábrica de la edificación existente del Reglamento Interno y la independización de las unidades inmobiliarias existentes, en el Registro de Predios de la SUNARP.

## CAPÍTULO VI

### PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA DE FABRICA E INDEPENDIZACION EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 15.- Contenido del Expediente para la inscripción de la declaratoria de fábrica e independización de las unidades inmobiliarias ante el Registro de Predios de la SUNARP

15.1 El Verificador Responsable una vez asignado el BFI, deberá formar un expediente, el mismo que deberá estar conformado por lo siguiente:

a. FIS debidamente llenado, sellado por la Entidad Otorgante, y con firmas legalizadas del Beneficiario y el Verificador Responsable;

b. Certificación del Verificador Responsable;

c. Plano de localización y ubicación a escala 1/500, debiendo indicarse de forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno, las vías públicas con el detalle de calzadas, bermas y veredas, los retiros debidamente acotados, nombre de la urbanización, manzana y lote, y cuadro de área (techada por pisos y total, libre y del terreno), debidamente suscrito por el Verificador Responsable;

d. Planos de distribución de ambientes a la menor escala que permita su perfecta lectura con los nombres de todos los ambientes interiores y exteriores (inclusive los secundarios como closet, dispensa, depósitos, concordado con la memoria descriptiva del FIS) y la ubicación del acceso a las áreas independizadas, debidamente suscrito por el Verificador Responsable;

e. Reglamento Interno;

f. Memoria descriptiva de las unidades inmobiliarias; y,

g. Plano de independización con indicación de las áreas ocupadas y techadas de las secciones de propiedad exclusiva y áreas comunes, linderos y medidas perimétricas, a menor escala que permita su lectura.

15.2 El formato del FIS será aprobado por Resolución Ministerial.

Artículo 16.- Inscripción de Declaratoria de Fábrica e Independización en el Registro de Predios de la SUNARP

16.1 El Verificador Responsable deberá presentar ante el Registro de Predios de la SUNARP, el expediente según lo dispuesto en el artículo 15 en original y dos copias simples para la inscripción de la Declaratoria de Fábrica e Independización en el citado Registro.

16.2 Una vez efectuada la inscripción, el Registro de Predios de la SUNARP remitirá una copia del expediente presentado a la municipalidad respectiva, en un plazo de 30 días, para los efectos tributarios y catastrales correspondientes; y otra copia, al Verificador Responsable para su presentación ante la Entidad Otorgante.

Artículo 17.- Tasas Registrales

Las tasas registrales aplicables al procedimiento simplificado de inscripción de declaratoria de fábrica e independización en el Registro de Predios de la SUNARP, serán las siguientes:

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| a. Declaratoria de Fábrica | 0.006 UIT |
| b. Reglamento Interno      | 0.003 UIT |
| c. Independización         | 0.006 UIT |

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Los gastos notariales serán establecidos por el Colegio de Notarios del Perú, teniendo en cuenta la naturaleza de la Vivienda de Interés Social.

Segunda.- Los inmuebles considerados por el Instituto Nacional de Cultura como integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, Zonas Monumentales, Centros Históricos y sus áreas circundantes de protección, no podrán ser afectos a los procedimientos establecidos en el presente Reglamento.

Tercera.- La Superintendencia de los Registros Públicos - SUNARP, establecerá los mecanismos internos necesarios para la implementación del presente Reglamento, dentro del ámbito de su competencia.