CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

INFORME DE AUDITORÍA N° 006-2025-2-4733-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
FONDO MIVIVIENDA S.A.
SAN ISIDRO – LIMA – LIMA

"OTORGAMIENTO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL DESEMBOLSADO PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO, EJECUCIÓN DE VIS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, RELACIONADAS A LA ENTIDAD TÉCNICA GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., EJECUTADAS EN LA REGIÓN HUÁNUCO"

PERÍODO: 3 DE MARZO DEL 2021 AL 29 DE SETIEMBRE DE 2021

TOMO I DE II

2 DE DICIEMBRE DE 2025
LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

INFORME DE AUDITORÍA Nº 006-2025-2-4733-AC

"OTORGAMIENTO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL DESEMBOLSADO PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO, EJECUCIÓN DE VIS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, RELACIONADAS A LA ENTIDAD TÉCNICA GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., EJECUTADAS EN LA REGIÓN HUÁNUCO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	ANTECEDENTES	
1.1	Origen	2
1.2	Objetivos	2
1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	2
1.4	De la entidad o dependencia	4
1.5	Notificación de las desviaciones de cumplimento	6
1.6	Aspectos relevantes	6
II.	DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	9
III.	OBSERVACIONES	9
IV.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	35
V.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	36
VI.	CONCLUSIONES	37
VII.	RECOMENDACIONES	38
VIII.	APÉNDICES	38

Jefe de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional -Fondo MIVIVIENDA S.A.-

Integrante de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

INFORME DE AUDITORÍA N° 006-2025-2-4733-AC

"OTORGAMIENTO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL DESEMBOLSADO PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO, EJECUCIÓN DE VIS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, RELACIONADAS A LA ENTIDAD TÉCNICA GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., EJECUTADAS EN LA REGIÓN HUÁNUCO"

PERÍODO: 3 DE MARZO DEL 2021 AL 29 DE SETIEMBRE DE 2021

I. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento al Fondo MIVIVIENDA S.A., corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 del OCI del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4733-2025-003, iniciado mediante oficio n.° 000128-2025-CG/OC4733 de 22 de setiembre de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, y modificatoria.

1.2. Objetivos

Objetivo General:

Determinar si el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional desembolsado a la Entidad Técnica "GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C.", destinados a la ejecución de Viviendas de Interés Social en la región de Huánuco, del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, se efectuó conforme al Reglamento Operativo, procedimientos internos y normativa aplicable.

Objetivos Específicos:

1. Determinar si el proceso de Asignación y Desembolso del Bono Familiar Habitacional y Ahorro del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, efectuado a las Entidades Técnicas para la ejecución de Viviendas de Interés Social en la región Huánuco, se efectuó de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo, procedimientos internos y normativa aplicable.

2. Determinar si los procesos de ejecución de las Viviendas de Interés Social y liberación de las garantías que respaldan los desembolsos del Bono Familiar Habitacional y Ahorros se realizaron en cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento Operativo, procedimientos internos y normativa aplicable.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La Auditoría de Cumplimiento comprende la revisión de las acciones efectuadas por los funcionarios del FMV en las etapas de Asignación y Desembolso del Bono Familiar Habitacional (BFH), Ejecución

de las Viviendas de Interés Social (VIS) y Liberación de las Garantías del Otorgamiento del BFH del Programa Techo Propio (PTP) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP).

La materia de control comprende el otorgamiento del BFH para la ejecución de ciento diez (110) VIS del PTP en la modalidad de CSP, a cargo de la Entidad Técnica "GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C." (ET), con desembolsos efectuados en el año 2021; siendo el monto a evaluar ascendente a S/ 3 069 800,58 (Tres millones sesenta y nueve mil ochocientos con 58/100 Soles); según se indica en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 1
Desembolsos del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio
ET Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C."

Año	Casos	BFH (S/) (A)	Ahorro (S/) (B)	Sub Total (S/) (C)	Gastos Operativos*	Total (S/)
2021	110	2 923 619,60	0,00	2 923 619,60	146 180,98	3 069 800,58

*5% del Subtotal, monto incluido en las garantías presentadas por la ET, en la etapa de Asignación y Desembolso
Fuente: Memorando n.° 001851-2024-FMV/GO de 24 de octubre de 2024
Elaborado por: Comisión Auditora

Respecto a estos desembolsos, el "Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio", aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA y sus modificatorias, establece que el BFH es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al Grupo Familiar Beneficiario (GFB) como complemento de su ahorro (el cual en los años 2020 y 2021 fue exceptuado).

En cuanto al monto BFH, con fecha 26 de enero de 2021 el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y el FMV suscribieron el Convenio n.° 003-2021-VIVIENDA "Convenio para la ejecución del Bono Familiar Habitacional en las modalidades de aplicación: Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio" para establecer las condiciones que las partes deben seguir para el desembolso y ejecución de recursos destinados al financiamiento del BFH, en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio, con la disponibilidad de recursos por el monto de S/ 768 420 800,00 a financiarse con cargo al presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal 2021, de la Unidad Ejecutora 001: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) – Administración General, Programa Presupuestal 0146. Acceso de las Familias a Vivienda y Entorno Urbano Adecuado, producto 3000830: Familias Acceden a Viviendas en Condiciones Adecuadas, en la fuente de financiamiento 1. Recursos Ordinarios, que serían desembolsados en una sola oportunidad. Luego, con Resolución Ministerial n.° 033-2021-VIVIENDA de 28 de enero de 2021, se autorizó la transferencia financiera a favor del FMV de los S/ 768 420 800,00, en la fuente de financiamiento de Recursos Ordinarios.

El proceso de otorgamiento del BFH y del Ahorro contempla seis (6) etapas: i) Registro de ET ii) Inscripción del Grupo Familiar, iii) Registro de Proyectos, iv) Asignación y Desembolso del BFH y Ahorro, v) Ejecución de la VIS y vi) Liberación de Garantías.

Este proceso se inicia con la convocatoria publicada por el MVCS, a la cual la ET con registro en el FMV postula a los Grupos Familiares (GF) adjuntando los requisitos establecidos; luego de la publicación por parte del FMV de los GF declarados elegibles (GFE), la ET presenta los expedientes de registro de los proyectos, que incluye los contratos de ejecución de obra suscritos entre la ET y los GFE. Para que el FMV asigne y desembolse el BFH y del Ahorro a la ET, esta debe presentar ante el FMV las respectivas garantías por el 105% de los montos del BFH y del Ahorro, a fin de garantizar la ejecución y entrega de las VIS y de ser el caso asegurar el recupero del BFH ante incumplimientos de las obligaciones de la ET; finalmente, la ET solicita la liberación de las garantías previa sustentación del cumplimiento de la ejecución y entrega de las VIS a los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB); ante ello el FMV devuelve la garantía a la ET.

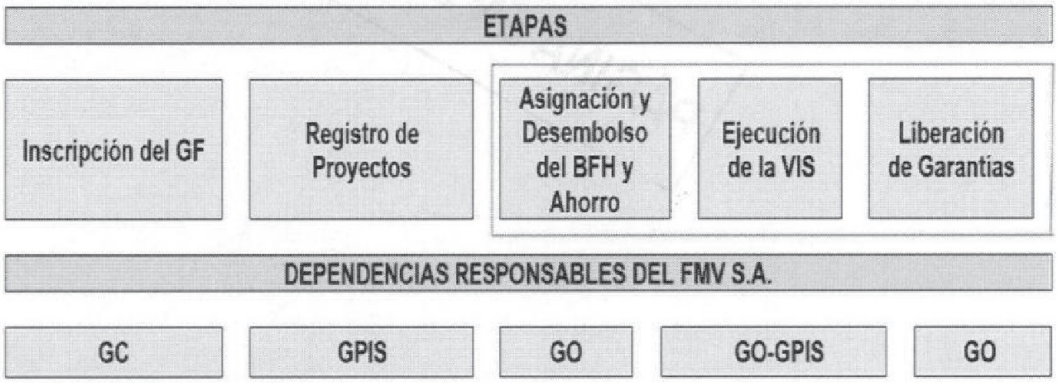
Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde a la falta de renovación, no ejecución y liberación de la carta fianza por S/ 776 160,00, ya vencida, que garantizaba la construcción de 41 Viviendas de Interés Social en el marco del Programa Techo Propio – Bono Habitacional Familiar, modalidad de Construcción en Sitio Propio.

Alcance

La auditoría de cumplimiento comprende el período de 3 de marzo del 2021 al 29 de setiembre de 2021, sin perjuicio de abarcar hechos anteriores o posteriores a los mismos; siendo las unidades orgánicas o dependencias examinadas, según se muestra en la imagen n.° 1: Gerencia de Operaciones (GO) y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) del FMV, ubicadas en calle Amador Merino Reyna n.° 285, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

Imagen n.° 1
Etapas y Dependencias Responsables en el Proceso de Programa Techo Propio – Construcción en Sitio Propio



Fuente: Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio.
Elaborado por: Comisión Auditora

1.4. De la entidad o dependencia

El FMV pertenece al Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el nivel de gobierno nacional y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley n.° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA S.A.[1], tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

El FMV es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por la Ley n.° 28579 y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

[1] Publicada el 9 de julio de 2005.

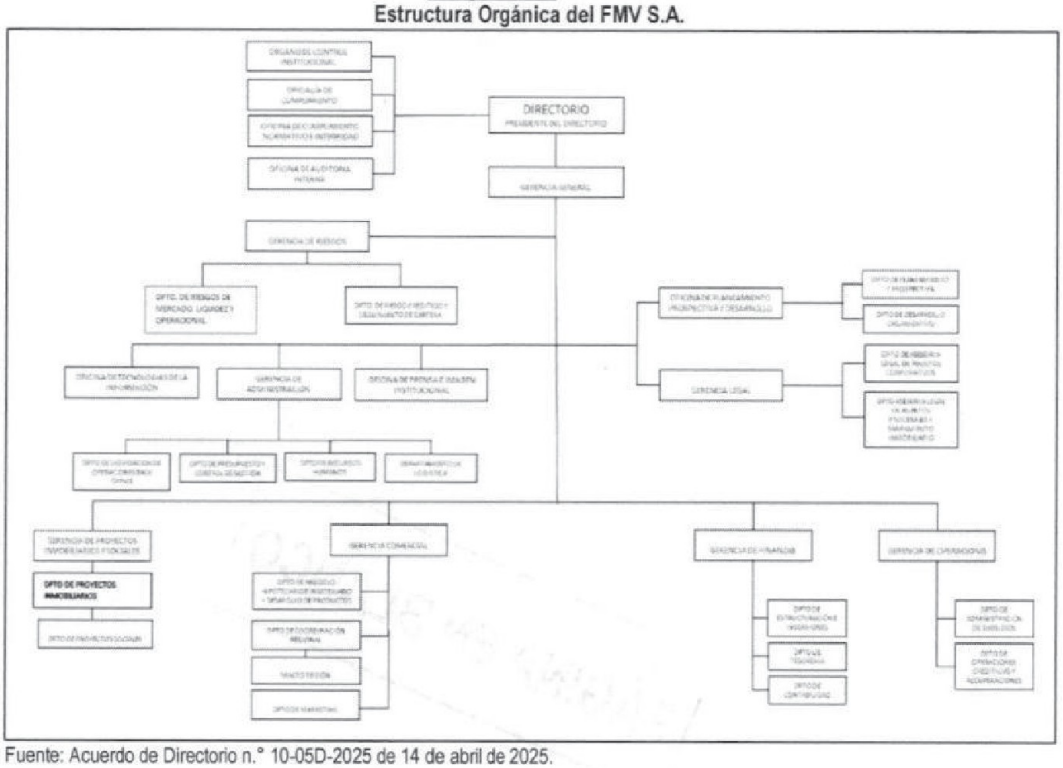
Entre sus actividades y funciones principales[2] se encuentran las siguientes:

- Promover el acceso de la población a la vivienda implementando los productos y servicios necesarios para generar oferta y demanda inmobiliaria con fines de vivienda.
- Otorgar financiamiento a las entidades que integran el Sistema Financiero, con el objeto de incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales promovidos y ejecutados por el sector privado, así como el acceso de las personas al crédito hipotecario.
- Implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda
- Garantizar créditos otorgados o gestionados por las entidades que integran el sistema financiero, así como emisiones de valores de sociedades titulizadoras o cualquier otro agente especializado en el marco del financiamiento para vivienda, no correspondiendo estas actividades a aquellas propias de las empresas de seguros.
- Implementar productos y servicios que tengan por objeto incentivar el pago oportuno de los créditos que se otorguen para el financiamiento de la vivienda.
- Participar como fideicomitente, fiduciario y/o fideicomisario en los fideicomisos regulados por la Ley n.° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica, de la Superintendencia de Banca, Seguros y Aseguradoras Privadas de Fondos de Pensión - SBS, en el marco de financiamiento para vivienda.
- Participar como mejorador, fideicomitente, fideicomisario y/o fiduciario en los procesos de titulización regulados en el texto único ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo n.° 093-2012-EF, y sus modificatorias, en el marco del financiamiento para vivienda.
- Emitir obligaciones u otros instrumentos financieros.
- Desarrollar actividades y participar en estructuras financieras en calidad de estructurador, colocador, accionista, asesor y otras vinculadas a estructuras financieras que se realicen tanto en el ámbito nacional como en el extranjero, en el marco del financiamiento a la vivienda.
- Acopiar, analizar y difundir información relacionada a los mercados de vivienda e hipotecario, así como desarrollar estudios de investigación y de evaluación de impacto sobre los programas administrados y los productos y servicios ofrecidos o diseñados por el FMV.
- Organizar y realizar concursos y subastas de inmuebles de propiedad del FMV o de propiedad de personas naturales o jurídicas, privadas o públicas, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como ejecutar todas las actividades que sean necesarias para el desarrollo y culminación de dichos concursos y subastas.
- Invertir en instrumentos representativos de derechos sobre obligaciones o títulos de deuda, de emisores nacionales y/o extranjeros.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica del FMV:

[2] De acuerdo al artículo 11° Funciones Generales, del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 10-05D-2025 de 14 de abril de 2025.

Imagen n.° 2
Estructura Orgánica del FMV S.A.



Fuente: Acuerdo de Directorio n.° 10-05D-2025 de 14 de abril de 2025.

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y Manual de Auditoría de Cumplimiento" aprobados con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG, y sus respectivas modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría, se cumplió con el procedimiento de notificación de la desviación de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

1.6. Aspectos relevantes

LA GERENCIA DE OPERACIONES RETIRÓ DE LA CUSTODIA DE LA GERENCIA DE FINANZAS - DEPARTAMENTO DE TESORERÍA, LA CARTA FIANZA PRESENTADA POR LA ENTIDAD TÉCNICA GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., QUE GARANTIZABA LA EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, PESE A QUE NO EFECTUÓ EL REEMPLAZO, LA RENOVACIÓN O LIBERACIÓN DE ÉSTA, QUEDANDO DICHA GARANTÍA FUERA DEL SISTEMA SIGA, QUE ALERTA SU VENCIMIENTO

Producto de la Primera Convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el año 2021, el FMV efectuó desembolsos del Bono Familiar Habitacional (BFH), entre otros, a la Entidad Técnica Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C. (ET) por el monto de S/ 2 923 619,60 para la ejecución de 110 Viviendas de Interés Social (VIS), en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, que se ubicarían en el departamento de Huánuco; recibiendo como garantía la Carta Fianza n.° E0370-00-2021, emitida por la entidad financiera SECREX Compañía de Seguros de Créditos y Garantía, con vigencia del 23 de febrero de 2021 hasta el 22 de agosto de 2021, por el monto de S/ 3 069 800,58 -que incluye el 5% por concepto de gastos operativos del FMV.

A través del memorando n.° 00560-2021-FMV/GO de 4 de marzo de 2021, la Gerencia de Operaciones remitió a la Gerencia de Finanzas, para su ingreso a custodia original, la Carta Fianza n.° E0370-00-2021, junto con otras 39 cartas fianza.

Los desembolsos del BFH a la ET fueron efectuados por el FMV el 3 de marzo de 2021 (108 VIS) y el 13 de abril de 2021 (2 VIS); por lo que, considerando los 120 días para la construcción de las VIS establecidos en los contratos de obra suscritos entre la ET y los Grupos Familiares Beneficiarios, éstas debían culminarse hasta el 1 de julio de 2021 (108), y 11 de agosto de 2021 (2); sin embargo, con fecha 4 de mayo de 2021 la Gerencia de Operaciones (GO), a través del sistema SIGA generó la solicitud n.° 175-D-2021-FMV/GO-DAS por la cual solicita a la Gerencia de Finanzas el retiro de custodia de 11 cartas fianzas, entre ellas, la Carta Fianza n.° E0370-00-2021, que garantizaban el BFH, las que vencían entre el 28 de julio y 20 de setiembre de 2021, según de detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 2
Cartas fianzas retiradas de la custodia de la Gerencia de Finanzas a pedido de la Gerencia de Operaciones, el 04/05/2021

N°	N° de Carta Fianza	Concepto	Afianzado	Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vcmto.	Importe (S/)
1	E0369-00-2021	Bono Familiar Habitacional	Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C.	SECREX CIA. de Seguros de Créditos y Garantías	23/02/2021	22/08/2021	776 180,00
2	E0387-00-2021	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	SECREX CIA. de Seguros de Créditos y Garantías	25/02/2021	24/08/2021	2 471 926,38
3	E0386-00-2021	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	SECREX CIA. de Seguros de Créditos y Garantías	25/02/2021	24/08/2021	1 184 840,58
4	E0388-00-2021	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	SECREX CIA. de Seguros de Créditos y Garantías	25/02/2021	24/08/2021	3 021 480,00
5	0225029-2021/FG	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	FOGAPI	25/02/2021	24/08/2021	1 275 120,00
6	3002021018079	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	AVLA PERÚ Compañía de Seguros S.A.	01/03/2021	28/07/2021	1 663 200,00
7	D193-02222293	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	Banco de Crédito	24/03/2021	20/09/2021	1 507 171,05
8	0323015-2021/FG	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	FOGAPI	23/03/2021	19/09/2021	385 374,80
9	0323004-2021/FG	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	FOGAPI	23/03/2021	19/09/2021	38 020,29
10	0323003-2021/FG	Bono Familiar Habitacional	Constructora LIBERPERU S.A.C.	FOGAPI	23/03/2021	19/09/2021	38 020,29
11	E0370-00-2021	Bono Familiar Habitacional	Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C.	SECREX CIA. de Seguros de Créditos y Garantías	23/02/2021	22/08/2021	3 069 800,58

Fuente: Solicitud n.° 175-D-2021-FMV/GO-DAS de 4 de mayo de 2021.
Elaborado por: OCI del FMV

Respecto a dicha solicitud, mediante oficio n.° 016-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 5 de noviembre de 2025, la comisión auditora solicitó a la GO remita el sustento técnico - legal de su pedido. En respuesta se recibió el memorando n.° 00195-2025-FMV/GO de 10 de noviembre de 2025, donde se señala:

> *"(...)*
> *Informamos que de acuerdo a la revisión realizada, se aprecia que los procedimientos internos vigentes en el referido periodo, a través de los cuales se definen las actividades para solicitar retiro de custodia de Cartas fianzas, son el Procedimiento de liberación de garantías en la modalidad CSP-MV del programa Techo Propio y el Procedimiento de recepción de garantías del programa Techo Propio y BPVV (El cual abarca el reemplazo de garantías).*
>
> - *Respecto al Procedimiento de liberación de garantías vigente en dicho periodo: En el detalle de actividades se indica que generada la Liberación total de la garantía se genera el*

memorando de retiro de custodia que va dirigido de la Gerencia de Operaciones a la Gerencia de Finanzas.

Al respecto, de la revisión de los registros de liberaciones de dicho periodo se aprecia que la Carta Fianza No E0370-00-2021 fue liberada totalmente mediante CARTA N° 06239 - 2021-FMV/GO de fecha 22/09/2021. Por lo que la solicitud de retiro en consulta N°175-D-2021-FMV/GO-DAS de fecha 04/05/2021, siendo anterior a dicha fecha, no pudo ser generada por la aprobación de la liberación total.

- *Respecto al Procedimiento de recepción de garantías vigente en dicho periodo: En lo referente a las Cartas fianzas que emiten las Entidad Financieras para reemplazar Cartas fianzas en custodia del FMV, indicamos que la actividad operativa a través del NSTP o SIGA consiste en retirar de custodia las Cartas fianzas anteriores e ingresar una nueva que reemplace las anteriores ampliando su vigencia o modificando el monto garantizado previa aprobación de una reducción de garantía.*

  Al respecto, de la revisión de los registros del sistema NSTP y SIGA, no se aprecia que realizado el retiro de la Carta Fianza No E0370-00-2021, se haya procedido a ingresar una nueva Carta Fianza que la reemplace. Por lo que la solicitud de retiro en consulta N°175-D-2021-FMV/GO-DAS de 04/05/2021 no habría sido generado por un reemplazo de garantía."

Asimismo, la comisión auditora con el oficio n.° 014-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 5 de noviembre de 2025, dirigido a la Gerencia de Finanzas (GF), requirió entre otros, el correo generado en el aplicativo o sistema correspondiente que alerta el vencimiento de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 con vigencia del 23 de febrero de 2021 hasta el 22 de agosto de 2021, recibiendo como respuesta el memorando n.° 000300-2025-FMV/GF de 11 de noviembre de 2025, donde señala:

> *Adjuntamos el correo generado de forma automática con el SIGA TESORERÍA denominado "Listas de Cartas Fianzas x Vencer (GO) Semanal", correspondiente a la semana del 16 de agosto de 2021. Sin embargo, en el mencionado reporte no se encuentra identificada la Carta Fianza N° E0370-00-2021, porque como se demuestra, ésta fue devuelta a la Gerencia de Operaciones con fecha 04 de mayo 2021, según el Memorando N° 175-D-2021-FMV/GO-DAS (...)".*

De lo señalado se advierte que el retiro de la custodia de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 que se encontraba a cargo de la Gerencia de Finanzas – Departamento de Tesorería, y que fue requerido por la GO, no tuvo por finalidad efectuar su reemplazo, renovación o liberación, quedando en la custodia de la GO hasta su vencimiento, pese a que la función de dicha gerencia era sólo el control y seguimiento de las garantías, más no la custodia, la misma que era función del Departamento de Tesorería, de acuerdo a lo establecido en los documentos de gestión, vigentes esa fecha[3].

[3] Reglamento de Organización y Funciones del FMV (Código: ROF-E2-1-1-1-OPPD, Versión: 20)

Artículo 79°.- Funciones del Departamento de Tesorería
n) Custodiar y administrar los valores que el Fondo mantenga en garantía y/o custodia, originados por las diversas operaciones que éste realice.

Artículo 83°.- Funciones de la Gerencia de Operaciones
f) Administrar los procesos de asignación, control de garantías, solicitud de desembolsos y rendición de cuenta del BFH del Programa Techo Propio transferido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de los Convenios por encargo.

Artículo 87°.- Funciones del Departamento de Administración de Subsidios
c) Organizar, coordinar, supervisar y controlar el ingreso, vigencia, reducción, ejecución, honramiento y liberación de las garantías que respaldan los desembolsos de los ahorros y BFH.

Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Finanzas (Código: MOF-E2-1-1-1-GF, Versión: 09)
Cargo Estructural: Jefe del Departamento de Tesorería
k) Supervisar las actividades de custodia de valores y garantías a cargo del Departamento de Tesorería.

Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (Código: MOF-E2-1-1-5-GO, Versión: 13)
Cargo Estructural: Gerencia de Operaciones
m) Administrar el seguimiento de las garantías administradas directamente por el FMV S.A., en coordinación con la Gerencia Legal.
o) Administrar los procesos de asignación, control de garantías y rendición de cuenta del Bono Familiar Habitacional, del Programa Techo Propio, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de los Convenios por encargo.

Cabe señalar que, al retirarse la garantía de la custodia del Departamento de Tesorería, este lo descargó del SIGA y, por lo tanto, ya no apareció en los reportes de alerta "*Listas de Cartas Fianzas x Vencer (GO) Semanal*", habiéndose vencido el 22 de agosto de 2021, sin que la ET presente la solicitud de liberación y sin que la GO haya requerido la renovación de la misma, tal como lo señala en el memorando n.° 001778-2025-FMV/GO de 17 de octubre de 2025:

> *"1. Informamos que de la búsqueda realizada se verifica que la Carta Fianza en consulta N° E0370-00-2021 no cuenta con renovación de garantía".*

Lo expuesto deja en evidencia la existencia de riesgos en el movimiento de las garantías recibidas, al existir la posibilidad de realizar acciones o movimientos distintas a las operaciones reguladas de renovación, reemplazo o liberación de garantías.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta que la construcción de Viviendas de Interés Social bajo la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, ha sido materia de dos auditorias de cumplimiento realizadas en el presente año por el Órgano de Control Institucional del Fondo MIVIVIENDA, la comisión auditora no ha realizado la evaluación del diseño, implementación y efectividad del control interno a la misma.

III. OBSERVACIONES

LA GERENCIA DE OPERACIONES NO EXIGIÓ LA RENOVACIÓN DE LA CARTA FIANZA PRESENTADA POR LA ENTIDAD TÉCNICA "GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C.", QUE GARANTIZABA LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS, DE 41 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, NI PROCEDIÓ A SU EJECUCIÓN CUANDO VENCIÓ EL PLAZO DE CULMINACIÓN DE ÉSTAS, Y EFECTUÓ LA LIBERACIÓN DE DICHA GARANTÍA CUANDO YA NO ESTABA VIGENTE, VERIFICÁNDOSE POSTERIORMENTE QUE 28 VIVIENDAS NO SE CONSTRUYERON DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO Y LAS OTRAS 13 PRESENTAN DEFICIENCIAS, OCASIONANDO QUE SE PRIVE A LOS BENEFICIARIOS[4] EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA; ADEMÁS SE HA GENERADO AL FONDO MIVIVIENDA UN PERJUICIO ECONÓMICO DE S/ 776 160,00

En el marco de la primera convocatoria del Programa Techo Propio para el año 2021, efectuada en enero de 2021, el Fondo MIVIVIENDA S.A. (**FMV**) efectuó desembolsos por la suma de S/ 2 923 619,60 a la Entidad Técnica Grupo Inmobiliario Delino S.A.C. (**ET**)[5] -con Código de Registro LIM-809-18-1-21- por concepto del Bono Familiar Habitacional (**BFH**), para la construcción de 110 Viviendas de Interés Social (**VIS**) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (**CSP**), destinadas a los Grupos Familiares Beneficiarios (**GFB**) con terrenos ubicados en el departamento de Huánuco, provincias de Ambo, Huánuco, Humalíes y Dos de Mayo. Para recibir estos desembolsos, la ET presentó una carta fianza que garantizaba la construcción y entrega[6] de las 110 VIS por el monto de S/ 3 069 800,58 -que incluye el 5% por concepto de gastos operativos del FMV.

Cargo Estructural: Jefe del Departamento de Administración de Subsidios
e) Controlar las Garantías que respaldan los desembolsos de Ahorros y Bono Familiar Habitacional.

[4] Ley n.° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), publicado el 20 de septiembre de 2002.
"Artículo 3.- Beneficiarios
3.1 Son beneficiarios del Bono Familiar Habitacional - BFH, las familias, en los ámbitos urbano y rural, que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución habitacional.
(...)".

[5] Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado con la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA
Artículo 10.- Obligaciones de las ET
"La ET es responsable de la elaboración del proyecto, de la gestión del mismo ante el FMV para el otorgamiento del BFH al GFE con el que contrata y de la ejecución de las obras bajo el marco del Programa. (...)"

[6] La entrega de las VIS, comprende la construcción y saneamiento legal.

Sin embargo, de la revisión y análisis de la documentación relacionada a este proceso, se advierte que el FMV no exigió a la ET la renovación de dicha garantía ni procedió a su ejecución, pese al vencimiento del plazo establecido para la culminación de las VIS sin que la ET presente la solicitud de liberación de la carta fianza a la que debía adjuntar los documentos de sustento de la adecuada construcción de las VIS; asimismo, efectuó el proceso de liberación de la garantía cuando ésta ya estaba vencida, y además no advirtió que la solicitud presentada por la ET incumplió los requisitos señalados en el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio **(RO-CSP)**; habiéndose verificado posteriormente que respecto a 41 VIS ubicadas en las provincias de Ambo y Dos de Mayo del departamento de Huánuco, 28 no se ejecutaron de acuerdo a lo establecido en los proyectos aprobados concordantes con el RO-CSP, y 13 presentan deficiencias.

La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en los artículos 26, 28, 29 y 30, relacionados con las garantías, plazo máximo de ejecución de la VIS y de presentación de solicitud para liberación de Garantías, y renovación y ejecución de garantías, del RO-CSP, aprobado con la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA.

En ese sentido se ha ocasionado que se prive a 41 GFB del acceso a una vivienda adecuada y que el FMV no cumpla con los objetivos del Programa Techo Propio; asimismo, se ha generado un perjuicio económico al FMV por S/ 776 160,00 (Setecientos setenta y seis mil ciento sesenta con 00/100 Soles), correspondiente a la suma garantizada por los desembolsados con recursos del Estado respecto a 28 GFB cuyas VIS no se ejecutaron de acuerdo con lo establecido.

Los hechos expuestos, se describen a continuación:

A través de la Resolución Ministerial n.° 016-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 3)**, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento efectuó la primera convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el año 2021, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, estableciendo:

> *Artículo 1.- Primera Convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el Año 2021*
> *1.1 Convóquese a las Entidades Técnicas con registro vigente, así como a la población a nivel nacional que cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA y modificatoria, a participar en la presente convocatoria.*
> *1.2 La presente convocatoria alcanza el otorgamiento de hasta 14,000 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, con los cuales se atenderá a los Grupos Familiares Elegibles excedentes de la Segunda Convocatoria del Programa Techo Propio para el año 2020, aprobada por la Resolución Ministerial N° 131-2020-VIVIENDA; y, 9,425 BFH para la atención de la población a nivel nacional convocada en el párrafo precedente.*

Producto de la citada convocatoria (1-21), a través de las cartas s/n de 8 de marzo de 2021 y de 20 de setiembre de 2021 **(Apéndice n.° 4)** la ET confirma al FMV que el 3 de marzo de 2021 y el 13 de abril de 2021, respectivamente, se recepcionó los desembolsos de S/ 2 870 819,60 y S/ 79 200,00 correspondientes a los montos del BFH[7] para la ejecución de 111 VIS, de las cuales 110 VIS[8], por el

[7] La Ley n.° 27829 "Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)" **(Apéndice n.° 5)**, establece en el artículo 4.- Criterios Mínimos de Selección, literal b, como un criterio mínimo para acceder al BFH, que el GFB efectúe el depósito del ahorro mínimo en una institución del sistema financiero nacional. Este criterio fue exceptuado -por efectos de la pandemia COVID-19- hasta el 31 de diciembre de 2021, a mérito del Decreto Legislativo n.° 1464, publicado el 18 de abril de 2020 **(Apéndice n.° 6)** y el Decreto Supremo n.° 016-2020-VIVIENDA, publicado el 8 de diciembre de 2020 **(Apéndice n.° 7)**.

[8] Una (1) VIS se ubicaría en la provincia de Tarma del departamento de Junín, por la cual la ET emitió la Carta Fianza E0369-00-2021, para garantizar el desembolso del BHF de S/26 400,00 recibido el 13 de abril de 2021, correspondiente al beneficiario Patricio De la Cruz José Alex.

desembolso total de S/ 2 923 619,60, se ubicarían en el departamento de Huánuco, provincias de Ambo, Huánuco, Humalíes y Dos de Mayo. Para recibir dichos recursos, la ET presentó la **Carta Fianza n.° E0370-00-2021 (Apéndice n.° 8)**, con vigencia del 23 de febrero de 2021 hasta el 22 de agosto de 2021, por el monto de S/ 3 069 800,58 (Tres millones sesenta y nueve mil ochocientos y 58/100 Soles) -que incluye el 5% por concepto de gastos operativos del FMV[9]- emitida por la entidad financiera SECREX Compañía de Seguros de Créditos y Garantía, a fin de garantizar las obligaciones de la ET Grupo Inmobiliario Delino S.A.C. derivadas de su participación en el Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, adquiridas en cada uno de los Contratos de Construcción de las 110 viviendas inscritas en el Registro de Proyectos de Vivienda del citado programa; encontrándose dentro de éstas, 41 VIS ubicadas en la provincia de Ambo, distrito de Conchamarca y en la provincia de Dos de Mayo, distrito de Marías, del departamento de Huánuco, cuyos datos de los beneficiarios se detallan en el cuadro n.° 3, cuya garantía asciende a la suma de S/ 1 136 520 (Un millón ciento treinta y seis mil quinientos veinte y 00/100 Soles).

Cuadro n.° 3:

BHF desembolsados a la ET Grupo Inmobiliario Delino S.A.C. por 42 VIS en el departamento de Huánuco

N°	DNI	Datos del GFB	Código de proyecto	Provincia / Distrito	Desembolso		Fecha de desembolso
					BFH	Ahorro	
1	80067024	Castillo Durán, Delia	LIM-809-18-1-21-79	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
2	43692509	Urbano Rojas, Benito	LIM-809-18-1-21-131	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
3	22724064	Murga Huerta, Vicente	LIM-809-18-1-21-111	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
4	22749720	Huerta Justo, Marcelino	LIM-809-18-1-21-90	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
5	40828634	Rosado Rivera, Andrés	LIM-809-18-1-21-122	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
6	41918837	Castillo Campos, Socratis	LIM-809-18-1-21-78	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
7	48055578	Mallqui Cabrera, Emanuel	LIM-809-18-1-21-101	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
8	22723484	Mallqui Murga, Juan	LIM-809-18-1-21-102	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
9	40271419	Rosado Cierto, Víctor	LIM-809-18-1-21-120	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
10	43946956	Acosta Cordero, Juel	LIM-809-18-1-21-74	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
11	22723233	Acosta Faustino, Samuel	LIM-809-18-1-21-73	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
12	43957086	Converso Maylle, Oyolo	LIM-809-18-1-21-82	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
13	45294457	Daza Faustino, Antolin Maximino	LIM-809-18-1-21-84	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	13/04/2021
14	47444285	Daza Faustino, Víctor	LIM-809-18-1-21-85	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
15	45726364	Daza Murga, Alejandro	LIM-809-18-1-21-86	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
16	44466877	Daza Serafín, Yeferson Junior	LIM-809-18-1-21-88	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
17	47623979	Gacha Faustino, Anastacio Pedro	LIM-809-18-1-21-89	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
18	45829761	José Cántaro, Jeremías	LIM-809-18-1-21-93	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
19	74594591	Justo Minaya, Clinton Guillermo	LIM-809-18-1-21-98	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
20	45947209	Justo Minaya, Micael Wile	LIM-809-18-1-21-94	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
21	42401384	Justo Serafín, Emiliano	LIM-809-18-1-21-97	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
22	22723084	Lino Díaz, Pedro	LIM-809-18-1-21-99	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
23	22749759	Luján Justo, Salís	LIM-809-18-1-21-100	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
24	80065462	Moreno Feliciano, Raúl	LIM-809-18-1-21-108	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
25	46018559	Murga Dionicio, Flinton	LIM-809-18-1-21-110	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
26	43941153	Serafín Acosta, Angelina	LIM-809-18-1-21-128	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
27	22750930	Tucto Maylle, David	LIM-809-18-1-21-130	Dos de Mayo/Marías	26 400	0	03/03/2021
28	41425537	Calero Zevallos, Armando Jaime	LIM-809-18-1-21-35	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021

[9] Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción de Viviendas en Sitio Propio, aprobado con Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, publicada el 23 de junio de 2020 y su modificatoria aprobada con Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.° 9**):
"Artículo 24.- Requisitos para la asignación y desembolso del BFH
24.1 Cuando la ET construya con los recursos del BFH y del ahorro:
Para la asignación y desembolso del BFH, la ET debe presentar los siguientes documentos:
(...)
d. Garantías por el 105% del monto a desembolsar (ahorro y BFH) de acuerdo al artículo 26. La referida garantía incluye un porcentaje adicional del 5% del valor del ahorro y BFH por conceptos de gastos operativos del FMV
(...)".

N°	DNI	Datos del GFB	Código de proyecto	Provincia / Distrito	Desembolso		Fecha de desembolso
					BFH	Ahorro	
29	46828663	Godoy Villar, Jaime Arturo	LIM-809-18-1-21-53	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
30	06166449	Arce López, Armando	LIM-809-18-1-21-30	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
31	22648519	Condezo Rosas, Pedro	LIM-809-18-1-21-39	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
32	46066106	Palermo Escobar, Cinthia	LIM-809-18-1-21-59	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
33	42165054	Ponce Orbezo, Eli Moisés	LIM-809-18-1-21-61	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
34	22411357	Acosta Agüero, Esteban	LIM-809-18-1-21-27	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
35	47051900	Malpartida Velásquez, Donaldo	LIM-809-18-1-21-55	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
36	75228549	Cabrera Caldas, Mayra Paola	LIM-809-18-1-21-34	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
37	42464988	Santiago Retis, Marcelina	LIM-809-18-1-21-69	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
38	42603108	Arce Morales, Edgar Eloy	LIM-809-18-1-21-31	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
39	22648289	Rosas Martel, Mauro	LIM-809-18-1-21-67	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
40	22422691	Escobar Calero, Fermín	LIM-809-18-1-21-43	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
41	22648994	Palacios Calero, Pedro	LIM-809-18-1-21-58	Ambo/Conchamarca	26 400	0	03/03/2021
		Monto de BHF desembolsado a ET			**1 082 400**	**0**	
		Gastos operativos del FMV (5%)			54 120	0	
		Total desembolsado a ET (incl. 5%)			**1 136 520**	**0**	

Fuente: Memorando n.° 001851-2024-FMV/GO de 24 de octubre de 2024 (Apéndice n.° 10)
Elaborado por: OCI del FMV.

Respecto a estos desembolsos, el "Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio" **(RO-CSP)**, que rige estos proyectos, establece que el Bono Familiar Habitacional (**BFH**) es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB como complemento de su ahorro; y que el monto del Ahorro debe ser depositado por el Grupo Familiar Elegible (**GFE**) a la cuenta recaudadora del FMV, para ser considerado GFB. El monto del Ahorro fue exceptuado para el año 2021, según el Decreto Supremo n.° 016-2020-VIVIENDA.

De acuerdo a la información remitida con el memorando n.° 000016-2025-FMV/GC de 17 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 11)** y la carta n.° 516-2025-FMV/GO de 24 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 12)**, los 41 GFE obtuvieron su inscripción en el año 2020, correspondiendo a los excedentes de la primera y segunda convocatoria de ese año, efectuadas a través de las Resoluciones Ministeriales n.° 017 y 131-2020-VIVIENDA[10], publicadas el 30 de enero y 3 de julio de 2020 **(Apéndice n.° 13)**, respectivamente. De acuerdo a lo señalado por la Gerencia de Operaciones en el memorando n.° 001883-2025-FMV/GO de 5 de noviembre de 2020 **(Apéndice n.° 14)**, la Convocatoria 1-21, aprobada con Resolución Ministerial n.° 016-2021-VIVIENDA indica que la norma aplicable es el RO-CSP aprobado con Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA y su modificatoria.

De acuerdo al cuadro n.° 2, los desembolsos del BHF se efectuaron el 3 de marzo de 2021, para 40 VIS, y el 13 de abril de 2021, para 1 VIS; con lo cual, considerando el plazo máximo de 120 días calendario para su construcción, establecido en los contratos de obra **(Apéndice n.° 15)** suscritos con los 41 GFB, las VIS debieron culminarse hasta el 1 de julio de 2021 (40), y 11 de agosto de 2021 (1); siendo que, una vez culminadas, se tenía como plazo máximo hasta el 22 de agosto de 2021 -fecha de vigencia de la carta fianza- para los procesos posteriores, que incluye la presentación en forma correcta de los documentos requeridos para la liberación de las garantías.

Sobre renovación, ejecución y liberación de la Garantía por el Bono Familiar Habitacional desembolsado por el FMV a la ET Grupo Inmobiliario Delino S.A.C. para la ejecución de 41 VIS

[10] Con la Resolución Ministerial n.° 131-2020-VIVIENDA el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento efectúa la segunda convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el Año 2020, donde señala: *"(...) La presente convocatoria es para el otorgamiento de hasta 21,250 Bonos Familiares Habitacionales para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, con los cuales se atenderá a los grupos familiares elegibles excedentes de la Primera Convocatoria del Programa Techo Propio para el año 2020, aprobada por Resolución Ministerial N° 017-2020-VIVIENDA, así como a la población a nivel nacional convocada en el párrafo precedente".*

La **Carta Fianza n.° E0370-00-2021** (Apéndice n.° 8), emitida por SECREX Compañía de Seguros de Crédito y Garantías, tenía vigencia de 180 días calendario, del 23 de febrero de 2021 al 22 de agosto de 2021; sin embargo, recién el 24 de setiembre de 2021 -cuando la carta fianza no estaba vigente-, mediante la carta n.° 045-2021 (Expediente n.° 049736-2021RE) (Apéndice n.° 16), la ET presentó su solicitud de liberación de la referida garantía, adjuntando diversos documentos, de los cuales se resumen a continuación, los que incluyen a las 41 VIS de la muestra de auditoría:

Para 50 VIS (incluye 27 VIS de la muestra de auditoría) (Apéndice n.° 17):
- INF N° 93-2021/PFM/CSP-MV de 9 de junio de 2021, que corresponde al Informe del Verificador.
- Actas de conformidad de fecha 26 de junio de 2021, con firmas y/o huellas de la Jefatura Familiar y Fotografías Externas e Internas de los acabados del baño y del área de cocina de las VIS.

Para 14 VIS de la muestra (Apéndice n.° 18).
- INF N° 91-2021/PFM/CSP-MV de 5 de junio de 2021, que corresponde al Informe del Verificador.
- Actas de conformidad de fecha 26 de junio de 2021, con firmas y/o huellas de la Jefatura Familiar y Fotografías Externas e Internas de los acabados del baño y del área de cocina de las VIS.

A fin de verificar si la carta fianza fue renovada o se otorgó ampliación de plazo para la ejecución de las 41 VIS, la comisión auditora, a través del oficio n.° 006-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 16 de octubre de 2025 (Apéndice n.° 19), solicitó a la Gerencia de Operaciones lo siguiente:

1. *La Carta Fianza n.° 0370-00-2021 de 23 de febrero de 2021, emitida por Secrex Cia de Seguros de Crédito y Garantía, presentada por la ET Grupo Inmobiliario Delino S.A.C. garantizaba los desembolsos recibidos para la ejecución de 110 VIS ubicadas en el departamento de Huánuco, se encontraba vigente hasta el 22 de agosto de 2021, asimismo la ET solicitó con Carta N° 045-2021 de 24 de setiembre de 2021 la liberación de garantías cuando la Carta Fianza se encontraba vencida; en ese sentido, se solicita remitir el documento que valide la ampliación de la vigencia de la citada carta fianza.*
2. *De los Grupos Familiares citados (...), informar y documentar de ser el caso si se ha otorgado ampliación de plazo en la ejecución de las VIS.*

En respuesta, la Gerencia de Operaciones remitió el memorando n.° 001778-2025-FMV/GO de 17 de octubre de 2025 (Apéndice n.° 20), donde señala que la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 no fue renovada ni se otorgó ampliación de plazo a la ET para la construcción de las VIS, conforme se transcribe a continuación:

1. *Informamos que de la búsqueda realizada se verifica que la Carta Fianza en consulta N° E0370-00-2021 no cuenta con renovación de garantía.*
2. *Informamos que de la búsqueda realizada se verifica que los 42 grupos familiares en consulta no cuentan con ampliación de plazo para la ejecución de las viviendas.*

Se precisa que los 42 GFB, mencionados por la Gerencia de Operaciones en su memorando n.° 001778-2025-FMV/GO, corresponden a 42 proyectos VIS, en los que se encuentran incluidas las 41 VIS de la muestra.

Cabe señalar que el 2 de junio de 2021 se publicó la Resolución Ministerial n.° 159-2021-VIVIENDA, en cuya Primera Disposición Complementaria Transitoria, se amplió el plazo máximo de ejecución de las VIS hasta 150 días calendario:

> ***Única.- Plazo máximo de ejecución de la vivienda para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio durante la Emergencia Sanitaria***
> *Disponer la suspensión de la aplicación del párrafo 28.1 del artículo 28 del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio*

014

Propio, aprobado por la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, declarada por el Decreto Supremo N° 008-2020-SA y sus prórrogas, estableciéndose como plazo máximo de ejecución de la vivienda de interés social (VIS) ciento cincuenta (150) días calendario, contado a partir de la fecha del desembolso del Bono Familiar Habitacional y del ahorro. El Fondo MIVIVIENDA S.A. verifica dicho cumplimiento en función a la fecha del acta de conformidad de la VIS terminada.

De aplicarse los 150 días calendario, para 40 VIS el plazo de ejecución culminaba como máximo el 31 de julio de 2021 con lo cual, considerando que el 22 de agosto de 2021 vencía la carta fianza, que no fue renovada, sólo se contaba con 22 días calendario para los procesos posteriores; y para el caso de 1 VIS el plazo máximo para la construcción se contabilizaba hasta el 10 de setiembre de 2021, fecha que excedía a la vigencia de la carta fianza y sin considerar plazos para los procesos posteriores. Además, la ET presentó la solicitud de liberación de la garantía, el 24 de setiembre de 2021, fecha posterior a la vigencia de la citada garantía.

En este sentido, se advierte que el señor André Héctor Pellegrin de la Flor, como Gerente de Operaciones, el señor Juan Carlos Toledo Baldeón, como Jefe del Departamento de Administración de Subsidios y la señora Sissi Bernal Ñaupa, como Especialista de Administración de Subsidios, no cumplieron con controlar la garantía que respaldaba el BFH permitiendo el vencimiento de la misma sin solicitar su renovación o la documentación que acredite el cumplimiento de la obligación de la ET (construcción de las VIS), así como, por no haber procedido a la ejecución de la referida garantía en caso de acreditarse el incumplimiento de dichas obligaciones, lo que conllevó a que el BFH no se encuentre asegurado ante el incumplimiento de la ET en la construcción de las VIS.

En atención a la solicitud de liberación presentada por la ET, el acotado gerente de Operaciones, dando visos de legalidad al procedimiento de liberación de garantía, mediante la carta n.° 06239-2021-FMV/GO suscrita el 29 de setiembre de 2021 **(Apéndice n.° 21)** por el citado funcionario, visada por el citado jefe del Departamento de Administración de Subsidios y la referida especialista de Operaciones del FMV con fecha 28 de setiembre de 2021, comunicó a la ET Grupo Inmobiliario Delino S.A.C., la liberación de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021, que se encontraba vencida, indicando que se ha procedido con la liberación, mediante el Formato n.° 694-2021-FMV/GO-DAS **(Apéndice n.° 22)**. Este formato, que fue suscrito el mismo 29 de setiembre de 2021 por los funcionarios y especialista citados, concluye: *"Con nuestra opinión favorable, sustentada en los documentos requeridos según normativa vigente, solicitamos autorización para realizar la reducción de las Cartas Fianzas que se detallan en el cuadro (...)".*

Es de precisar que, mediante memorando n.° 000006-2025-FMV/OCI de 9 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 23)**, el OCI solicitó a la Gerencia de Operaciones confirme si se realizaron observaciones a la solicitud de liberación de garantías presentada por la ET mediante Carta n.° 045-2021 (Expediente n.° 049736-2021RE), recibiendo como respuesta el memorando n.° 000085-2025-FMV/GO de 15 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 24)** donde se señala *"(...) no se cuenta con registro de observaciones realizadas por la ET, por lo que se procedió con la liberación correspondiente, (...)"*

Sin perjuicio de lo señalado, respecto a los documentos sustentatorios presentados por la ET, se procedió a revisarlos a fin de determinar si las mismas cumplen con los requerimientos establecidos en el artículo 29° del Reglamento Operativo, advirtiéndose lo siguiente:

1. Respecto de los informes de verificación, la ET incumplió con un requisito de validez establecido en el literal d) del artículo 29 del RO-CSP, aprobado con la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, esto es, el informe de verificación de vivienda con fotografías externas e internas de la VIS, es decir, los acotados Informes de verificación de vivienda terminada no contaban con fotografías externas e internas de la VIS insertas; toda vez que, tanto el Informe n.° 91-2021/PFM/CSP-MV de 5 de junio de 2021 **(apéndice n.° 18)** como el Informe n.° 093-

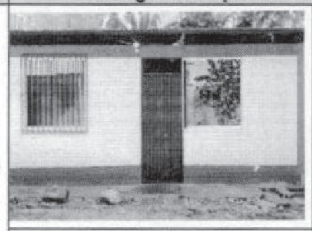
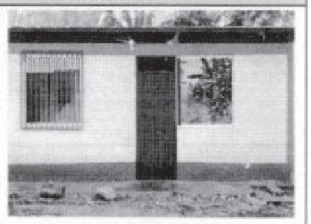
2021/PFVM/CSP-MV de 9 de junio de 2021 (**apéndice n.° 17**), suscritos por el Ingeniero Civil Pedro Francisco Vallejos Monja, no incluyeron, fotografías que respalden la verificación in situ realizada por el citado verificador.

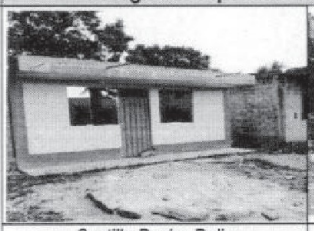
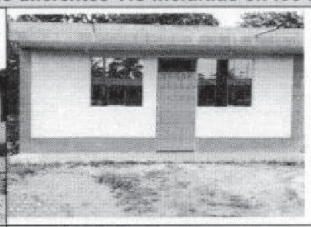
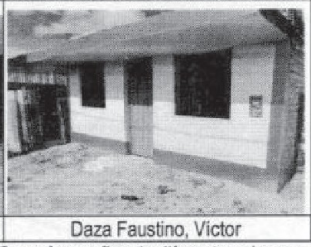
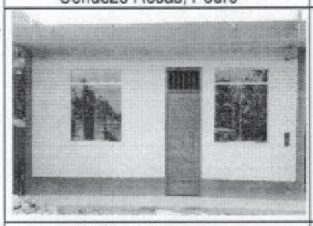
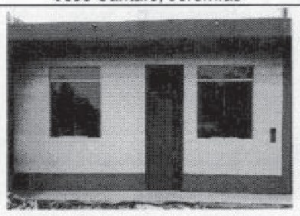
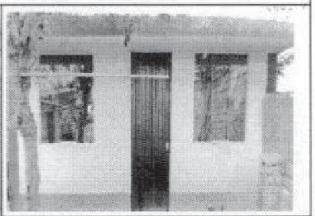
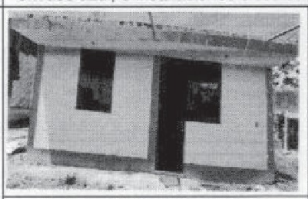
Cabe precisar, que los informes presentados hacen mención a la Resolución Ministerial n.° 236-2018-VIVIENDA, que en el año 2018 aprobó el RO-CSP, siendo que esta norma estipula como requisitos para la liberación de garantías, la presentación, entre otros, de: "4. Fotografías Externas e Internas de la Vivienda en las que se visualice los acabados del baño y del área de cocina; y 5. Informe de la Verificación de Obra", requisitos que la ET presentó en su solicitud de liberación; sin embargo, esta norma fue derogada el 23 de junio de 2020 con la publicación de la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, lo cual no fue advertido durante la evaluación de la solicitud de liberación. En ese sentido, las fotografías internas y externas presentadas, sólo están suscritas por la representante de la ET mas no por el ingeniero verificador, lo que le resta idoneidad para sustentar el cumplimiento de la ejecución conforme a las condiciones establecidas por cada VIS.

2. Sobre las Actas de Conformidad (**apéndices n.°s 17 y 18**), se presentaron en total 65 actas (entre las que se encuentran las 41 de los GFB de la muestra), las cuales señalan como plazo de ejecución 120 días (estimados hasta el 1 de julio de 2021), cuando a la fecha de suscripción de las actas, esto es, al 26 de junio de 2021, no se había cumplido dicho plazo. Asimismo, señalan que fueron suscritas el mismo día a la misma hora en cada uno de los lugares de las obras donde procedieron a la constatación de lo ejecutado lo que resulta físicamente imposible.

3. Adicionalmente, se advirtió que varias fotografías presentadas por la ET, fueron utilizadas como sustentos de ejecución de diferentes VIS, tal como se muestra en el cuadro n.° 4. Estas mismas fotos han sido contrastadas con las verificaciones posteriores que ha realizado la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), que se describen más adelante.

Cuadro n.° 4:
Comparación de fotografías de VIS presentadas por la ET en la solicitud de liberación de la carta fianza

N° Informe	Fotografías repetidas de diferentes VIS incluidas en los Informes de Verificación		
Inf. n.°093-2021/FVM/CSP-MV de 09/06/2021			
	Acosta Cordero, Juel	Daza Murga, Alejandro	Huerta Justo, Marcelino
	Se evidencia el mismo tipo de ventanas. También dos piedras a lado de la puerta negra y una mancha blanca en la parte inferior derecha de la VIS. Asimismo, se advierte las mismas palmeras en la parte posterior de la vivienda.		
Inf. n.°093-2021/FVM/CSP-MV de 09/06/2021			
	Justo Serafin, Emiliano	Murga Dionicio, Flinton	Urbano Rojas, Benito
	La misma fachada desde diferentes planos y ángulos. Hay una piedra al lado derecho de la puerta negra y manchas blancas en la parte inferior izquierda de la VIS. Pasto verde en las afueras de la VIS y un foco encima de la puerta.		

N° Informe	Fotografías repetidas de diferentes VIS incluidas en los Informes de Verificación		
Inf. n.°093-2021/FVM/CSP-MV de 09/06/2021			
	Castillo Durán, Delia	Castillo Campos, Socratis	
	La misma fotografía en planos opuestos y en diversos ángulos. La misma puerta y ventanas. Ventana pegada a la puerta. Mismo sistema de evacuación de agua pluvial. La pintura y estructura de la losa aligerada		
Inf. n.°093-2021/FVM/CSP-MV de 09/06/2021			
	Daza Serafín, Yeferson Junior	Daza Faustino, Víctor	
	Se evidencia la misma fachada de VIS con fotografías de diferentes planos y ubicación. La caja del medidor de luz a la misma altura y ubicación. La misma puerta (color y forma).		
Inf. n.° 091-2021/PFVM/CSP-MV de 05/06/2021.			
	Condezo Rosas, Pedro	José Cántaro, Jeremías	Luján Justo, Salis
			
	Mallqui Murga, Juan	Santiago Retis, Marcelina	Mallqui Cabrera, Emanuel
	La misma fachada, puerta de madera, ventanas, así como el mismo reflejo. Las VIS cuentan con una vereda, así como una mancha blanca al frontis de esta.		
Inf. n.°093-2021/FVM/CSP-MV de 09/06/2021 Inf. n.° 091-2021/PFVM/CSP-MV de 05/06/2021			
	Justo Minaya, Clinton Guillermo	Lino Diaz, Pedro	Malpartida Velásquez, Donaldo
	Se evidencia la misma foto, en diferentes planos, de una fachada de VIS (árbol, bolsas de cemento al lado derecho, envase azul, e instalaciones eléctricas (wall socket) en el alero de la fachada ubicada a la altura de cada ventana.		
Inf. n.° 091-2021/PFVM/CSP-MV de 05/06/2021			
	Cabrera Caldas, Mayra Paola	Calero Zevallos, Armando Jaime	
	La misma fachada, puerta de color negro, ventana pegada a la puerta con el mismo reflejo. Tres tubos ubicados en la losa aligerada (drenaje pluvial), con las mismas instalaciones eléctricas (wall sockets) en el alero frontal.		

Fuente: Informes n.° 91 y 93-2021/PFM/CSP-MV de 5 y 9 de junio de 2021
Elaborado por: OCI del FMV

Jefe de Órgano de Control Institucional (e) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

El uso de fotografías repetidas para sustentar la ejecución de más de una vivienda no puede justificar la aplicación del principio de presunción de veracidad, sino que, por el contrario, genera una duda razonable sobre la culminación de la VIS, ameritando la aplicación del principio de verdad material por parte del evaluador de la solicitud de liberación de garantías, conforme a lo expuesto en la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Dichas inconsistencias no fueron observadas ni rechazadas por la GO del FMV durante la evaluación de las solicitudes de liberación.

Lo expuesto en los párrafos precedentes acreditan que la solicitud de liberación no se encontraba debidamente sustentada, conforme a los requisitos exigidos en el artículo 29° del Reglamento Operativo, aprobado Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, pese a lo cual se procedió a su liberación, que además no tenía vigencia.

De lo expuesto se evidencia que el FMV no cauteló el cumplimiento de los plazos señalados en los contratos de obra para la construcción de las VIS y para el desarrollo de los procesos posteriores a dicha construcción, conforme a lo señalado en el Reglamento Operativo[11], procesos que, de acuerdo a dicha norma, se deben desarrollar como máximo hasta el término de vigencia de la garantía, que para el presente caso era el 22 de agosto de 2021, toda vez que, el plazo para la construcción de 41 VIS vencía el 1 de julio de 2021, fecha desde la cual se contaba con 52 días -hasta el 22 de agosto de 2021- para el proceso de liberación de la garantía; sin embargo, la ET no presentó oportunamente la solicitud de liberación de la garantía con los documentos que evidenciaran la culminación de las VIS en los plazos establecidos; pese a ello, el FMV no requirió la renovación de la carta fianza ni procedió con la ejecución de la misma[12], y contrario a eso, dio trámite al requerimiento de liberación presentado por la ET el 24 de setiembre de 2021, 33 días calendario después de su vencimiento, y efectuó la "liberación" de una garantía que ya no tenía vigencia; además, la solicitud de liberación de garantía presentada por la ET incumplió los requisitos establecidos en el artículo 29 del RO-CSP, aprobado con Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, lo que no fue observado por el FMV.

Incumplimiento de la ejecución de los 28 proyectos de VIS y deficiencias en 13 VIS

Respecto a la ejecución de las VIS señaladas, entre los meses de julio y agosto de 2024, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (**GPIS**)[13] efectuó verificaciones a 27 de los citados proyectos de VIS; asimismo, la comisión auditora, en octubre de 2025, efectuó inspecciones a 14 proyectos de VIS. Los resultados son:

- Verificaciones posteriores efectuadas por la GPIS del FMV a 27 proyectos de VIS

  A través del memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024 (**Apéndice n.° 25**), el gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales remite al OCI, el Informe n.° 2211-2024-FMV-CSP-MV de 19 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 26**), en el que se reportó observaciones en 10 proyectos de VIS del Centro Poblado de Tantacoto, distrito de Marías, provincia de Dos de Mayo y departamento de Huánuco y, el Informe n.° 2212-2024-FMV-CSP-MV de 1 de agosto de 2024 (**Apéndice n.° 27**), en el que se reportó observaciones en 17 proyectos de VIS del Centro Poblado de Patay Rondos, distrito de Marías, provincia de Dos de Mayo y departamento de Huánuco.

  En los referidos Informes, se determina que en 15 proyectos de VIS no se ejecutó ninguna actividad

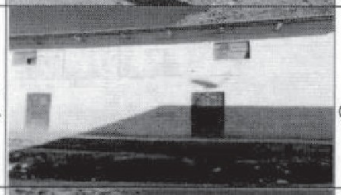
[11] *30.1 El plazo de vigencia de las garantías estará en función al plazo de ejecución de la VIS, establecido en el contrato entre las partes, más los plazos correspondientes a los procesos posteriores a la ejecución de la VIS, el cual no puede exceder de ciento ochenta (180) días calendario.*

[12] *30.3 La Garantía es ejecutada por el FMV, de comprobarse el incumplimiento de las obligaciones de la ET, establecidas en el presente Reglamento Operativo*

[13] En atención a los requerimientos del Congreso de la República, realizados con oficios n.°s 0594 y 0868-2024-ESMH/CRS, de 4 de abril de 2024 y 12 de julio de 2024, respectivamente.

constructiva (partidas) y en 12 proyectos de VIS sólo se ejecutaron algunas partidas, tales como: ejecución de cimientos, columnas y asentados de muros de ladrillo, conforme se describe a en los cuadros n.os 5 y 6:

Cuadro n.° 5:
Identificación de los 15 proyectos de VIS en los que no se ejecutó ninguna actividad constructiva

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
1	Castillo Durán, Delia	LIM-809-18-1-21-79	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		Se evidencia una construcción que no corresponde a un módulo de VIS.
2	Urbano Rojas, Benito	LIM-809-18-1-21-131	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		Se evidencia una construcción que no corresponde a un módulo de VIS.
3	Rosado Rivera, Andrés	LIM-809-18-1-21-122	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		Se evidencia una construcción que no corresponde a un módulo de VIS.
4	Castillo Campos, Socratis	LIM-809-18-1-21-78	La Entidad Técnica no ejecutó ninguna partida. Se aprecia aceros para columnas, y un bloque de concreto que no califica como sobrecimientos.		No se evidencia ninguna construcción.
5	Mallqui Murga, Juan	LIM-809-18-1-21-102	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		No se evidencia ninguna construcción.
6	Converso Maylle, Oyolo	LIM-809-18-1-21-82	Hay una edificación precaria de un nivel con cubierta de calamina.		No se evidencia ninguna construcción
7	Daza Faustino, Víctor	LIM-809-18-1-21-85	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		No se evidencia ninguna construcción.
8	Daza Murga, Alejandro	LIM-809-18-1-21-86	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.

Jefe de Órgano de Control Institucional (e) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

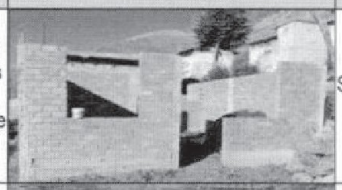
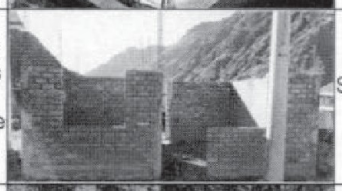
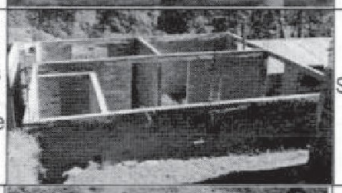
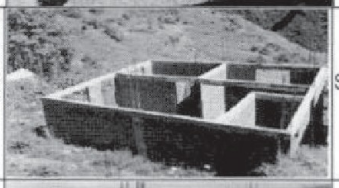
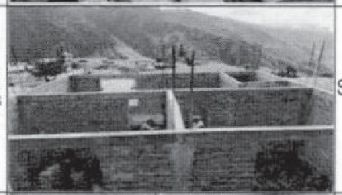
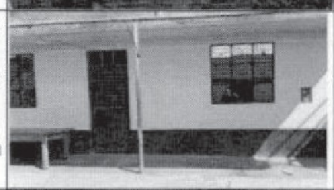
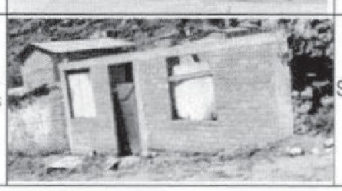
Integrante de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
9	José Cántaro, Jeremias	LIM-809-18-1-21-93	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.
10	Justo Minaya, Clinton Guillermo	LIM-809-18-1-21-98	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.
11	Justo Serafin, Emiliano	LIM-809-18-1-21-97	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción
12	Lino Díaz, Pedro	LIM-809-18-1-21-99	Se evidenció que no existe la construcción de VIS, solo una edificación precaria de adobe de un nivel con cubierta de calamina.		No se evidencia ninguna construcción.
13	Moreno Feliciano, Raúl	LIM-809-18-1-21-108	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.
14	Serafin Acosta, Angelina	LIM-809-18-1-21-128	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.
15	Tucto Maylle, David	LIM-809-18-1-21-130	Se evidenció que no existe la construcción de una VIS.		No se evidencia ninguna construcción.

Fuente: Memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024 (**Apéndice n.° 25**); Informe n.° 2211-2024-FMV-CSP-MV de 19 de julio de 2024 **(Apéndice n.° 26)** e Informe n.° 2212-2024/FMV/CSP-MV de 1 de agosto de 2024 **(Apéndice n.° 27).**
Elaborado por: OCI del FMV

Cuadro n.° 6:
Identificación de los 12 proyectos VIS en los que se ejecutaron sólo algunas partidas

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
1	Murga Huerta, Vicente	LIM-809-18-1-21-111	La Entidad Técnica no ha ejecutado ninguna partida.		Se evidencia una construcción no habitable.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
2	Huerta Justo, Marcelino	LIM-809-18-1-21-90	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y el vaciado de columnas y asentado de muro de ladrillo.		Se evidencia una construcción no habitable.
3	Mallqui Cabrera, Emanuel	LIM-809-18-1-21-101	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y el vaciado de columnas y asentado de muro de ladrillo.		Se evidencia una construcción no habitable.
4	Rosado Cierto, Victor	LIM-809-18-1-21-120	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y el vaciado de columnas y asentado de muro de ladrillo.		Se evidencia una construcción no habitable.
5	Acosta Cordero, Juel	LIM-809-18-1-21-74	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y el vaciado de columnas y asentado de muro de ladrillo.		Se evidencia una construcción no habitable.
6	Acosta Faustino, Samuel	LIM-809-18-1-21-73	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.
7	Daza Faustino, Antolin Maximino	LIM-809-18-1-21-84	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.
8	Daza Serafin, Yeferson Junior	LIM-809-18-1-21-88	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.
9	Gacha Faustino, Anastacio Pedro	LIM-809-18-1-21-89	La Entidad Técnica ha ejecutado cimientos, vaciado de columnas y asentado de muro de ladrillo. El beneficiario culminó la construcción y acabados.		Se evidencia una construcción que no corresponde al módulo de la VIS.
10	Justo Minaya, Micael Wile	LIM-809-18-1-21-94	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.

Jefe de Órgano de Control Institucional (e)
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

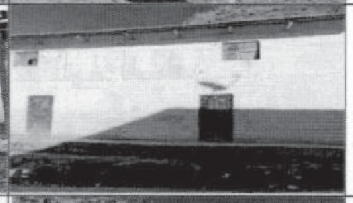
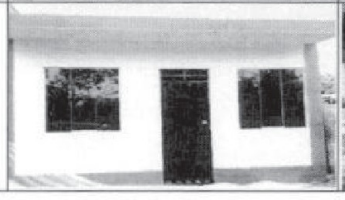
N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
11	Luján Justo, Salis	LIM-809-18-1-21-100	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.
12	Murga Dionicio, Flinton	LIM-809-18-1-21-110	La Entidad Técnica ha ejecutado los cimientos y muros levantados.		Se evidencia una construcción no habitable.

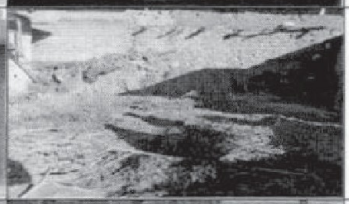
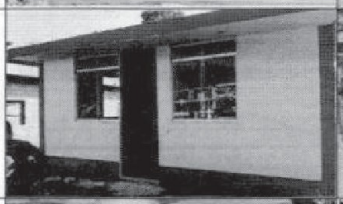
Fuente: Memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024 (**Apéndice n.° 25**); Informe n.° 2211-2024-FMV-CSP-MV de 19 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 26**) e Informe n.° 2212-2024/FMV/CSP-MV de 1 de agosto de 2024 **(Apéndice n.° 27)**
Elaborado por: OCI del FMV

- **Comparación de las fotografías reportadas por la ET y la verificación efectuada por la GPIS del FMV.**

Conforme se mencionó anteriormente la GPIS efectuó verificaciones a 27 proyectos VIS, determinando que en 15 proyectos no se ejecutaron partidas, según lo detallado en el cuadro n.° 5, y que en 12 proyectos VIS sólo se ejecutaron algunas partidas, según se consignó en el cuadro n.° 6. Realizando una comparación de lo reportado por la ET y lo verificado por la GPIS, se corrobora que las fotografías presentadas por la ET no corresponden a las VIS, conforme se muestra a continuación:

Cuadro n.° 7:
Comparación de fotografías de 15 VIS presentadas por ET en la solicitud de liberación garantía y las consignadas en los informes de GPIS

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
1	Castillo Durán, Delia	LIM-809-18-1-21-79			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
2	Urbano Rojas, Benito	LIM-809-18-1-21-131			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
3	Rosado Rivera, Andrés	LIM-809-18-1-21-122			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
4	Castillo Campos, Socratis	LIM-809-18-1-21-78			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
5	Mallqui Murga, Juan	LIM-809-18-1-21-102			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
6	Converso Maylle, Oyolo	LIM-809-18-1-21-82			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
7	Daza Faustino, Victor	LIM-809-18-1-21-85			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
8	Daza Murga, Alejandro	LIM-809-18-1-21-86			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no existe construcción.
9	José Cántaro, Jeremías	LIM-809-18-1-21-93			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no existe construcción.
10	Justo Minaya, Clinton Guillermo	LIM-809-18-1-21-98			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no existe construcción.
11	Justo Serafín, Emiliano	LIM-809-18-1-21-97			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.

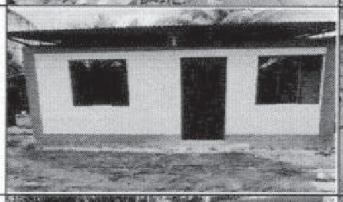
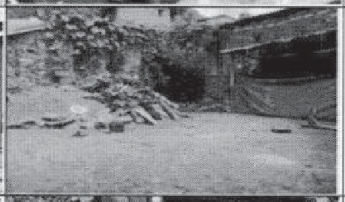
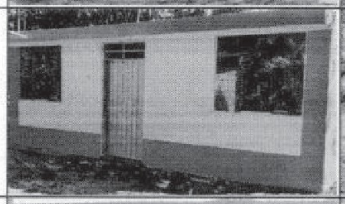
Jefe de Órgano de Control Institucional (e)
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

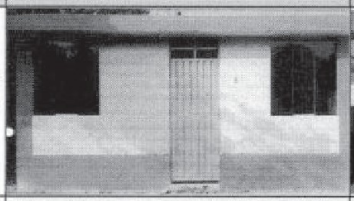
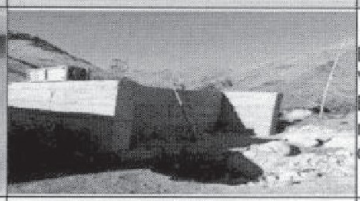
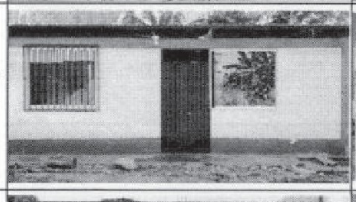
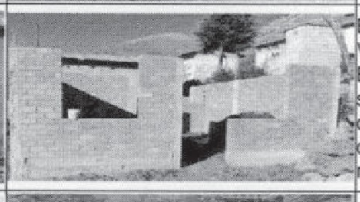
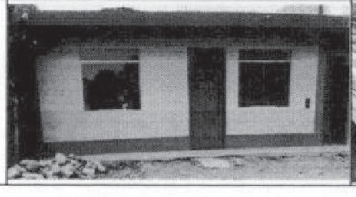
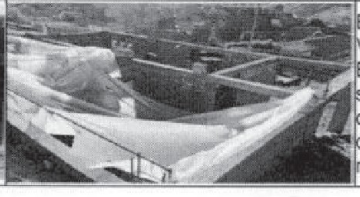
Abogado del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
12	Lino Diaz, Pedro	LIM-809-18-1-21-99			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
13	Moreno Feliciano, Raúl	LIM-809-18-1-21-108			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no está construida de acuerdo al PTP.
14	Serafín Acosta, Angelina	LIM-809-18-1-21-128			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no existe construcción.
15	Tucto Maylle, David	LIM-809-18-1-21-130			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de GPIS no existe construcción.

Fuente: Memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024 (**Apéndice n.° 25**); Informe n.° 2211-2024-FMV-CSP-MV de 19 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 26**), Informe n.° 2212-2024/FMV/CSP-MV de 1 de agosto de 2024 (**Apéndice n.° 27**), e Informe de verificación INF n.° 91-2021/PFVM/CSP-MV (**Apéndice n.° 18**)
Elaborado por: OCI del FMV

Cuadro n.° 8:
Comparación de fotografías de 12 VIS presentadas por ET en la solicitud de liberación garantía y las consignadas en los informes de GPIS

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
1	Murga Huerta, Vicente	LIM-809-18-1-21-111			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS no está construida de acuerdo al PTP
2	Huerta Justo, Marcelino	LIM-809-18-1-21-90			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, vaciado de columnas y muros de ladrillos.
3	Mallqui Cabrera, Emanuel	LIM-809-18-1-21-101			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, vaciado de columnas, vigas, muros de ladrillos.

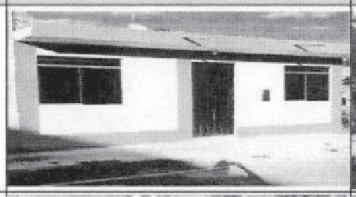
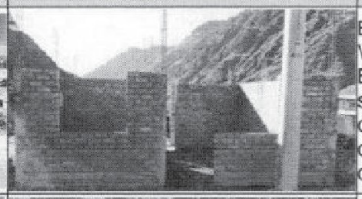
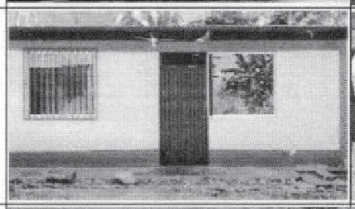
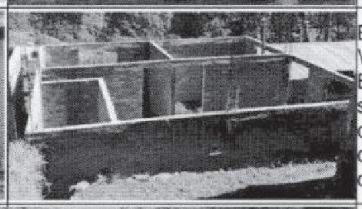
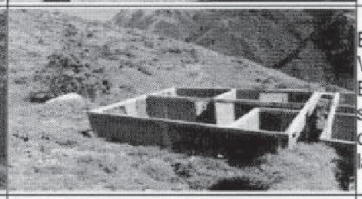
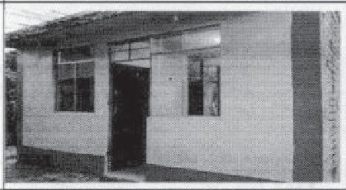
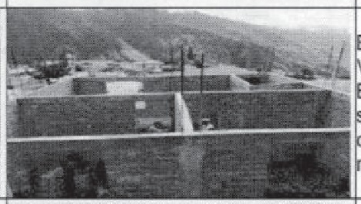
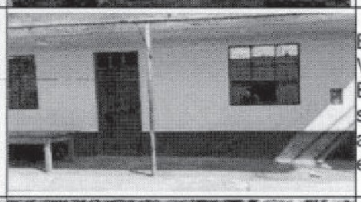
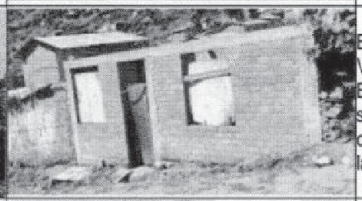
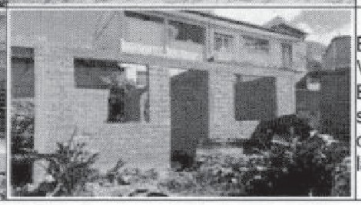
Jefe de Órgano de Control Institucional (e) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
4	Rosado Cierto, Victor	LIM-809-18-1-21-120			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, vaciado de columnas, muros de ladrillos.
5	Acosta Cordero, Juel	LIM-809-18-1-21-74			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, vaciado de columnas, muros de ladrillos.
6	Acosta Faustino, Samuel	LIM-809-18-1-21-73			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, muros de ladrillos.
7	Daza Faustino, Antolin Maximino	LIM-809-18-1-21-84			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, columnas, muros de ladrillos.
8	Daza Serafin, Yeferson Junior	LIM-809-18-1-21-88			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, columnas, muros de ladrillos.
9	Gacha Faustino, Anastacio Pedro	LIM-809-18-1-21-84			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa acabados diferentes en la fachada.
10	Justo Minaya, Micael Wile	LIM-809-18-1-21-88			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, muros de ladrillos.
11	Luján Justo, Salis	LIM-809-18-1-21-100			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, muros de ladrillos.

Jefe de Órgano de Control Institucional (e) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Presentadas por la ET para liberar garantía	Visita de Verificación realizada por la GPIS del FMV	Observaciones
12	Murga Dionicio, Flinton	LIM-809-18-1-21-110			En la foto de la ET la VIS está terminada. En la foto de la GPIS se observa solo cimientos, muros de ladrillos.

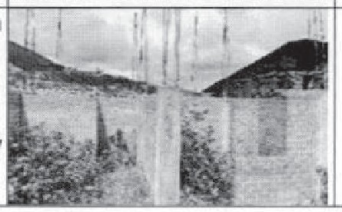
Fuente: Memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024 (Apéndice n.° 25).
Elaborado por: OCI del FMV.

- Inspección efectuada por Comisión Auditora OCI FMV a 14 proyectos de VIS

Por otra parte, los miembros de la comisión auditora, entre el 21 y 25 de octubre de 2025, efectuaron visitas de inspección a 14 VIS cuyos terrenos de los beneficiarios se ubican en el distrito de Conchamarca, provincia de Ambo, departamento de Huánuco, verificando el cumplimiento del diseño establecido en los planos de arquitectura del proyecto aprobado, concordante con las condiciones mínimas señaladas en el RO-CSP. Producto de estas inspecciones se suscribieron las "Fichas de Visita a la VIS" **(Apéndice n.° 28)** y se tomaron las fotos correspondientes que se muestran en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 9:
Observaciones de 15 proyectos de VIS en distrito de Conchamarca, provincia de Ambo - Huánuco

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
1	Calero Zevallos, Armando Jaime	LIM-809-18-1-21-35	No cuenta con lavatorio, ducha, inodoro ni grifería.		La construcción no se ajusta al módulo VIS, la vivienda fue ampliada. La esposa del beneficiario indica que ellos asumieron la pintura interior y exterior; así como la puerta principal y la salida de servicios higiénicos.
2	Godoy Villar, Jaime Arturo	LIM-809-18-1-21-53	La fachada exterior está pintada, pero no en el interior.		
3	Arce López, Armando	LIM-809-18-1-21-30	No existe zona de lavandería.		
4	Condezo Rosas, Pedro	LIM-809-18-1-21-39	Un dormitorio no cuenta con puerta, la altura del enchapado de cerámica en ducha es 1.60 m		
5	Palermo Escobar, Cinthia	LIM-809-18-1-21-59	El baño no cuenta con lavatorio, ducha, inodoro, grifería cromada metálica, no cuenta con piso cerámico, no está enchapado.		La beneficiara precisa que ellos asumieron el piso de cemento pulido, tarrajeo de cielo raso, puertas de madera y metálica, la pintura e instalaciones eléctricas.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
6	Ponce Orbezo, Eli Moisés	LIM-809-18-1-21-61	El lavatorio del baño no está instalado, la puerta principal es de fierro.		El propietario indica que la puerta de fierro fue proporcionada por él.
7	Acosta Agüero, Esteban	LIM-809-18-1-21-27	Los dormitorios carecen de puertas. En el baño, la altura del enchapado de cerámica en ducha es 1.60 m; no hay lavadero en la zona de lavandería.		El propietario señala que asumió las instalaciones eléctricas, el pintado interior y exterior.
8	Malpartida Velásquez, Donaldo	LIM-809-18-1-21-55	La fachada se encuentra solo con sellador (no pintada).		
9	Cabrera Caldas, Mayra Paola	LIM-809-18-1-21-34	La fachada no se encuentra pintada, no cuenta con medidor.		
10	Santiago Retis, Marcelina	LIM-809-18-1-21-69	Se evidencia filtraciones en uno de los dormitorios. El lavatorio, ducha e inodoro se encuentran inoperativos.		El cuñado de la beneficiaria señala que la puerta principal fue adquirida por ellos.
11	Arce Morales, Edgar Eloy	LIM-809-18-1-21-31	No se encuentra instalado el lavatorio de fibra de vidrio, pero se el aparato fue entregado al beneficiario.		
12	Rosas Martel, Mauro	LIM-809-18-1-21-67	No están instalados el inodoro y lavatorio del baño. No hay lavadero ni accesorios de la zona de la lavandería.		La hija del beneficiario señala que el inodoro y lavatorio fueron proporcionados; también las mayólicas, pero la colocación de éstas fue a cargo de ellos.
13	**Escobar Calero, Fermín**	**LIM-809-18-1-21-43**	**La construcción está a nivel de columnas y muros de albañilería, sin piso ni techo, no hay conexiones eléctricas, ni de agua y desagüe. Hay 7 ambientes y 3 baños.**		

Jefe de Órgano de Control Institucional (e)
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

027

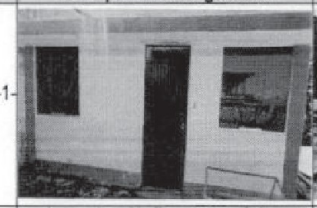
N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Observaciones	Fotografías	Observaciones
14	Palacios Calero, Pedro	LIM-809-18-1-21-58	El lavatorio y ducha del baño, y el lavadero de la zona de lavandería se encuentran sin instalar.		La hija del beneficiario señala que existía filtraciones en el techo, por lo que realizaron un vaciado adicional, además que, las instalaciones eléctricas, la pintura interior y exterior fueron asumidas por el beneficiario.

Fuente: "Fichas de Visita a la VIS" **(Apéndice n.° 28).**
Elaborado por: OCI del FMV

De la visita realizada por la comisión auditora, se verifica que 1 VIS, correspondiente al beneficiario Escobar Calero Fermín, sólo se construyó a nivel de columnas y muros de albañilería, sin piso ni techo, sin conexiones de fluido eléctrico, agua y desagüe. Las otras 13 VIS se encontraron construidas, pero con diferentes deficiencias, como acabados inconclusos sin colocación de aparatos y accesorios o sin instalaciones eléctricas y/o sanitarias, habiendo recibido información de los beneficiarios o sus representantes que ellos asumieron su colocación en ciertos casos; declaraciones que la comisión auditora encuentra veraces, con base a la comparación efectuada entre las fotografías tomadas en la visita de inspección y las consignadas en el INF n.° 91-2021/PFM/CSP-MV de 5 de junio de 2021, correspondiente al Informe de verificación presentado por la ET para la liberación de la respectiva carta fianza. En la comparación que se presenta como muestra en el **cuadro n.° 10** y se detalla en el **Apéndice n.° 29**, se evidencia viviendas con características distintas, con lo cual, se determina que las fotos presentadas por la ET no corresponden a las viviendas señaladas.

Cuadro n.° 10:
Comparación de fotografías presentadas por ET en informe de verificación y las consignadas en las Fichas de las Visitas efectuadas por la Comisión Auditora

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Informe de verificación n.° 91-2021/PFVM/CSP-MV presentado por la ET para liberar garantía	Visita de Inspección realizada por Comisión Auditora	Observaciones
1	Calero Zevallos, Armando Jaime	M-809-18-1-21-35			Se evidencia una VIS con diseño arquitectónico diferente. En la foto derecha se observa que la vivienda fue ampliada, el pintado exterior e interior fue asumida por el beneficiario.
2	Ponce Orbezo, Eli Moisés	M-809-18-1-21-61			Se evidencia que en la foto de la izquierda la puerta se ubica en medio de las dos ventanas a diferencia de la foto de la derecha la puerta se ubica al lado de las dos ventanas. Fachada pintada, la puerta de fierro fue proporcionada por el propietario.
3	Cabrera Caldas, Mayra Paola	M-809-18-1-21-34			VIS con diseño arquitectónico diferente. En la foto izquierda, puerta y ventana juntas, y en foto de derecha puerta y ventana separadas. La fachada de la derecha no se encuentra pintada.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Informe de verificación n.° 91-2021/PFVM/CSP-MV presentado por la ET para liberar garantía	Visita de Inspección realizada por Comisión Auditora	Observaciones
4	Arce Morales, Edgar Eloy	M-809-18-1-21-31			Se evidencia una VIS con diseño arquitectónico diferente, en la foto izquierda las ventanas están cerca de las columnas y en la foto de la derecha las ventanas están alejadas de las columnas.
5	Rosas Martel, Mauro	M-809-18-1-21-67			Se observa en la foto de la derecha que la fachada no está pintada.

Fuente: Informe de verificación n.° 91-2021/PFVM/CSP-MV **(Apéndice n.° 18)** y "Fichas de Visita a la VIS" **(Apéndice n.° 28)**.
Elaborado por: OCI del FMV

Ante la emisión de los Informes n.os 2211 y 2212-2024-FMV-CSP-MV, a través del memorando n.° 00029-2025-FMV/OCI de 30 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 30)**, el OCI requirió se informe sobre el estado actual del proceso de recupero de los BFH, entre otros, de las 27 VIS, recibiendo como respuesta el memorando n.° 000250-2025-FMV/GO de 6 de febrero de 2025 **(Apéndice n.° 31)**, de la Gerencia de Operaciones, donde se señala: *"(...) los casos en proceso de la ET GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C. han sido notificados mediante Carta Notarial N° 008242-2024-FMV/GO, sin embargo, no hemos obtenido respuesta por parte de la ET. Por lo cual nos encontramos recopilando la documentación para remitirla a la Gerencia Legal "*. A fin de actualizar dicha información, mediante el oficio n.° 000133-2025-CG/OC4733 de 1 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 32)**, el OCI solicitó a la Gerencia de Operaciones informe el estado actual del proceso de recupero del BFH, respecto a la carta notarial citada en el párrafo precedente, el cual fue atendido con el memorando n.° 001704-2025-FMV/GO de 9 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 33)** donde ponen en conocimiento que a la fecha se ha derivado a la Gerencia Legal los memorandos que solicitan el inicio del proceso judicial de recuperación contra la Entidad Técnica Grupo Inmobiliario Delino S.A.C., encontrándose entre ellos, el memorando n.° 001689-2025-FMV/GO de 6 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 34)**, que la Gerencia de Operaciones dirige a la Gerencia Legal, donde se señala:

III. Sobre las acciones administrativas de recuperación:

3.1. Conforme al Procedimiento de Recuperación del Bono y Ahorro del Fondo MIVIVIENDA S.A.1, mediante correo de fecha 17.09.2024 se notificó a la ET GRUPO INMOBILIARIO DELINO SAC el inicio de las acciones de recuperación de los BFH correspondiente a 31 grupos familiares, ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas como ET, al haberse identificado que la empresa no habría cumplido con la construcción de un total de 31 Viviendas de Interés Social (VIS).

3.2. Mediante la Carta N° 8242-2024-FMV/GO del 03 de octubre de 2024 se realizó una segunda notificación vía notarial para la recuperación de los 31 BFH, envío que fue realizado a la dirección: AV SANTA ROSA N° 567 ASOC SICUANI - ATE, la cual fue entregada bajo puerta.

3.3. A la fecha no se registran comunicaciones de respuesta por parte de la ET, ni ha procedido a la devolución de los recursos desembolsados.

(...)

IV. Sobre el valor de la pretensión a ser demandada:

De acuerdo a los antecedentes señalados en el presente documento, corresponde la recuperación de los montos desembolsados a la Entidad Técnica GRUPO INMOBILIARIO DELINO SAC por 31 grupos familiares detallados en el Anexo N° 01, monto que asciende a la suma de ***S/1,003,852.68,*** *que considera lo siguiente: BFH (S/ 829,653.90), Ahorros (S/ 6,890.00) y el 20% de valores desembolsados (S/ 167,308.78) según normativa vigente, adicionalmente considerar los intereses legales*

correspondientes.

(...)
Finalmente, agradeceremos que, en mérito a la documentación falsa incluida en las solicitudes de liberación de garantía, se proceda con evaluar su remisión a la Procuraduría del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Cabe señalar que el último párrafo está relacionado con la Resolución n.° 00004-2024-FMV/GPIS de 5 de febrero de 2024 **(Apéndice n.° 35)**, la GPIS del FMV resolvió Cancelar la vigencia del Código de Registro de la ET GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., por incurrir en las causales estipuladas en los literales a) y e) del numeral 11.2 del artículo 11° del Reglamento Operativo, que se resumen en no cumplir con culminar la ejecución de los módulos de vivienda pese a que su plazo de ejecución ya ha vencido; declarar falsamente que 3 predios contaban con red pública de agua y desagüe; declarar falsamente haber culminado de ejecutar los módulos de vivienda de los beneficiarios de Caylloma y beneficiarios de Padre Abad; y, presentar actas de conformidad de obra falsas respecto a los beneficiarios de Caylloma.

Finalmente, a través del oficio n.° 003-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 10 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 36)**, la comisión auditora requirió a la Gerencia General del FMV informar si se ha efectuado recupero por los BFH y Ahorros desembolsados a la ET GRUPO INMOBILIARIO DELINO S.A.C., respecto las VIS materia de inspección por parte de la comisión auditora. En respuesta se recibió el memorando n.° 1786-2025-FMV/GO de 20 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 37)** donde señala:

"Se informa que a la fecha no se ha iniciado el procedimiento de recuperación de los 15 Grupos familiares detallados, en tanto no se cuentan con informes de verificación de obra que nos permitan evidenciar el incumplimiento de parte de la ET y sustentar el inicio del procedimiento de recuperación. (...)"

La situación descrita ha contravenido la normativa siguiente:

- **Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado con Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, publicado el 23 de junio de 2020, que establece:**

Artículo 26.- Garantías
(...)
26.2 Garantías del Ahorro y BFH

Las garantías aseguran la recuperación del BFH y el ahorro. En caso se ejecuten las garantías, el FMV devuelve el BFH al MVCS y el ahorro al GFB, de corresponder.
Las garantías se ejecutan a favor del FMV, en caso que la ET no cumpla con la ejecución de las VIS en el plazo establecido en el presente Reglamento Operativo.
(...)

EJECUCIÓN DE LA VIS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS

Artículo 28.- Plazo máximo de ejecución de la VIS y de presentación de solicitud para liberación de Garantías

28.1 Para el caso de VIS ejecutadas con los recursos del Ahorro y el BFH, el plazo máximo de ejecución es de ciento veinte (120) días calendario contados a partir del desembolso del BFH y ahorro. El FMV verifica dicho cumplimiento en función a la fecha de suscripción del acta de conformidad de vivienda terminada.
(...)
28.4 En cualquiera de los casos anteriores, el plazo máximo de los procesos posteriores a la ejecución de la VIS, para la presentación de forma correcta, de los documentos requeridos para liberación de las garantías no excederá los sesenta (60) días calendario.

Artículo 29.- Requisitos para la liberación de garantías

Los documentos de sustento necesarios para la solicitud de liberación de garantías presentados por la ET son los siguientes:

29.1 Cuando la ET construya con los recursos del BFH y del ahorro, debe presentar:

a. *Solicitud de Liberación de Garantías.*
b. *Conformidad de Obra emitida por la Municipalidad correspondiente.*
c. *Acta de Conformidad suscrita por el o los integrantes de la J. F*
d. *Informe de verificación de vivienda con fotografías externas e internas de la VIS en las que se visualice los acabados del baño y del área de cocina emitido por la ESFS emisora de la Garantía o emitido por un ingeniero civil o arquitecto colegiado, habilitado y autorizado por el FMV, informe que tendrá carácter de declaración jurada y cuyo contenido es de estricta responsabilidad de la ESFS o del profesional autorizado. El FMV establece el contenido mínimo y formato de dicho informe*

Artículo 30.- Renovación y Ejecución de Garantías

30.1 El plazo de vigencia de las garantías estará en función al plazo de ejecución de la VIS, establecido en el contrato entre las partes, más los plazos correspondientes a los procesos posteriores a la ejecución de la VIS, el cual no puede exceder de ciento ochenta (180) días calendario.
(...)
30.3 La Garantía es ejecutada por el FMV, de comprobarse el incumplimiento de las obligaciones de la ET, establecidas en el presente Reglamento Operativo.
(...)

- **Resolución Ministerial n.° 054-2002-VIVIENDA de 15 de setiembre de 2002, Crean el Proyecto "Techo Propio", que establece:**

*"**Artículo 1.- Creación del Proyecto "Techo Propio***

Declárese de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto "Techo Propio", el cual estará bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y tendrá los siguientes objetivos:

a) Promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; (...)"

El hecho expuesto generó que 41 GFB no cuenten con el acceso a una vivienda adecuada, lo cual resulta contrario a la misión[14] y objeto[15] del Fondo MIVIVIENDA señalados en el Reglamento de Organización y Funciones; actividades y funciones[16] consignados en la Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., así como a los objetivos del Programa Techo Propio[17], indicado en la norma de creación del Proyecto "Techo Propio; además

14 Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 030-012D-2020 de 2 de julio de 2020.
*"**Artículo 8°: Misión***
Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el Estado y los sectores Inmobiliarios y Financieros impulsando su desarrollo."

15 Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 030-012D-2020 de 2 de julio de 2020.
*"**Artículo 7°: Del objeto***
El Fondo tendrá por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales."

16 **Ley n.° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., publicado el 9 de julio de 2005.**
*"**Artículo 3.- Actividades y funciones.***
El Fondo MIVIVIENDA S.A. estará facultado a realizar todas las operaciones y ofrecer productos y servicios dentro del marco establecido en su objeto social. Entre sus actividades y funciones principales se encuentran las siguientes:
a) Promover el acceso de la población a la vivienda implementando los productos y servicios necesarios para generar oferta y demanda inmobiliaria con fines de vivienda;

17 **Resolución Ministerial n.° 054-2002-VIVIENDA de 15 de setiembre de 2002, Crean el Proyecto "Techo Propio".**

ocasionó al FMV un perjuicio económico por el monto de S/ 776 160,00, correspondiente a la suma garantizada por los desembolsos con recursos del Estado para la construcción de las VIS a 28 GFB, que se indican en el **cuadro n.° 11**, donde la ET no realizó ningún trabajo o sólo se efectuó trabajos mínimos.

Cuadro n.° 11:
Monto de cartas fianzas devueltas a la ET, sin haber ejecutado las VIS o solo haber ejecutado algunos trabajos

N°	DNI	Grupo Familiar Beneficiario	BFH (S/)
1	80067024	Castillo Durán, Delia	26 400
2	43692509	Urbano Rojas, Benito	26 400
3	22724064	Murga Huerta, Vicente	26 400
4	22749720	Huerta Justo, Marcelino	26 400
5	40828634	Rosado Rivera, Andrés	26 400
6	41918837	Castillo Campos, Socratis	26 400
7	48055578	Mallqui Cabrera, Emanuel	26 400
8	22723484	Mallqui Murga, Juan	26 400
9	40271419	Rosado Cierto, Víctor	26 400
10	43946956	Acosta Cordero, Juel	26 400
11	22723233	Acosta Faustino, Samuel	26 400
12	43957086	Converso Maylle, Oyolo	26 400
13	45294457	Daza Faustino, Antolín Maximino	26 400
14	47444285	Daza Faustino, Víctor	26 400
15	45726364	Daza Murga, Alejandro	26 400
16	44466877	Daza Serafín, Yeferson Junior	26 400
17	47623979	Gacha Faustino, Anastacio Pedro	26 400
18	45829761	José Cántaro, Jeremías	26 400
19	74594591	Justo Minaya, Clinton Guillermo	26 400
20	45947209	Justo Minaya, Micael Wile	26 400
21	42401384	Justo Serafín, Emiliano	26 400
22	22723084	Lino Díaz, Pedro	26 400
23	22749759	Luján Justo, Salis	26 400
24	80065462	Moreno Feliciano, Raúl	26 400
25	46018559	Murga Dionicio, Flinton	26 400
26	43941153	Serafín Acosta, Angelina	26 400
27	22750930	Tucto Maylle, David	26 400
28	22422691	Escobar Calero, Fermín	26 400
		Monto de BHF desembolsado a ET	**739 200**
		Gastos operativos del FMV (5%)	36 960
		Monto total desembolsado a ET (incl. 5%)	**776 160**

Fuente: Memorando n.° 001851-2024-FMV/GO de 24 de octubre de 2024 (Apéndice n.° 10)
Elaborado por: OCI del FMV.

Los hechos descritos se originaron debido a que los ex funcionarios y la ex servidora, responsables de la Gerencia de Operaciones, y del Departamento de Administración y Subsidios, no realizaron la revisión documental integral, omitiendo el control y seguimiento de la vigencia de la carta fianza, ocasionando el retiro injustificado de la garantía y su liberación, la cual fue realizada con documentación inconsistente presentada por la ET, lo que hace notar la inobservancia del deber de cuidado y diligencia funcional. Asimismo, no solicitaron la renovación correspondiente, permitiendo que la citada garantía se venciera y no se ejecutara en el plazo límite, lo que conllevó a que el Fondo MIVIVIENDA no cuente con los documentos que les hubiera permitido exigir el cumplimiento de la obligación a la ET.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

"Artículo 1.- Creación del Proyecto "Techo Propio
Declárese de utilidad pública, la creación y desarrollo del Proyecto "Techo Propio", el cual estará bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y tendrá los siguientes objetivos:
a) Promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; (...)

La funcionaria comprendida en los hechos observados presentó sus comentarios o aclaraciones, adjuntando algunos documentos, conforme se detalla en el **Apéndice n.°** 38 del Informe de Auditoría.

Cabe indicar que el señor Juan Carlos Toledo Baldeón, con DNI n.° 07507603 se negó a recibir la Cédula de Notificación n.° 003-2025-CG/OCI-AC3-FMV con la Desviación de Cumplimiento adjunta. Asimismo, la señora Sissi Bernal Ñaupa con DNI n.° 10673406, no se apersonó a la oficina del Órgano de Control Institucional (OCI) del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) a recabar la Cédula de Notificación n.° 002-2025-CG/OCI-AC3-FMV con la Desviación de Cumplimiento adjunta, de acuerdo a lo señalado en el Aviso de Notificación **(Apéndice n.° 38)**; por lo que, ninguno de los mencionados presentó sus comentarios o aclaraciones.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación, y la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **Apéndice n.°** 38 del Informe de Auditoría, conforme se describe a continuación:

1. **André Héctor Pellegrin de la Flor,** con DNI n.° 06638405 en su condición de Gerente de Operaciones, desde el 5 de abril de 2021 al 1 de octubre de 2021, según el Acuerdo n.° 01-06D-2021 de 24 de marzo de 2021 y Contrato de Personal n.° 04-2021-CAP/FMV de 30 de marzo de 2021 y **(Apéndice n.°** 39) y Acuerdo n.° 02-22D-2021 de 1 de octubre de 2021, memorando n.° 725-2021-FMV/GA de 2 de octubre de 2021 y Certificado de Trabajo de 5 de octubre de 2021 **(Apéndice n.°** 39); a quien con fecha 10 de noviembre de 2025 se le entregó la Desviación de Cumplimiento mediante Cédula de Notificación n.° 01-2025-CG/OCI-AC3-FMV **(Apéndice n.° 38)**, según la Constancia de Recepción Cédula de Notificación n.° 01-2025-CG/OCI-AC3-FMV, presentando sus comentarios y/o aclaraciones mediante Carta s/n remitida por correo electrónico el 19 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 38)**, en 58 folios.

   Como resultado de la evaluación de los comentarios y/o aclaraciones, se ha determinado su participación en los hechos presuntamente irregulares, en su condición de Gerente de Operaciones, por no haber controlado la vigencia de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 que finalizaba el 22 de agosto de 2021, la misma que garantizaba el recupero del BFH en caso de incumplimiento por parte de la ET en la ejecución de las VIS, sin haber solicitado su renovación o la documentación que acredite el cumplimiento de la obligación de la ET (ejecución de las VIS), así como, por no haber procedido a la ejecución de la referida garantía en caso de acreditarse el incumplimiento de dichas obligaciones; posteriormente, dando visos de legalidad, con fecha 29 de setiembre de 2021 suscribió la carta n.° 06239-2021-FMV/GO de 22 de setiembre de 2021, a través del cual comunicó la liberación de la referida carta fianza vencida, indicando que la liberación se ha procedido mediante el Formato n.° 694-2021-FMV/GO-DAS de 22 de setiembre de 2021, el cual fue suscrito por su persona el 29 de setiembre de 2021, en el cual se concluye: "Con nuestra opinión favorable, sustentada en los documentos requeridos según normativa vigente, solicitamos autorización para realizar la reducción de las Cartas Fianzas que se detallan en el cuadro (...)", pese a que la solicitud de liberación no se encontraba debidamente sustentada, conforme a los requisitos exigidos en el artículo 29° del Reglamento Operativo, aprobado Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA.

   Con dicha acción ha transgredido la función básica y las funciones específicas de los literales m), o) y bb) para el cargo de Gerente de la Gerencia de Operaciones determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (Código: MOF-E2-1-1-5-GO, Versión: 13), aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021 **(Apéndice n.° 40)** que señala: *m) Administrar el seguimiento de las garantías administradas directamente por el FMV S.A., en coordinación con la Gerencia Legal; o) Administrar los procesos de asignación, control de*

garantías y rendición de cuenta del Bono Familiar Habitacional, del Programa Techo Propio, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de los Convenios por encargo; y, *bb) Gestionar el cumplimiento normativo en el ámbito de su competencia, contribuyendo con las buenas prácticas de Gobierno Corporativo y una cultura de Cumplimiento en la empresa*; y en el rubro Líneas de Autoridad, que establece que el Gerente de Operaciones, supervisa, entre otros, al jefe de Departamento de Administración de Subsidios.

Asimismo, vulneró el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública **(Apéndice n.° 40)**, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: *"6 Responsabilidad.- Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)"*; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 **(Apéndice n.° 40)**, el cual establece que: "(...) *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas*".

Lo cual ha generado que 41 Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) no cuenten con el acceso a una vivienda adecuada, lo cual resulta contrario a la misión y objeto del Fondo MIVIVIENDA (FMV) y a los objetivos del Programa Techo Propio; así como, ocasionó al FMV un perjuicio económico de S/ 776 160,00, correspondiente a la suma garantizada por los desembolsos con recursos del Estado para la construcción de las Viviendas de Interés Social a 28 GFB.

2. **Juan Carlos Toledo Baldeón,** con DNI n.° 07507603 en su condición de jefe del Departamento de Administración de Subsidios, desde el 1 de marzo de 2016 al 22 de febrero de 2022, de acuerdo a la Adenda n.° 03 al Contrato de Personal n.° 031-2009-CAP de 1 de marzo de 2016 **(Apéndice n.° 39)** y Adenda n.° 05 al Contrato de Trabajo n.° 031-2009-FMV/CAP de 23 de febrero de 2022 **(Apéndice n.° 39)**. Con fecha 13 de noviembre de 2025 personal de la Contraloría General de la República, se apersonó al Establecimiento Penitenciario de Huancavelica a fin de entregarle la Cédula de Notificación n.° 003-2025-CG/OCI-AC3-FMV con la Desviación de Cumplimiento adjunta; sin embargo, el señor Toledo se negó a recibirla. Asimismo, con conocimiento del Poder otorgado a la señora Verónica Ramos Jesús (esposa) inscrito en la Partida Electrónica n.° 15708944 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima, con fecha 14 de noviembre de 2025, la comisión auditora visitó su domicilio e hizo entrega a la señora Nancy Cabrera Berrío (empleada) del Aviso de Notificación, a fin que se apersone a la oficina del Órgano de Control Institucional (OCI) del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) a recabar la Desviación de Cumplimiento, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles **(Apéndice n.° 38)**; sin embargo, hasta la emisión del presente informe, no se ha presentado al OCI-FMV.

En consecuencia, se ha determinado su participación en los hechos presuntamente irregulares, en su condición de jefe del Departamento de Administración de Subsidios, por no haber controlado la vigencia de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 cuya vigencia finalizaba el 22 de agosto de 2021, la misma que garantizaba el recupero del BFH en caso de incumplimiento por parte de la ET en la ejecución de las VIS, sin haber solicitado su renovación o la documentación que acredite el cumplimiento de la obligación de la ET (ejecución de las VIS), así como, por no haber procedido a la ejecución de la referida garantía en caso de acreditarse el incumplimiento de dichas obligaciones; posteriormente, dando visos de legalidad, con fecha 28 de setiembre de 2021 visó la carta n.° 06239-2021-FMV/GO de 22 de setiembre de 2021, a través del cual comunicó la liberación de la referida carta fianza vencida, indicando que la liberación se ha procedido mediante el Formato n.° 694-2021-FMV/GO-DAS de 22 de setiembre de 2021, el cual fue visado por su persona el 28 de setiembre de 2021, en el cual se concluye: "*Con nuestra opinión favorable, sustentada en los documentos*

requeridos según normativa vigente, solicitamos autorización para realizar la reducción de las Cartas Fianzas que se detallan en el cuadro (...)", pese a que la solicitud de liberación no se encontraba debidamente sustentada, conforme a los requisitos exigidos en el artículo 29° del Reglamento Operativo, aprobado Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA.

Con dicha acción ha transgredido la función básica y las funciones específicas de los literales a), e), n), o) y p) para el cargo de jefe del Departamento de Administración de Subsidios de la Gerencia de Operaciones determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (Código: MOF-E2-1-1-5-GO, Versión: 13), aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021 **(Apéndice n.° 40)** que señala: *a) Coordinar y controlar la ejecución de las funciones asignadas al Departamento de Administración de Subsidios; e) Controlar las Garantías que respaldan los desembolsos de Ahorros y Bono Familiar Habitacional; n) Administrar la Gestión Integral de Riesgos, correspondiente al ámbito de su competencia, asegurando la consistencia de sus actividades con los niveles de tolerancia definidos y el desarrollo de controles apropiados, y asumiendo los resultados de su gestión; o) Gestionar el cumplimiento normativo en el ámbito de su competencia, contribuyendo con las buenas prácticas de Gobierno Corporativo y una cultura de cumplimiento en la empresa; y p) Velar por el adecuado cumplimiento de las funciones y actividades de su cargo, así como efectuar la autoevaluación del control interno dentro de su ámbito*; y en el rubro Líneas de Autoridad, que establece que el jefe del Departamento de Administración de Subsidios, supervisa, entre otros, al especialista en Administración de Garantías.

Asimismo, vulneró el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública **(Apéndice n.° 40)**, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: *"6 Responsabilidad.- Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)"*; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 **(Apéndice n.° 40)**, el cual establece que: "(...) *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas*".

Lo cual ha generado que 41 Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) no cuenten con el acceso a una vivienda adecuada, lo cual resulta contrario a la misión y objeto del Fondo MIVIVIENDA (FMV) y a los objetivos del Programa Techo Propio; así como, ocasionó al FMV un perjuicio económico de S/ 776 160,00, correspondiente a la suma garantizada por los desembolsos con recursos del Estado para la construcción de las Viviendas de Interés Social a 28 GFB.

3. **Sissi Bernal Ñaupa,** identificada con DNI n.° 10673406, en su calidad de especialista en Administración y Garantías de la Gerencia de Operaciones - Departamento de Administración de Subsidios, durante el periodo del 8 de junio de 2018 al 30 de junio de 2022, conforme se advierte del Contrato de Personal n.° 28-2018-CAP/FMV de 7 de junio de 2018 **(Apéndice n.° 39)** y Carta de Renuncia de 21 de junio de 2022 **(Apéndice n.° 39).** Con fecha 11 de noviembre de 2025 la comisión auditora visitó su domicilio e hizo entrega a la señora Esther Bernal Ñaupa (hermana) del Aviso de Notificación, a fin que se apersone a la oficina del Órgano de Control Institucional (OCI) del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) a recabar la Cédula de Notificación n.° 002-2025-CG/OCI-AC3-FMV con la Desviación de Cumplimiento, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles **(Apéndice n.° 38)**, sin embargo, hasta la emisión del presente informe, la señora Sissi Bernal Ñaupa no se ha presentado al OCI-FMV.

En consecuencia, se ha determinado su participación en los hechos presuntamente irregulares, en su condición de especialista en Administración y Garantías de la Gerencia de Operaciones, por no

haber controlado la vigencia de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 cuya vigencia finalizaba el 22 de agosto de 2021, la misma que garantizaba el recupero del BFH en caso de incumplimiento por parte de la ET en la ejecución de las VIS, sin haber solicitado su renovación o la documentación que acredite el cumplimiento de la obligación de la ET (ejecución de las VIS), así como, por no haber procedido a la ejecución de la referida garantía en caso de acreditarse el incumplimiento de dichas obligaciones; posteriormente, dando visos de legalidad, con fecha 28 de setiembre de 2021 visó la carta n.° 06239-2021-FMV/GO de 22 de setiembre de 2021, a través del cual comunicó la liberación de la referida carta fianza vencida, indicando que la liberación se ha procedido mediante el Formato n.° 694-2021-FMV/GO-DAS de 22 de setiembre de 2021, el cual fue visado por su persona el 28 de setiembre de 2021, en el cual se concluye: "Con nuestra opinión favorable, sustentada en los documentos requeridos según normativa vigente, solicitamos autorización para realizar la reducción de las Cartas Fianzas que se detallan en el cuadro (...)", pese a que la solicitud de liberación no se encontraba debidamente sustentada, conforme a los requisitos exigidos en el artículo 29° del Reglamento Operativo, aprobado Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA.

Con dicha acción ha transgredido la función básica y las funciones específicas de los literales g), o), cc) y dd) para el cargo de especialista en Administración y Garantías del Departamento de Administración de Subsidios de la Gerencia de Operaciones, determinadas en el Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (Código: MOF-E2-1-1-5-GO, Versión: 13), aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021 **(Apéndice n.° 40)**, que señalan: "*g) Ingresar, validar, supervisar y controlar los ingresos, renovaciones, reemplazos y liberaciones de garantías, al FMV; o) Revisar los documentos presentados para las liberaciones de garantías, tramitar e informar las liberaciones de las Garantías a las Entidades Técnicas, Promotores y ESFS; cc) Gestionar el cumplimiento normativo en el ámbito de su competencia, contribuyendo con las buenas prácticas de Gobierno Corporativo y una cultura de cumplimiento en la empresa*; y, *dd) Velar por el adecuado cumplimiento de las funciones y actividades de su cargo, así como efectuar la autoevaluación del control interno dentro de su ámbito*".

Asimismo, vulneró el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública **(Apéndice n.° 40)**, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: "*6 Responsabilidad.- Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública* (...)"; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 **(Apéndice n.° 40)**, el cual establece que: "(...) *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas*".

Lo cual ha generado que 41 Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) no cuenten con el acceso a una vivienda adecuada, lo cual resulta contrario a la misión y objeto del Fondo MIVIVIENDA (FMV) y a los objetivos del Programa Techo Propio; así como, ocasionó al FMV un perjuicio económico de S/ 776 160,00, correspondiente a la suma garantizada por los desembolsos con recursos del Estado para la construcción de las Viviendas de Interés Social a 28 GFB.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la observación "La Gerencia de Operaciones no exigió la renovación de la carta fianza presentada por la Entidad Técnica "Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C.", que garantizaba la construcción, entre otras, de 41 Viviendas de Interés Social, ni procedió a su ejecución cuando venció el plazo de culminación de éstas, y efectuó la liberación de dicha garantía cuando ya no estaba vigente, verificándose posteriormente que 28 viviendas no se

construyeron de acuerdo a lo establecido y las otras 13 presentan deficiencias, ocasionando que se prive a los beneficiarios el acceso a una vivienda adecuada; además se ha generado al Fondo MIVIVIENDA un perjuicio económico de S/ 776 160,00" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Auditoría.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificadas en el **Apéndice n.° 1.**

Terceros partícipes

La empresa Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C. con RUC n.° 20601095603, a través de su representante legal, señora Maritza Yanett Berrospi León, con DNI n.° 40087373, fue identificada como tercero partícipe debido a que incumplió sus obligaciones fundamentales establecidas en el Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional – BFH para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, y presentó la solicitud de liberación de su garantía que se encontraba vencida, mediante la presentación de documentación que carecía de sustento o era inconsistente.

Presentó al FMV la carta n.° 045-2021 de 24 de setiembre de 2021 (Expediente n.° 049736-2021RE), solicitando la liberación de la Carta Fianza n.o E0370-00-2021, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV para la construcción de 110 viviendas de interés social en el marco del Programa Techo Propio, modalidad de Construcción en Sitio Propio, pese que para la fecha de presentación la garantía se encontraba vencida desde el 22 de agosto de 2021, omitiendo renovarla.

Dicha Entidad Técnica (ET) incumplió los siguientes deberes y requisitos normativos establecidos en el Reglamento Operativo, aprobado por la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, para la ejecución de las 110 Viviendas de Interés Social (VIS), que incluye las 41 VIS objeto de la observación:

1) Liberación de Garantía Vencida (simulación):
   - La ET presentó la solicitud de liberación de garantía el 24 de septiembre de 2021, 33 días calendario después de que la Carta Fianza n.° E0370-00-2021 venciera (22 de agosto de 2021).
   - La ET no cumplió con renovar la garantía.
2) Incumplimiento de la Obligación Principal de Ejecución de la Obra:
   - Conforme lo exigía las Obligaciones de la ET en el literal g) del artículo 10 del Reglamento Operativo, ésta no cumplió con: "Ejecutar las obras de acuerdo con el Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos y en los plazos establecidos en el contrato de obra."
   - El plazo máximo de ejecución de las VIS, incluso considerando la ampliación a ciento cincuenta (150) días calendario (dispuesta por Resolución Ministerial n.° 159-2021-VIVIENDA), vencía entre el 31 de julio de 2021 y el 10 de septiembre de 2021.
3) Incumplimiento de los Requisitos para la Liberación de Garantías:
   - La ET solicitó la liberación de la Carta Fianza n.° E0370-00-2021, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV, adjuntando documentación que incumplía los requisitos de validez exigidos por el Artículo 29 del Reglamento Operativo.
   - Presentación de Informes de Verificación de Vivienda Deficientes, la ET incumplió con un requisito de validez del literal d) del artículo 29 del Reglamento Operativo.
4) Inclusión en Causales de Cancelación de Registro:
   - El incumplimiento por parte de la ET, ocasionó que incurra en causales de suspensión y cancelación de su Código de Registro, previstas en el artículo 11 del Reglamento Operativo, literales a) y e) del numeral 11.2, los que estipula:
     "a) Presentación de documentación y/o declaración falsa o adulterada."
     (...)

037

e) No ejecutar los proyectos según lo establecido en el Registro de Proyectos y el contrato de obra"

Este accionar indebido, ocasionó que se prive a 41 GFB del acceso a una vivienda adecuada y que el FMV no cumpla con los objetivos del Programa Techo Propio, además de ocasionar perjuicio económico a la entidad por el monto de S/ 776 160,00.

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicado al Fondo MIVIVIENDA S.A., se formulan las conclusiones siguientes:

1. El Fondo MIVIVIENDA no exigió a la Entidad Técnica Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C. la renovación de la carta fianza que garantizaba los desembolsos del Bono Familiar Habitacional, que recibió para la construcción de 110 Viviendas de Interés Social en la Modalidad de Construcción en Sitio Propio, ni procedió a su ejecución, pese al vencimiento del plazo establecido para la culminación de las viviendas, sin que la Entidad Técnica presente la solicitud de liberación de la carta fianza a la que debía adjuntar los documentos de sustento de la adecuada construcción de estas; asimismo, efectuó el proceso de liberación de dicha garantía cuando ésta ya estaba vencida, y además no advirtió que la solicitud presentada por la Entidad Técnica incumplió los requisitos señalados en el Reglamento Operativo que norma este proceso; habiéndose verificado posteriormente que respecto a 41 VIS ubicadas en las provincias de Ambo y Dos de Mayo del departamento de Huánuco, 28 no se ejecutaron de acuerdo a lo establecido en los proyectos aprobados y normativa aplicable, y 13 presentan deficiencias.

   La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en los artículos 26, 28, 29 y 30, relacionados con las garantías, plazo máximo de ejecución de la VIS y de presentación de solicitud para liberación de Garantías, y renovación y ejecución de garantías, del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado con la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA.

   Dicha situación ocasionó que se prive a 41 GFB del acceso a una vivienda adecuada y que el FMV no cumpla con los objetivos del Programa Techo Propio; y ha generado un perjuicio económico al FMV por S/ 776 160,00, correspondiente a la suma garantizada por los desembolsados con recursos del Estado respecto a 28 GFB cuyas VIS no se ejecutaron de acuerdo con lo establecido.

   Los hechos descritos se originaron debido a que los ex funcionarios y la ex servidora, responsables de la Gerencia de Operaciones y de la Jefatura del Departamento de Administración y Subsidios, no realizaron la revisión documental integral, omitiendo el control y seguimiento de la vigencia de la carta fianza, ocasionando el retiro injustificado de la garantía y su liberación, la cual fue realizada con documentación inconsistente presentada por la ET, lo que hace notar la inobservancia del deber de cuidado y diligencia funcional. Asimismo, no solicitaron la renovación correspondiente, permitiendo que la citada garantía se venciera y no se ejecutara en el plazo límite, lo que conllevó a que el Fondo MIVIVIENDA no cuente con los documentos que les hubiera permitido exigir el cumplimiento de la obligación a la ET.
   (Observación n.° 1)

2. La Gerencia de Operaciones, sin justificación, retiró de la custodia de la Gerencia de Finanzas - Departamento de Tesorería, la carta fianza presentada por la Entidad Técnica Grupo Inmobiliario DELINO S.A.C., que garantizaba la ejecución de Viviendas de Interés Social, en el marco del Programa Techo Propio - modalidad de Construcción en Sitio Propio, pese a que dicho retiro no tuvo por finalidad efectuar el reemplazo, la renovación o liberación de la garantía, quedando ésta fuera

del sistema SIGA, que alerta su vencimiento. Además, mantuvo bajo su custodia dicha garantía hasta su vencimiento, no obstante, dicha función no le correspondía.
(Aspecto Relevante n.° 1)

VII. RECOMENDACIONES

Al Titular del Fondo MIVIVIENDA S.A.:

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Disponer a la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo la evaluación de las funciones relacionadas a la custodia de las garantías, considerando los riesgos de concentrar en una sola unidad orgánica las funciones relacionadas con la recepción, control, renovación, ejecución y liberación de éstas.
(Conclusión n.° 1)

2. Disponer al Comité de Control Interno considere el diseño de actividades de control a fin de mitigar riesgos respecto a las acciones o movimientos que la Gerencia de Operaciones u otras unidades orgánicas realicen de las garantías recibidas por los desembolsos del Bono Familiar Habitacional para la ejecución de Viviendas de Interés Social del Programa Techo Propio, distintas a las operaciones de renovación, reemplazo o liberación de garantías.
(Conclusión n.° 2)

A la Procuraduría Especializada en Delitos de Corrupción:

3. Iniciar las acciones penales contra los ex funcionarios y ex servidora comprendidos en los hechos de la observación n.° 1 del Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.° 1)

VIII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1	Relación de personas comprendidas en la observación.
Apéndice n.° 2	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.
Apéndice n.° 3	Resolución Ministerial n.° 016-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de enero de 2021
Apéndice n.° 4	Cartas s/n de 8 de marzo de 2021 y de 20 de setiembre de 2021
Apéndice n.° 5	Ley n.° 27829 "Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)"
Apéndice n.° 6	Decreto Legislativo n.° 1464, publicado el 18 de abril de 2020
Apéndice n.° 7	Decreto Supremo n.° 016-2020-VIVIENDA, publicado el 8 de diciembre de 2020
Apéndice n.° 8	Carta Fianza n.° E0370-00-2021
Apéndice n.° 9	Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, publicada el 23 de junio de 2020, que aprueba el "Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción de Viviendas en Sitio Propio" y su modificatoria aprobada con Resolución Ministerial nm.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020
Apéndice n.° 10	Memorando n.° 001851-2024-FMV/GO de 24 de octubre de 2024

Apéndice n.° 11	Memorando n.° 000016-2025-FMV/GC de 17 de enero de 2025
Apéndice n.° 12	Carta n.° 516-2025-FMV/GO de 24 de octubre de 2025
Apéndice n.° 13	Resoluciones Ministeriales n.° 017 y 131-2020-VIVIENDA, publicadas el 30 de enero y 3 de julio de 2020.
Apéndice n.° 14	Memorando n.° 001883-2025-FMV/GO de 5 de noviembre de 2020
Apéndice n.° 15	Contratos de obra de 41 Grupos Familiares Beneficiarios.
Apéndice n.° 16	Carta n.° 045-2021 (Expediente n.° 049736-2021RE).
Apéndice n.° 17	INF n.° 93-2021/PFM/CSP-MV de 9 de junio de 2021 y Actas de conformidad de fecha 26 de junio de 2021
Apéndice n.° 18	INF n.° 91-2021/PFM/CSP-MV de 5 de junio de 2021 y Actas de conformidad de fecha 26 de junio de 2021.
Apéndice n.° 19	Oficio n.° 006-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 16 de octubre de 2025
Apéndice n.° 20	Memorando n.° 001778-2025-FMV/GO de 17 de octubre de 2025
Apéndice n.° 21	Carta n.° 06239-2021-FMV/GO suscrita el 29 de setiembre de 2021
Apéndice n.° 22	Formato n.° 694-2021-FMV/GO-DAS
Apéndice n.° 23	Memorando n.° 000006-2025-FMV/OCI de 9 de enero de 2025
Apéndice n.° 24	Memorando n.° 000085-2025-FMV/GO de 15 de enero de 2025
Apéndice n.° 25	Memorando n.° 832-2024-FMV/GPIS de 21 de octubre de 2024
Apéndice n.° 26	Informe n.° 2211-2024-FMV-CSP-MV de 19 de julio de 2024
Apéndice n.° 27	Informe n.° 2212-2024-FMV-CSP-MV de 1 de agosto de 2024
Apéndice n.° 28	Fichas de Visita a las VIS
Apéndice n.° 29	Comparación de fotografías presentadas por ET en informe de verificación y las consignadas en las Fichas de las Visitas efectuadas por la Comisión Auditora
Apéndice n.° 30	Memorándum n.° 00029-2025-FMV/OCI de 30 de enero de 2025
Apéndice n.° 31	Memorando n.° 000250-2025-FMV/GO de 6 de febrero de 2025
Apéndice n.° 32	Oficio n.° 000133-2025-CG/OC4733 de 1 de octubre de 2025
Apéndice n.° 33	Memorando n.° 001704-2025-FMV/GO de 9 de octubre de 2025
Apéndice n.° 34	Memorando n.° 001689-2025-FMV/GO de 6 de octubre de 2025
Apéndice n.° 35	Resolución n.° 00004-2024-FMV/GPIS de 5 de febrero de 2024
Apéndice n.° 36	Oficio n.° 003-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 10 de octubre de 2025
Apéndice n.° 37	Memorando n.° 1786-2025-FMV/GO de 20 de octubre de 2025
Apéndice n.° 38	Cédula de notificación, los comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la observación y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión Auditora, por cada una de las personas comprendidas en la observación.

38.1 André Héctor Pellegrin de la Flor

Notificación de Pliego de Hechos

- Cédula de Notificación n.° 001-2025-CG/OCI-AC3-FMV de 10 de noviembre 2025
- Constancia de recepción de Cédula de Notificación n.° 01-2025-CG/OCI-AC3-FMV de 10 de noviembre de 2025

Ampliación de Plazo
- Carta s/n de 11 de noviembre de 2025, de pedido de ampliación de plazo
- Oficio n.° 019-2025-FMV/OCI-AC3-DELINO de 12 de noviembre de 2025, de respuesta a pedido de ampliación de plazo
- Correos de remisión de los documentos citados

Comentarios o aclaraciones presentadas
- Carta s/n remitida por correo electrónico el 19 de noviembre de 2025.

38.2 Juan Carlos Toledo Baldeón

Notificación de Pliego de Hechos
- El señor Juan Carlos Toledo Baldeón se negó a recibir la Cédula de Notificación n.° 003-2025-CG/OCI-AC3-FMV de 11 de noviembre de 2025, conforme registró en dicho documento en fecha 13 de noviembre de 2025[18] y en la Constancia de Recepción Cédula de Notificación n.° 03-2025-CG/OCI-AC3-FMV de 13 de noviembre de 2025.
- Aviso de Notificación de Visita a Domicilio, entregada el 14 de noviembre de 2025, a fin que la señora Verónica Ramos Jesús -a quien el señor Juan Carlos Toledo Baldeón le ha otorgado Poder-, se apersone a la oficina del OCI FMV a recabar la desviación de cumplimiento.

38.3 Sissi Bernal Ñaupa

- Aviso de Notificación de Visita a Domicilio de fecha 11 de noviembre de 2025.

Evaluación de comentarios o aclaraciones por comisión auditora

Apéndice n.° 39: Documentos que establecen el vínculo contractual, funcional y laboral con los funcionarios y/o servidores implicados en los hechos observados

39.1 André Héctor Pellegrin de la Flor
- Acuerdo n.° 01-06D-2021 de 24 de marzo de 2021 y Contrato de Personal n.° 04-2021-CAP/FMV de 30 de marzo de 2021
- Acuerdo n.° 02-22D-2021 de 1 de octubre de 2021, memorando n.° 725-2021-FMV/GA de 2 de octubre de 2021 y Certificado de Trabajo de 5 de octubre de 2021

39.2 Juan Carlos Toledo Baldeón
- Adenda n.° 03 al Contrato de Personal n.° 031-2009-CAP de 1 de marzo de 2016
- Adenda n.° 05 al Contrato de Trabajo n.° 031-2009-FMV/CAP de 23 de febrero de 2022

39.3 Sissi Bernal Ñaupa
- Contrato de Personal n.° 28-2018-CAP/FMV de 7 de junio de 2018
- Carta de Renuncia de 21 de junio de 2022

Apéndice n.° 40: Documentos de gestión de la entidad o dependencia que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de las personas comprendidas en los hechos observados.

[18] Por error consignó como fecha 15 de diciembre de 2025.

- Reglamento de Organización y Funciones (V22) del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 03-15D-2021 de 26 de julio de 2021, con firmas digitales
- Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (V16) aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 01-13D-2021 de 23 de junio de 2021, con firmas digitales
- Ley del Código de Ética de la Función Pública de 12 de agosto de 2022
- TUO de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019.

San Isidro, 2 de diciembre de 2025

Ana Patricia Alvarez Giraldo
Supervisora

Mariela Aimeé Ato Del Rosario
Jefa de la Comisión Auditora

Yupeng Catherine Andia Ramos
Integrante (Abogada) de la Comisión Auditora

Erick Marlon Díaz Taza
Integrante de la Comisión Auditora

La **JEFA DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DEL FONDO MIVIVIENDA** que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

San Isidro, 2 de diciembre de 2025

Ana Milagros Aguilar Varillas
Jefa del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA

Apéndice n.°1

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 006-2025-2-4733-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA OBSERVACIÓN

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Casilla Electrónica[1]	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	La Gerencia de Operaciones no exigió la renovación de la Carta Fianza presentada por la entidad técnica "Grupo Inmobiliario Delino S.A.C.", que garantizaba la construcción, entre otras, de 41 viviendas de interés social, ni procedió a su ejecución cuando venció el plazo de culminación de éstas, y efectuó la liberación de dicha garantía cuando ya no estaba vigente, verificándose posteriormente que 28 viviendas no se construyeron de acuerdo a lo establecido y las otras 13 presentan deficiencias, ocasionando que se prive a los beneficiarios el acceso a una vivienda adecuada; además se ha generado al Fondo Mivivienda un perjuicio económico de S/ 776 160,00	André Héctor Pellegrin de la Flor	06638405	Gerente de Operaciones	05/04/2021	01/10/2021	Decreto Legislativo N° 728	No aplicable	[redacted]		X		
2		Juan Carlos Toledo Baldeón	07507603	Jefe del Departamento de Administración de Subsidios	01/03/2016	22/02/2022	Decreto Legislativo N° 728	No aplicable	[redacted]		X		
3		Sissi Bernal Ñaupa	10673406	Especialista en Administración y Garantías	08/06/2018	30/06/2022	Decreto Legislativo N° 728	No aplicable	[redacted]		X		

Jefe de Órgano de Control Institucional (e) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

[1] Con Memorando Circular n.° 000104-2025-G/DOC de 22 de octubre de 2025 la Subgerencia de Gestión Documentaria de la CGR, comunicó que el servicio brindado a través del Sistema eCasilla-CGR será suspendido por sesenta (60) días hábiles contados a partir de la vigencia de la Directiva n.° 007-2025-CG/DOC "Notificaciones Electrónicas en el Sistema Nacional de Control", la cual fue aprobada por Resolución de Contraloría n.° 479-2025-CG publicada el 29 de octubre de 2025.

CARGO

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por AGUILAR VARILLAS Ana Milagros FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05-12-2025 11:23:39 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 05 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000165-2025-CG/OC4733

FONDO MIVIVIENDA S.A.
TRAMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
05 DIC. 2025 12:59
Firma:..... Hora: .....
LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

Señor:
David Ramos López
Vicepresidente del Directorio
Fondo Mivivienda S.A.
Calle Amador Merino Reyna 285 San Isidro
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 006-2025-2-4733-AC

Referencia : a) Oficio n.° 000128-2025-CG/OC4733 de 22 de setiembre de 2025.
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG, de 7 de enero de 2022, modificada por Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG de 9 de mayo de 2023

Me dirijo a usted, con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento, al "Otorgamiento del Bono Familiar Habitacional desembolsado para Viviendas de Interés Social del Programa Techo Propio, Ejecución de VIS y Liberación de Garantías, relacionadas a la Entidad Técnica grupo inmobiliario Delino S.A.C., ejecutadas en la región Huánuco", en el Fondo Mivivienda S.A. a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoria de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 006-2025-2-4733-AC el cual contiene recomendaciones con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de los recursos; asimismo, hacemos de su conocimiento que el Informe de Auditoría ha sido remitido al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción para el inicio de las acciones legales penales por las observaciones identificadas en el referido informe.

Finalmente, se remite adjunto el citado Informe de Auditoría, incluyendo sus apéndices, en dos (2) tomos, conteniendo setecientos cincuenta y seis (756) folios, con el propósito que en su condición de Titular de la entidad examinada disponga las acciones necesarias para la elaboración del Plan de Acción, que deberá ser remitido al Órgano de Control Institucional en el plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente de recibido el presente informe de control, conforme a lo establecido en la Directiva n.°009-2023-CG/SESNC " Implementación de las Recomendaciones de los Informes de Servicio de Control Posterior[1]".

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Se deja 1 CD con la respectiva información

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Ana Milagros Aguilar Varillas
Jefe del Órgano de Control Institucional del Fondo Mivivienda S. A.
Contraloría General de la República

(AAV/mad)
Nro. Emisión: 00470 (4733 - 2025) Elab:(U21793 - L336)

[1] Aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 263-2023-CG de 14 de julio de 2023.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **UWHVWMB**

CARGO

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA PERÚ

Firmado digitalmente por AGUILAR VARILLAS Ana Milagros FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05-12-2025 10:43:11 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 05 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000164-2025-CG/OC4733

PGE | Procuraduría General del Estado
MESA DE PARTES
05 DIC 2025
RECIBIDO
Hora: 12:18
Firma:
N° de Registro
51794
LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO NO ES SEÑAL DE CONFORMIDAD

Señor:
Mario Luna Ramos
Procurador (e)
Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción
Procuraduría General del Estado
Calle Germán Schreiber N° 205
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 006-2025-2-4733-AC

Referencia :
a) Literal d) del artículo 22 de la Ley N° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República.
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG, de 7 de enero de 2022, modificada por Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG de 9 de mayo de 2023.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 473-2014-CG de 24 de octubre de 2014 y modificatorias.
d) Decreto Legislativo N° 1326, Decreto Legislativo que reestructura el Sistema Administrativo de Defensa Jurídica del Estado y crea la Procuraduría General del Estado, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 018-2019-JUS.

Me dirijo a usted con relación a las normativas de la referencia, a fin de hacer de su conocimiento que se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 006-2025-2-4733-AC, denominado "Otorgamiento del Bono Familiar Habitacional desembolsado para Viviendas de Interés Social del Programa Techo Propio, Ejecución de VIS y Liberación de Garantías, relacionadas a la Entidad Técnica grupo inmobiliario Delino S.A.C., ejecutadas en la región Huánuco", resultante de la Auditoría de Cumplimiento realizada al Fondo Mivivienda S.A., en el que se recomienda la remisión del Informe a la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción, a fin de que en el marco de sus competencias, inicie las acciones legales respecto de los funcionarios o servidores públicos involucrados en las observaciones a quienes se ha identificado presunta responsabilidad penal.

En ese sentido, se remite adjunto el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 006-2025-2-4733-AC, incluyendo sus apéndices, en dos (2) Tomos con un total de setecientos cincuenta y seis (756) folios, para los fines de su competencia funcional.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Ana Milagros Aguilar Varillas
Jefe del Órgano de Control Institucional del Fondo Mivivienda S. A.
Contraloría General de la República

(AAV/mad)
Nro. Emisión: 00469 (4733 - 2025) Elab:(U21793 - L336)

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **XSWXMQA**