CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

INFORME DE AUDITORÍA N° 002-2026-2-4733-AC

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

"EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, RELACIONADAS CON LA ENTIDAD TÉCNICA NINAWILKA S.A.C. EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA"

PERÍODO: 1 DE ENERO DEL 2022 AL 27 DE FEBRERO DE 2026

TOMO I DE II

31 DE AGOSTO DE 2026
LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

0716

00220262473300

001

001

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

INFORME DE AUDITORÍA Nº 002-2026-2-4733-AC

"EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, RELACIONADAS CON LA ENTIDAD TÉCNICA NINAWILKA S.A.C EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA"

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
1.1	Origen	2
1.2	Objetivos	2
1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	3
1.4	De la entidad o dependencia	5
1.5	Notificación de las desviaciones de cumplimento	7
1.6	Aspectos relevantes	7
II.	**DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO**	15
III.	**OBSERVACIONES**	16
IV.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	71
V.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS**	71
VI.	**CONCLUSIONES**	73
VII.	**RECOMENDACIONES**	74
VIII.	**APÉNDICES**	76

002

002

INFORME DE AUDITORÍA N° 002-2026-2-4733-AC

"EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, EN LA MODALIDD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, RELACIONADAS CON LA ENTIDAD TÉCNICA NINAWILKA S.A.C. EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA"

PERÍODO: 1 DE ENERO DEL 2022 AL 27 DE FEBRERO DE 2026

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 2026 del OCI del Fondo Mivivienda S.A. (FMV), registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4733-2026-002, iniciado mediante oficio n.° 000083-2026-CG/OC4733 de 13 de abril de 2026, 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, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, desembolsado a la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., para la ejecución de Viviendas de Interés Social en el departamento de Piura, en el período 2022, se efectuó conforme al Reglamento Operativo y/o normativa aplicable.

Objetivos Específicos:

1. Determinar si el proceso de renovación del Código de Registro de la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, para participar en la convocatoria para el BFH del año 2022, se realizó de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Operativo y/o normativa aplicable.

2. Establecer si el proceso de Asignación y desembolso del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio a la ET NINAWILKA S.A.C. para la ejecución de las Viviendas de Interés Social, en el departamento de Piura, se efectuó cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Operativo y/o normativa aplicable.

3. Determinar si el proceso de ejecución de las Viviendas de Interés Social y el de liberación de las garantías que respaldan los desembolsos del Bono Familiar Habitacional y Ahorros, se realizaron de acuerdo con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo y en la normativa aplicable.

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

003

003

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La materia de control de 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 está comprendida en el macroproceso misional "MPO03 Administración de Subsidios", que incluye los procesos i) Gestión de Recursos; ii) Gestión de Registro y Elegibilidad; iii) Gestión de Proyectos Inmobiliarios; iv) Gestión de Bonos; y v) Gestión de Garantías, que se encuentra en el documento "Mapeo de Procesos y Procedimientos del Fondo MIVIVIENDA", actualizado y aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 000088-2025-FMV/GG de 14 de octubre de 2025. El macroproceso "MPO03 Administración de Subsidios", tiene como objetivo cumplir con el encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), de ejecutar los programas destinados al otorgamiento del BFH, dentro del Programa Techo Propio.

La materia de control comprende los desembolsos del BFH, efectuados por el FMV en el año 2022 para la ejecución cuarenta y un (41) Viviendas de Interés Social (VIS) en el marco del Programa Techo Propio en la Modalidad de CSP, a cargo de la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., en el departamento de Piura, cuyo monto a evaluar, incluido el ahorro y los gastos operativos, asciende a S/ 1 192 734,69 (Un millón ciento noventa y dos mil setecientos treinta y cuatro y 69/100 soles); según se indica en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 1
Desembolsos del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio a la ET "NINAWILKA S.A.C."

Año	Casos	BFH (S/) (A)	Ahorro (S/) (B)	Sub Total (S/) (C)	Gastos Operativos*	Total (S/)
2022	41	1 131 600,00	4 337,80	1 135 937,80	56 796,89	1 192 734,69

*5% del Subtotal, monto incluido en las garantías presentadas por la ET, en la etapa de Asignación y Desembolso
Fuente: Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026.
Elaborado por: Comisión Auditora

El BFH[1] es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia para comprar, construir o mejorar su vivienda, estos son entregados a través del FMV, quien es responsable de la administración y gestión operativa de los recursos del BFH.

El 14 de enero de 2022 el MVCS y el FMV suscribieron el Convenio N° 001-2022-VIVIENDA "Convenio para la Ejecución del Bono Familiar Habitacional en la Modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio" (Convenio) a fin de establecer condiciones para el desembolso y ejecución de recursos destinados al financiamiento del BFH, en la modalidad de CSP, con la disponibilidad de recursos para su ejecución por el monto de S/ 523 618 172 (Quinientos veintitrés millones seiscientos dieciocho mil cientos setenta y dos y 00/100 soles), y que se financiaría con cargo al presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal 2022, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – Administración General. Es así, que mediante Resolución Ministerial N° 021-2022-

[1] La Ley n.° 27829, publicada el 20 de setiembre de 2002, crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), estableciéndose como parte de la política sectorial del MVCS, que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y de su esfuerzo constructor. De acuerdo al numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo n.° 1226, Decreto Legislativo que modifica la Ley n.° 27829, se autoriza al MVCS a realizar de manera anticipada, con cargo a su presupuesto institucional, la transferencia al FMV de los recursos para financiar, entro otros, el Bono Familiar Habitacional.

VIVIENDA de 18 de enero de 2022, el MVCS autorizó la transferencia hasta por la suma de S/ 523 618 172,00 (Quinientos Veintitrés Millones Seiscientos Dieciocho Mil Ciento Setenta y Dos y 00/100 Soles), en la fuente de financiamiento de Recursos Ordinarios, a favor del FMV.

Finalmente, en el marco del referido Convenio, a través de la Resolución Ministerial N° 039-2022-VIVIENDA de 4 de febrero de 2022, se realizó la primera convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el año 2022, la misma que fue identificada en el Nuevo Sistema Techo Propio (NSTP), aplicativo del FMV, como Convocatoria 1N-22.

El desarrollo de las convocatorias del Bono Familiar Habitacional (BFH), en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), así como el proceso para su otorgamiento, se sujeta, entre otros, al "Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio" aprobado por Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA de 22 de junio de 2020, modificada por Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA de 25 de setiembre de 2020, por Resolución Ministerial n.° 328-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de octubre de 2021 y por Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA, publicada el 5 de febrero de 2022, en adelante, Reglamento Operativo.

El proceso de otorgamiento del BFH y del Ahorro contempla cinco (5) 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 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

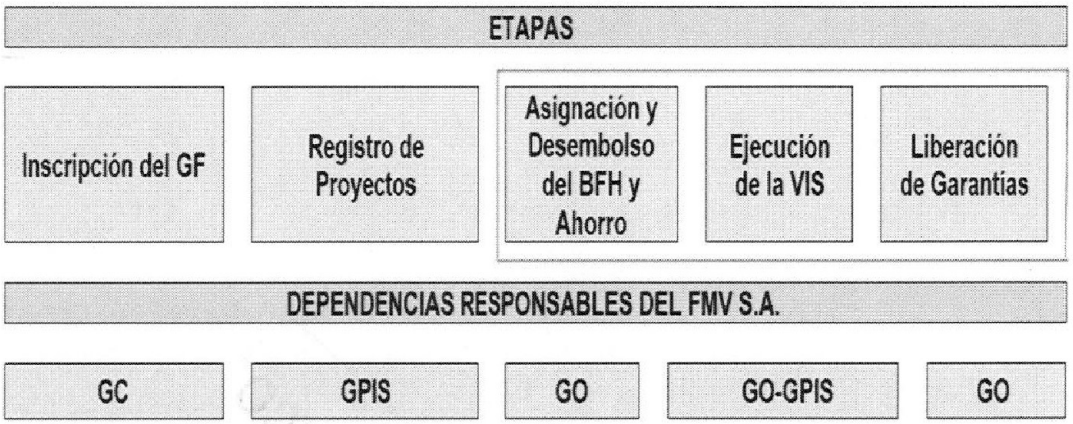
La materia comprometida corresponde a la liberación de cartas fianza por S/ 869 400,00, que garantizaba la construcción de treinta (30) Viviendas de Interés Social en el marco del Programa Techo Propio – Bono Habitacional Familiar, modalidad de Construcción en Sitio Propio.

Alcance

La auditoría de cumplimiento comprende el período de 1 de enero de 2022 al 27 de febrero de 2026, sin perjuicio de abarcar hechos anteriores o posteriores a los mismos; siendo las unidades orgánicas o dependencias examinadas, la Gerencia de Operaciones (GO) y la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) del FMV, conforme se muestra en la imagen n.° 1.

Dichas gerencias se encuentran ubicadas en la calle Amador Merino Reyna n.° 285, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

Imagen n.° 1
Dependencias Responsables en las Etapas del 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.[2], 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, con personería jurídica, autonomía técnica funcional, administrativa, económica, financiera y 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).

Entre sus actividades y funciones principales[3] 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

[2] Publicada el 9 de julio de 2005.
[3] De acuerdo al artículo 11° Funciones Generales, del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 01-10D-2026 de 11 de mayo de 2026.

- 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.

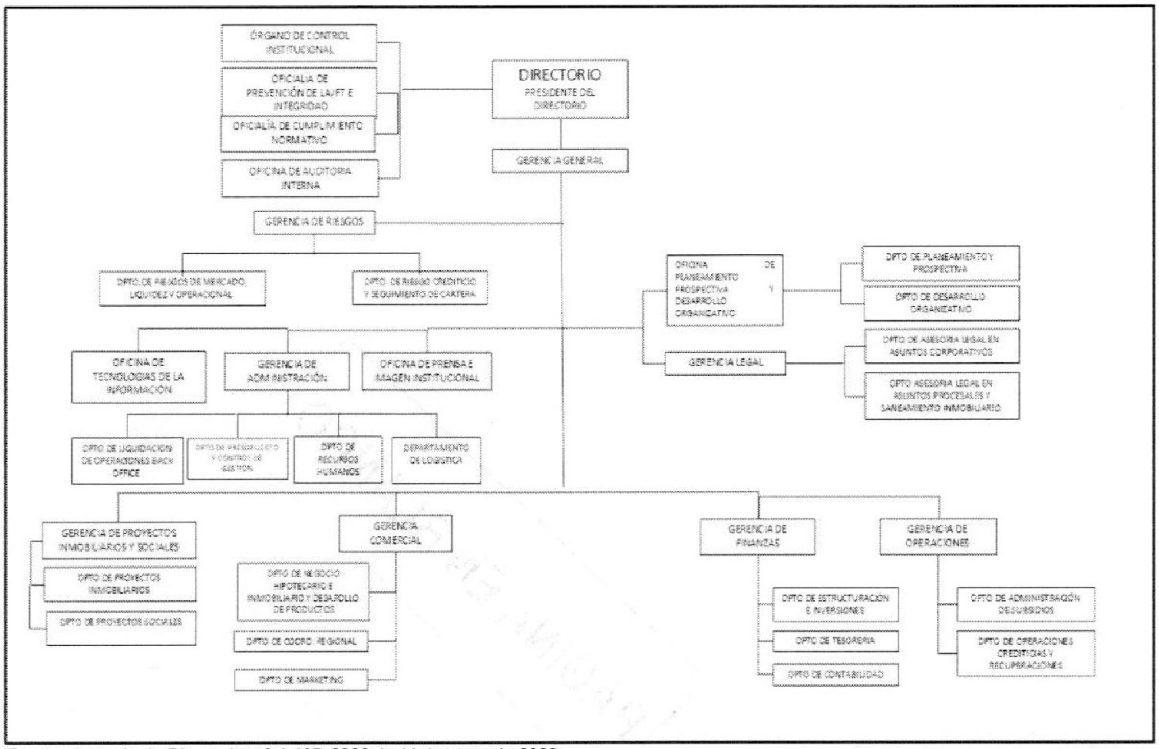
- Acopiar, analizar y difundir información relacionada a los mercados de vivienda e hipotecario, así como desarrollar estudios de investigación y de evaluación de impacto sobre los programas administrados y los productos y servicios ofrecidos o diseñados por el FMV.

- 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:

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



Fuente: Acuerdo de Directorio n.° 1-10D-2026 de 11 de mayo de 2026.

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

Durante el desarrollo de la Auditoría de Cumplimiento, se observaron aspectos relevantes que la Comisión Auditora considera pertinente revelar.

Aspecto Relevante 1:

DEMORA DEL FMV EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES PARA LA RECUPERACIÓN DEL BFH Y AHORRO IMPIDE LA RESTITUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE ELEGIBLES DE LOS GRUPOS FAMILIARES PERJUDICADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA ENTIDAD TÉCNICA, RESTRINGIENDO SU ACCESO A NUEVOS BONOS FAMILIARES HABITACIONALES.

Durante los años 2023, 2024 y 2025, la **Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS)** efectuó verificaciones a nueve (9) de los proyectos de VIS a cargo de la ET NINAWILKA S.A.C. en

el departamento de Piura, como consecuencia de los **reclamos presentados por los GFB**, emitiendo los informes correspondientes[4], los mismos que adjuntan las fotografías del estado de las VIS verificadas, determinándose que en ocho (8) VIS no se habían iniciado la construcción y en una (1) no se habían culminado los trabajos previstos, por tanto nueve (9) GFB, resultaron perjudicados como consecuencia del incumplimiento en la no construcción y/o culminación de las VIS por parte de la ET NINAWILKA S.A.C., habiéndose agotado respecto de estos la vía administrativa de recuperación del BFH y ahorro[5]. En ese contexto, la Gerencia de Operaciones (GO) remitió a la Gerencia Legal (GL), mediante Memorando n.° 000624-2026-FMV/GO de 23 de abril de 2026, la documentación sustentatoria para la evaluación e inicio de las acciones legales correspondientes.

Siendo importante precisar que, en el marco del desarrollo de la Auditoría de Cumplimiento, la Comisión Auditora realizó visitas de inspección a veintitrés (23) VIS, ubicadas en los distritos de La Unión, Cristo Nos Valga y Sullana, pertenecientes a las provincias de Piura, Sechura y Sullana, respectivamente, del departamento de Piura, con la finalidad de verificar su existencia y el nivel de ejecución de las obras, suscribiendo las "Fichas de Visita a la VIS".

De lo verificado en las visitas de inspección realizadas por la GPIS y la comisión auditora, se determinó que el FMV accedió a las solicitudes de liberación de cartas fianza presentada por la ET, la cual garantizaba, entre otros, la construcción de veinticinco (25) VIS. De las cuales se constató que en veintidós (22) VIS no se ejecutó ningún trabajo, y en tres (3) no se culminaron los trabajos, incumpliéndose así las obligaciones de la ET NINAWILKA S.A.C.

Adicionalmente a las visitas realizadas por la GPIS y la Comisión Auditora, según la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Vice a través del Oficio n.° 207-2026-MDV/A de 15 de mayo de 2026, se tomó conocimiento que las conformidades de obra de cinco (5) proyectos VIS que debieron ser construidos en el distrito de Vice no se encontraban registradas ni archivadas en el acervo documentario de dicho municipio, que la numeración de dichas conformidades corresponden a otros beneficiarios y expedientes; además que el municipio verificó, a través de una inspección técnica la inexistencia de edificaciones en los predios evaluados, encontrando los mismos en condición de terreno, sin ejecución de módulos VIS; sustentando lo informado con las fotografías de la inspección realizada.

En consecuencia, se determinó que el FMV accedió a las solicitudes de liberación de las cartas fianza presentada por la ET, la cual garantizaba, entre otros, la construcción de treinta (30) VIS, sin embargo estas no estaban construidas y/o culminadas, por lo que 30 Grupos familiares resultaron perjudicados como consecuencia del incumplimiento de la ET NINAWILKA S.A., sin embargo, dichas familias afectadas continúan con la condición de beneficiarios, sin la posibilidad de acceder a algún BFH del Programa Techo Propio.

Al respecto, la normativa aplicable establece que, en los casos en que el GFB resulte perjudicado por el incumplimiento de la ET y **ante la imposibilidad de la recuperación inmediata del BFH, con el inicio del proceso judicial por parte del FMV se restituye su condición de Grupo Familiar Elegible (GFE)**, permitiéndole así aplicar al otorgamiento del BFH en cualquiera de sus modalidades, es decir, sin que sea necesario esperar la recuperación efectiva o total de los recursos, conforme a la interpretación del artículo 6-A de la Ley n.° 27829 "Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de fortalecer la protección de los derechos de sus beneficiarios", incorporado por la Ley n.° 32196.

Asimismo, el Procedimiento de Restitución de Elegibilidad CSP-AVN del FMV, aprobado el 26 de

[4] Donde se consigna que el motivo de la verificación es "Reclamo".
[5] Conforme se indica en el Memorando n.° 000624-2026-FMV/GO de 23 de abril de 2026, remitido a la Comisión Auditora con Memorando n.° 000795-2026-FMV/GO de 27 de mayo de 2026.

junio de 2025, contempla como insumo el listado de grupos familiares respecto de los cuales se haya iniciado el proceso judicial de recuperación del BFH por incumplimiento del desarrollador inmobiliario, promotor, ET o garante; a partir de ello, corresponde efectuar las acciones necesarias para su restitución de elegibilidad.

En ese sentido, se advierte que **la falta de confirmación del inicio de las acciones judiciales de recuperación mantiene a los grupos familiares afectados sin la restitución de su condición de elegibles**, impidiéndoles postular nuevamente a cualquier modalidad de otorgamiento del BFH, pese a que dicha restitución no se encuentra supeditada a la recuperación efectiva o total de los recursos.

Esta situación adquiere especial relevancia considerando que el inicio de las acciones de recuperación por parte de la GL constituye el presupuesto que permite activar el procedimiento de restitución de elegibilidad de los grupos familiares afectados. En tanto dicha actuación no se concrete o se produzca tardíamente, los grupos familiares afectados permanecen impedidos de acceder nuevamente al BFH, prolongándose una situación desfavorable que no les resulta imputable y que se origina en el incumplimiento de la ET.

En el presente caso, se advierte que en abril del presente año con Memorando n.° 624-2026-FMV/GO de 23 de abril de 2026, la GO solicitó a la GL evaluar el inicio de acciones judiciales que correspondan para los primeros nueve (9) GFB que se vieron perjudicados por incumplimiento de la ET en las que el FMV había tomado conocimiento las verificaciones realizadas en atención a los reclamos presentados, es decir, **transcurrido más de tres (3) años para el inicio de las acciones conducentes a las "acciones judiciales para recuperar el BFH y el ahorro", pese que se ejecutaron las garantías en el año 2022.**

Cabe señalar que, la GO informó[6] que la GL, mediante correo electrónico del 08 de junio de 2026, presentó una solicitud de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación Gratuito del MINJUS, también señaló que, de no concretarse un acuerdo, correspondería iniciar el proceso judicial de recuperación.

Respecto a los Acuerdos Conciliatorios, la GL a través de la carta n.° 0000205-2026-FMV/GL de 18 de junio de 2026, señaló lo siguiente:

(...)
*Por otra parte, **respecto al procedimiento conciliatorio es importante precisar que no existe una referencia expresa que lo vincule con la restitución de la elegibilidad en la normativa**. Sin embargo, el acuerdo conciliatorio otorga la certeza que configura una aceptación de la obligación, mientras que el inicio de un proceso judicial vislumbra la discusión de un derecho sin otorgar certeza del resultado del mismo. En vista de lo anterior, **la postura de la Gerencia Legal respecto al acuerdo conciliatorio en materia de recuperación de BFH y su consecuencia jurídica sobre la devolución del BFH, implica que se les debe restituir la condición de Grupo Familiar Elegible.***

(...)
Entonces a través de la conciliación se obtiene un documento equiparable a una sentencia, sin necesidad de someternos a los plazos dilaciones de un proceso judicial. Adicionalmente, al obtener un acuerdo conciliatorio la parte invitada (ET) reconoce expresamente la existencia de deuda y se obliga a pagarla dentro del plazo pactado, transformando una obligación que podría ser materia de controversia en una obligación cierta, reconocida y exigible.
(...)
Resulta razonable sostener que, si la ley permite la restitución de la elegibilidad con el solo inicio de un proceso judicial, supuesto que no garantiza la existencia de la deuda ni su recuperación efectiva, con mayor razón

[6] A través del Memorando n.° 000880-2026-FMV/GO de 10 de junio de 2026.

debe admitirse dicha restitución cuando las partes han suscrito un acta de conciliación extrajudicial que contiene el reconocimiento expreso (...)"

(...) como se ha señalado anteriormente la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad previo el inicio de un proceso judicial. En tal sentido, la suscripción de un acuerdo conciliatorio no implica la inexistencia de acciones estimadas a la recuperación de los recursos públicos comprometidos, sino que constituye una actuación formal orientada precisamente a obtener dicha recuperación por una vía distinta a la judicial. Tal cual se contempla en el artículo 6 de la Ley de Conciliación – Ley N° 26872 (...)

(...) cabe mencionar que en el histórico de casos que tenemos de recupero no hemos llegado a concretar acuerdos con la parte invitada, tomando en cuenta que la mayoría no asiste a la conciliación o se niega a llegar a un acuerdo respecto al pago de la deuda; lo que nos obliga a iniciar un proceso judicial de recuperación.
(...)
Con ello dejamos en claro que el plazo máximo que espera el FMV para recuperar el BFH mediante conciliación extrajudicial depende única y exclusivamente del acuerdo arribado entre las partes, no pudiendo determinarse un único plazo para la recuperación del BFH con la conciliación extrajudicial.

De lo expuesto, se tiene claro que la Ley 27829 y sus modificatorias, así como en el Reglamento Operativo y modificatorias, establecen **la restitución de condición de elegibilidad para los beneficiarios con el inicio del proceso judicial de recuperación del BFH**; sin embargo, respecto del procedimiento conciliatorio, la citada normativa no lo incluye para la restitución de la elegibilidad del GF. No obstante, respecto al Acuerdo Conciliatorio, la GL tiene la postura de equipararlo con una sentencia judicial, y con ello proceder a la restitución de la condición de elegible al GF, aunque el procedimiento conciliatorio y su resolución, como el Acuerdo Extrajudicial, no han sido considerados en la normativa antes citada ni en el "Procedimiento de Restitución de Elegibilidad del FMV".

Asimismo, a la fecha, la GL ha informado que no ha llegado a Acuerdos Extrajudiciales respecto de los procedimientos conciliatorios iniciados, no obstante, resulta importante que la normativa aplicable incluya esta opción para la restitución de la condición de elegible de los beneficiarios del BFH del Programa Techo Propio (PTP), considerando que es un procedimiento que viene realizando la GL, para la recuperación del BFH.

Posteriormente, con oficio n.° 0017-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de fecha 13 de agosto de 2026 se requirió remitir información a efectos de conocer si se llevó a cabo la conciliación mencionada precedentemente o de ser el caso, si se iniciaron las acciones judiciales sobre recupero del BFH y ahorro. En respuesta, con carta n.° 000005-2026-FMV/DAAP de 18 de agosto de 2026, el Departamento de Asesoría en Asuntos Procesales y Saneamiento Inmobiliario informó que el 5 de agosto de 2026 **se presentó demanda judicial** sobre Obligación de Dar Suma de Dinero (Recuperación de 09 BFH) con **Expediente N° 08092-2026-0-18A5-JR-CI-09** seguido ante el Noveno Juzgado Civil de Lima – Sede Basadre, adjuntando el cargo de presentación de la demanda ante la Corte Superior de Justicia de Lima.

Sin perjuicio de ello, es importante resaltar que esta situación se presenta en un contexto en el que el área responsable de las actividades de recuperación cuenta con una capacidad operativa limitada, considerando que, conforme a lo informado por la GO mediante Memorando n.° 000880-2026-FMV/GO de 10 de junio de 2026, dicha área se encuentra conformada únicamente por dos (2) profesionales: un (1) abogado, quien ejerce el cargo de Supervisora de Asesoría Legal y Recuperaciones, y un (1) ingeniero civil, destacado de la GPIS. No obstante, esta circunstancia no exime la necesidad de adoptar oportunamente las acciones orientadas a la recuperación de los recursos y a la restitución de la condición de elegibles de los grupos familiares afectados. En todo caso, sería necesario que, en vista de la importancia de este aspecto, el FMV insuma sus recursos humanos en fortalecer las áreas que presentan limitada capacidad operativa a fin de salvaguardar

y garantizar **las acciones de recuperación las cuales repercuten directamente en la restitución de la condición de elegible de los GFB.**

En consecuencia, la demora en la ejecución de las acciones orientadas a la recuperación del BFH y del ahorro, necesarias para activar oportunamente la restitución de la condición de elegibles de los grupos familiares afectados, **prolonga la situación de perjuicio en la que estos se encuentran, al mantenerlos impedidos de acceder nuevamente al BFH** en cualquiera de sus modalidades. Ello resulta especialmente relevante considerando que, si bien el área responsable del recupero presenta una limitada disponibilidad de recursos humanos, corresponde al FMV adoptar las medidas necesarias para asegurar la atención oportuna de las acciones de recuperación, considerando el impacto que su dilación genera en los grupos familiares perjudicados, afectándose la finalidad del PTP.

Finalmente, es necesario mencionar que lo vertido en el presente, está enfocado en los GF que actualmente el FMV tiene conocimiento de que han sido perjudicados. No obstante, merece especial atención a los procesos de restitución de condición de elegibilidad que tiene el FMV respecto de otros proyectos, que se encuentran pendientes de atención.

En virtud de ello, según la data proporcionada por la GO[7], se advierte que actualmente la GL tiene iniciado procesos judiciales relacionados con 2 647 grupos familiares, de los cuales 998 corresponden al BFH en la modalidad de CSP, asimismo, la GL tiene a su cargo evaluar el inicio de las acciones judiciales que involucran 3 413 grupos familiares, de los cuales 1 812 GF corresponden al BFH en la modalidad CSP.

Es de advertir, que dentro de los 1 812 GF pendientes de evaluación por parte de la GL hay desembolsos del BFH en CSP que datan desde el 2012, esta situación denota que de existir GF afectados, la restitución de **su condición de Grupo Familiar Elegible se encuentra aún pendiente, y por consiguiente se encuentran impedidos de acceder al BFH en cualquiera de sus modalidades.**

Cabe precisar, que en la data proporcionada por la GO para algunos casos no se cuenta con la fecha del desembolso, la convocatoria a la que pertenecen los GF, ni las fechas de las liberaciones de garantías, la ausencia de esta información limita la posibilidad de determinar la antigüedad de la afectación de las familias.

Por su parte la GO tiene a su cargo expedientes que se relacionan con 3 753 GF, de los cuales 3 092 GF corresponde al BFH en la modalidad de CSP, los mismos que están pendientes de envío a la GL, siendo que 1 289 GF se encuentran en la GPIS y 490 GF en la modalidad de CSP están pendientes de evaluación y/o por iniciar.

Esta situación, evidencia que hay expedientes de recupero que a la fecha no se han gestionado de manera oportuna, lo que podría estar afectando la restitución de la condición de elegibilidad de los GF que pudieran haber sido perjudicados por los incumplimientos de las ET.

[7] De acuerdo a lo informado en la Carta n.° 0002-2026-FMV/DAAP de 22 de junio de 2026: *"(...) la Gerencia de Operaciones, mediante correo de fecha 19 de junio de 2026, remite los archivos en formato PDF visados, así como los archivos en formato Excel, con el detalle de la información requerida en las modalidades de CSP y AVN (...)".*

Aspecto Relevante 2:

LA GERENCIA DE OPERACIONES NO PRECISÓ EN SU "PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE BONOS", EL HITO PARA EL INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE SIETE (7) DÍAS HÁBILES PARA LA VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA QUE EL GRUPO FAMILIAR ELEGIBLE SEA CONSIDERADO COMO GRUPO FAMILIAR BENEFICIARIO Y ADQUIERA EL DERECHO AL BFH; ASÍ COMO, LOS REQUISITOS PARA LA ASIGNACIÓN Y/O DESEMBOLSO DEL BFH; UTILIZANDO COMO CRITERIO OPERATIVO LA "FECHA_RECEPCION_CF" REGISTRADA EN EL NSTP; LO QUE PODRÍA AFECTAR LOS PLAZOS DE LAS ETAPAS POSTERIORES Y RETRASOS EN LA DETERMINACIÓN DEL GFB; ADEMÁS, SE DIFICULTA EL SEGUIMIENTO INTEGRAL DEL PROCESO.

El Reglamento Operativo para acceder al BFH, para la modalidad de Aplicación de CSP, aprobado por Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA publicado el 23 de junio de 2020, y vigente al momento en que la ET NINAWILKA S.A.C., solicitó la Asignación y Desembolso del BFH, establecía, en el numeral 22.1.1 del artículo 22, que la ET contaba con un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de otorgado el Código de Proyecto, para solicitar la Asignación y Desembolso del BFH, adjuntando los requisitos establecidos en el párrafo 24.1 del artículo 24 del citado Reglamento. De la revisión efectuada a los cuarenta y un (41) expedientes evaluados, se advierte que treinta y seis (36) fueron presentados dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario previstos, mientras que cinco (5) expedientes registraron la presentación de la solicitud entre los cuarenta y ocho (48) y cincuenta (50) días calendario, contados desde el día hábil siguiente al otorgamiento del Código de Proyecto hasta la fecha de presentación de la solicitud.

No obstante, el citado Reglamento Operativo contemplaba la posibilidad de otorgar, por única vez, una ampliación de plazo de hasta doce (12) días calendario, la cual se adicionaba al plazo de cuarenta y cinco (45) días inicialmente establecido. Al respecto, la GO indicó que el plazo adicional fue otorgado de oficio y que la normativa interna aplicable no contemplaba comunicaciones dirigidas a las Entidades Técnicas informando sobre dicha ampliación[8].

El Reglamento Operativo antes citado, fue derogado por la Resolución Ministerial n.° 071-2024-VIVIENDA, publicado el 8 de marzo de 2024; este nuevo Reglamento Operativo no contempla plazos adicionales, y , en el numeral 23.4 del artículo 23, establece que la ET presenta su solicitud de Asignación y Desembolso del BFH en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de otorgado el Código de Registro de Proyecto, adjuntando los requisitos establecidos en el artículo 25, referidos a la asignación y desembolso; siendo entonces este único plazo para que la ET presente su solicitud.

De otro lado, respecto de las actuaciones posteriores a la presentación de la solicitud de Asignación y Desembolso del BFH, se advierte que el Reglamento Operativo vigente al momento en que la ET NINAWILKA solicitó la Asignación y Desembolso del BFH, establecía en el numeral 22.1.3 del artículo 22, que el FMV **en el plazo de siete (7) días hábiles verifica el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado como GFB;** así como, los requisitos exigidos para la asignación y/o desembolso del BFH; sin embargo, no se precisa expresamente la fecha a partir de la cual debe computarse dicho plazo.

Las condiciones para que el GFE sea considerado como GFB, establecidas en el Reglamento Operativo y que se mantienen vigentes[9], son: estar calificado como GFE; contar con el Ahorro; contar con financiamiento complementario, en caso el proyecto lo requiera; y contar con un proyecto

[8] Mediante correo institucional de mtelloj@mivivienda.com.pe de 11 de junio de 2026 a las 4:31 p.m.

[9] Las Condiciones para ser considerado GFB se establecieron en el artículo 23° del Reglamento Operativo publicado el 23 de junio de 2020; y se establecen en el artículo 24° del Reglamento Operativo publicado el 8 de marzo de 2024.

con código de registro. Asimismo, de existir observaciones como resultado de la verificación, la ET cuenta con un plazo máximo de diez (10) días calendario para su subsanación, contado a partir de la notificación efectuada por el FMV. Posteriormente, cuando corresponda, el FMV cuenta con un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para efectuar el desembolso del Ahorro y BFH, cuyo cómputo se inicia, según el numeral 23.6 del Reglamento Operativo vigente, a partir de la validación de las garantías.

Al respecto, el Procedimiento de Asignación de Bonos V3 (Código PR-N2e-1-1-1-GO) aprobado por la GO el 19 de enero de 2022, vigente cuando la ET NINAWILKA presentó su documentación, y de la revisión a dicho procedimiento se advierte que, en la actividad n.° 3 "Inicio del Procedimiento", se estableció que la verificación de la información presentada sea física o mediante la Zona Segura, y de existir observaciones se solicitaba la subsanación a la ET, a través de la Zona Segura; posteriormente, en la actividad n.° 6 "Verificar y completar el chek list en el NSTP", se contemplaba, la verificación y llenado del check list en el NSTP", y, en la actividad n.° 7 "Asignar el Bono", se establece un plazo de diez (10) días desde la recepción del expediente para realizar la asignación del bono, lo cual no se condice con el Reglamento Operativo; no obstante, dicho procedimiento no establecía expresamente el hito de inicio del cómputo del plazo de siete (7) días hábiles previsto en el numeral 22.1.3 del artículo 22 del Reglamento Operativo.

Es por ello que, mediante correo electrónico institucional de 11 de agosto de 2026, se solicitó al personal de la GO del FMV precisar el hito que debía considerarse para el inicio del cómputo del plazo de siete (7) días hábiles, así como el sustento normativo y/o procedimental correspondiente. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2026, el personal de la citada Gerencia precisó: *"Se considera que el cómputo del plazo previsto en el numeral 22.1.3 del artículo 22 del Reglamento Operativo se inicia una vez que la ET presenta de manera completa la solicitud de asignación y desembolso, tanto de manera virtual por la plataforma Zona Segura como mediante la presentación física de la carta fianza por mesa de partes del FMV"*.

Asimismo, mediante correo electrónico de 13 de agosto de 2026, complementan su respuesta señalando que *"La fecha que se considera como inicio del cómputo de los siete (7) días hábiles (...),* ***es cuando la solicitud de asignación y desembolso presentada por la ET por Zona Segura es recepcionada por el FMV en el Sistema NSTP (FECHA_RECEPCION_CF).*** *Ello se sostiene en que, a partir de dicha fecha, se verifica que se cuenta con la documentación y los requisitos necesarios para iniciar la evaluación del cumplimiento de las condiciones normativas aplicables al cambio de condición de GFE a GFB según lo detallado en el Artículo 23.- Condiciones para ser considerado GFB"*.

Cabe mencionar que, en el reporte remitido por la OTI[10], se identificaron distintos campos que consignaban fechas diferentes asociadas al registro y recepción de la solicitud de Asignación y Desembolso del BFH, entre ellos, FECHA_REGISTRO, FECHA_RECEPCION_CF y FECHA_ACTUALIZACION_REG. No obstante, la Gerencia de Operaciones consideró la FECHA_RECEPCION_CF como inicio del cómputo del plazo de siete (7) días hábiles.

Posteriormente, con correo del 17 de agosto de 2026 la jefa del Departamento Administración de Subsidios de la Gerencia de Operaciones, señaló lo siguiente: *"Respecto de lo señalado en el numeral 22.1.3 del artículo 22 del Reglamento Operativo, que estable que "el FMV en el plazo de siete (7) días hábiles verifica el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado como GFB (...)" debemos señalar que en los numerales indicados* ***ni en los procedimientos internos se indica expresamente a la Fecha de recepción de la solicitud de asignación y desembolso (FECHA_RECEPCION_CF) como inicio del cómputo de dicho plazo.***

En ese sentido, el criterio informado es una interpretación operativa sustentada en las actividades de los procedimientos internos establecidos para la atención de las solicitudes de asignación y desembolso y en la

[10] Mediante correo institucional de 4 de junio de 2026.

necesidad de contar primero con la documentación requerida en el NSTP y luego con la garantía en físico para recepcionar la solicitud y continuar con la verificación de que el GFE cuente con los requisitos para ser GFB. (...)".

Lo expuesto confirma que, el hito para computar el inicio del plazo de los siete (7) días hábiles que tiene el FMV para verificar el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado como GFB; así como, los requisitos exigidos para la asignación y/o desembolso del BFH, no se encuentran expresamente establecidos en el Reglamento Operativo ni en la normativa interna del FMV, señalando que los datos contenidos en el campo del aplicativo del NSTP denominado **FECHA_RECEPCION_CF** determinan el inicio del cómputo del plazo, situación que responde a una interpretación operativa sustentada en la secuencia de actividades previstas en sus procedimientos.

Cabe precisar que el Reglamento Operativo actual[11] establece en el numeral 23.1 del artículo 23° que "***La asignación es el proceso mediante el cual el GFE obtiene la condición de GFB y adquiere el derecho al BFH".*** Asimismo, se establece que "***El desembolso es la etapa mediante la cual el FMV transfiere los recursos del BFH y del Ahorro a la cuenta de la ET****, o de corresponder a la cuenta de una ESFS".* Y, el artículo 24 establece las Condiciones para ser considerado GFB.

Asimismo, el artículo 25 del Reglamento Operativo establece los requisitos para la Asignación y Desembolso, sin diferenciar expresamente los requisitos correspondientes a cada una de estas etapas ni la oportunidad en que deben ser cumplidos. Ello resulta relevante considerando que, conforme al numeral 23.1 del artículo 23, la Asignación es el proceso mediante el cual el GFE obtiene la condición de GFB y adquiere el derecho al BFH, mientras que el Desembolso constituye la etapa mediante la cual el FMV transfiere los recursos del BFH y del Ahorro.

Sin embargo, el numeral 23.6 del Reglamento Operativo actual establece expresamente que el FMV tiene un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para efectuar el desembolso del Ahorro y BFH a la ET, a partir de la validación de las garantías, para el caso en que la ET construya con recursos del BFH y Ahorro. De ello se advierte que la presentación y validación de las garantías se encuentra vinculada a la etapa de Desembolso; no obstante, al estar los requisitos para la Asignación y Desembolso regulados conjuntamente, no se encuentra claramente diferenciada la oportunidad en que dichos requisitos deben ser cumplidos respecto de cada etapa. Esta situación resulta relevante considerando que la verificación de las condiciones para que el GFE sea considerado GFB corresponde a la etapa de Asignación, mientras que la validación de las garantías constituye una actuación previa al Desembolso.

En relación con las garantías presentadas por la ET NINAWILKA S.A.C., el FMV remitió la documentación correspondiente a las cartas fianza, informando que estas fueron presentadas físicamente a través de la mesa de partes del FMV. Dichas cartas fianza fueron emitidas con una vigencia de ciento ochenta (180) días calendario[12]; sin embargo, se advierte que su vigencia no llegó a cubrir íntegramente el plazo de ejecución de las VIS ni los periodos correspondientes a los procesos posteriores. Ello se encuentra relacionado con que las cartas fianza fueron recepcionadas por el FMV con anterioridad a la presentación de la Solicitud de Asignación y Desembolso, por lo que parte de su periodo de vigencia transcurrió antes de la presentación de dicha solicitud y, consecuentemente, antes del inicio de la ejecución de las VIS

[11] Aprobado por Resolución Ministerial n.° 071-2024-VIVIENDA publicado el 8 de marzo de 2024.

[12] La Segunda Disposición Complementaria Transitoria de la Resolución Ministerial N.° 039-2022-VIVIENDA publicada el 5 de febrero de 2022, establece que la vigencia de las garantías debe encontrarse en función al plazo de ejecución de la VIS, más los plazos correspondientes a los procesos posteriores a la ejecución de la VIS, el cual no puede exceder los doscientos setenta (270) días calendario. En la Primera disposición, se establece como plazo máximo de ejecución de las VIS en ciento ochenta (180) días calendario, esto durante la Emergencia Sanitaria. El plazo regular, según se estableció en el artículo 28 del Reglamento Operativo, es de ciento veinte (120) días calendario para la ejecución de la VIS.

Cuadro n.° 2
Presentación de Cartas Fianza y su cobertura en la ejecución de las VIS

N°	NUMERO DOCUMENTO DEL GFE	FECHA DE RECEPCION DE LAS CARTAS FIANZA, POR MESA DE PARTES DEL FMV	LA ET PRESENTO SU SOLICITUD DE ASIGNACIÓN Y DESEMBOLSO DEL BFH (FECHA) ZONA SEGURA	FECHA DE RECEPCIÓN POR PARTE DEL FMV – ZONA SEGURA	N° DE CARTAS FIANZA: VIGENCIA 180 D.C.				PLAZO DE EJECUCIÓN 180 D.C.		NUMERO DE DIAS SIN GARANTÍA RESPECTO A:	
					BONO	AHORRO	VIGENTE DESDE:	VIGENTE HASTA:	INICIO	FIN	EJECUCION DE LA VIS	PROCESOS POSTERIORES
1	[redacted]	10/03/2022	17/03/2022	**17/03/2022**	122-03-05020	122-03-05021	13	103	22/03/2022	18/09/2022	13	103
2		28/03/2022	4/04/2022	**11/04/2022**	122-03-05101	122-03-05102	28	118	21/04/2022	18/10/2022	28	118
3		18/04/2022	28/04/2022	**10/05/2022**	122-04-05251	122-04-05252	41	131	24/05/2022	20/11/2022	41	131
4		10/03/2022	17/03/2022	**17/03/2022**	122-03-05020	122-03-05021	84	174	1/06/2022	28/11/2022	84	174

Fuente: Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 (Apéndice n.° 6).
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

Como se observa en el cuadro, pese a que las cartas fianza fueron emitidas con una vigencia de ciento ochenta (180) días calendario, su recepción por el FMV se produjo antes de la presentación de las solicitudes de Asignación y Desembolso. En los casos revisados, se advirtió que parte de la vigencia de las garantías transcurrió antes del inicio de la ejecución de las VIS, identificándose periodos sin cobertura de 13, 28, 41 y 84 días respecto del Bono, y de 103, 118, 131 y 174 días respecto del Ahorro, respectivamente.

En síntesis, el proceso de Asignación y Desembolso del BFH comprende una secuencia de actuaciones sujetas a plazos sucesivos: la Entidad Técnica dispone de un plazo máximo de sesenta (60) días calendario para presentar la solicitud, contado a partir del día hábil siguiente de otorgado el Código de Registro de Proyecto, conforme al numeral 23.4 del artículo 23; posteriormente, el FMV cuenta con siete (7) días hábiles para verificar el cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado GFB y de los requisitos exigidos para la asignación y/o desembolso del BFH, conforme al numeral 23.5 del mismo artículo; de existir observaciones, la ET dispone de un plazo máximo de diez (10) días calendario para su subsanación, contado a partir de la notificación efectuada por el FMV; y, finalmente, cuando corresponda, el FMV cuenta con un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contado a partir de la validación de las garantías, para efectuar el desembolso del Ahorro y BFH, conforme al numeral 23.6 del artículo 23.

En tal sentido, considerando que las actuaciones del proceso se encuentran articuladas mediante plazos sucesivos y que los requisitos correspondientes a la Asignación y al Desembolso se encuentran regulados conjuntamente, se advierte la importancia de que los hitos que determinan el inicio de los plazos, así como la oportunidad de cumplimiento de los requisitos correspondientes a cada etapa, se encuentren claramente definidos y sean susceptibles de identificación y verificación. La falta de precisión de alguno de dichos hitos podría generar diferencias de criterio respecto del inicio del cómputo de los plazos; así como, dificultar el seguimiento integral del proceso; retrasos en la determinación de GFB; y, eventualmente, generar desfases que repercutan en las etapas posteriores de asignación y desembolso del BFH, incluyendo aquellos relacionados con la vigencia de las garantías.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta que las operaciones principales de la materia de control se realizaron en el período 2022, vinculadas principalmente con el desembolso del BFH y la liberación de garantías que respaldaban la construcción de VIS bajo la modalidad de CSP del Programa Techo Propio, 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 LIBERÓ CARTAS FIANZA QUE GARANTIZABAN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LA ENTIDAD TECNICA NINAWILKA S.A.C., SIN ADVERTIR QUE LA SOLICITUD DE LIBERACIÓN CONTENÍA INFORMACIÓN INCONGRUENTE QUE NO ASEGURABA EL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, VERIFICANDO POSTERIORMENTE LA NO CULMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS, OCASIONANDO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL FONDO MIVIVIENDA DE S/ 869 400,00 Y QUE TREINTA (30) GRUPOS FAMILIARES BENEFICIARIOS NO ACCEDAN A UNA VIVIENDA ADECUADA Y SE AFECTE SUS AHORROS.

En virtud al Convenio n.° 001-2022-VIVIENDA "Convenio para la Ejecución del Bono Familiar Habitacional en la Modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio", suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), con el objeto de establecer las condiciones para el desembolso y ejecución de recursos destinados al financiamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH), en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), se emitió la Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA[13], que resuelve aprobar la Primera Convocatoria Nacional del Programa Techo Propio para el año 2022 (1N-22). Y en el marco de la referida convocatoria, el FMV efectuó desembolsos a la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C.(ET), por conceptos del Bono Familiar Habitacional (BFH) un importe de S/ 1 131,600.00, y Ahorro por la suma de S/ 4 337.80; las cuales estaban destinadas a ejecutar y entregar cuarenta y un (41) Viviendas de Interés Social (VIS) del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), a los cuarenta y un (41) [14] Grupos Familiares Beneficiarios (GFB)[15] ubicados en las provincias de Sechura, Sullana y Piura, en el departamento de Piura.

Para recibir estos desembolsos, la ET emitió diez (10) cartas fianza que garantizaban la ejecución y entrega[16] de las 41 VIS, siendo que cinco (5) de estas cartas fianza correspondían a garantizar el BFH por los montos de S/ 1 188,180.00 y, las otras cinco (5) cartas fianza garantizaban los Ahorros por el monto de S/ 4 554,69; en ambos casos se incluye un 5% adicional, por concepto de gastos operativos del FMV; sin embargo, se advierte que el FMV liberó las cartas fianza, pese a que, las solicitudes de liberación de garantías presentadas por la ET se realizaron entre cinco (5) y siete (7) días de iniciado el plazo de ejecución de las VIS, de un total de ciento ochenta (180) días, lo cual resulta inviable por proceso constructivo[17]; asimismo, el FMV validó la documentación presentada por la ET, la cual no cumplía con los requisitos establecidos en la normativa aplicable, al encontrarse incompletos e incongruentes; verificándose durante el desarrollo de la presente auditoría que treinta (30) VIS correspondiente a treinta (30) GFB no fueron ejecutadas ni culminadas por la ET; finalmente, el FMV no realizó las acciones de seguimiento y monitoreo de manera aleatoria, que permitan verificar si las VIS se terminaron conforme a las condiciones técnicas mínimas establecidas; no obstante, en atención a los reclamos presentados por los GFB y luego de haberse liberado las garantías, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) durante los años 2023, 2024 y 2025 realizó la verificación a la ejecución de las VIS de nueve GFB, advirtiendo que ocho (8) VIS no fueron construidas y una (1) VIS no se culminó, lo que conllevó a la cancelación de la vigencia del Código de Registro de la ET.

---

[13] Publicado en el Diario Oficial El Peruano, el 5 de febrero de 2022.

[14] Dada la devolución de recursos correspondiente a un (1) GFB, la ET debía ejecutar con recursos transferidos por el FMV, por concepto de BFH y ahorro, un total de cuarenta (40) VIS.

[15] ET gestiona la liberación de las Cartas Fianza por cuarenta (40) VIS. Mediante memorando n.° 000794-2026-FMV/GO remitido por la Gerencia de Operaciones, se toma conocimiento que se realizó la devolución de los recursos de un (1) beneficiario.

[16] La entrega de las Viviendas de Interés Social comprende la construcción y saneamiento legal.

[17] El Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA de 8 de mayo de 2006, en su Norma Técnica E-060 Concreto Armado, señala lo siguiente:
"(...)
Artículo 5.- Concreto en Obra
5.8 Curado
5.8.1 El concreto deberá ser curado y mantenido sobre los 10°C por lo menos durante los 7 primeros días después de su colocación (...)"

La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado con Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, publicado el 23 de junio de 2020, modificada mediante Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020 y mediante Resolución Ministerial n.° 328-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de octubre de 2021 (Reglamento Operativo); así como la actividad 2 y 7 del Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de 16 de setiembre de 2016; así como, los incisos 1.1 y 1.11 del numeral 1 del artículo IV 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 y el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Esta situación ha ocasionado que se prive a treinta (30) GFB del acceso a una vivienda digna en el departamento de Piura, y que el FMV no cumpla con los objetivos del Programa Techo Propio; asimismo, ha generado un perjuicio económico al FMV por S/ 869 400,00 (Ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos y 00/100), correspondiente a la suma garantizada por los desembolsados con recursos del Estado respecto a 30 GFB cuyas VIS no se ejecutaron de acuerdo al Proyecto inscrito.

Los hechos expuestos se detallan a continuación:

Del Financiamiento de los BFH en CSP – Primera Convocatoria 2022

El 14 de enero de 2022, MVCS y el FMV suscribieron el Convenio n.° 001-2022-VIVIENDA **(Apéndice n.°3)** "Convenio para la Ejecución del Bono Familiar Habitacional en la Modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio" (Convenio) a fin de establecer condiciones para el desembolso y ejecución de recursos destinados al financiamiento del BFH, en la modalidad de CSP.

En la cláusula sexta del Convenio, referida al financiamiento del BFH se estableció que la disponibilidad de recursos para la ejecución del BFH en CSP era hasta por el monto de S/ 523 618 172 (Quinientos veintitrés millones seiscientos dieciocho mil cientos setenta y dos y 00/100 soles), y que se financiaría con cargo al presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal 2022, del MVCS – Administración General. Es así, que mediante Resolución Ministerial n.° 021-2022-VIVIENDA de 18 de enero de 2022, el MVCS autorizó la transferencia hasta por la suma de S/ 523 618 172,00 (Quinientos Veintitrés Millones Seiscientos Dieciocho Mil Ciento Setenta y Dos y 00/100 Soles), en la fuente de financiamiento de Recursos Ordinarios, a favor del FMV.

Finalmente, en el marco del referido Convenio, a través de la Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA de 4 de febrero de 2022 **(Apéndice n.° 4),** se realizó la primera convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el año 2022, la misma que fue identificada en el Nuevo Sistema Techo Propio (NSTP), aplicativo del FMV, como Convocatoria 1N-22.

De la Inscripción y registro de códigos de los Grupos Familiares a cargo de la ET NINAWILKA

El periodo de inscripción de grupos familiares comprendió del 16 de febrero al 17 de junio de 2022. Sin embargo, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Final de la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, el FMV implementó una ampliación operativa de la referida convocatoria, identificada en el NSTP como Convocatoria 1A-22, permitiendo a las Entidades Técnicas continuar con la inscripción de Grupos Familiares Elegibles (GFE).

Resultado de este proceso, entre febrero, marzo y abril, que corresponde a la Convocatoria 1N-22, se asignaron códigos de proyecto a treinta y ocho (38) GFE; asimismo, en el mes de agosto se asignaron

los códigos de proyectos a 3 GFE, que corresponden a la ampliación de la Convocatoria, Convocatoria 1A-22; por tanto, se asignaron códigos de proyectos a cuarenta y uno 41 GFE. Posteriormente, estos 41 GFE fueron considerados como Grupo Familiar Beneficiario (GFB) y luego, en el mes de mayo se efectuó la devolución del BFH y ahorro de un (1) GFB, por lo que la ET tenía a su cargo la construcción de VIS para cuarenta (40) GFB.

De la Asignación y Desembolso del BFH en CSP – ET NINAWILKA

Producto de la citada convocatoria (1N-22), a través de las Cartas s/n de 22 de marzo de 2022, 22 de abril de 2022, 24 y 31 de mayo de 2022, 1 y 6 de junio de 2022, 8 y 9 de setiembre de 2022[18], **(Apéndices n.° 5)** la ET confirmó al FMV que el 21 de marzo, 20 de abril, 23 de mayo, 31 de mayo, 8 de junio y 7 de setiembre de 2022, recibió los desembolsos que suman un total de S/ **1 131 600,00** (Un millón ciento treinta y un mil seiscientos y 00/100 soles), correspondiente al BFH, y la suma total de S/ **4 337,80** (cuatro mil trescientos treinta y siete y 80/100 soles) correspondiente al monto del Ahorro[19], respectivamente; para la ejecución de cuarenta y un (41) VIS que se ubicarían en las provincias de Sullana, Piura y Sechura, del departamento de Piura, por un plazo de ejecución de 180 días calendario. El detalle de los desembolsos del BFH y Ahorro, así como el 5% para gastos operativos, que debían ser garantizados, se detallan en el Cuadro siguiente:

Cuadro n.° 3
BHF y Ahorro desembolsados a la ET NINAWILKA S.A.C. y montos garantizados

N°	DNI	DATOS DEL GFB	CÓDIGO DEL PROYECTO	DESEMBOLSO (S/)				FECHA DEL DESEMBOLSO
				BFH	5%	AHORRO	5%	
1	[redacted]		ICA-758-20-1N-22-1	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
2			ICA-758-20-1N-22-3	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
3			ICA-758-20-1N-22-4	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
4			ICA-758-20-1N-22-20	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
5			ICA-758-20-1N-22-22	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
6			ICA-758-20-1N-22-19	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
7			ICA-758-20-1N-22-10	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	21/03/2022
8			ICA-758-20-1N-22-23	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	20/04/2022
9			**ICA-758-20-1N-22-24**	27 600,00	**1 380,00**	105,80	**5,29**	**20/04/2022**
10			ICA-758-20-1N-22-31	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
11			ICA-758-20-1N-22-37	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
12			ICA-758-20-1N-22-39	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
13			ICA-758-20-1N-22-34	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
14			ICA-758-20-1N-22-30	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
15			ICA-758-20-1N-22-35	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
16			ICA-758-20-1N-22-27	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
17			ICA-758-20-1N-22-28	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
18			ICA-758-20-1N-22-32	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022

[18] Remitidos a la Comisión Auditora mediante Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 **(Apéndice n.° 6).**

[19] La Ley n.° 27829 "Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)" **(Apéndice n.° 7)**, 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 para el año 2021 se estableció en 0.023 UIT, equivalente a S/105,80 (S/4 600,00 * 0.023) de acuerdo a la Resolución Ministerial n.° 404-2021-VIVIENDA, publicada el 30 de diciembre de 2021, que modifica el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio.

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

N°	DNI	DATOS DEL GFB	CÓDIGO DEL PROYECTO	DESEMBOLSO (S/)				FECHA DEL DESEMBOLSO
				BFH	5%	AHORRO	5%	
19			ICA-758-20-1N-22-36	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
20			ICA-758-20-1N-22-38	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
21			ICA-758-20-1N-22-26	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
22			ICA-758-20-1N-22-33	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	23/05/2022
23			ICA-758-20-1N-22-2	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
24			ICA-758-20-1N-22-9	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
25			ICA-758-20-1N-22-6	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
26			ICA-758-20-1N-22-12	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
27			ICA-758-20-1N-22-11	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
28			ICA-758-20-1N-22-16	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
29			ICA-758-20-1N-22-7	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
30			ICA-758-20-1N-22-8	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
31			ICA-758-20-1N-22-14	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
32			ICA-758-20-1N-22-13	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
33			ICA-758-20-1N-22-21	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
34			ICA-758-20-1N-22-18	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
35			ICA-758-20-1N-22-15	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
36			ICA-758-20-1N-22-17	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
37			ICA-758-20-1N-22-25	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	31/05/2022
38			ICA-758-20-1A-22-2	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	7/09/2022
39			ICA-758-20-1A-22-3	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	7/09/2022
40			ICA-758-20-1A-22-1	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	7/09/2022
41			ICA-758-20-1N-22-29	**27 600,00**	1 380,00	**105,80**	5,29	8/06/2022
MONTO DESEMBOLSADO POR BFH Y AHORRO A LA ET NINAWILKA, Y MONTO POT GASTOS OPERATIVOS INCLUIDOS EN LAS GARANTIAS				**1 131 600,00**	**56 580,00**	**4 337,80**	**216,89**	-
				1 188 180,00		**4 554,69**		
				1 192 734,69				

Fuente: Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 **(Apéndice n.° 6)**
Elaborado por: Comisión Auditora.
(*) Con Memorando n.° 000794-2026-FMV/GO de fecha 27 de mayo de 2026, la GO informó que el GFB fue liberado por devolución de recursos, remitiendo el expediente de devolución del (BFH), ingresado al FMV con expediente 0242027-2022RE el 19 de mayo de 2022. **(Apéndice n.° 8)**

Para recibir dichos recursos, la ET presentó ante el FMV, entre otros documentos, diez (10) cartas fianza por BFH y Ahorro **(Apéndice n.° 9)**, que garantizaban la entrega de las cuarenta y un (41) VIS terminadas a los GFB y el recupero del BFH y Ahorro de dichas familias, en caso de incumplimientos, por un importe total de S/ 1 192 734,69 que representaba el 105% del valor de la VIS, al incluirse el 5% por concepto de gastos operativos[20], el detalle de las garantías de los 41 GFB se muestran en el "Cuadro de Garantías" **(Apéndice n.° 10)**; y el resumen de dichas garantías se muestra a continuación:

[20] 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 sus modificatorias aprobadas con Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020 y Resolución Ministerial n.° 328-2021-VIVIENDA publicada el 16 de octubre de 2021.
"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
(...)".

Cuadro n.° 4
Solicitud para Asignación y desembolsos de Ahorro y BFH

SOLICITUD DE LA ET[21]	INFORME PARA CONFORMIDAD Y FECHA	MEMORANDO DE CONFORMIDAD GO	CARTA FIANZA DE LA ENTIDAD FINANCIERA "MI CASITA HIPOTECARIA"		N° VIS GARANTÍAS	N° VIS EVALUADAS	AHORRO/ BFH	MONTO DE GARANTÍA (41 GFB) (105%) S/.	VIGENCIA DE CARTA FIANZA
			N°	RECIBIDO POR EL FMV					
Documento S/N presentado por la Zona Segura[22] el 17/03/2022 (7), 24/03/2022 (3), 28/03/2022 (3), 04/04/2022 (2), 21/04/2022(6)	N° 00498-2022-FMV/GO-DAS 30/05/2022	01367-2022-FMV/GO	N° 122-03-05020	10/03/2022	21	14	BFH	405,720,00	09/03/2022 al 05/09/2022
			N° 122-03-05021	10/03/2022			AHORRO	1,555,26	09/03/2022 al 05/09/2022
	N° 222-2022-FMV/GO-DAS	0467-2022-FMV/GO 18/03//2022	N° 122-03-05020	10/03/2022		7	BFH	202 860,00	09/03/2022 al 05/09/2022
			N° 122-03-05021	10/03/2022			AHORRO	777,63	09/03/2022 al 05/09/2022
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 04/04/2022 (2), 19/04/2022 (1)	N° 00498-2022-FMV/GO-DAS 30/05/2022	01367-2022-FMV/GO 30/05/2022	N° 122-03-05101	28/03/2022	3	1	BFH	28 980,00	24/03/2022 al 20/09/2022
			N° 122-03-05102	28/03/2022			AHORRO	111,09	24/03/2022 al 20/09/2022
	N° 318-2022-FMV/GO-DAS	0913-2022-FMV/GO 19/04/2022	N° 122-03-05101	28/03/2022		2	BFH	57 960,00	24/03/2022 al 20/09/2022
			N° 122-03-05102	28/03/2022			AHORRO	222,18	24/03/2022 al 20/09/2022
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 28/04/2022 (14)	N° 00455-2022-FMV/GO	01273-2022-FMV/GO 07/06/2022	N° 122-04-05251	18/04/2022	14	13(*)	BFH	376 740,00	13/04/2022 al 10/10/2022
			N° 122-04-05252	18/04/2022			AHORRO	1 444,17	13/04/2022 al 10/10/2022
	N° 00525-2022-FMV/GO	01443-2022-FMV/GO 07/06/2022	N° 122-04-05523	02/06/2022	1(**)	1	BFH	28 980,00	17/05/2022 al 13/11/2022
			N° 122-04-05524	02/06/2022			AHORRO	111,09	17/05/2022 al 13/11/2022
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 26/08/2022 (3)	N° 00798-2022-FMV/GO 02/09/2022	02286-2022-FMV/GO 06/09/2022	N° 122-08-06094	25/08/2022	3	3	BFH	86 940,00	24/08/2022 al 20/02/2023
			N° 122-08-06095	25/08/2022			AHORRO	333,27	24/08/2022 al 20/02/2023
SUB TOTAL DEL BFH					**42**	**41**		**S/ 1 188 180,00**	
SUB TOTAL DEL AHORRO								**S/ 4 554,69**	
TOTAL								**S/ 1 192 734,69**	

Fuente: Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 (Apéndice n.° 6) y Memorando n.° 0695-2026-FMV/GO de 7 de mayo de 2026 el FMV (Apéndice n.° 11).
Elaborado por: Comisión de Auditoría.
(*) La garantía fue observada respecto a un (1) beneficiario, el cual fue subsanado con la Carta Fianza n.° 122-04-05524. **(Apéndice n.° 12)**
(**) presentada el 2/6/2022 con documento s/n.

Las garantías fueron emitidas por la entidad financiera MiCasita Hipotecaria con la finalidad de garantizar las obligaciones de la ET, derivadas de su participación en el PTP, en la modalidad de CSP, así como las obligaciones asumidas en los Contratos de Construcción suscritos con los beneficiarios del BFH.

Respecto a estos desembolsos, el Reglamento Operativo que regula este procedimiento; establece que el 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, que para la presente convocatoria se estableció en S/ 105,80 ciento cinco con 80/100 soles que debe ser depositado por el Grupo Familiar Elegible (**GFE**) a la cuenta recaudadora del FMV, para ser considerado GFB.

Asimismo, de la revisión de los expedientes de registro de proyecto, específicamente los contratos de ejecución de obra suscritos entre los grupos familiares y la ET, proporcionados con el Memorando n.° 0695-2026-FMV/GO[23] (**Apéndice n.° 11**), se verificó que las cuarenta y un (41) VIS debían ser ejecutadas por la ET bajo la modalidad de CSP, con los recursos del BFH y del ahorro de los

[21] Mediante Memorando N.° 0695-2026-FMV/GO de 7 de mayo de 2026, el FMV informó *"Indicamos que de acuerdo a la normativa interna del FMV conforme se señalada en el Procedimiento de desembolso de Ahorro y BFH, para la asignación y el desembolso del Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad Construcción en sitio propio, las ET presentan su solicitud digitalmente por su sistema de Zona Segura; asimismo, solo la garantía es presentada por mesa de partes presencial de FMV S.A."*

[22] Zona Segura (NSTP-ZS): Plataforma informática del Fondo MIVIVIENDA S.A. utilizada por las Entidades Técnicas para la gestión de los procedimientos del Programa Techo Propio.

[23] El FMV informó que la ET presentó los requisitos aplicables a la asignación y desembolso cuando la construcción se realiza con recursos del BFH y del ahorro, validando dicha modalidad en la etapa de asignación y desembolso del beneficio.

beneficiarios. En tal sentido, a dichas viviendas les resultan aplicables las disposiciones del Reglamento Operativo **(Apéndice 13)** referidas a la presentación de garantías destinadas a asegurar la correcta ejecución de las obras y la adecuada utilización de los recursos públicos desembolsados.

Es importante mencionar que de las cuarenta y un (41) VIS antes mencionadas, la ET realizó la devolución de los recursos del BFH y Ahorro de un (1) GFB, según lo informado con Memorando n.° 000794-2026-FMV/GO[24] **(Apéndice n.° 8)** el mismo que contiene el expediente de devolución del BFH, donde se verifica que se resolvió el contrato entre el GFB y la ET el 13 de mayo de 2022 *"Por motivos el beneficiario no puede brindar el terreno es porque los pobladores no le permiten la construcción ya que es zona arrocera"*, luego la ET comunicó al FMV la resolución y gestionó la devolución del BFH ante el FMV mediante carta s/n recibida por trámite documentario del FMV S.A. el 19 de mayo de 2022, al cual se le asignó el expediente n.° 024227-2022RE **(Apéndice n.° 14).**

Por lo mencionado, la ejecución de las VIS por la ET NINAWILKA corresponde a cuarenta (40) GFB, lo cual fue revisado en la presente Auditoría. En concordancia con ello, el nuevo monto de solicitud para la asignación y desembolsos de Ahorro y BFH, incluyendo el 5% por gastos operativos, al retirar al beneficiario del cual se solicitó la devolución de recursos, se detalla a continuación:

Cuadro n.° 5
Nuevo monto para que la ET efectúe solicitud de Liberación por parte de la ET (40 VIS)

SOLICITUD DE LA ET[25]	INFORME PARA CONFORMIDAD Y FECHA	MEMORANDO DE CONFORMIDAD GO	CARTA FIANZA DE LA ENTIDAD FINANCIERA "MI CASITA HIPOTECARIA"		N° VIS GARANTÍAS	N° VIS EVALUADAS	AHORRO/ BFH	MONTO DE GARANTÍA (40 GFB) (105%) S/.	VIGENCIA DE CARTA FIANZA
			N°	RECIBIDO POR EL FMV					
Documento S/N presentado por la Zona Segura[26] el 17/03/2022 (7), 24/03/2022 (3), 28/03/2022 (3), 04/04/2022 (2), 21/04/2022(6)	N° 00498-2022-FMV/GO-DAS 30/05/2022	01367-2022-FMV/GO	N° 122-03-05020	10/03/2022	21	14	BFH	405 720,00	09/03/2022 al 05/09/2022
			N° 122-03-05021	10/03/2022			AHORRO	1 555,26	09/03/2022 al 05/09/2022
	N° 222-2022-FMV/GO-DAS	0467-2022-FMV/GO 18/03//2022	N° 122-03-05020	10/03/2022		7	BFH	202 860,00	09/03/2022 al 05/09/2022
			N° 122-03-05021	10/03/2022			AHORRO	777,63	09/03/2022 al 05/09/2022
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 04/04/2022 (2), 19/04/2022 (1)	N° 00498-2022-FMV/GO-DAS 30/05/2022	01367-2022-FMV/GO 30/05/2022	N° 122-03-05101	28/03/2022	2	1	BFH	28 980,00	24/03/2022 al 20/09/2022
			N° 122-03-05102	28/03/2022			AHORRO	111,09	24/03/2022 al 20/09/2022
	N° 318-2022-FMV/GO-DAS	0913-2022-FMV/GO 19/04/2022	**N° 122-03-05101**	28/03/2022		1(***)	BFH	28 980,00	24/03/2022 al 20/09/2022
			N° 122-03-05102	**28/03/2022**			**AHORRO**	**111,09**	**24/03/2022 al 20/09/2022**
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 28/04/2022 (14)	N° 00455-2022-FMV/GO	01273-2022-FMV/GO 07/06/2022	N° 122-04-05251	18/04/2022	14	13(*)	BFH	376 740,00	13/04/2022 al 10/10/2022
			N° 122-04-05252	18/04/2022			AHORRO	1 444,17	13/04/2022 al 10/10/2022
	N° 00525-2022-FMV/GO	01443-2022-FMV/GO 07/06/2022	N° 122-05-05523	02/06/2022	1(**)	1	BFH	28 980,00	17/05/2022 al 13/11/2022
			N° 122-05-05524	02/06/2022			AHORRO	111,09	17/05/2022 al 13/11/2022
Documento S/N presentado por la Zona Segura el: 26/08/2022 (3)	N° 00798-2022-FMV/GO 02/09/2022	02286-2022-FMV/GO 06/09/2022	N° 122-08-06094	25/08/2022	3	3	BFH	86 940,00	24/08/2022 al 20/02/2023
			N° 122-08-06095	25/08/2022			AHORRO	333,27	24/08/2022 al 20/02/2023
SUB TOTAL DEL BFH					**41**	**40**			**S/ 1 159 200,00**
SUB TOTAL DEL AHORRO									**S/ 4 443,60**
TOTAL									**S/ 1 163 643,60**

Fuente: Memorando n.° 0695-2026-FMV/GO de 7 de mayo de 2026 el FMV. **(Apéndice n.° 11)**
Elaborado por: Comisión de Auditoria
(*) La garantía fue observada respecto a un (1) beneficiario, el cual fue subsanado con la Carta Fianza N° 122-04-05524.
(**) Presentada el 2/6/2022 con documento s/n.
(***) Se ha retirado a uno de los beneficiarios, dado que la ET gestionó la devolución del BFH.

[24] De fecha 27 de mayo de 2026, remitido por la Gerencia de Operaciones en atención al requerimiento efectuado con oficio n.° 006-2026-CG/OC4733-NINAWILKA.

[25] Mediante Memorando n.° 0695-2026-FMV/GO de 7 de mayo de 2026 **(Apendice n.° 11)**, el FMV informó *"Indicamos que de acuerdo a la normativa interna del FMV conforme es señalada en el Procedimiento de desembolso de Ahorro y BFH, para la asignación y el desembolso del Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad Construcción en sitio propio, las ET presentan su solicitud digitalmente por su sistema de Zona Segura; asimismo, solo la garantía es presentada por mesa de partes presencial de FMV S.A."*

[26] Zona Segura (NSTP-ZS): Plataforma informática del Fondo MIVIVIENDA S.A. utilizada por las Entidades Técnicas para la gestión de los procedimientos del Programa Techo Propio.

Al respecto, es necesario precisar que, el desembolso del BFH y ahorro, se efectuó inicialmente por cuarenta y un (41) VIS, de acuerdo a lo detallado en el cuadro n.° 03; no obstante, ante la gestión realizada por la ET para la devolución del BFH y ahorro mencionado precedentemente, la ET gestiona la liberación de las Cartas Fianza por cuarenta (40) VIS, siendo el monto total a solicitar de **S/ 1 159 200,00 y S/ 4 443,60 por concepto de BFH y ahorro, respectivamente, el cual incluye el 5% por gastos operativos**.

Sobre las garantías que aseguraban la recuperación del BFH y el ahorro, estas se debían ejecutar a favor del FMV, en caso que la ET no cumpla con la ejecución de las VIS en el plazo establecido en el Reglamento Operativo. Según, el numeral 26.2 del artículo 26° del Reglamento Operativo, norma concordante con el numeral 30.3 del artículo 30° del citado reglamento que señala que la garantía es ejecutada de comprobarse el incumplimiento de las obligaciones de la ET. Igualmente, el numeral 30.4 establece que cuando se evidencia que no se ejecutan las obras se procede con la ejecución de la garantía.

Según el artículo 3° del Reglamento Operativo, la VIS debían contar con todas las instalaciones sanitarias y eléctricas listas para la conexión final a los servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación y cumplir con las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y las condiciones técnicas mínimas que se establezcan en el anexo del referido reglamento.

Del mismo modo, el literal f) del artículo 10° del Reglamento Operativo[27] señala como obligación de la ET, ejecutar las obras de acuerdo al proyecto inscrito en el Registro de Proyectos y en los plazos establecidos en el contrato de obra. Asimismo, el último párrafo del artículo 19° dispone que el diseño de la VIS en la modalidad de CSP debía ceñirse a las especificaciones en las condiciones técnicas mínimas. Además, el artículo 27° del citado Reglamento Operativo establecía que la ET ejecuta la VIS conforme al proyecto registrado.

LIBERACIÓN DE GARANTÍAS PESE A INCUMPLIMIENTOS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA E INCONSISTENCIAS EN LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR LA ET NINAWILKA

Liberación de garantías

Para la liberación de garantías, el Reglamento Operativo, en su artículo 29° establece los requisitos 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 y Declaratoria de Edificación emitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[28], y sus modificatorias.*
> *c) Acta de Conformidad suscrita por el o los integrantes de la JF[29].*
> *d) Informe de verificación de vivienda terminada con fotografías externas e internas de la VIS, emitido por la ESFS emisora de la Garantía o por un ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado. En ambos casos, los informes tendrán carácter de declaración jurada y su contenido es de estricta responsabilidad de la ESFS o del profesional que lo emita. El ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado debe presentar en el mismo acto, una declaración jurada en la que señala no tener vínculo laboral o relación de alguna naturaleza con la ET (...)."*

[27] Modificado con Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020 y mediante Resolución Ministerial n.° 328-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de octubre de 2021.
[28] Según el artículo 28° del TUO de la Ley N° 29090, la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación se encuentran incluidas en el Formulario Único de Edificación (FUE).
[29] Jefatura Familiar.

Sobre el particular, el artículo 28° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.° 29090[30] **(Apéndice n.° 15)** establece que, quien realice la edificación debe presentar ante el municipio el Formulario Único consignando la descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, acompañado con los planos o gráficos correspondientes; asimismo, que en el formulario se debe señalar el número de recibo y fecha de pago del trámite de Conformidad y Declaratoria de Edificación. El funcionario municipal verifica en el acto de presentación, que los documentos coincidan; y de corresponder, sella y firma cada uno de los documentos presentados, lo que constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral. El citado formulario corresponde al Formulario Único de Edificación- FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento[31], el cual incluye los rubros 4. Conformidad de Obra, y 8. Declaratoria de Edificación.

Asimismo, el Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio **(Apéndice n.° 16)**, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de 16 de setiembre de 2016, en el rubro 4. "Descripción del Procedimiento", entre otras disposiciones, establece lo siguiente:

- En la Actividad 2, a cargo del "Auxiliar de Operaciones" del "Departamento de Administración de Subsidios" de la "Gerencia de Operaciones"; se indica como acciones a realizar: revisar y contrastar los datos del Sistema Techo Propio (STP) con cada documento en físico, marcar con un Check List cada documento revisado (revisión cualitativa). En caso la información no sea correcta, se debe seleccionar el motivo y enviar un correo automático a la ET para la subsanación correspondiente.

- Asimismo, en la Actividad 7 - Control de Calidad, a cargo de la "Especialista de Operaciones" del "Departamento de Administración de Subsidios" de la "Gerencia de Operaciones"; se dispone como acciones a realizar: revisar los siguientes datos ingresados al sistema: número de garantía (ahorro y bono), fecha de inicio, fecha de vencimiento, moneda e importe, **comparándolos con los documentos físicos**, y efectuar el respectivo Check List.

- En la Actividad 10, a cargo del "jefe" del "Departamento de Administración de Subsidios" de la "Gerencia de Operaciones"; se dispone como acciones a realizar: revisar, firmar el memorando y enviarlo al Gerente.

- Finalmente, en la Actividad 24, a cargo del "Especialista de Operaciones" del "Departamento de Administración de Subsidios" de la "Gerencia de Operaciones"; se establece que debe recepcionar y verificar que los datos de las Cartas Fianza sean las correctas a lo señalado en el memorando y se encuentren físicamente anexadas (revisión cuantitativa).

En concordancia con la normativa citada, la comisión auditora advierte el incumplimiento de las disposiciones correspondientes, en los casos que se describen a continuación:

1. De la solicitud de liberación de las Cartas Fianza

La ET solicitó la liberación de las cartas fianza que garantizaban las obligaciones derivadas de su participación en el Programa Techo Propio en la modalidad de CSP y las obligaciones adquiridas en cada uno de los 40[32] contratos de construcción de las VIS que fueron suscritos con los GFB del

[30] Aprobado mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.
[31] Resolución Ministerial n.° 305-2017-VIVIENDA, publicado el 22 de agosto de 2017, que incluye el Anexo IV: Formulario Único de Edificación - FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
[32] De acuerdo a lo informado mediante memorando n.° 000794-2026-FMV/GO de fecha 27 de mayo de 2026, se procedió a la devolución de un BFH, por lo que la ET NINAWILCA tenía a cargo la ejecución de cuarenta (40) VIS **(Apéndice n.° 6).**

BFH y la ET, por un importe total de S/ 1 159 200,00 (105% BFH) y S/ 4 443,60 (105% Ahorro), mediante Cartas S/N recibidas por el FMV en los meses mayo, junio, julio y setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 17)**, de acuerdo al siguiente detalle:

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 026715-2022 RE de 30 de mayo de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de 13 VIS pertenecientes a las Cartas Fianza n.° 122-04-05251 y n.° 122-04-05252.

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 036481-2022 RE de 11 de julio de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (1) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-05-05523 y n.° 122-05-05524.

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 028319-2022 RE de 06 de junio de 2022), mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (7) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-03-05020 y n.° 122-03-05021. En este caso, se advierte que el anexo adjunto a la solicitud no detalla cuáles serían las (7) VIS; sin embargo, adjuntó la relación de los (21) GFB, y en efecto se realizó la liberación de garantías de (21) VIS.

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 037611-2022 RE de 14 de julio de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (2) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-03-05101 y n.° 122-04-05102.

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 047788-2022 RE de 12 de setiembre de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (3) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-08-06094 y n.° 122-08-06095.

Cabe mencionar, que la información relacionada con la liberación de garantías fue proporcionada por la GO del FMV mediante el Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 **(Apéndice n.° 18).**

En base a la información proporcionada por la GO, se advierte que la ET NINAWILKA solicitó al FMV liberar las cartas fianza cuando habían transcurrido pocos días de haber recibido los desembolsos del BFH y Ahorro, inclusive cuando las cartas fianza estaban lejos de su vencimiento, situación que pudo haber sido advertida por el FMV dado que la ET NINAWILKA en tanto que la construcción de las VIS se realizaba con los recursos del BFH y Ahorro; por lo que, es improbable técnicamente construir una VIS en un corto plazo. A continuación, se muestra el tiempo transcurrido entre el desembolso y la solicitud de liberación de garantías:

Cuadro n.° 6
Desembolsos del BFH y ahorro y Solicitud de Liberación de garantías por parte de la ET

Fecha de Desembolso BFH y Ahorro a la ET	N° de VIS a construir	Expediente de Solicitud de Liberación	Fecha de Solicitud de Expediente de Liberación	Tiempo Transcurrido del desembolso a la solicitud (Días calendario D.C.)	Fecha de Vencimiento de Carta Fianza Relacionadas	Plazo remanente de la vigencia de garantías (D.C.)
23/05/2022	13	EXP. 026715-2022 RE	30/05/2022	7	10/10/2022	133 días
21/03/2022	7	EXP. 028319-2022 RE	6/06/2022	77	05/09/2022	91 días
31/05/2022	14	EXP. 028319-2022 RE	6/06/2022	6	05/09/2022	91 días
08/06/2022	1	EXP. 036481-2022 RE	11/07/2022	33	13/11/2022	123 días
20/04/2022	1	EXP. 037611-2022 RE	14/07/2022	85	20/09/2022	68 días
31/05/2022	1	EXP. 037611-2022 RE	14/07/2022	44	20/09/2022	68 días
07/09/2022	3	EXP. 047788-2022 RE	12/09/2022	5	20/02/2023	161 días

Referencia: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 GO **(Apéndice n.° 18)** que contiene las solicitudes de liberación y Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO **(Apéndice n.° 6)** de 17 de abril de 2026 que contiene el expediente de los desembolsos abonados a la ET NINAWILKA.
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

Al respecto, del cuadro precedente se verifica que la ET NINAWILKA solicitó la liberación de garantías de la siguiente manera:

- Liberar las garantías de (3) VIS, 5 días después del desembolso del BFH y ahorro.
- Liberar las garantías de (14) VIS, 6 días después desembolso del BFH y ahorro.
- Liberar las garantías de (13) VIS, 7 días después del desembolso del BFH y ahorro.
- Liberar las garantías de (10) VIS, entre 33 y 85 días después de haberse realizado el desembolso.

Lo expuesto evidencia que la ET solicitó la liberación de las cartas fianza que garantizaban la **construcción de (30) VIS en plazos menores a 8 días** de recibir el desembolso del BFH y ahorro, situación que no fue advertida por el FMV al momento de proceder con la liberación, no obstante que el plazo máximo para la ejecución de la VIS era de 180 días y considerando que la ET ejecutaba dichas VIS con recursos del BFH y ahorro.

Asimismo, en el momento en que la ET solicitó la liberación de las cartas fianza estás tenían un plazo remanente de su vigencia que oscilaba entre 68 hasta 161 días calendario, plazo tope que servía para que el FMV revise cualitativa y cuantitativamente la información proporcionada por la ET a fin de atender lo solicitado y que se cumpla la finalidad del Programa Techo Propio (PTP).

En las solicitudes presentadas, la ET informó que adjuntó lo siguiente:

"(...)
- *La solicitud de Liberación de Garantías.*
- *FUE de Conformidad y Declaratoria de Edificación, a manera de cargo sellado por la municipalidad correspondiente.*
- *Acta de conformidad suscrita por el o los integrantes de la jefatura familiar.*
- *Fotografías externas e internas de las VIS en las que se visualice los acabados del baño y área de cocina.*
- *Informes de Verificación de obras.*[33]
- *De corresponder, la Declaración Jurada de la ET en la que indique que la vivienda ejecutada con modificaciones mantiene las condiciones mínimas de la VIS y no disminuyen el área construida del proyecto registrado".*

2. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación emitidas por las Municipalidades: Formatos Únicos de Edificación (FUE)

- Un (1) Certificado de Conformidad de Obra fue emitido por la Municipalidad Distrital de Bernal – Sechura – Piura, suscrito por un ingeniero de la División de Desarrollo Urbano y Rural.
- Un (1) Certificado de Conformidad de Obra fue emitido por la Municipalidad Distrital Miguel Checa – Sullana – Piura, suscrito por el Gerente Urbano, Rural e Infraestructura.
- Doce (12) Certificado de Conformidad de Obra fue emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana – Sullana – Piura, suscrito por el Gerente Municipal.
- Quince (15) Certificados de Conformidad de Obra emitido por la Municipalidad Distrital de Cristo Nos Valga, provincia Sechura, región Piura, suscrito por el subgerente de Obras y Urbanismo.
- Seis (6) Certificados de Conformidad de obra emitidos por la Municipalidad Distrital de la Unión, provincia de Piura, región de Piura, suscrito por un arquitecto de la Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro.
- Cinco (5) Certificado de Conformidad de Obra emitido por la Municipalidad Distrital de Vice,

[33] De la revisión a los informes de verificación de obra, se observa que cuentan con fotografías de VIS por cada GFB, las mismas que están reducidas a media hoja del papel A4.

suscrito por el Gerente de Infraestructura y Gestión Urbana.

De la revisión a los cuarenta (40) Formatos Únicos de Edificación (FUE) **(Apéndice n.° 19)** se verificó que estos no contenían toda la información requerida, conforme lo establece el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090[34], Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones **(Apéndice n.° 15),** y el anexo IV de la Resolución Ministerial n.° 305-2017-VIVIENDA publicado el 22 de agosto de 2017 **(Apéndice n.° 20)**, que aprueba formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, toda vez que:

- Estos documentos consignan información de las **VIS** y han sido suscritos en los rubros 4. "Conformidad de Obra", y 8. "Declaratoria de Edificación"; sin embargo, en el campo 7 "Declaración y Firmas" no contiene la fecha de declaración.
- No indican el número de recibo y fecha de pago del trámite efectuado ante la municipalidad.
- Ninguno de los FUE presentados tiene el número de resolución de licencia de edificación.

Asimismo, se verificó en el caso de treinta (30) VIS, que el sello de recepción del FUE por parte de la Municipalidad **tiene fechas anteriores y/o muy próximas a la fecha del desembolso** del BFH y del Ahorro, tal y como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 7
Plazo transcurrido entre el desembolso y la fecha de recepción del FUE

CANTIDAD DE VIS	IMPORTE BFH Y AHORRO - VALOR DE LA VIS	FECHA DESEMBOLSO Y AHORRO	FECHA DE RECEPCIÓN DEL FUE POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD	PLAZO TRANSCURRIDO ENTRE EL DESEMBOLSO Y LA RECEPCIÓN DEL FUE
1	27 705,80	23/05/2022	16/05/2022	7 días calendario antes del desembolso
3	83 117,40	23/05/2022	17/05/2022	6 días calendario antes del desembolso
8	221 646,40	23/05/2022	18/05/2022	5 días calendario antes del desembolso
1	27 705,80	31/05/2022	31/05/2022	El mismo día del desembolso
16	443 292,80	31/05/2022 07/09/2022	01/06/2022 08/09/2022	1 día calendario después del desembolso
1	27 705,80	23/05/2022	25/05/2022	2 días calendario después del desembolso
TREINTA (30) VIS				

Referencia: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 **(Apéndice n.° 18)** que contiene las solicitudes de liberación y Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 que contiene el expediente de los desembolsos abonados a la ET NINAWILKA **(Apéndice n.° 6)**.
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

Al respecto, la ET solicitó la liberación de garantías de doce (12) VIS presentando los FUE cuya fecha de recepción por parte de la Municipalidad respectiva, **es anterior a la fecha del desembolso del BFH y ahorro**; y, en el caso de dieciocho (18) VIS, presentó FUE **cuya fecha de recepción es el mismo día y/o al día siguiente de haberse realizado el desembolso del BFH y ahorro**, situación que resultaba incongruente dado que la ET debía construir las 30 VIS con los recursos del BFH y con los ahorros de los GFB, que representa un importe total de S/ 831 174,00 (BFH S/ 828 000 y Ahorro S/ 3 174,00), importe que estaba garantizado hasta por S/ 872 732,70 (BFH S/ 869 400, y Ahorro S/ 3 332,70) representaba el 105% del valor de las VIS, siendo improbable asegurar que una VIS se construyó antes de ser desembolsadas o un día después de dicho acto. El detalle de las VIS que están vinculados con los FUE, se muestran en el "Cuadro resumen de las respuestas de los Municipios" **(Apéndice n.° 21)**.

[34] Aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA publicado el 28 de febrero de 2017.
Artículo 28 el FUE debe estar *"(...) debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda"*. Además, el mismo artículo establece que, *"(...) Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.*

Ante las incongruencias detectadas en los documentos presentados, la Comisión Auditora requirió a las municipalidades correspondientes la confirmación de la veracidad de los documentos presentados por la ET, recibiendo la información que, entre otros, se resume a continuación:

- Mediante Oficio n.° 0039-2026-MDLU/GM de 15 de mayo de 2026[35] **(Apéndice n.° 22)**, la Municipalidad Distrital de la Unión, con relación a los FUE presentados de seis (6) proyectos con código ICA-758-20-1N-22-14[36], ICA-758-20-1N-22-21[37], ICA-758-20-1N-22-13[38], ICA-758-20-1N-22-22[39], ICA-758-20-1N-22-15[40] y ICA-758-20-1N-22-17[41], remitió el Informe n.° 0221-2026-MDLU/SGDTYC de 14 de mayo de 2026, suscrito por el Subgerente de Desarrollo Territorial y Catastro(e), quien informó lo siguiente:

  "(...)
  4. RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN
  4.1 Verificación en cuaderno de ingreso de documentos de la Sub Gerencia
  Se revisó el cuaderno de registro de ingreso de documentos correspondiente al periodo 2022 señalado.

Documento	*Resultado de la verificación*	*Observación*
Solicitud de Certificado de Finalización de Obra y declaratoria de edificación	*No registrado*	*No figura anotación del documento en el cuaderno de registro*

  4.2 Verificación del sello y funcionario consignado
  Se verificó que la Arquitecta Zolange Arrieta Panta cuyo sello figura en el documento ejerció el cargo de la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro hasta el 31 de enero del 2022. Posteriormente a partir del 01 de febrero de 2022, mediante Resolución de Alcaldía N° 022-2022-MDLU/A, se designó como Sub Gerente al Arquitecto Luis Alberto Mogollón Lequernaque.

  Sin embargo, la solicitud de Conformidad de Obra se encuentra fechada el 01 de junio, fecha en la cual la mencionada funcionaria ya no se encontraba ejerciendo el cargo.

  4.3 Verificación de denominación de la Sub Gerencia
  Se verificó que el sello registrado en el documento presenta la denominación:

  "Sub Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Catastro"
  No obstante, dicha denominación corresponde a la estructura orgánica vigente durante el año 2021. Para la fecha establecida en el documento (01 de junio), la dependencia ya se denominaba:
  "Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro"
  En tal sentido, la denominación consignada en el sello no corresponde a la denominación vigente del área para la fecha del documento.

  4.4 Verificación de correlatividad de certificados
  ...
  De la revisión efectuada se verificó que el último certificado de Conformidad de Obra emitido institucionalmente y registrado en el archivo ..., corresponde al N° 121, con fecha 28 de noviembre 2022.
  No obstante, en la documentación adjunta se consignan Certificados de Finalización de Obra y Declaratoria de Edificación con las siguientes numeraciones:
  - *... N° 0159*
  - *... N° 0164*

[35] En respuesta a la Carta N° 003-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de 15 de abril de 2026.
[36] [redacted]
[37]
[38]
[39]
[40]
[41]

- *... N° 0170*
- *... N° 0148*
- *... N° 0162*
- *... N° 0158*

Las numeraciones mencionadas no guardan correspondencia con la correlatividad registrada en la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro.
(...)"

- Mediante Oficio n.° 207-2026-MDV/A de 15 de mayo de 2026[42] **(Apéndice n.° 23),** la Municipalidad Distrital de Vice remitió el Informe n.° 606-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P. de 5 de mayo de 2026, y el Informe n.° 695-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P. de 15 de mayo de 2026.

En el informe n.° 606-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P. la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura manifestó lo siguiente:

"Las Resoluciones de Conformidad de Obra N° 052-2022, 056-2022 y 060-2022 sí existen en el registro municipal.
No obstante, dichas resoluciones:
- *Corresponden a otros beneficiarios.*
- *Están vinculadas a otros sectores y/o asentamientos humanos.*

Las conformidades alcanzadas por la Contraloría:
- *No se encuentran registradas.*
- *No cuentan con expediente físico.*
- *No forman parte del acervo documentario institucional*

Por lo que, se evidencia una incongruencia en la correspondencia administrativa y documental. Así también, no se ha identificado acto administrativo que sustente la emisión de conformidad de obra a favor de los beneficiarios materia de evaluación.

...

Se realizó la inspección técnica en los predios ubicados en el A.HH. Prolongación Nuevo Julio Rodríguez – distrito de Vice, en el cual se pudo determinar lo siguiente:
- *No se evidenció construcción alguna.*
- *No existen módulos de vivienda.*
- *Los terrenos no presentan indicios de construcción de módulo.*
- *No se evidencian elementos constructivos, cimentación ni trazos de obra*

...

2.4 Análisis Integral

Del cruce de información se obtiene:

ELEMENTO EVALUADO	***RESULTADO***
Registro municipal	*Las resoluciones de conformidad existentes en el registro municipal corresponden a otros beneficiarios.*
Archivo documentario	*No existe registro de conformidad de obra a favor de los beneficiarios evaluados*
Verificación en campo	*No existe edificación*

Por lo que, se evidencia una INCONSISTENCIA ADMINISTRATIVA, DOCUMENTAL Y TÉCNICA, ya que:
- *No existe expediente que sustente las conformidades observadas.*
- *La numeración utilizada corresponde a otros actos administrativos.*

III. CONCLUSIONES

3.1 Las conformidades de obra presentadas no se encuentran registradas ni archivadas en el acervo documentario institucional.

[42] En respuesta al Oficio N° 004-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de 16 de abril de 2024 y al Oficio N° 091-2026-CG/OC4733.

3.2 La numeración consignada en dichas conformidades corresponde a otros beneficiarios y expedientes, generando incongruencia administrativa.
3.3. De la inspección técnica realizada, se verificó la inexistencia de edificaciones en los predios evaluados, encontrándose estos en condición de terreno sin ejecución de módulo.
3.4. En consecuencia, las conformidades analizadas no guardan correspondencia con el registro institucional, ni con la documentación técnica aprobada, ni con la realidad física de los predios."

En el Informe n.° 695-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P. la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, respecto de los GFB [redacted] manifestó lo siguiente:

" 3.1. En el acervo documentario del despacho de Planeamiento Urbano Rural y Catastro sí obran expedientes administrativos y Licencias de Edificación correspondientes a los administrados [redacted]
3.2. No se ha ubicado en el acervo documentario institucional documentación correspondiente a las Conformidades de Obra y Declaratorias de Edificación N° 078-2022 y N° 056-2022 adjuntas en la solicitud formulada por la Contraloría General de la República.
3.3. De la revisión realizada, se advierte que las numeraciones consignadas en las conformidades antes señaladas corresponderían a otros administrados y/o predios ubicados en distintos sectores del distrito, conforme al acervo documentario revisado.
3.4. Conforme a la inspección técnica efectuada con fecha 12 de mayo de 2026, no se constató físicamente la existencia de módulos de vivienda construidos y culminados conforme a la documentación materia de evaluación."

El referido municipio incluyó fotografías de las verificaciones técnicas en campo realizadas el 12 de mayo de 2026, en las que se muestran terrenos sin signos de intervención, sin módulos VIS; las fotografías proporcionadas por el municipio fueron comparadas con las fotografías presentadas por la ET NINAWILKA en sus informes **(Apéndice n.° 24)**, que sustentan su solicitud de liberación de garantías, revelándose que lo presentado por la referida ET carece de veracidad, respecto de los proyectos con ICA-758-20-1N-22-8[43], ICA-758-20-1N-22-9[44], ICA-758-20-1N-22-11[45], ICA-758-20-1N-22-12[46], ICA-758-20-1N-22-10[47].

- Mediante Oficio n.° 0531-2026/MPS-OGGDAC[48] de 15 de mayo de 2026, la Municipalidad Provincial de Sullana **(Apéndice n.° 25)** comunicó, respecto de las FUE presentadas por los proyectos ICA-758-20-1N-22-31[49], ICA-758-20-1N-22-37[50], ICA-758-20-1N-22-39[51], ICA-758-20-1N-22-34[52], ICA-758-20-1N-22-30[53], ICA-758-20-1N-22-35[54], ICA-758-20-1N-22-28[55], ICA-758-20-1N-22-32[56], ICA-758-20-1N-22-36[57], ICA-758-20-1N-22-38[58], ICA-758-20-1N-22-33[59] y ICA-758-20-1N-22-29[60] lo siguiente:

43 [redacted]
44
45
46
47
48 En atención a la Carta N° 001-2026-CG/OC4733-AC-NINAEWILKA de 15 de abril de 2026
49 [redacted]
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60

"De la revisión efectuada en el Sistema de Trámite Documentario de esta Municipalidad, en atención a lo solicitado mediante Expediente N.° 013974, se procedió a verificar la existencia de documentación relacionada con conformidades de obra otorgadas a las VIS del Programa Techo Propio correspondiente al año 2022, corroborándose que no existen registros, expedientes ni trámite alguno respecto a la conformidad de obra mencionada en el antecedente; no obstante, se verificó que si existe trámite relacionado con la Licencia de Construcción, habiéndose emitido la correspondiente Licencia de Edificación para el Programa Techo Propio. En consecuencia, no se evidencia ingreso, recepción, emisión ni archivo documentario respecto a la conformidad de obra consulta, más sí respecto al procedimiento de licencia de edificación para algunos beneficiarios. ..."

3. Actas de Conformidad suscrita por el o los integrantes de la Jefatura Familiar (JF)

Según la documentación contenida en el expediente de liberación, se verificó la existencia de treinta y nueve (39) actas de conformidad denominadas "Acta de Recepción de Obra", suscritas con las jefaturas familiares **(Apéndice n.° 26)**, advirtiendo que no obra en el expediente el acta del GFB [redacted] Las "Actas de Recepción de Obra" fueron suscritas de acuerdo al siguiente detalle:

Cuadro n.° 8

Cuadro Resumen de la suscripción de las Actas de Recepción de Obra (Actas de Conformidad)

Cantidad de Actas de Recepción de Obra (Actas de Conformidad)	Fecha de suscripción de Actas de Recepción de Obra (Actas de Conformidad)	Departamento/Provincia/ Distrito
7	05/05/2022	Piura/Sechura/Cristo Nos Valga (6 VIS) Piura/Piura/ La Unión (1 VIS)
11	20/05/2025	Piura/Sullana/Sullana (11 VIS)
1	24/05/2022	Piura/Sechura/Bernal (1)
1	25/05/2022	Piura/Sechura/Cristo Nos Valga (1 VIS)
1	30/05/2022	Piura/Sullana/Miguel Checa (1)
13	03/06/2022	Piura/Piura/ La Unión (5 VIS) Piura/Sechura/Cristo Nos Valga (4 VIS) Piura/ Sechura/Vice (4 VIS)
1	27/06/2022	Piura/Sullana/Sullana (1 VIS)
1	17/06/2022	Piura/Sechura/Cristo Nos Valga (1 VIS)
3	09/09/2022	Piura/Sechura/Cristo Nos Valga (3 VIS)
39	**TOTAL**	

Referencia: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 que contiene las solicitudes de liberación. (**Apéndice n.° 18**)
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

Cabe señalar que, la fecha de suscripción de cada una de las "Actas de Recepción de Obra" coincide con la fecha de emisión de los "Certificados de Conformidad de Obra" emitidas por los municipios, es decir el mismo día que se emitió el certificado municipal, el GFB estaba suscribiendo su acta de conformidad en distintos lugares del departamento de Piura, el detalle de los documentos presentados por la ET se encuentra en el "Cuadro de documentos presentados por la ET" **(Apéndice n.° 27).**

Tal como se mencionó anteriormente, la ET ejecutaría las VIS con recursos del BFH y Ahorro, por lo tanto, de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Transitoria de la Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA[61] **(Apéndice n.° 4)** , para los casos de viviendas ejecutadas con

[61] La resolución corresponde a la Primera Convocatoria a nivel nacional del Programa Techo Propio para el año 2022, publicado el 5 de febrero de 2022, establece en su artículo 1° la convocatoria a la población a participar para el otorgamiento de hasta 18 534 BFH para la modalidad de aplicación de CSP. Asimismo, en la Primera Disposición Complementaria Transitoria - plazo máximo de ejecución de la vivienda para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio durante la Emergencia Sanitaria, establece lo siguiente:
*"(...) El plazo máximo de ejecución de las viviendas de interés social (VIS) es de ciento ochenta (180) días calendario; **para los casos de viviendas ejecutadas con recursos del ahorro y BFH, el plazo se cuenta a partir de la fecha del desembolso de los referidos recursos**; y, para los casos de viviendas ejecutadas con recursos propios, el plazo se cuenta a partir de la fecha de asignación del BFH (...)"*
El FMV verifica el cumplimiento de lo dispuesto en los numerales que antecede, en función a la fecha del acta de conformidad de la VIS terminada *(...).* (Resaltado agregado).

los recursos del BFH y Ahorro, el plazo máximo de ejecución de la VIS es de ciento ochenta (180) días calendario, **contados a partir del desembolso del BFH y ahorro o asignación del BFH; correspondiendo al FMV verificar dicho cumplimiento en función a la fecha de suscripción del acta de conformidad de vivienda terminada**.

Al respecto, el plazo para que la ET construya las VIS inició a partir de la fecha del desembolso, teniendo un plazo máximo de ciento ochenta (180) días, siendo la verificación de la culminación de dichas VIS, con las "Actas de Recepción de Obra" suscritas con los GFB, por lo que, según la documentación que obra en el expediente de liberación de garantías, se advierte que en el caso de veintiocho (28) VIS, se habrían construido en un plazo mucho menor, y en el caso de una (1) VIS, cuyo código de proyecto es ICA-758-20-1N-22-12, no se adjuntó el Acta de Recepción de Obra (Conformidad) suscrita por la JF del GFB, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 9
Cuadro de Desembolsos del BFH y Actas de Recepción de Obra (Acta de Conformidad)

Reg.	Código de Proyecto	N° DNI	Apellidos Y Nombres de GFB	Fecha del Desembolso del BFH Y Ahorro	Vencimiento de Plazo de 180 días para ejecutar las VIS	Fecha de suscripción del Acta de Recepción de Obra por la JF del GFB	Observación
1	ICA-758-20-1N-22-31	[redacted]	[redacted]	23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
2	ICA-758-20-1N-22-37			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
3	ICA-758-20-1N-22-39			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
4	ICA-758-20-1N-22-28			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
5	ICA-758-20-1N-22-34			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
6	ICA-758-20-1N-22-30			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
7	ICA-758-20-1N-22-35			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
8	ICA-758-20-1N-22-36			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
9	ICA-758-20-1N-22-32			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
10	ICA-758-20-1N-22-38			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
11	ICA-758-20-1N-22-33			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 20/05/2022	Acta de Conformidad o Recepción de obra tiene fecha anterior al desembolso
12	ICA-758-20-1N-22-26			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 24/05/2022	1 día posterior a la fecha de desembolso
13	ICA-758-20-1A-22-2			07/09/2022	06/03/2023	Acta de 09/09/2022	2 días posteriores a la fecha de desembolso
14	ICA-758-20-1A-22-1			07/09/2022	06/03/2023	Acta de 09/09/2022	2 días posteriores a la fecha de desembolso
15	ICA-758-20-1N-22-16			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
16	ICA-758-20-1N-22-14			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
17	ICA-758-20-1N-22-21			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

Reg.	Código de Proyecto	N° DNI	Apellidos Y Nombres de GFB	Fecha del Desembolso del BFH Y Ahorro	Vencimiento de Plazo de 180 días para ejecutar las VIS	Fecha de suscripción del Acta de Recepción de Obra por la JF del GFB	Observación
		[redacted]					
18	ICA-758-20-1N-22-13			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
19	ICA-758-20-1N-22-8			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
20	ICA-758-20-1N-22-18			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
21	ICA-758-20-1N-22-15			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
22	ICA-758-20-1N-22-17			31/05/2022	17/09/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
23	ICA-758-20-1N-22-9			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
24	ICA-758-20-1N-22-11			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
25	ICA-758-20-1N-22-10			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
26	ICA-758-20-1N-22-6			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
27	ICA-758-20-1N-22-7			31/05/2022	27/11/2022	Acta de 03/06/2022	3 días posteriores a la fecha de desembolso
28	ICA-758-20-1N-22-27			23/05/2022	19/11/2022	Acta de 30/05/2022	7 días posteriores a la fecha de desembolso
29	ICA-758-20-1N-22-12			31/05/2022	27/11/2022	No adjuntó	Sin acta de recepción de obra

Referencia: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 que contiene las solicitudes de liberación **(Apéndice n.° 18)** y Memorando n.° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026 que contiene el expediente de los desembolsos abonados a la ET NINAWILKA **(Apéndice n.° 6)**.
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

Al respecto, del cuadro precedente, se advierte que la construcción y/o culminación de las VIS se realizó a los pocos días de haberse desembolsado el BFH y ahorro, incluso antes de realizado el desembolso, pese a que la ET construía las VIS con los recursos del BFH y ahorro, tal y como se resume a continuación:

- Once (11) VIS habrían sido construidas tres (3) días antes de que la ET reciba el desembolso del BFH y Ahorro, pese a que la ET construía las VIS con recursos del BFH y ahorro.
- Una (1) VIS habría sido construida al día siguiente de recibido el desembolso del BFH y ahorro por parte de la ET.
- Dos (2) VIS habrían sido construidas dos (2) días después de recibir el desembolso del BFH y ahorro.
- Trece (13) VIS habrían sido construidas tres (3) días después de recibido el desembolso del BFH y ahorro por parte de la ET.
- Una (1) VIS habría sido construida siete (7) días después de recibido el desembolso del BFH y ahorro por parte de la ET.

En consecuencia, veintiocho (28) VIS habrían sido construidas y/o terminadas en menos de siete (7) días de haberse efectuado el desembolso del BFH; asimismo, respecto a una (1) VIS no se adjuntó el Acta de Recepción de Obra (Acta de Conformidad). Sin embargo, en el expediente de liberación de garantías no se evidencia observaciones y/o cuestionamientos realizados por el FMV en este extremo.

Siendo importante traer a colación, lo mencionado anteriormente sobre la devolución de BFH, en el caso de un GFB, cuyo código de proyecto es ICA-758-20-1N-22-24, correspondiente a una (1) VIS, se verificó en el Aplicativo NSTP del FMV, que el BFH fue devuelto conforme a lo indicado por la

GO con memorando n.° 000794-2026-FMV/GO[62] **(Apéndice n.° 8)**; y en el caso de diez (10) VIS, las Actas fueron suscritas en plazos razonables, en relación con la fecha de desembolsos mayores a los treinta (30) días.

Respecto de las veintiocho (28) VIS, cuyas Actas de Recepción de Obra (Actas de Conformidad) fueron presentadas por la ET para solicitar la liberación de las garantías, corresponde señalar que el plazo máximo para la ejecución de cada VIS era de 180 días calendario. Asimismo, para el diseño y construcción de las VIS en la modalidad de CSP, la ET debía ceñirse a las especificaciones previstas en las Condiciones Técnicas Mínimas de la Vivienda de Interés Social (VIS), aprobadas mediante el Anexo del Reglamento Operativo, conforme a lo establecido en su artículo 2°, las cuales se muestran a continuación:

Imagen n.° 3
Condiciones Mínimas de la Vivienda de Interés Social (VIS)

ANEXO
CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

ÁREA TECHADA	El área mínima techada es de 35 m² sin considerar aleros, en el cual se debe considerar los siguientes ambientes: - 01 ambiente de usos múltiples con sala, comedor y área de cocina. - 02 dormitorios (uno para cama de dos plazas y otro para dos camas de 1 plaza mínimo). - 01 baño completo (con lavatorio, ducha e inodoro). - zona de lavandería (puede ser no techada). En los planos de Arquitectura deben graficarse los aparatos sanitarios y la futura disposición del mobiliario en dormitorios y artefactos de cocina que permita distancias mínimas reglamentarias entre aparatos sanitarios y circulaciones adecuadas.
TECHOS	El techo debe ser impermeabilizado y contar con sistema de evacuación de aguas de lluvia de los techos.
PISOS	Cemento pulido en ambientes interiores y semi pulido en área de lavandería. En baños: loseta vitrificada. Incluido fondo de ducha y sardinel.
REVOQUES Y PINTURA	En fachada: tarrajeo con pintura o ladrillo caravista Cerámico en servicios higiénicos: h=1.80m en ducha y 1.20m en pared detrás de los aparatos sanitarios. Muros interiores mínimo solaqueado. Columnas y vigas interiores: tarrajeados y pintados, de corresponder al sistema constructivo. Cielo raso tarrajeado y pintado.
CARPINTERÍA	Puerta principal: madera tipo tablero e=4.5 cm o metálica. Interiores y Patio posterior: contraplacada e= 4 cm y marco de madera. Bisagras capuchinas. Ventanas con marco de madera, aluminio o metal en hojas y marco y vidrio 6mm.
CERRAJERÍA	2 golpes en puerta principal y tipo perilla en puertas interiores.
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	Servicio Higiénico: Inodoro con doble pulsador y lavatorio de loza nacional Cocina: lavadero de acero inoxidable 01 poza con escurridero o similar. Exterior: lavadero de ropa de granito, fibra de vidrio o superior y grifería metálica. Grifería cromada metálica o similar en aparatos sanitarios con sistema reductor de caudal.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Tablero general con mínimo 3 llaves termomagnéticas, tubería PVC SAP pesado, tubería empotrada, placas en tomacorrientes e interruptores de baquelita y wall sockets en salida de luz con artefacto de iluminación led; salida para timbre.
INSTALACIONES SANITARIAS	Red de desagüe de tubería PVC SAL con caja de registro que evacuará a la red pública o a futura red pública, en cuyo caso contemplará un sistema de tratamiento de aguas residuales. Red de agua tubería PVC SAP, roscada, montante 4" para desagüe proyección 2do piso como parte del sistema de desagüe.

Fuente: Resolución Ministerial n° 236-2020-VIVIENDA, de 25 de setiembre de 2020.

Asimismo, en la etapa el Registro de Proyectos la ET presentó al FMV los Planos de Arquitectura (distribución, cortes y elevaciones) y Planos de Ubicación que fueron presentados a la Municipalidad para el trámite de licencia de edificación, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 19° del Reglamento Operativo. A modo de ejemplo, se muestra el plano A-01 "Cuadro de Acabados" que corresponde al GFB Ayala Fiestas José Manuel, el cual está acorde a las Condiciones Técnicas Mínimas de la VIS establecida en el Reglamento Operativo y contiene lo siguiente:

[62] De fecha 27 de mayo de 2026, remitido por la Gerencia de Operaciones en atención al requerimiento efectuado con oficio n.° 006-2026-CG/OC4733-NINAWILKA.

034

Imagen n.° 4
Cuadro de acabados

CUADRO DE ACABADOS	
SISTEMA CONSTRUCTIVO	ALBAÑILERIA CONFINADA.
CERRAMIENTOS VERTICALES	MUROS DE ALBAÑILERÍA CONFINADA.
TECHOS	LOSA ALIGERADA H=0.20 M. IMPERMEABILIZADA, CON SISTEMA DE EVACUACION DE LLUVIAL.
PISOS	PISO CEMENTO PULIDO EN AMBIENTES INTERIORES Y EN AREA DE LAVANDERIA. EN BAÑOS LOSETA VITRIFICADA INCLUIDO FONDO DE DUCHA Y SARDINEL.
REVOQUES Y PINTURA	EN FACHADA: TARRAJEO CON PINTURA CERAMICO EN SS.HH: H=1.80 EN DUCHA, 1.20 EN PARED DETRAS DE LOS APARATOS SANITARIOS. MUROS INTERIORES SOLAQUEADOS, VIGAS Y COLUMNAS TARRAJEADOS Y PINTADOS. CIELO RASO TARRAJEADO Y PINTADO.
CARPINTERIA	PUERTA PRINCIPAL: MADERA TIPO TABLERO E=4.5 CM CON MARCO DE MADERA. PUERTAS INTERIORES DE MADERA CONTRAPLACADA LAMINADA E=4.0 CM. CON MARCO DE MADERA. VENTANA CON MARCO DE ALUMINIO Y VIDRIO INCOLORO 6MM.
CERRAJERIA	2 GOLPES EN PUERTA PRINCIPAL. TIPO PERILLA EN PUERTAS INTERIORES. BISAGRAS CAPUCHINAS.
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS	INODORO CON DOBLE PULSADOR Y LAVATORIO DE LOZA NACIONAL, LAVADERO DE COCINA DE ACERO INOXIDABLE 01 POZA CON ESCURRIDERO LAVADERO DE ROPA DE FIBRA VIDRIO Y GRIFERÍA CROMADA EN APARATOS SANITARIOS CON SISTEMA REDUCTOR DE CAUDAL.
INSTALACIONES ELECTRICAS	TABLERO GENERAL CON MÍNIMO 3 LLAVES TERMOMAGNÉTICAS, TUBERÍA PVC, TUBERÍA EMPOTRADA, PLACAS EN TOMACORRIENTES E INTERRUPTORES DE BAQUELITA Y WALL SOCKETS EN SALIDA DE LUZ CON ARTEFACTO DE ILUMINACIÓN	SALIDA PARA TIMBRE.
INSTALACIONES SANITARIAS	RED DE DESAGÜE DE TUBERÍA PVC SAL CON CAJA DE REGISTRO QUE EVACUARÁ A LA RED PÚBLICA O FUTURA RED PÚBLICA, EN CUYO CASO CONTEMPLARÁ UN SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. RED DE AGUA TUBERÍA PVC SAP, ROSCADA, MONTANTE DE 4" PARA DESAGUE PROYECCION 3DO PISO COMO PARTE DEL SISTEMA DE DESAGUE.

Fuente: Plano A-01 – Propietario Ayala Fiestas José Manuel.

Además, conforme a la Norma Técnica E.070 Albañilería[63], que establece los requisitos y las exigencias mínimas para el análisis, el diseño, los materiales, la construcción, el control de calidad y la inspección de las edificaciones de albañilería estructuradas principalmente por muros confinados y por muros armados, señala en el numeral 4.1 Especificaciones Generales, numeral 4.1.9 lo siguiente:

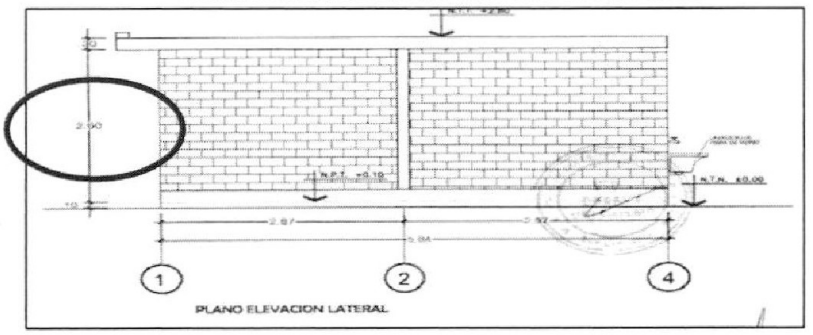
> *(...)*
> *4.1.6 No se asentará más de 1,30 m de altura de muro en una jornada de trabajo En el caso de emplearse unidades totalmente solidas (sin perforaciones), la primera jornada de trabajo culminará sin llenar la junta vertical de la primera hilada, este llenado se realizará al iniciarse la segunda jornada. (...)*

En consecuencia, la Norma E.070 sólo permite que la construcción o asentado de los muros que tienen una altura mayor de 1.30 m, deben (asentar las unidades de arcilla) en dos jornadas **(dos días)**, debido a la posibilidad de volteo del muro.

En relación a las VIS a cargo de la ET, conforme al plano **A-02** consignado en el expediente, que muestra los planos de Elevación y Corte, se tiene que la altura del muro se estableció en **2.60 m,** conforme se exhibe a continuación:

[63] Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) aprobado por Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA de 8 de mayo de 2006: es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Asimismo, es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas, este se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

Imagen n° 5
Altura de muro confinado conforme a Plano A-02



Fuente: Plano A-02 – GFB Ayala Fiestas José Manuel.

En consecuencia, considerando lo establecido en la Norma Técnica E.070 Albañilería y lo consignado en el Plano A- 02 se tiene que la altura de muro solicitado es de **2.60m,** por lo tanto, este debe ser construido **en dos jornadas laborales**.

Una vez que se ha construido el muro en toda su altura (asentado de muro de ladrillo) se procede al vaciado de las columnas de confinamiento[64], el cual se realiza previo encofrado, conforme lo establece el numeral 4.2.7[65] de la Norma Técnica E.070, y tiene un tiempo de secado, que al ser elementos verticales (las columnas), mínimo **debe ser de un (1) día** para que de esta forma se proceda al desencofrado, y curado.

Las partidas de asentado de muro de ladrillo y vaciado de columnas de confinamiento se ejecutan durante la etapa de construcción de la VIS, dichas partidas son posteriores al trazado sobre el terreno, excavación de suelo para la construcción de la cimentación y, construcción de sobrecimiento para luego de estos iniciar el asentado de las unidades de albañilería. Además, respecto al trazado del terreno este debe contar con su respectivo tratamiento: limpieza o desbroce, tratamiento del suelo sobre el cual se construirá la VIS.

La construcción de una vivienda de albañilería confinada, como son las cuarenta (40) VIS, requiere un proceso constructivo compuesto por diversas etapas que, debido a su naturaleza, resulta incoherente la no ejecución de los muros confinados previo al encofrado y el posterior vaciado de losa **en un plazo menor o igual a quince (15) días calendario,** ya que se debe tener en cuenta que el vaciado de la losa aligerada (techo) no solo implica esta actividad si no actividades previas como son encofrado de losa, habilitado de acero (vigas, viguetas , soleras etc.). Una vez vaciada la losa aligerada para desencofrar y proceder a la ejecución de los acabados como son tarrajeo de fondo de losa, se debe de haber alcanzado la resistencia requerida del concreto usado en el vaciado de la losa aligerada.

El numeral 5.11 Protección y Curado, del Capítulo 5 Calidad del Concreto, Mezclado y Colocación, de la Norma Técnica E.060 Concreto Armado, establece lo siguiente:

"(...)
5.11 PROTECCION Y CURADO
***5.11.5** A menos que el curado se realice de acuerdo con 5.11.7 el concreto debe mantenerse a*

[64] Según el Capítulo 2 Definiciones y Nomenclatura de la Norma E.070 Albañilería, el término Confinamiento es el "*Conjunto de elementos de concreto armado, horizontales y verticales, cuya función es la de proveer ductilidad a un muro portante*".
[65] El Capítulo 4: Procedimiento de Construcción, numeral 4.2 Albañilería Confinada de la Norma Técnica E.070 Albañilería, establece en el numeral 4.2.7 lo siguiente: "*El concreto de las columnas de confinamiento se vaciará posteriormente a la construcción del muro de albañilería; este concreto empezará desde el borde superior del cimiento, no del sobrecimiento*".

una temperatura por encima de 10°C y permanentemente húmedo ***por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación*** *(excepto para concreto de alta resistencia inicial). (resaltado y subrayado agregado)*

Por tanto, la losa aligerada no puede ser desencofrada hasta que esta adquiera su resistencia requerida; además, debe de ser "curada" **durante 7 días** por medio de algún aditivo químico, arrocera etc.

En consecuencia, para la construcción de una vivienda de albañilería confinada, como son las cuarenta (40) VIS, se requiere de un proceso constructivo compuesto por diversas etapas y que cuente como mínimo, con los plazos siguientes:

- Trabajos previos a la construcción: Excavación de zanjas, se requiere, como mínimo cinco (5) días, sin considerar el tiempo en ejecutar el vaciado de la cimentación.
- Construcción de muro confinado: Para un muro de altura 1.30 m se requiere de una jornada, las VIS, según los planos miden 2.60m de altura, por lo que se requeriría dos (2) jornadas laborales.
- Vaciado de columnas de confinamiento: Para el vaciado de concreto de las columnas se requiere mínimo de un (1) día, pues debe tener un tiempo de secado.
- Construcción de la Losa o Techo: la losa aligerada no puede ser desencofrada hasta que esta adquiera la resistencia requerida, por lo que debe ser "curada" durante **siete (7) días.**
- Se debe también considerar que el desencofrado de la losa o techo, para luego proceder a la etapa de acabados (tarrajeo de techo, vigas etc.), debe de realizarse una vez que se obtenga la resistencia requerida.

Según el cuadro n.° 9, la ET presentó al FMV Actas de Recepción de Obra suscritas por los GFB con fechas anteriores y/o muy próximas al desembolso del BFH y Ahorro, siendo que el personal del FMV al recibir dichos documentos, tomó conocimiento que, al menos en 28 VIS la construcción resultaba inviable, dado que resulta imposible construir las VIS en menos de 7 días.

Al respecto, la GO del FMV en el proceso de revisión de la documentación para la liberación de las garantías no advirtió esta situación y no realizó observaciones a la ET respecto al plazo de ejecución de las VIS, pese a que las cartas fianza que garantizaban la ejecución de las VIS, al momento de la solicitud de la liberación de garantías tenían un plazo remanente, de hasta 161 días calendario, en algunos casos, que posibilitaba a la ET realizar subsanaciones (Ver Cuadro n.° 6).

4. Informe de verificación de vivienda terminada con fotografías externas e internas de la VIS.

En el expediente de liberación de garantías se incluyeron los informes de verificación siguientes: Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP, Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP e Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP **(Apéndice n.° 28)**, los cuales no consignan fecha, y fueron suscritos por el Arquitecto Gerardo Stalin Gonzales Arévalo, perito tasador con colegiatura n.° 1207, cuyo sello señala la Resolución Directoral n.° 162-2017/VIVIENDA/VMCS-OOPRO; y por la gerente general de la ET NINAWILKA Katty Estefanny Atamari Rosales.

Dichos informes – en la mayoría de casos- cuentan con ocho (8) fotografías pequeñas de las VIS (en blanco y negro), y señalan en el rubro "Estado de Proyecto- Leyenda" "**TERMINADA**" ***"La vivienda se encuentra ejecutada y cumple con las condiciones técnicas mínimas de la Vivienda de Interés Social (VIS), señaladas en la R.M. N° 120-2020-VIVIENDA vigente y modificatorias".***

De la revisión de cada uno de los informes de verificación se advirtió que estos se encontraban incompletos, pese a estar vinculados a solicitudes de liberación de garantías presentadas por la ET

y recibidas por el FMV en fechas distintas. Estos informes consignaban la misma numeración, sin incorporar información que permitiera identificar el trabajo de campo efectuado para cada solicitud, como la fecha de la inspección, el tiempo empleado en la verificación, el desarrollo de la visita u otros elementos que evidenciaran que la inspección correspondía a una ejecución específica de la VIS. Esta situación impide corroborar que la verificación hubiera sido realizada de manera individual para cada solicitud de liberación de garantías.

A continuación, se muestra la recepción del FMV de las solicitudes de liberación de garantías de la ET NINAWILKA y los informes de verificación relacionados a las mismas:

Cuadro n.° 10
Solicitud de Liberación de Garantías e Informes de Verificación en el Departamento de Piura

Solicitud de Liberación de Garantías		Informe de Verificación Relacionado			Lugar de las VIS Verificadas					
N° Expediente	Fecha de Recepción	Número	Fecha	Total de VIS	Sechura/ CNV	Sechura/ Vice	Sechura/ Bernal	Sullana/ Sullana	Sullana/M. Checa	Piura/La Unión
026715-2022 RE	30/05/2022	Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP	Sin Fecha	13			1	11	1	
028319-2022 RE	08/06/2022	Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP	Sin Fecha	21	10	5				6
036481-2022 RE	11/07/2022	Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP	Sin Fecha	1				1		
037611-2022 RE	14/07/2022	Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP	Sin Fecha	2	2					
047788-2022 RE	12/09/2022	Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP	Sin Fecha	3	3					

Referencia: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 que contiene las solicitudes de liberación. **(Apéndice n.° 18)**
Elaborado por: Comisión de Auditoría.

En el cuadro precedente se muestra que con un mismo número de informe de verificación de obra (Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP) el FMV recibió las solicitudes de la ET (de 30 de mayo, 11 de julio y 14 de julio de 2022) para liberar las garantías de 16 VIS **(Apéndice n.° 28)**. Asimismo, se observa que con el referido informe, se habría verificado dieciséis (16) VIS, de las cuales dos (2) se ubican en el distrito de Cristo Nos Valga y una (1) en el distrito de Bernal, provincia de Sechura; así como doce (12) en el distrito de Sullana y una (1) en el distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana. Del mismo modo, mediante el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP **(Apéndice n.° 28)** se habría verificado veintiún (21) VIS, de las cuales diez (10) se ubican en el distrito de Cristo Nos Valga y cinco (5) en el distrito de Vice, provincia de Sechura; y seis (6) en el distrito de La Unión, provincia de Piura. No obstante, la omisión de la fecha en dichos informes impide determinar el momento en que se realizaron las verificaciones.

Los tres (3) informes de verificación recibidos por el FMV (Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP, Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP e Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP) relacionados con las solicitudes de liberación de garantías, no contenían las fechas de las verificaciones realizadas, situación que no fue advertida por el personal de la GO.

Liberación de las Cartas Fianza de las 40 VIS

Posteriormente, mediante las Cartas n.os 03587-2022-FMV/GO, 03546-2022-FMV/GO, 03987-2022-FMV/GO, 04538-2022-FMV/GO, 04582-2022-FMV/GO, 04692-2022-FMV/GO y 06242-2022-FMV/GO **(Apéndice n.° 29)**, el FMV comunicó a la ET la liberación de las Cartas Fianza, precisando que dicha liberación se efectuó mediante los Formatos de Solicitud de Autorización de Reducción y/o Liberación de Garantías – Modalidad CSP, **(Apéndice n.° 30)**. conforme se detalla a continuación:

Cuadro n.° 11
Carta de Comunicación de Liberación de Garantía a la ET NINAWILKA

Documento de Comunicación del FMV	Suscrito por:	Cartas Fianza Liberadas n.°	VIS	Formato de solicitud de autorización de reducción y/o liberación de Modalidad CSP
Carta - 03587-2022-FMV/GO del 07/06/2022	• Enith Sofia Vigo Díaz – Jefa del Departamento de Administración de Subsidios. • Sissi Bernal Ñaupa – Especialista en Administración de Garantías. • Gerente del Departamento de Operaciones.	• 122-03-05020 • 122-03-05021	• 21 • 21	1654-D-2022-FMV/GO-DAS de 07/06/2022. (*)
Carta - 03546-2022-FMV/GO de 07/06/2022		• 122-04-05252 • 122-04-05251	• 11 • 11***	1635-R-2022-FMV/GO-DAS de 07/06/2022. (*)
Carta - 03987-2022-FMV/GO de 17/06/2022		• 122-04-05251 • 122-04-05252	• 2 • 2	1849-D-2022-FMV/GO-DAS de 17/06/2022. (*)
Carta -04538-2022-FMV/GO de 11/07/2022	• Enith Sofia Vigo Díaz – Jefa del Departamento de Administración de Subsidios. • Gerente del Departamento de Operaciones.	• 122-03-05102 • 122-03-05101	• 3 • 3	2098-R-2022-FMV/GO-DAS de 11/07/2022. (**)
Carta - 04582-2022-FMV/GO de 12/07/2022		• 122-05-05523 • 122-05-05524	• 1 • 1	2121-D-2022-FMV/GO-DAS de 12/07/2022. (**)
Carta - 04692-2022-FMV/GO de 18/07/2022		• 122-03-05101 • 122-03-05102	• 2 • 2	2180-D-2022-FMV/GO-DAS de 18/07/2022. (**)
Carta - 06242-2022-FMV/GO de 13/09/2022		• 122-08-06094 • 122-08-06095	• 3 • 3	2867-D-2022-FMV/GO-DAS de 18/07/2022.(**)

NOTA:
(*) Suscrito por Enith Sofia Vigo Díaz – Jefa del Departamento de Administración de Subsidios, Sissi Bernal Ñaupa – Especialista en Administración y Garantías, y Gerente del Departamento de Operaciones.
(**) Suscrito por Enith Sofia Vigo Díaz – Jefa del Departamento de Administración de Subsidios y Gerente del Departamento de Operaciones.
(***) La carta de liberación detalla que hubo una liberación parcial de 11 VIS, sin embargo, el importe de S/ 347 760,00 corresponde a 12 VIS.

Asimismo, el personal de la Gerencia de Operaciones procedió a liberar las Cartas Fianza a partir de las solicitudes presentadas por la ET, pese a que dichas garantías mantenían un plazo de vigencia remanente de hasta ciento sesenta y un (161) días, conforme se muestra a continuación:

Cuadro n.° 12
Plazo tomado por el FMV para liberar las garantías de 40 VIS

N° de VIS solicitadas a liberar	Expediente de Solicitud de Liberación	Fecha de recepción Solicitud liberación por MP*	Fecha de recepción por DAS**	Fecha de recepción por GO ***	Documento de Liberación por parte del FMV	Fecha de documento de Liberación	Plazo de atención solicitud liberación-días calendario	N° de VIS Liberadas	Carta Fianza del BFH Asociada	Plazo remanente de las Cartas fianza asociadas
21	EXP. 028319-2022 RE	06/06/2022	07/06/2022	07/06/2022	Carta -03587-2022-FMV/GO	07/06/2022	0	21	122-03-05020	91 días
13	EXP. 026715-2022 RE	30/05/2022	31/05/2022	31/05/2022	Carta -03546-2022-FMV/GO	07/06/2022	7	Liberó 12**** Carta dice 11	122-04-05251	133 días
13	EXP. 026715-2022 RE	30/05/2022	31/05/2022	31/05/2022	Carta -03987-2022-FMV/GO	17/06/2022	17	Liberó 1 Carta dice 2	122-04-05251	133 días
1	EXP. 036481-2022 RE	11/07/2022	21/07/2022	12/07/2022	Carta -04582-2022-FMV/GO	12/07/2022	0	1	122-05-05523	123 días
2	EXP. 037611-2022 RE	14/07/2022	15/07/2022	15/07/2022	Carta-04538-2022-FMV/GO	11/07/2022	3 días antes[66]	1	122-03-05101	68 días
2	EXP. 037611-2022 RE	14/07/2022	15/07/2022	15/07/2022	Carta-04692-2022-FMV/GO	18/07/2022	3	2	122-03-05101	68 días
3	EXP. 047788-2022 RE	12/09/2022	13/09/2022	13/09/2022	Carta-06242-2022-FMV/GO	13/09/2022	0	3	122-08-06094	161 días
40	TOTAL DE GARANTÍAS LIBERADAS							41		

NOTA:
(*) MP: Mesa de Partes
(**) DAS: Departamento de Administración y Subsidios
(***) GO: Gerencia de Operaciones
(****) Si bien la Carta de liberación indicaba liberar 11 VIS, el importe a liberar correspondía a 12 VIS.

[66] La solicitud de liberación (Exp. 037611 si bien solicita la liberación de 2 VIS, se advierte que la Carta Fianza vinculada garantizaba la ejecución de 3 VIS, incluido el GFB [redacted] cuyo BFH fue devuelto **(Apéndice n.° 14)**

Del cuadro precedente se muestra que la GO liberó las garantías de 40 VIS en plazos céleres, habiéndose liberado inclusive (25) VIS el mismo día en que la DAS recibió la solicitud de liberación por parte de la ET, cometiendo además errores en el cálculo del valor de las cartas de liberación, como es la carta - 03546-2022-FMV/GO, en la que liberó 11 VIS, en atención a la solicitud de liberación de 13 VIS por parte de la ET, habiendo el FMV observado las VIS de 2 GFB correspondiente a [redacted]; sin embargo, el valor total a liberar del BFH fue de S/ 347 760,00, que correspondía a doce (12) VIS de la Carta Fianza n.° 122-04-05251, dicha carta fianza garantizaba a trece (13) VIS por un importe total de S/ S/ 376 740,00, esto significa que, el 7 de junio de 2026, se había liberado las VIS de doce (12) GFB.

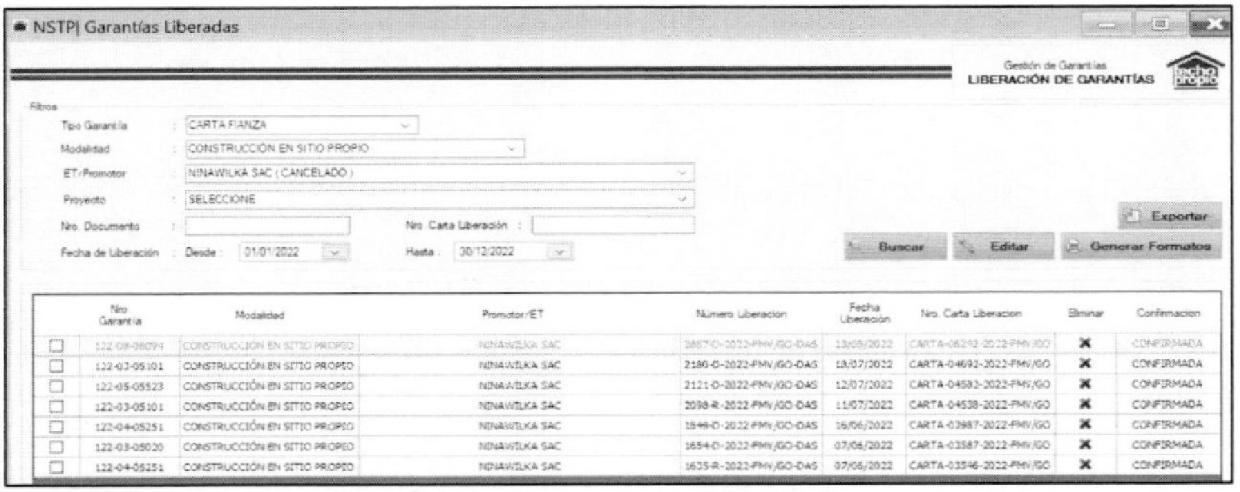
Posteriormente, el 17 de junio de 2022, el FMV mediante la Carta-03987-2022-FMV/GO dice liberar dos (2) VIS [redacted] sin embargo, (1) VIS ya había sido liberada el 7 de junio de 2022.

Cabe mencionar, que tanto las cartas de liberación de garantías como los Formato de solicitud de autorización de reducción y/o liberación de-Modalidad I:CSP **(Apéndice n.° 30)** adjuntos a la liberación, si bien señala el número de la carta fianza a liberar, el número de VIS y el importe a liberar, estas no indican a qué GFB corresponde ni a qué solicitud de liberación está vinculada, pese a esta falta de información el personal de la GO procedió a liberar las cartas fianza.

En ese contexto, evidenciándose las incongruencias e inconsistencias en la documentación presentada por la ET para la liberación de las garantías, respecto de los requisitos establecidos en el artículo 29° *"Requisitos para la liberación de garantías"* del Reglamento Operativo, por lo cual, en concordancia con la normativa citada, y a las situaciones irregulares determinadas, la comisión auditora solicitó[67] al Gerente de Operaciones, el sustento de todas las revisiones (cualitativas y cuantitativas) y el control de calidad realizado desde el momento de recibir la solicitud de liberación de garantías hasta la generación de los formatos y cartas de liberación de las garantías (realizadas por el auxiliar de operaciones, especialista de operaciones, Jefe(a) de Departamento de Administración de Subsidios **(DAS)** y Gerente de Operaciones); así como, de corresponder, las observaciones realizadas y comunicadas a la ET NINAWILKA antes de liberar las garantías. En atención a dicho requerimiento, a través del Memorando n.° 00829-2026-FMV/GO de 2 de junio de 2026 **(Apéndice n.° 31)**, la GO brindó la respuesta siguiente:

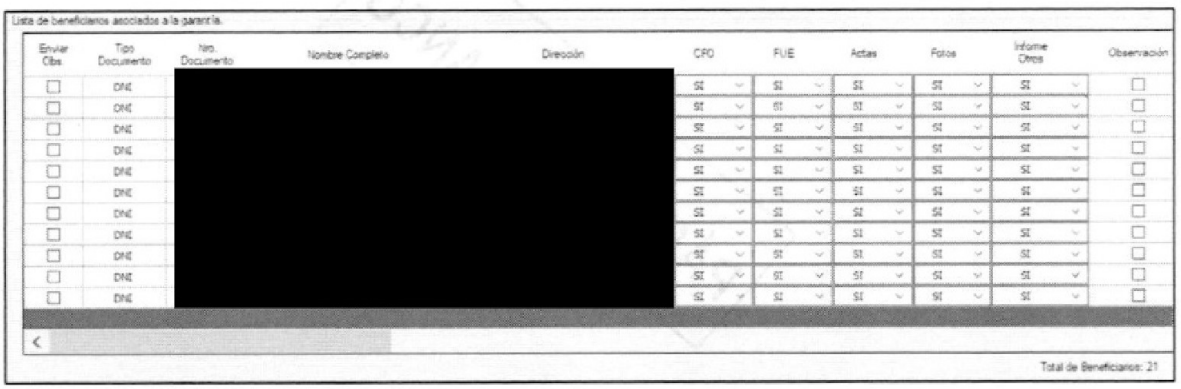
> *"De la revisión del procedimiento interno "Manual del procedimiento de liberación de garantías en la modalidad CSP-MV del programa Techo Propio", vigente a la fecha que se atendieron las solicitudes de liberación de los 42 GFB otorgados a la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C en el marco de la primera convocatoria del año 2022, y de la revisión del Nuevo Sistema Techo Propio (NSTP) se ha validado lo siguiente:*
>
> *Respecto a la revisión cualitativa señalada en la siguiente Actividad Nro.2, realizado por el Auxiliar de Operaciones y/o personal designado:*
> *(...)*
> *La revisión cualitativa consiste en contrastar los documentos de liberación de garantías presentados por la ET con el NSTP y Reglamento Operativo vigente, validando que los documentos presentados sean los documentos requeridos para liberación de garantías detallados en el Reglamento Operativo y que los datos de dicho documento coincidan con el NSTP, seleccionando la opción "SI" en el Check list en caso estén conformes. En ese sentido, se acredita que se realizó en el NSTP la revisión cualitativa de siete (07) liberaciones, conforme el siguiente sustento obtenido del NSTP:*

[67] A través del Oficio n.° 008-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de 27 de mayo de 2026 **(Apéndice n.° 32)**



(…)

- *Carta fianza 122-03-05020 y 122-03-05021, se realizó la revisión cualitativa de 21 GFB:*



(…)
Respecto a la revisión cuantitativa señalada en la siguiente Actividad Nro. 24, realizada por el Especialista de Operaciones o personal designado:
(…).
La revisión cuantitativa consiste en verificar que las cartas fianzas devueltas por el área de custodia del FMV sean las mismas garantías autorizadas para liberación conforme a la Carta de liberación total emitida y el Memorando de retiro de custodia generado. Al respecto, se acredita que se generaron cinco (05) memorandos de retiro de custodia en el NSTP, cuya cantidad (revisión cuantitativa) coincide con las diez (10) cartas fianzas aprobadas para liberación total y devueltas a la ET, conforme el siguiente sustento obtenido del NSTP:

- *Carta fianza 122-08-06094 y 122-04-06095, se generó retiro de dos (02) cartas fianzas:*

(…)
Respecto al control de calidad señalado en la siguiente Actividad Nro.7, realizado por el Especialista de Operaciones, se acredita el control con la firma de la Carta de liberación, formato y/o memorando por parte del Especialista de Operaciones. Estos documentos se adjuntan en copia física y en copia digital …".

Asimismo, con el mismo Memorando la GO advierte que dos GFB presentaron observaciones, y que estas fueron comunicadas a la ET mediante correo electrónico de 7 de junio de 2022, señalando que dicha comunicación se encontraba adjunta en copia digital en la ruta "OFICIO 008-2026". De la revisión a la mencionada comunicación se advierte lo siguiente:

Se verificó correo electrónico de 7 de junio de 2022, enviado a NINAWILKASAC@GMAIL.COM, con el asunto: "OBSERVACIÓN/ LIBERACIÓN DE CARTA FIANZA -NINAWILKA S.A.C", en la que informa:

"Estamos revisando sus expedientes de beneficiarios presentados para liberación y/o reducción de garantías y se han encontrado las siguiente(es) observación(es):
(…)
2) CUADRO DE OBSERVACIONES A SUBSANAR:
[redacted] ***Error en el apellido del acta***
[redacted] ***Falta fecha y sello en el punto 8 del FUE***
Al respecto, se agradece subsanar dichas observaciones."

En tal sentido, las observaciones por parte del FMV se hicieron únicamente por error del apellido del GFB [redacted] por la falta de fecha y sello en el punto 8 del FUE del GFB [redacted], dejando de lado la revisión de los plazos próximos al desembolso; el corto plazo de la ejecución de las VIS y las demás incongruencias antes citadas.

Incumplimiento de la ejecución y deficiencias en los proyectos de VIS

Respecto a la ejecución de las VIS a cargo de la ET, se tomó conocimiento[68] que, durante los años 2023, 2024 y 2025, la **GPIS** efectuó verificaciones a nueve (9) de los citados proyectos de VIS, **principalmente en atención a reclamos presentados por los GFB**[69], emitiendo los informes correspondientes[70], los mismos que adjuntan las fotografías del estado de las VIS verificadas.

Al respecto, se detalla a continuación los informes de verificación de GPIS y el resultado de estos en atención a los reclamos ingresados al FMV (ticket de reclamo):

Cuadro n.° 13
Detalle de Reclamos de GFB a cargo de la ET Ninawilka S.A.C.

N°	Informe de Verificación GPIS	Resultado del Informe GPIS	Apellidos y Nombres del GFB	Ticket de Reclamo	Resumen de reclamo
1	233-2023/FMV/CSP-MV	No se han iniciado los trabajos para la ejecución de la VIS.	[redacted]	Ticket#20230201200287	No inició la construcción
2	238-2023/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20230206200312	No inició la construcción
3	1553-2023/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20230228200372	No inició la construcción
4	1012-2023/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20230302200378	No inició la construcción
				Ticket#20230810200952	No inició la construcción
5	1010-2023/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20230809200933	No inició la construcción
6	2171-2024/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20240207201637	No inició la construcción
7	248-2023/FMV/CSP-MV	Falta acabados de tarrajeo y pintura, enchape. Faltan instalación de puertas y ventanas, lavadero, cocina y patio, aparatos sanitarios, instalaciones eléctricas y sanitarias.		Ticket#202405132201987	Indica que no culminó con los trabajos
8	239-2025/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Ticket#20241031202566	No inició la construcción
9	468-2023/FMV/CSP-MV	No se ha iniciado construcción de la VIS		Reclamo sin ticket	No inició la construcción

Fuente: Informes de Verificación de GPIS con Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026 de 2 de febrero de 2026[71] **(Apéndice n.° 33)** y Base de Datos de reclamos presentados ante el FMV, remitido por la GO con Memorando n.° 000067-2026-FMVC/GO[72] **(Apéndice n.° 34).**

[68] A través de la Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026 de 2 de febrero de 2026 remiten los informes de verificación GPIS. **(Apéndice n.° 33)**
[69] De acuerdo a lo establecidos en el artículo 31 del Reglamento Operativo aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, *"El FMV o el MVCS, a través de la DGPPVU, se reservan el derecho a realizar las acciones de seguimiento y monitoreo de manera aleatoria a fin de verificar que las VIS se ejecuten cumpliendo las condiciones técnicas mínimas que se establezcan con resolución Directoral de la DGPPVU, así como la verificación de viviendas".*
[70] Donde se consigna que el motivo de la verificación es "Reclamo".
[71] En respuesta al requerimiento efectuado con Oficio n.° 000025-2026-CG/OC4733 de 29 de enero de 2026. **(Apéndice n.° 35)**
[72] En respuesta al requerimiento efectuado con Oficio n.° 000009-2026-CG/OC4733 de 12 enero de 2026. **(Apéndice n.° 36)**

042

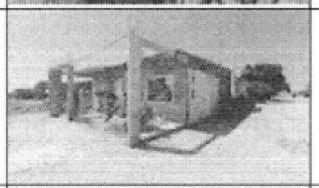
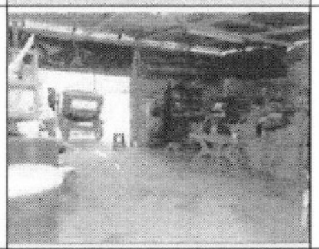
042

- **Verificaciones posteriores[73] efectuadas por la GPIS del FMV a nueve (9) proyectos de VIS**

En los Informes de verificación n.° 233-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 248-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 238-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 468-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 1010-2023/ FMV/CSP-MV; Informe n.° 1012-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 2171-2024/ FMV/CSP-MV; n.° 239-2025/ FMV/CSP-MV; e Informe n.° 1553-2025-VE-CSP de 22/10/2025, remitido con Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026 de 2 de febrero de 2026 (**Apéndice n.° 33**); se identificó que en ocho (8) VIS, la ET no había iniciado los trabajos para la ejecución de las viviendas, y en un (1) caso, la VIS se encontraba incompleta porque les faltaba completar todos los acabados conforme lo especificado en el expediente.

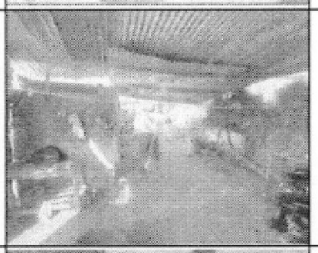
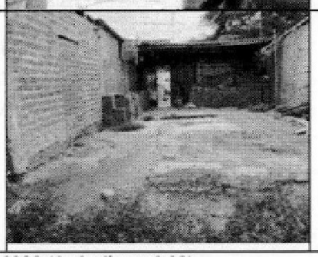
Los resultados de las verificaciones efectuadas por la GPIS, se resumen en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 14
Resumen de observaciones efectuadas por la GPIS a nueve (9) proyectos de VIS en el departamento de Piura

N°	Informe GPIS	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto	Observaciones	Fotografías	Situación
1	Informe n.° 233-2023/ FMV/CSP-MV de 23/06/2023	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-38	Se verificó que la vivienda permanece en estado de proyecto, sin evidenciarse la ejecución de obras ni la existencia de una VIS construida.		En Proyecto
2	Informe n.° 248-2023/ FMV/CSP-MV de **23/06/2023**	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-35	La vivienda se encuentra incompleta puesto que le faltan culminar algunas partidas y/o acabados. En general falta completar todos los acabados según lo especificado en el expediente.		Incompleta
3	Informe n.° 238-2023/ FMV/CSP-MV de 23/06/2023	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-33	No se registra módulo VIS, no se han ejecutado obras. La vivienda está en Proyecto, no se han iniciado los trabajos para la ejecución de la vivienda.		En Proyecto
4	Informe n.° 468-2023/ FMV/CSP-MV de **24/07/2023**	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-34	Se ubicó la dirección de la VIS, se verifica que no se ha iniciado construcción del módulo VIS. La vivienda está en Proyecto, porque no se han iniciado los trabajos para la ejecución de la vivienda.		En Proyecto
5	Informe n.° 1010-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-15	No se ha iniciado construcción del módulo VIS. La vivienda se encuentra en Proyecto, porque no se han iniciado los trabajos para la ejecución de la vivienda.		En Proyecto

[73] La GPIS informó en la Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS (**Apéndice n.° 33**) que en el contexto de la convocatoria (1N-22) sólo realizaba verificaciones en atención a solicitudes derivadas del proceso de control posterior, y que dichas acciones respondían a una muestra equivalente al 10% del total de VIS liberadas por la GO, según el RO aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA y el Manual de Liberación de Procedimientos de Liberación de Garantías CSP-MV del Programa Techo Propio.

043

N°	Informe GPIS	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto	Observaciones	Fotografías	Situación
6	Informe n.° 1012-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-21	No se ha iniciado construcción del módulo VIS. La vivienda se encuentra en Proyecto, porque no se han iniciado los trabajos para la ejecución de la vivienda.		En Proyecto
7	Informe n.° 2171-2024/ FMV/CSP-MV de 04/07/2024	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-13	No se ha iniciado construcción del módulo VIS. La vivienda se encuentra en Proyecto, porque no se han iniciado los trabajos para la ejecución de la vivienda.		En Proyecto
8	Informe n.° 239-2025/ FMV/CSP-MV de 21/01/2025	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-36	Se ubicó el predio en la dirección señalada en el expediente, constatándose que sobre él no existe una edificación con las características de una VIS Techo Propio.		En Proyecto
9	Informe n.° 1553-2025-VE-CSP de 22/10/2025	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-26	No se han iniciado los trabajos para la construcción de la VIS dentro del lote registrado.		En Proyecto

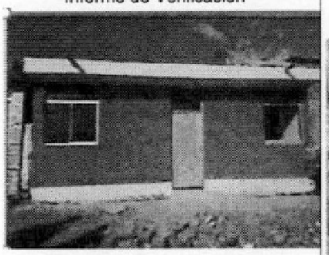
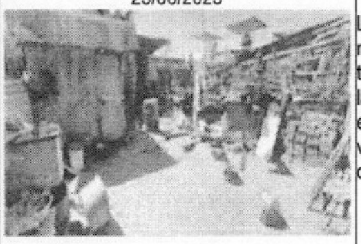
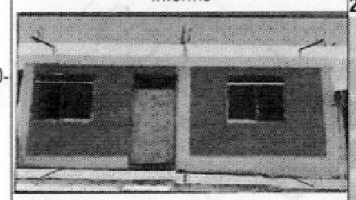
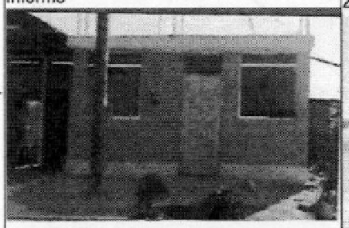
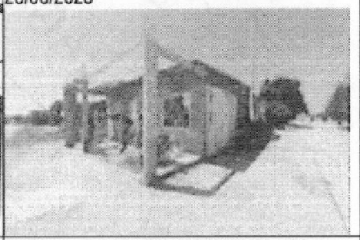
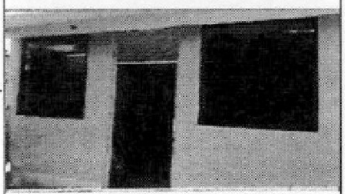
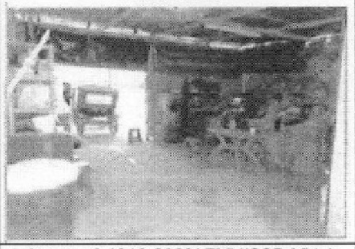
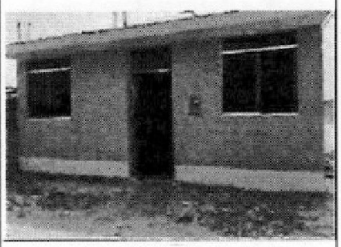
Fuente: Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026, de 2 de febrero de 2026 **(Apéndice n.° 33)**.
Elaborado por: Comisión de Auditoria.

En conclusión, la GPIS identificó que no se había iniciado la construcción de (8) VIS, y que una (1) se encontraba incompleta. De esas nueve (9) verificaciones realizadas por la GPIS, siete (7) también fueron verificadas por la Comisión de Auditoría, las mismas que se verán más adelante.

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

La Comisión Auditora realizó una comparación entre lo reportado por la ET en sus informes que sustentan su solicitud de liberación de garantías y lo verificado por la GPIS, corroborando que las fotografías presentadas por la ET no corresponden a las VIS, conforme se muestra a continuación:

Cuadro n.° 15
Comparación entre la información presentada por la ET para liberar las garantías y la Verificación efectuada por la 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	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-38	Informe de Verificación 	Informe n.° 233-2023/FMV/CSP-MV DE 23/06/2023 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia que la vivienda no estaba construida.
2	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-35	Informe 	Informe n.° 248-2023/ FMV/CSP-MV de **23/06/2023** 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia que la vivienda se encontraba inconclusa, sin acabados finales.
3	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-33	Informe 	Informe n.° 238-2023/ FMV/CSP-MV de 23/06/2023 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia que la vivienda no estaba construida.
4	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-34		Informe n.° 468-2023/ FMV/CSP-MV de **24/07/2023** 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS muestra una construcción rustica, lo que evidencia que la vivienda no estaba construida.
5	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-15		Informe n.° 1010-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia una edificación con materiales rústicos; lo que evidencia que la vivienda no estaba construida.

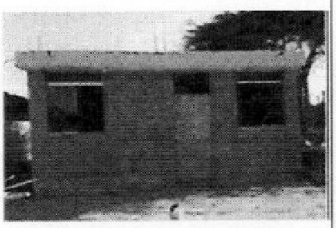
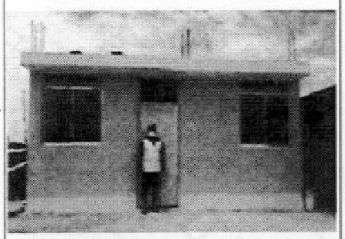
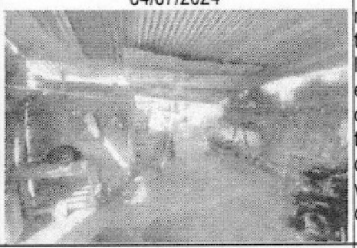
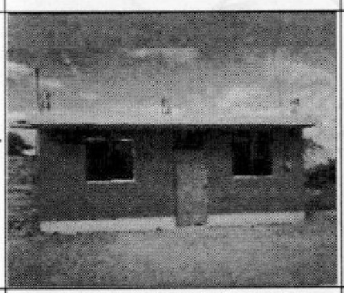
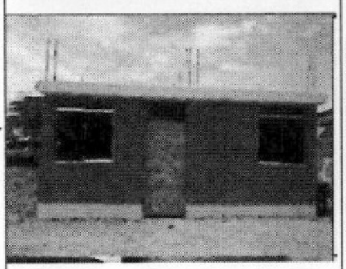
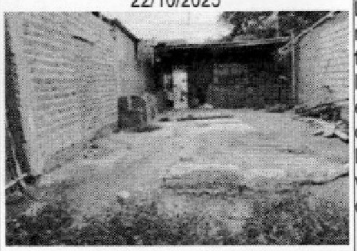
Jefe del Órgano del Control Institucional · Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) · OCI - 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
6	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-21		Informe n.° 1012-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia que la vivienda no estaba construida.
7	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-13		Informe n.° 2171-2024/ FMV/CSP-MV de 04/07/2024 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia una construcción rústica con techo de calamina; lo que evidencia que la vivienda no estaba construida
8	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-36		Informe n.° 239-2025/ FMV/CSP-MV de 21/01/2025 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia una construcción precaria, sin acabados y con cobertura de material ligero; lo que evidencia que la vivienda no estaba construida.
9	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-26		Informe n.° 1553-2025-VE-CSP de 22/10/2025 	La fotografía de la ET muestra una VIS terminada; sin embargo, la fotografía de la GPIS evidencia una vivienda con fachada diferente; lo que evidencia que la vivienda no estaba construida.

Fuente: Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 **(Apéndice n.° 18) y** Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026, de 2 de febrero de 2026 **(Apéndice n.° 33)**.
Elaborado por: OCI del FMV.

Conforme se advierte, la ET presentó sus informes de verificación con fotografías de VIS terminadas, sin embargo, en la verificación efectuada por la GPIS, dichas viviendas no fueron construidas, excepto una (1), que inició construcción, pero no fue terminada.

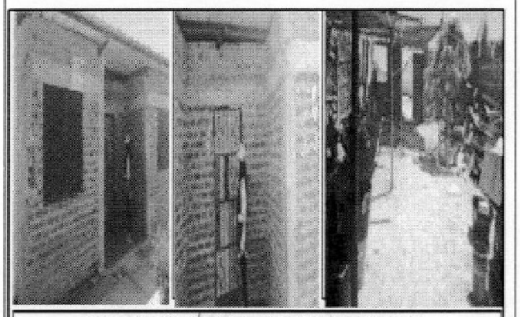
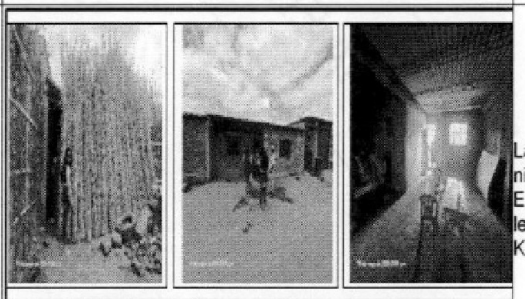
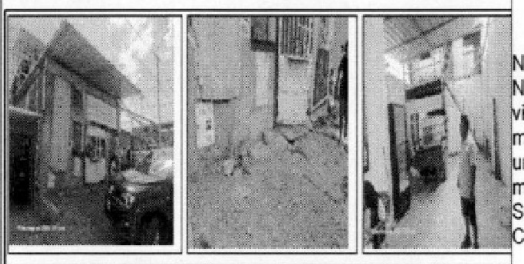
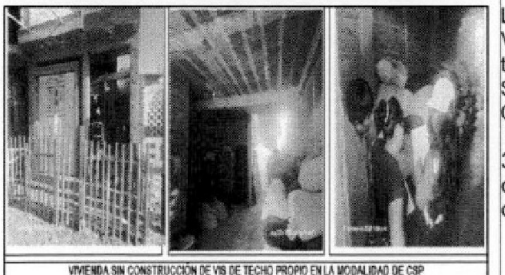
- **<u>Inspección efectuada por Comisión Auditora del OCI FMV a 23 proyectos de VIS</u>**

Posteriormente, del 11 al 15 de mayo de 2026, la Comisión Auditora realizó visitas de inspección a veintitrés (23) VIS, ubicadas en los distritos de La Unión, Cristo Nos Valga y Sullana, pertenecientes a las provincias de Piura, Sechura y Sullana, respectivamente, del departamento de Piura, con la finalidad de verificar su existencia y el nivel de ejecución de las obras, suscribiendo las "Fichas de Visita a la VIS" **(Apéndice n.° 37)** y se tomaron las fotos correspondientes que se muestran en el cuadro siguiente:

046

Cuadro n.° 16

Observaciones de 23 proyectos de VIS en el departamento de Piura a cargo de la ET NINAWILKA S.A.C.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
No se encontraron módulos VIS construidos				
1	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-16	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 12 de mayo de 2026	No existe módulo VIS. construido conforme al plano; sin embargo, se observó una construcción distinta al plano del Programa Techo Propio, qué básicamente consiste un cerco perimétrico cuya fachada es de material noble y el perímetro de esteras y otros, según se aprecia en la toma fotográfica. Según el beneficiario no construyó ninguna vivienda del programa Techo propio, indicando también que la ET NINAWILKA solo se apersonó a tomar las medidas de su terreno; sin embargo no regresaron. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA.
2	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-14	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 14 de mayo de 2026	La comisión verificó que no existe la construcción de ningún tipo de módulo VIS. El beneficiario señala que la ET NINAWILKA sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
3	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-39	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 11 de mayo de 2026	No hay presencia de construcción por parte de NINAWILKA, en la actualidad el señor ha cerrado su vivienda con material noble y un techo de cobertura metálica, según manifiesta lo hizo por intermedio de un préstamo, es decir lo hizo con sus propios medios. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA
4	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-21	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026	La comisión verifico que no existe ningún tipo de VIS, el propietario construyo su vivienda en el terreno donde se debió construir su módulo. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA En el Informe n.° 1012-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023, de verificación de la GPIS, se indica que no se ha iniciado construcción del módulo VIS, que la vivienda se encuentra **EN PROYECTO.**

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

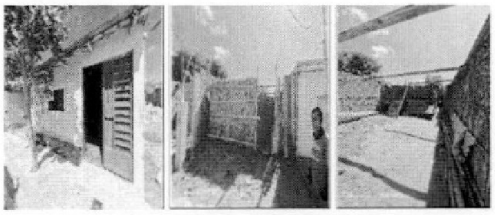
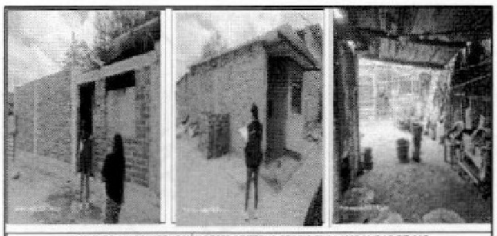
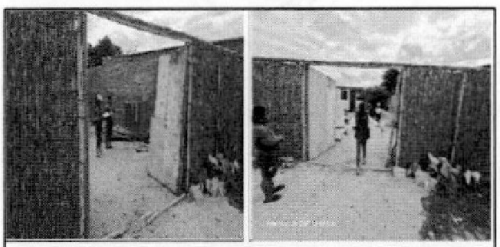
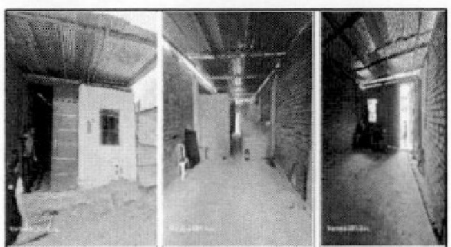
Jefe de Comisión - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

047

047

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
5	[redacted]	ICA-758-20-1A -22-3	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026.	No hay presencia de construcción por parte de NINAWILKA. en la actualidad el beneficiario nos mostró el terreno donde se supone seria la construcción del módulo sin embargo no existe ningún VIS. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA.
6	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-13	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 14 de mayo 2026	Se verificó que no existe la construcción de ningún tipo de VIS. La comisión fue recibida por la esposa del beneficiario. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.) En el Informe n.° 2171-2024/ FMV/CSP-MV de 04/07/2024, de la GPIS, se indica que No se ha iniciado la construcción del módulo VIS, que no se han iniciado trabajos y que la vivienda se encuentra **EN PROYECTO**.
7	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-18	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026.	La comisión no encontró la construcción de ningún tipo de VIS. El terreno se encontró en terreno natural. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
8	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-34	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 11 de mayo de 2026	La comisión se entrevistó con la beneficiaria la cual indico que no se había construido ningún tipo de módulo y que incluso los materiales que dejo la ET (como cemento) se echaron a perder. En el Informe n.° 468-2023/ FMV/CSP-MV de 24/07/2023, de verificación de la GPIS, se indica que NO se ha iniciado construcción del módulo VIS, que la vivienda está **EN PROYECTO**.
9	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-30	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 14 de mayo de 2026	La comisión no encontró ningún tipo de módulo VIS, La comisión fue recibida por una persona que indico seria el nuevo propietario del terreno. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA.

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

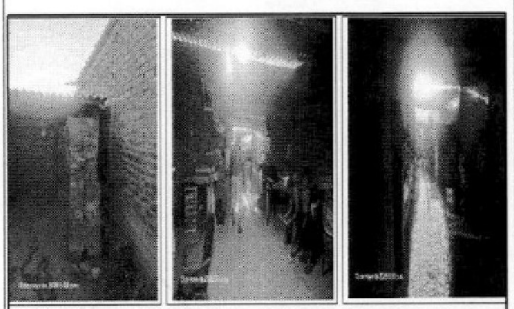
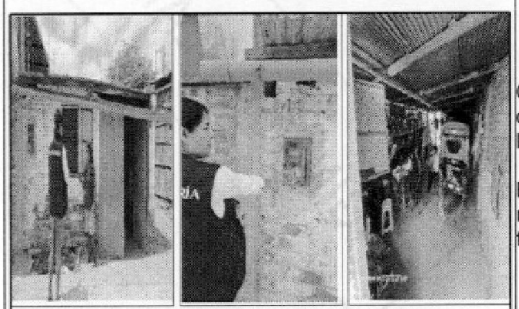
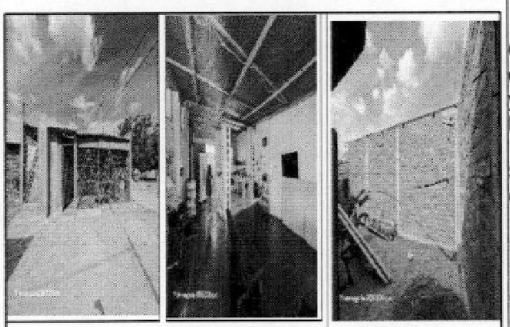
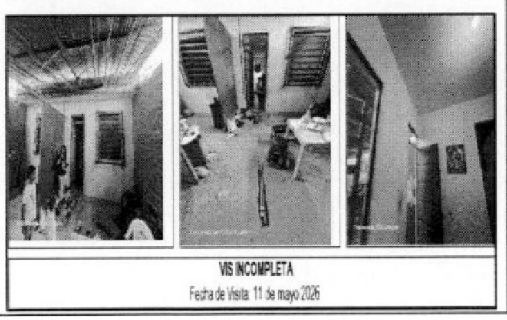
Supervisor de Comisión - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

048

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
10	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-15	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026.	La comisión verifico que no existe la construcción de ningún tipo de módulo VIS. La comisión fue recibida por el beneficiario el cual nos mostró en su vivienda que no se construyó nada y solo se dejó material en la puerta de su casa (ladrillos). Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA. En el Informe n.° 1010-2023/ FMV/CSP-MV de 30/10/2023, de la verificación efectuada por la GPIS, se indica que NO se ha iniciado construcción del módulo VIS, por lo que la vivienda se encuentra **EN PROYECTO.**
11	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-25	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 12 de mayo de 2026.	Comisión verifico que no se construyó ningún tipo de módulo VIS, según la beneficiaria la ET solo dejó ladrillos y alambre para luego abandonar la obra. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
12	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-33	 VIVIENDA SIN CONSTRUCCIÓN DE VIS DE TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CSP Fecha de Visita: 11 de mayo de 2026	Comisión no encontró ningún módulo VIS construido, comisión se entrevistó con la propietaria y esta indico que vendió el terreno debido a que la ET no construyó ninguna obra. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA En el Informe n.° 238-2023/ FMV/CSP-MV de 23/06/2023, de verificación de la GPIS, se indica que No se registra módulo VIS, que no se han ejecutado obras, y que la vivienda está **EN PROYECTO.**
Se verificó la construcción parcial de la VIS, construcción en casco, sin acabados, sin puertas, sin ventanas.				
13	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-16	 VIS INCOMPLETA Fecha de visita: 11 de mayo 2026	Construcción parcial del casco. Propietario indicó que tuvo que adquirir las puertas y ventanas de la fachada. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.) Según el Informe de Verificación n.° 248-2023/ FMV/CSP-MV de 23/06/2023 de la GPIS, el módulo se encuentra **INCOMPLETO.**

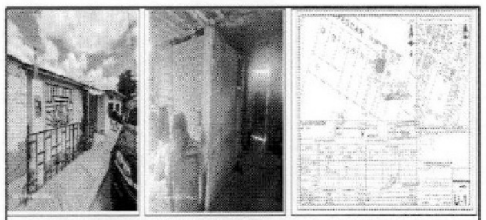
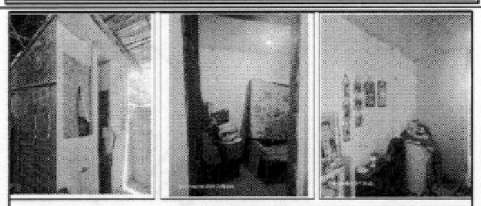
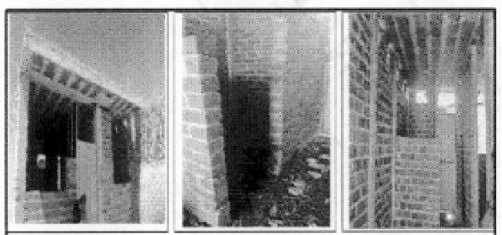
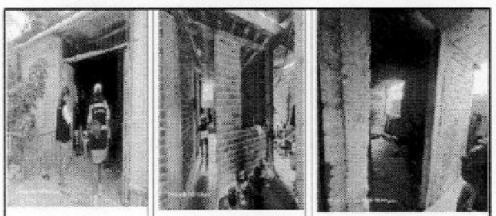
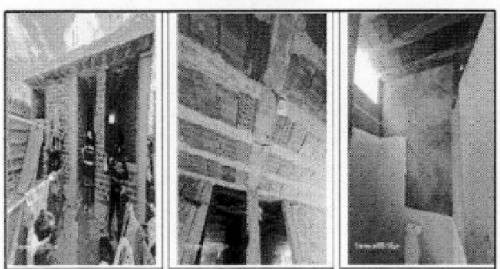
Jefe (e) del Órgano de Control Institucional – Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
14	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-1	 ÓDULO CONSTRUIDO DIFERENTE A PLANOS, CONSTRUIDA EN ZONA NO INDICADA EN EL PLANO Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026	Construcción parcial de la vivienda no ejecución de los acabados, ni de las puertas ni ventanas. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
15	[redacted]	A-758-20-N-22-20	 VIS INCONCLUSA Fecha de Visita: 12 de mayo 2026	Ejecución parcial de la vivienda, no se evidencia la colocación de puertas y ventanas en la fachada, no hay lavadero de cocina ni de lavandería Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA
16	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-23	 VIS EN CONSTRUCCIÓN Fecha de Visita: 12 de mayo de 2026	Ejecución de parte del casco, se advierte deficiencias constructivas, así como mal proceso constructivo. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
17	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-2	 VIS EN CONSTRUCCIÓN Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026	Construcción solo del casco, no se evidenció la ejecución de ningún tipo de acabado (tarrajeo de cielo raso, fechada etc.) y ningún tipo de instalación. Señala desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET NINAWILKA
18	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-4	 VIS EN CONSTRUCCIÓN Fecha de Visita: 13 de mayo 2026	Construcción parcial de la vivienda, no se aprecia acabados húmedos (tarrajeo o solaqueo no hay puertas ni ventanas. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)

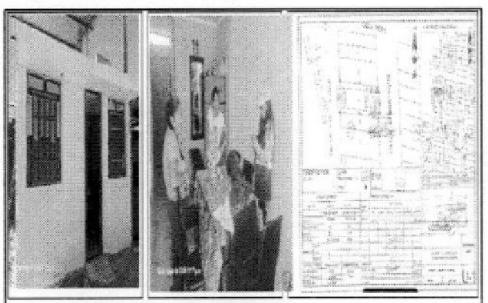
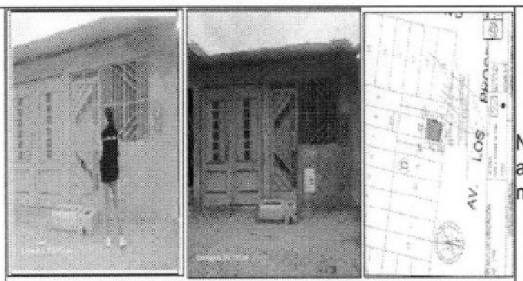
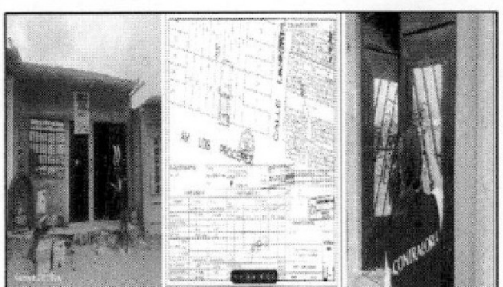
Jefe del Órgano del Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado (a)
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión
OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
19	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-19	 VIS INCOMPLETA Fecha de Visita: 12 de mayo de 2026.	La comisión verificó que se construyó un módulo VIS; sin embargo, este módulo no se encontró en la ubicación conforme a planos (fue construida en la calle San pablo). De acuerdo a lo indicado por la beneficiaria la ET no cumplió con instalar los aparatos sanitarios. El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
20	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-3	 MODULO DE VIVIENDA INCOMPLETA CONSTRUIDA EN UNA UBICACION DIFERENTE AL PLANO Fecha de Visita: 13 de mayo de 2026	La comisión verificó que se ejecutó la construcción de una VIS a una distancia de 20.0 m. No se encontró VIS en la ubicación conforme a plano El beneficiario señala que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, de techo, alambres, cemento, entre otros.)
Visitas realizadas en las que no se encontró al beneficiario, pero las construcciones no corresponden a los módulos VIS conforme al expediente y características del PTP.				
21	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-28	 BENEFICIARIO NO ENCONTRADO EN EL DOMICILIO A INSPECCIONAR Fecha de Visita: 14 de mayo de 2026	No se ubicó a la beneficiaria; sin embargo, según se aprecia, la construcción no corresponde a un módulo VIS.
22	[redacted]	CA-758-20-1N-22-38	 BENEFICIARIO NO ENCONTRADO EN EL DOMICILIO A INSPECCIONAR - NO EXISTE CONSTRUCCIÓN DE VIS Fecha de Visita: 14 de mayo de 2026	La comisión auditora no encontró a la beneficiaria, sin embargo, pudo advertir que no existía la construcción de una VIS a 2 metros del ingreso de la vivienda, conforme lo establecía el plano presentado por la ET NINAWILKA. Al ser atendidos por una persona que indicó ser menor de edad, no se pudo ingresar a la vivienda. En las tomas fotográficas se puede ver que el techo es de calamina y bambú y no de concreto armado, como le correspondería a una VIS. En el Informe de verificación n.° 233-2023/FMV/CSP-MV de 23/06/2023, de la GPIS, se indica que No se registra módulo VIS, que No se han ejecutado obras y que la vivienda está **En Proyecto.**

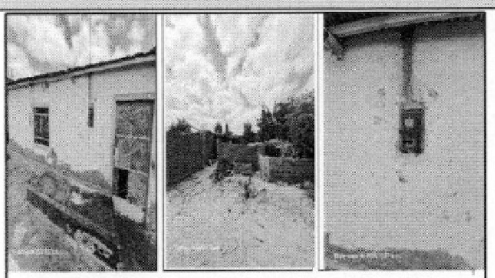
Jefe del Órgano de Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

N°	Grupo Familiar Beneficiario	Código de proyecto (VIS)	Fotografías	Observaciones
23	[redacted]	ICA-758-20-1N-22-7	 BENEFICIARIO NO ENCONTRADO EN EL DOMICILIO A INSPECCIONAR Fecha de Visita: 13 de mayo 2025.	No se encontró a beneficiario. En la fotografía se puede observar que el techo es de calamina y no de concreto armado como se exige a una VIS.

Fuente: "Fichas de Visita a la VIS" **(Apéndice n.° 37)**.
Elaborado por: Comisión Auditora

De la visita realizada por la comisión auditora, se verifica que 12 VIS no fueron construidas, 4 VIS tienen construcción parcial, pues no se ejecutaron los acabados, tampoco se instalaron las puertas y ventanas, 2 VIS sólo tienen la construcción del casco, sin ningún tipo de acabados tarrajeo de cielo raso, fechada etc.) y ningún tipo de instalación; y 2 VIS se ejecutaron en una ubicación diferente a lo establecido en los planos. Asimismo, ocho (8) de los beneficiarios o sus representantes manifestaron que la ET sólo les dejó materiales de construcción (ladrillo King Kong, alambres, cemento, entre otros.); asimismo, nueve (9) señalaron desconocer las Firmas en las Actas de Conformidad presentadas por la ET.

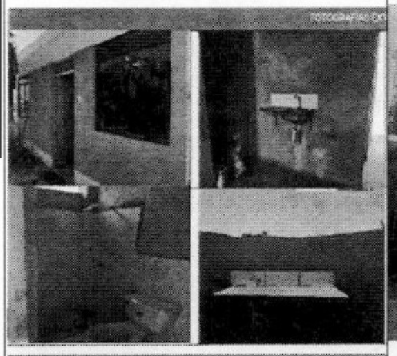
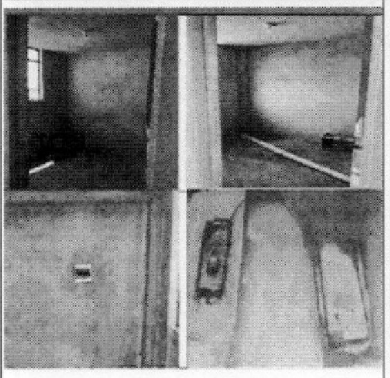
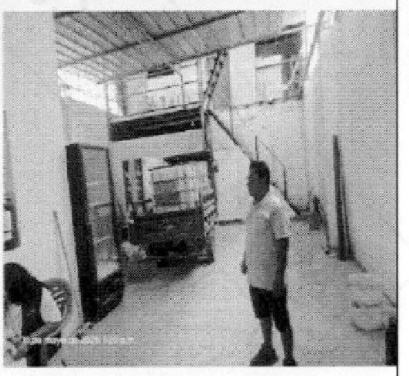
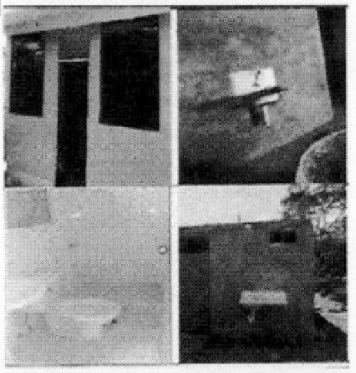
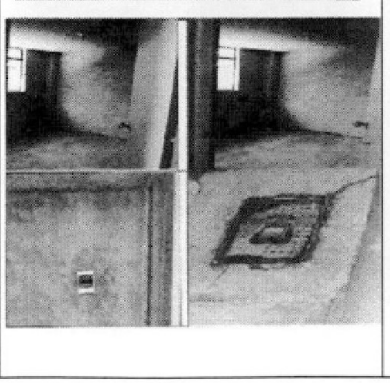
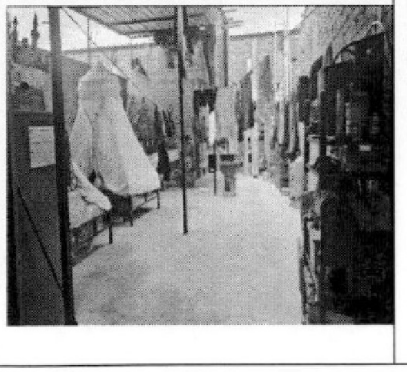
En el caso de 3 VIS, en los que no se ubicó al beneficiario, se pudo advertir que las construcciones no corresponden a las características de un módulo VIS, incluso en el caso de uno de ellos, el correspondiente al Código de Proyecto ICA-758-20-1N-22-38, la GPIS elaboró un Informe de verificación en la que determinó que no se habían ejecutado obras y que la vivienda se encontraba En Proyecto, corroborándose lo identificado por la Comisión Auditora.

En conclusión, se advierte una afectación a veintitrés (23) GFB y el incumplimiento de las obligaciones de la ET, al no haber construido las VIS conforme a los expedientes de los proyectos presentados ante el FMV, y conforme a las características técnicas establecidas en el PTP, por los cuales el FMV realizó el desembolso del BFH y Ahorros.

- **Comparación de las fotografías reportadas por la ET y la verificación efectuada por la Comisión Auditora.**

Considerando los resultados obtenidos por la Comisión Auditora en la visita de inspección realizada, se ha efectuado una comparación con la información contenida en los Informes de Verificación presentadas por la ET para solicitar la liberación de garantías, evidenciándose que las fotos presentadas no corresponden a las VIS de los GFB, conforme se muestra a continuación:

Cuadro n.° 17
Comparación de fotografías presentadas por ET en informe de verificación y las consignadas en las Fichas de las Visitas efectuadas por la Comisión Auditora

VIS del GFB	Fotos del Informe de Verificación	Tomas fotográficas de la Comisión Auditora	Observaciones
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	**Visita 11-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**"  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble de dos niveles, con fachada revestida, portón metálico enrollable, puerta metálica de ingreso, techo con cobertura de calamina y un ambiente interior amplio con piso de concreto, paredes revestidas y techo con estructura metálica. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda de un solo nivel, con una fachada distinta, diferente distribución y ubicación de puertas y ventanas, cobertura de techo diferente y ambientes interiores que no coinciden con los observados durante la inspección.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	**Visita 11-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**"  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada de ladrillo expuesto, puerta y rejas metálicas de color negro, una ventana con reja metálica y medidor eléctrico en la parte frontal. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con piso de concreto, muros de ladrillo expuesto y revestidos, y techo con cobertura de calamina. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, una sola puerta de ingreso y una ventana en la parte frontal. Asimismo, se observan un servicio higiénico, un lavatorio, ambientes interiores con paredes revestidas, una caja empotrada en la pared y una caja de registro en el piso, características que difieren de las observadas durante la visita.

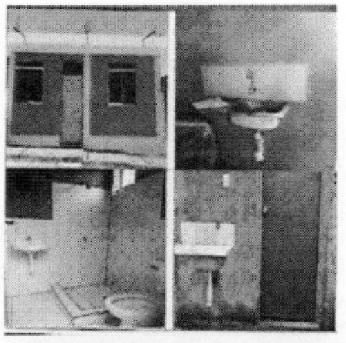
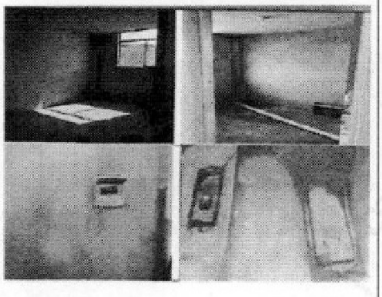
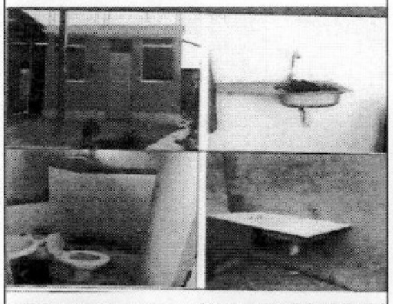
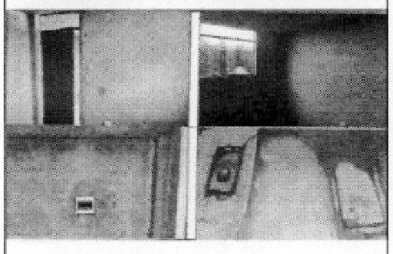
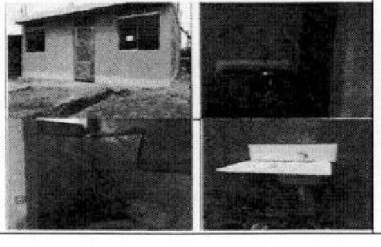
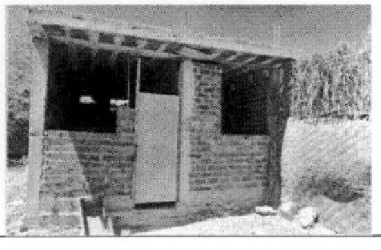
Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Supervisor de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Jefe de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado (a) - Fondo MIVIVIENDA S.A.

Integrante de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	**Visita 11-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un ambiente con muros revestidos y pintados de color blanco, ventanas con rejas metálicas, techo de calamina con estructura metálica y piso de concreto. Asimismo, en otra fotografía se aprecia un ambiente interior con muros revestidos y pintados y techo de concreto. De acuerdo con la Ficha de Visita a la VIS, la beneficiaria manifestó que la ET no culminó la construcción de la vivienda, indicando que quedaron pendientes la instalación de puertas y rejas, el cableado y tablero eléctrico, el piso, así como los focos e interruptores; asimismo, señaló que posteriormente la vivienda fue continuada con recursos propios. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda aparentemente culminada, con servicio higiénico, lavatorios, ambientes interiores con acabados visibles e instalaciones empotradas, características que no guardan correspondencia con las observadas durante la visita ni con la información consignada en la Ficha de Visita a la VIS.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	**Visita 11-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada revestida y pintada, cerco y portón metálico, puerta de ingreso metálica y piso de tierra en la parte exterior. Igualmente, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con piso de concreto pintado, techo con estructura metálica y cobertura de calamina, paredes revestidas y diversos. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con una fachada diferente, con una sola puerta de ingreso y una ventana en la parte frontal; características que difieren de las observadas durante la visita.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 12-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"** 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa una edificación con muros de ladrillo expuesto, puerta de madera, techo de concreto sin revestimiento y espacio para ventanas. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con muros de ladrillo expuesto, piso de concreto, techo de concreto y divisiones interiores construidas con ladrillo, sin revestimiento.

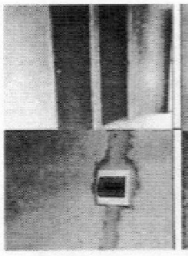
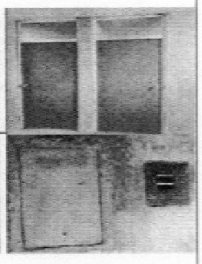
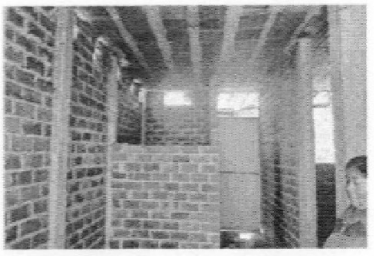
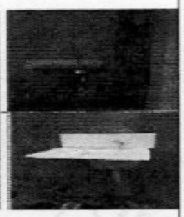
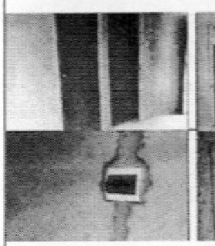
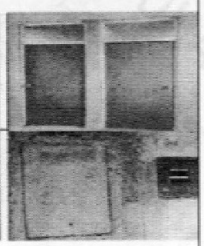
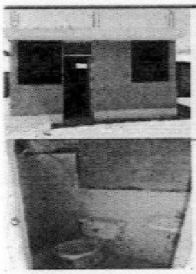
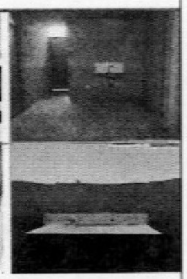
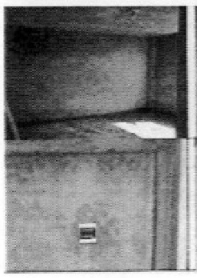
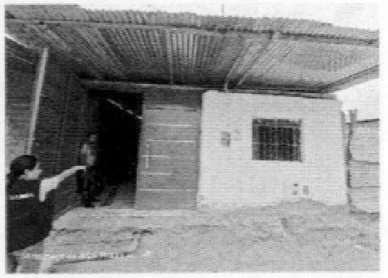
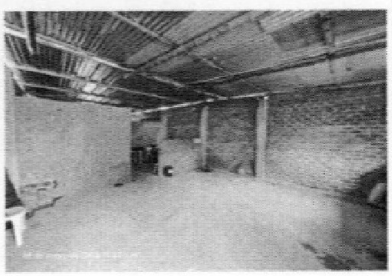
Jefe del Órgano del Control Institucional – Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

	 		En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, puerta de ingreso y ventana instaladas. Asimismo, se observan un servicio higiénico, dos lavatorios, ambientes interiores con paredes revestidas; características que difieren de las observadas durante la visita.
6. [redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**    	**Visita 13-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa una edificación de un nivel con muros de ladrillo expuesto y revestidos, puerta de madera, ventana con reja metálica y techo de calamina. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con piso de tierra, cobertura de calamina sostenida por estructura de madera y metal. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, puerta y ventana con una distribución distinta a la observada durante la visita. Asimismo, se observan un servicio higiénico, un lavatorio, ambientes interiores con paredes revestidas; características que difieren de las observadas durante la visita.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**    	Visita 14-05-2026 Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**"  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada revestida y pintada de color blanco, portón metálico de color verde, ventana con reja metálica y techo de calamina. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con piso de concreto, muros de ladrillo expuesto y paneles de madera, cobertura de calamina con estructura de madera. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con una fachada de menor ancho, puerta de ingreso y ventana con una distribución distinta a la observada durante la visita. Asimismo, se observan un servicio higiénico, un lavatorio, ambientes interiores revestidos; características que difieren de las observadas durante la visita.

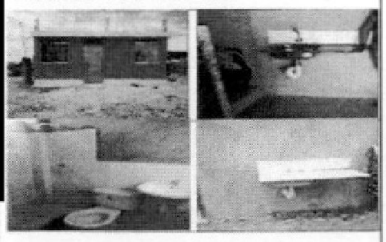
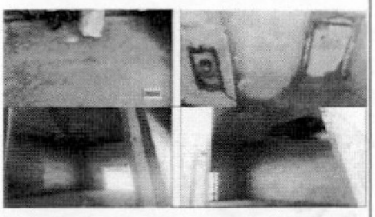
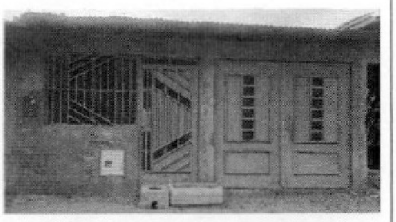
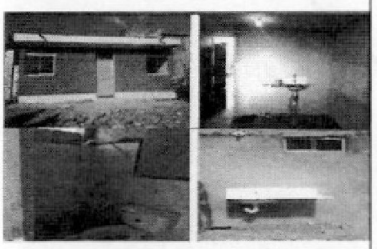
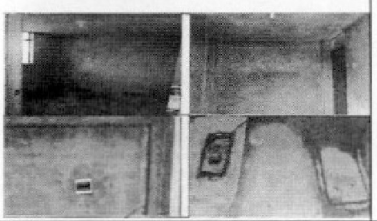
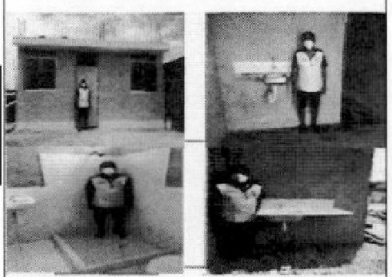
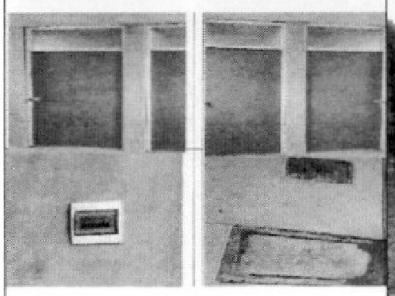
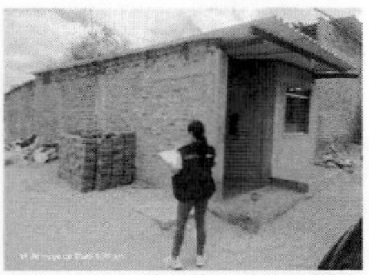
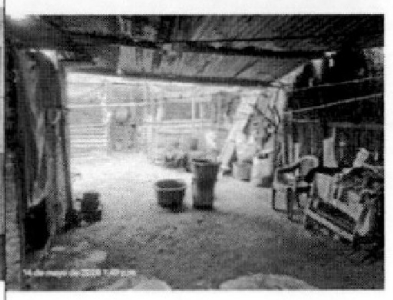
Jefe del Órgano del Control Institucional – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Apoyado (a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	Visita 14-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada revestida, portón y puerta peatonal metálicos de color celeste, ventana con reja metálica y medidor. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con una fachada de menor ancho, una sola puerta de ingreso y una ventana ubicada al lado derecho.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	Visita 14-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada revestida, ventana con reja metálica, puerta metálica de doble hoja y techo de calamina. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con piso revestido con losetas cerámicas, paredes tarrajeadas. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con una fachada de menor ancho, una sola puerta de ingreso y una ventana ubicada al lado izquierdo.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	Visita 14-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble en proceso de construcción, con muros de ladrillo expuesto, columnas y vigas de concreto, techo de calamina y cobertura inclinada. Asimismo, en otra fotografía se aprecia un ambiente con piso de tierra, cobertura de calamina sostenida por estructura de madera y diversos objetos de uso cotidiano. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP se aprecia un inmueble con distinta configuración constructiva, y ambientes que no presentan las mismas condiciones visibles.

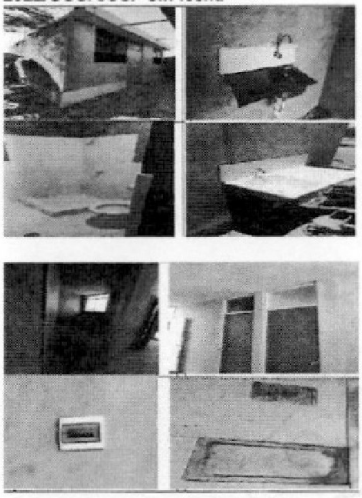
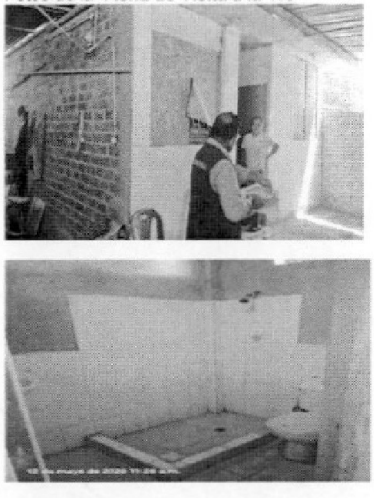
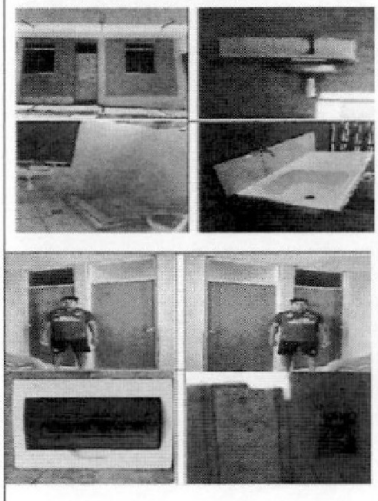
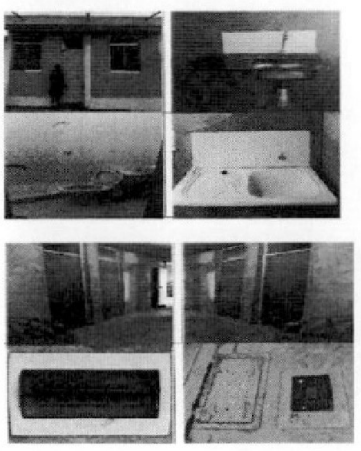
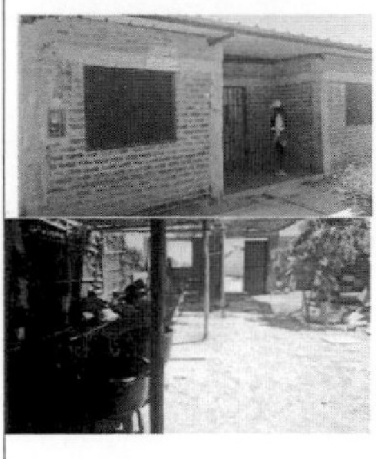
Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 12-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con muros de ladrillo expuesto y revestidos, techo de calamina y un servicio higiénico con paredes revestidas con losetas cerámicas, piso de cerámica, inodoro, lavatorio y ducha. De acuerdo con la Ficha de Visita a la VIS, la beneficiaria manifestó que la puerta y la ventana de madera, así como el cielo raso, fueron culminados con recursos propios y que la vivienda no contaba con cocina ni lavandería instaladas. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda aparentemente culminada, con fachada revestida, servicio higiénico, lavatorios, ambientes interiores con acabados visibles e instalaciones empotradas, características que no guardan correspondencia con las observadas durante la visita.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 12-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa una vivienda con fachada revestida y pintada, ventanas con marcos de aluminio y puerta de ingreso. Asimismo, se aprecia un ambiente interior con muros revestidos y pintados, piso de concreto y mobiliario. De acuerdo con la Ficha de Visita a la VIS, no contaba con techo de concreto conforme señalaba el plano, que la puerta y las ventanas fueron instaladas por la beneficiaria, y que la ET no instaló los aparatos sanitarios. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda aparentemente culminada, con servicio higiénico, lavatorio, ambientes interiores con acabados visibles.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 12-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada de ladrillo expuesto, puerta metálica de color marrón, ventana cerrada con plancha metálica y techo de calamina. Asimismo, en la segunda fotografía se aprecia un patio con piso de tierra, cobertura parcial de material rústico, postes de madera y diversos objetos distribuidos en el ambiente. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP, se aprecia una edificación con fachada de ladrillo expuesto y un patio con características diferentes a los ambientes consignados en el referido Informe de Verificación.

Jefe del Órgano del Control Institucional – Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

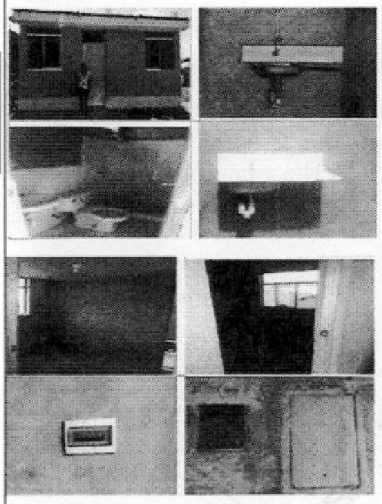
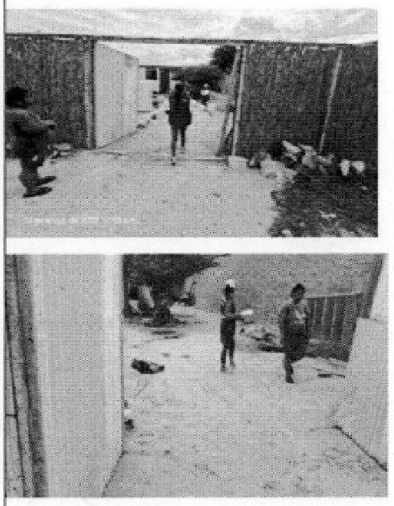
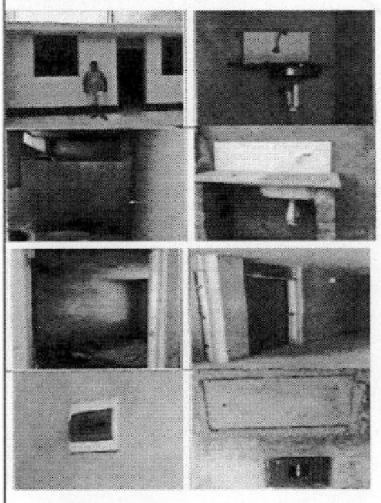
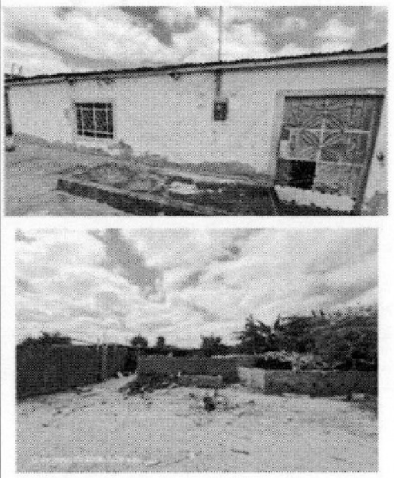
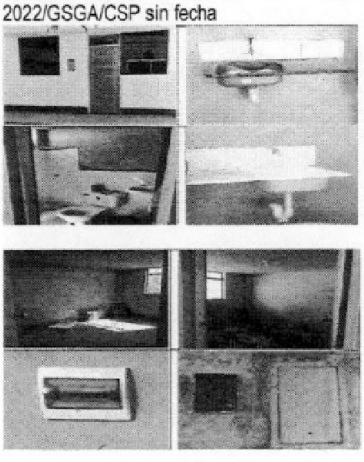
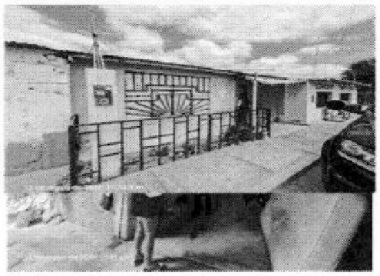
Jefe de Comisión – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Abogado(a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

057

057

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un acceso con portones metálicos que conduce a un área abierta con piso de tierra y cercos perimetrales de material rústico. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida, puerta y ventanas instaladas, además de un servicio higiénico con inodoro y lavatorio, ambientes interiores; elementos que no se aprecian en las fotografías tomadas durante la visita.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada pintada, puerta y ventana metálicas, medidor eléctrico y vereda de concreto. Asimismo, se aprecia un terreno con piso de tierra, cercado perimetral y pequeñas estructuras de ladrillo. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con una fachada de distinta configuración.
[redacted]	Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada pintada de color celeste y blanco, puerta metálica, ventana con reja metálica. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con muros de ladrillo expuesto y muros revestidos, techo y piso de concreto. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida, cuya puerta y ventanas presentan una distribución distinta a la observada durante la visita. Asimismo, se aprecian ambientes interiores con una configuración diferente.

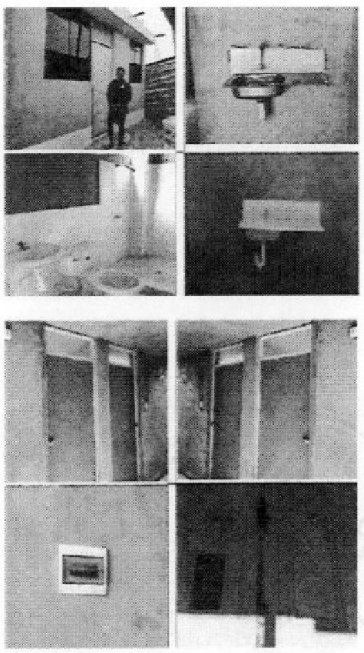
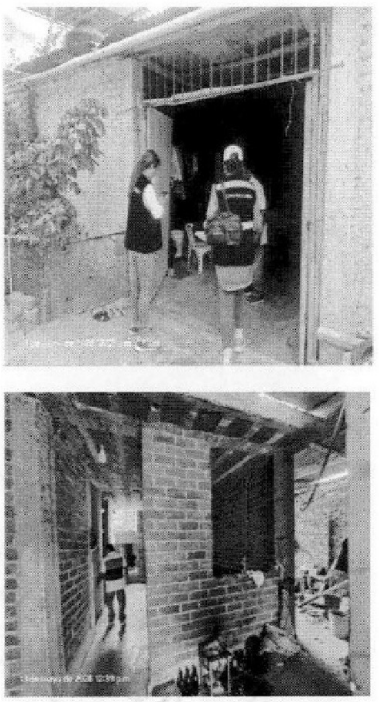
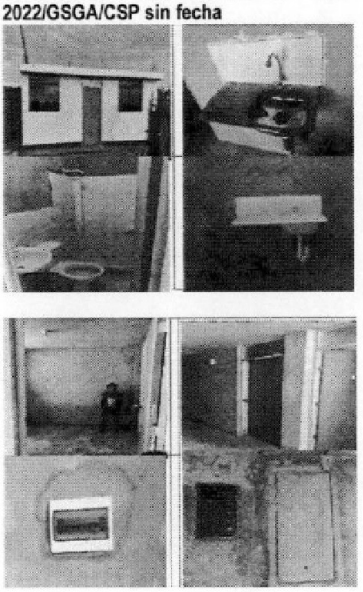
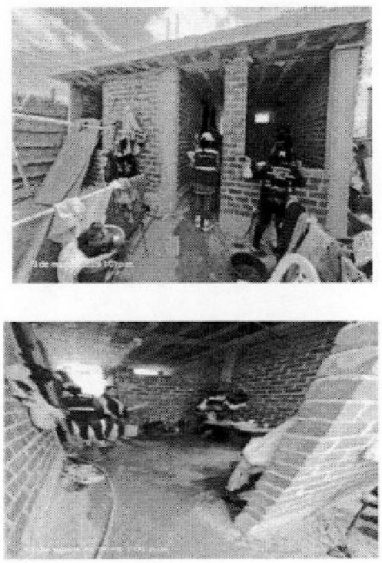
Jefe del Órgano del Control Institucional · Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) · OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada revestida parcialmente, puerta metálica, ventana con reja metálica y techo de calamina. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con muros de ladrillo expuesto y muros revestidos, techo con ladrillo y vigas de concreto a la vista, piso de concreto y diversos bienes muebles. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida, un servicio higiénico con inodoro y lavatorio, un lavatorio adicional, ambientes interiores con puertas instaladas, una caja empotrada en la pared y una caja de registro. Estas características difieren de las observadas durante la visita, en la que la fachada presenta un diseño distinto y el ambiente interior muestra muros de ladrillo expuesto, techo con la estructura visible, ausencia de puertas interiores y una distribución diferente a la consignada en el referido Informe de Verificación.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la "**Ficha de Visita a la VIS**" 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa una edificación en proceso de construcción, con muros de ladrillo expuesto, columnas y vigas de concreto visibles, techo con ladrillo a la vista y puerta de acceso sin acabados. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con piso de tierra, muros de ladrillo expuesto y diversos bienes muebles y objetos distribuidos en el lugar. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida, puerta y ventanas instaladas. Asimismo, se observan un servicio higiénico con inodoro y lavatorio, un lavatorio adicional, ambientes interiores con puertas instaladas, una caja empotrada en la pared y una caja de registro. Estas características difieren de las observadas durante la visita, en la que se aprecia una edificación con muros de ladrillo expuesto, sin revestimiento, con techo y estructura visibles, así como ambientes interiores con una distribución y características diferentes a las consignadas en el referido Informe de Verificación.

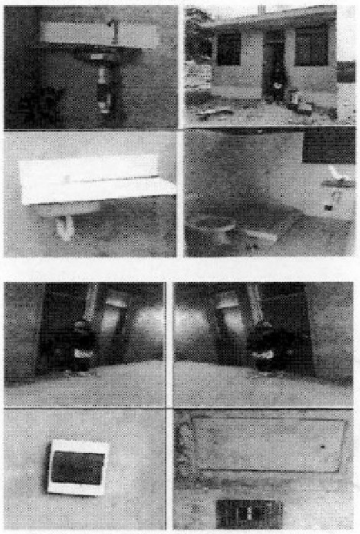
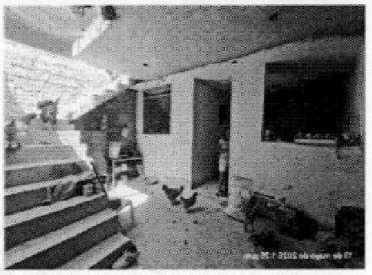
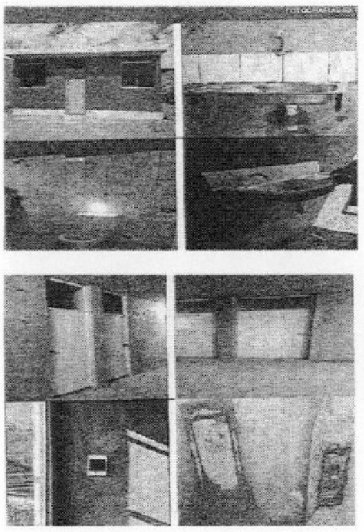
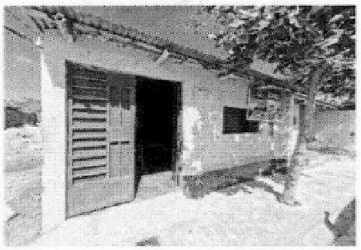
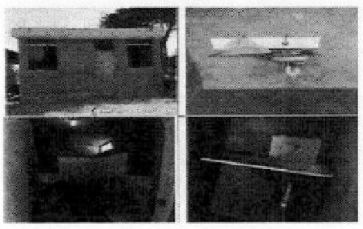
Jefe del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	**Visita 13-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un ambiente con muros revestidos y pintados, techo de concreto, escalera de concreto y ambientes interiores de uso doméstico. De acuerdo con la Ficha de Visita a la VIS, la esposa del beneficiario manifestó que el piso fue dejado en terreno natural, que las instalaciones de cerámico, agua, desagüe y eléctricas fueron ejecutadas por el beneficiario, así como la ventana de la fachada y una puerta. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda aparentemente culminada, con servicio higiénico, lavatorio, ambientes interiores con acabados visibles y una caja empotrada en la pared, características que no guardan correspondencia con la información consignada en la Ficha de Visita a la VIS ni con las observadas durante la visita.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	Visita 13-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble de un nivel con fachada pintada de color verde, puerta y ventana de madera, techo de calamina y vereda de concreto. Asimismo, en la segunda fotografía se aprecia un área de terreno sin edificación, delimitada por cercos de material rústico y muros de ladrillo, donde se observan estructuras de madera apoyadas sobre el suelo. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda de un nivel con una fachada de características distintas, así como un servicio higiénico con inodoro, un lavatorio, ambientes interiores terminados con puertas instaladas, un interruptor y medidores empotrados en la pared.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha** 	Visita 13-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"** 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble en proceso de construcción, con fachada de ladrillo expuesto, columnas y vigas de concreto, techo aligerado y puerta metálica de ingreso. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente amplio con muros de ladrillo expuesto, techo de ladrillo y concreto, piso de concreto y diversos bienes almacenados. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, además de un lavatorio, un servicio higiénico, ambientes interiores

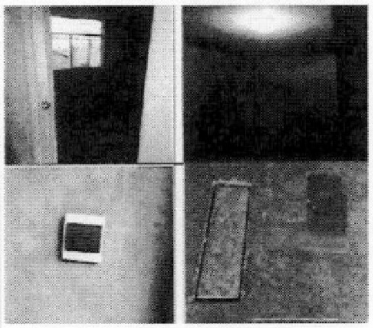
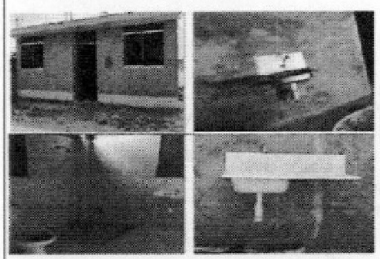
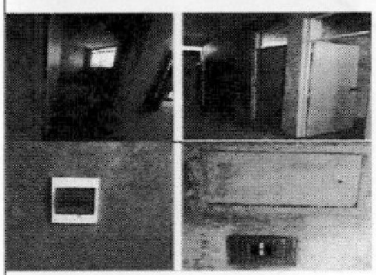
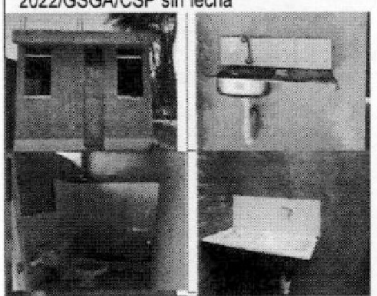
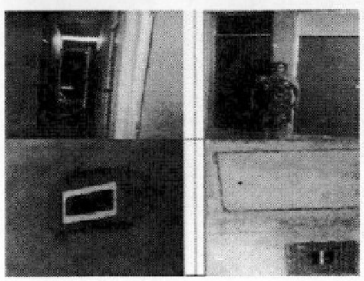
Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) - OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

			terminados con puertas instaladas, un interruptor y dos tapas de registro empotradas en el piso. Estas características difieren de las observadas durante la visita, donde se aprecia un inmueble con distinto diseño de fachada y ambientes interiores en proceso de construcción, sin las mismas condiciones visibles registradas en el referido Informe de Verificación.
[redacted]	**Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha**  	**Visita 13-05-2026** Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  	En las fotografías tomadas durante la visita se observa un inmueble con fachada de ladrillo expuesto, techo de calamina y puerta de madera. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con piso de tierra, muros de ladrillo expuesto y de material rústico, techo de calamina. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, además de un lavatorio, un servicio higiénico, ambientes interiores terminados con puertas instaladas, un interruptor y dos tapas de registro empotradas en el piso. Estas características difieren de las observadas durante la visita, donde se aprecia un inmueble con distinta fachada y un ambiente interior con piso de tierra, materiales constructivos diferentes y sin las mismas instalaciones visibles registradas en el referido Informe de Verificación.
[redacted]	Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP sin fecha  	Visita 14-05-2026 Fotos de la **"Ficha de Visita a la VIS"**  Interior de la vivienda 	En las fotografías tomadas durante la visita se observa una edificación con fachada de ladrillo expuesto, puerta de madera y techo con cobertura de calamina. Asimismo, en la fotografía del interior se aprecia un ambiente con piso de tierra, muros de ladrillo expuesto y de material rústico, techo con cobertura de calamina y diversos objetos distribuidos en el ambiente. En contraste, las fotografías contenidas en el Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP muestran una vivienda con fachada revestida y pintada, puerta de ingreso y ventanas instaladas. Asimismo, se observan un servicio higiénico, un lavatorio, ambientes interiores con paredes revestidas, una caja empotrada en la pared y una caja de registro en el piso, características que difieren de las observadas durante la visita

061 061

De lo verificado en las visitas de inspección realizadas por la GPIS y la comisión auditora, se determina que el FMV accedió a la solicitud de liberación de la carta fianza presentada por la ET, la cual garantizaba, entre otros, la construcción de veinticinco (25) VIS.

No obstante, se constató que en veintidós (22) VIS no se ejecutó ningún trabajo, y en tres (3) no se culminaron los trabajos, incumpliéndose así las obligaciones de entregar viviendas adecuadas a los grupos familiares beneficiarios, conforme a las características técnicas establecidas en el PTP.

Cabe precisar que, mediante Oficio n.° 004-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de fecha 22 de mayo de 2026, **(Apéndice n.° 38)** la Comisión solicitó al Gerente General del FMV, entre otros, informar el estado del proceso de recupero de los BFH y ahorros relacionados con los GFB. En atención a ello, se recibió el Memorando n.° 000795-2026-FMV/GO de 27 de mayo de 2026, **(Apéndice n.° 39)**, suscrito por el Gerente de Operaciones, quien informó lo siguiente:

> *"(...) Se ha tomado conocimiento de un total de nueve (09) grupos familiares vinculados a la referida Entidad Técnica, respecto de los cuales se han ejecutado las acciones de recupero correspondientes en el marco del Procedimiento de Recuperaciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. (...)"*

En resumen, precisó que:

- Por 7 casos se le realizó la Primera Notificación a la ET, mediante correo electrónico de fecha 12 de noviembre de 2024; y Segunda Notificación mediante Carta Notarial 016209-2025-FMV/GO-02GF.
- Por 2 casos se le realizó la Notificación a la ET, mediante correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2025; y Segunda Notificación mediante Carta Notarial 016209-2025-FMV/GO-02GF.

Asimismo, en el mismo documento la GO informa que habiéndose agotado la vía administrativa respecto de los nueve (9) casos antes indicados, la documentación sustentadora y los actuados correspondientes fueron remitidos a la GL mediante Memorando n.° 0000624-2026-FMV/GO de 23 de abril de 2026 **(Apéndice n.° 40)**, para el inicio del proceso judicial de recuperación contra la ET, y finalmente solicitó que en mérito a la documentación incluida en las solicitudes de liberación de garantía, se proceda con evaluar su remisión a la Procuraduría del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por remisión de documentación falsa.

Posteriormente, con Memorando n.° 000880-2026-FNV/GO de fecha 10 de junio de 2026[74] **(Apéndice n.° 41)**, la GO, entre otros aspectos informa que, la GL mediante correo electrónico de 8 de junio de 2026, en atención al Memorando n.° 624-2026-FMV/GO **(Apéndice n.° 40)** de la GO, se procedió a presentar solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación Gratuito del MINJUS el día 8 de junio de 2026, adjuntando el cargo y la solicitud **(Apéndice n.° 42).**

Asimismo, mediante **Resolución n.° 095-2023-FMV/GPIS de 13 de octubre de 2023**[75] **(Apéndice n. ° 43)**, se resolvió cancelar la vigencia del código de registro de ET:*" (...) por incurrir en las causales estipuladas en los literales a) y e) del numeral 11.2 del artículo 11° del Reglamento Operativo (...)"*, poniéndose en conocimiento, entre otros de la GL para los fines correspondientes y se sugirió a la Gerencia Comercial **(GC)** que comunique a los Grupos Familiares vinculados a la ET.

Cabe indicar, que adicionalmente a las visitas de verificación realizadas por la GPIS y la Comisión Auditora, a un total de veinticinco (25) VIS, se tiene la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Vice a través del Oficio n.° 207-2026-MDV/A de 15 de mayo de 2026 **(Apéndice n.° 23),**

[74] En respuesta al requerimiento de información efectuado con oficio n.° 0009-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de fecha 05 de junio de 2026. **(Apéndice n.°36)**

[75] Remitida por la GPIS con carta n.° 0000075-2026-FMV/GPIS de fecha 02 de febrero de 2026 **(Apéndice n.° 33)**, en atención al requerimiento efectuado con oficio n.° 000025-2026-CG/OC4733 de fecha 29 de enero de 2026.

respecto de cinco (5) proyectos, con código ICA-758-20-1N-22-8; ICA-758-20-1N-22-9; ICA-758-20-1N-22-10; ICA-758-20-1N-22-11; ICA-758-20-1N-22-12; en la que comunica que las conformidades de obra de dichos proyectos no se encontraban registradas ni archivadas en el acervo documentario institucional, que la numeración de dichas conformidades corresponden a otros beneficiarios y expedientes; asimismo, que se verificó, a través de una inspección técnica la inexistencia de edificaciones en los predios evaluados, encontrándose los mismos en condición de terreno, sin ejecución de módulos VIS; adjuntando las fotografías de la inspección realizada.

En consecuencia, se determina que el FMV accedió a la solicitud de liberación de la carta fianza presentada por la ET, la cual garantizaba, entre otros, la construcción de treinta (30) VIS.

Las situaciones antes advertidas, presentan vicios formales e incongruencias cronológicas, hechos que incumplen lo establecido en el Reglamento Operativo y el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, situaciones que no fueron observadas por el personal de la GO del FMV al momento de revisar la documentación presentada por la ET y contrastarla con los datos existentes en el NSTP, que contenía, entre otros, datos de las fechas de los vencimientos de las cartas fianza y las fechas de los desembolsos efectuados a la ET, por el contrario el personal de la GO se limitó a sustentar sus revisiones efectuadas con la existencia de la marcación de la opción "Sí" a modo de conformidad dentro del aplicativo NSTP y revisando memorandos, tal y como lo indicó en el Memorando n.° 00829-2026-FMV/GO de 2 de junio de 2026 (**Apéndice n.° 31**), remitido por la GO del FMV, procediendo a la liberación de cuarenta (40) cartas fianza a favor de la ET NINAWILKA S.A.C., pese a que respecto a treinta (30) VIS no se construyeron y/o no fueron culminadas, imposibilitando que el FMV ejecute las garantías ante el incumplimiento en la entrega de las VIS.

Los hechos expuestos contravienen la siguiente normativa:

- **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, de 27 de junio de 2020, modificado por Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA publicada el 26 de setiembre de 2020 y Resolución Ministerial N.° 328-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de octubre de 2021.**

  (...)
  Artículo 3.- Características de la VIS
  3.1 La VIS para CSP es una vivienda unifamiliar construida sobre un terreno o aires independizados, debe contar con todas las instalaciones sanitarias y eléctricas listas para la conexión final a los servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación, cumple con las normas técnicas del RNE y las condiciones técnicas mínimas que se establecen en el Anexo que forma parte del presente Reglamento Operativo. (...).

  Artículo 10.- Obligaciones de las ET
  La ET es la 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. Tiene como obligaciones las siguientes:
  (...)
  f. Ejecutar las obras de acuerdo al Proyecto inscrito en el Registro de Proyectos y en los plazos establecidos en el contrato de obra.
  (...)

  Artículo 26.- Garantías
  (...)
  26.2 Garantías del Ahorro y BFH
  Las garantías aseguran la recuperación del BFH y el ahorro. En caso de 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,

063

en caso que la ET no cumpla con la ejecución de las VIS en el plazo establecido en el presente Reglamento Operativo. (...)

Artículo 27.- Ejecución de la VIS conforme al proyecto registrado
27.1 La ET ejecuta la VIS conforme al proyecto registrado, en el plazo establecido en el artículo 28 del presente Reglamento Operativo. (...)

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 y Declaratoria de Edificación emitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatorias.
c. Acta de Conformidad suscrita por el o los integrantes de la JF.
d. Informe de verificación de vivienda terminada con fotografías externas e internas de la VIS, emitido por ESFS emisora de la Garantía o por un ingeniero civil o arquitecto colegiado y habilitado. En ambos casos, los informes tendrán carácter de declaración jurada y su contenido es de estricta responsabilidad de la ESFS o del profesional que lo emita.
(....)".

Artículo 30.- Renovación y Ejecución de Garantías
(...)
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.
30.4 Cuando se evidencia que no se ejecutaron las obras (...) se procede con la ejecución de la garantía.
(...)"

- **Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA de 25 de setiembre de 2020, publicado el 26 de setiembre de 2020.**

"Artículo 2.- Aprobación de Anexo del Reglamento Operativo
Apruébese el Anexo: Condiciones Técnicas Mínimas de la Vivienda de Interés Social (VIS), que forma parte del 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, de acuerdo al siguiente texto:

ANEXO
CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

AREA TECHADA	El área mínima techada es de 35 m² sin considerar aleros, en el cual se debe considerar los siguientes ambientes: - 01 ambiente de usos múltiples con sala, comedor y área de cocina. - 02 dormitorios (uno para cama de dos plazas y otro para dos camas de 1 plaza mínimo). - 01 baño completo (con lavatorio, ducha e inodoro). - zona de lavandería (puede ser no techada). En los planos de Arquitectura deben graficarse los aparatos sanitarios y la futura disposición del mobiliario en dormitorios y artefactos de cocina que permita distancias mínimas reglamentarias entre aparatos sanitarios y circulaciones debidamente.
TECHOS	El techo debe ser impermeabilizado y contar con sistema de evacuación de aguas de lluvia de los techos.
PISOS	Cemento pulido en ambientes interiores y semi pulido en área de lavandería. En baños, loseta vitrificada, incluido fondo de ducha y alrededor.
REVOQUES Y PINTURA	En fachada: tarrajeo con pintura o ladrillo carvista. Cerámico en servicios higiénicos: h=1.80m en ducha y 1.20m en pared interna de los aparatos sanitarios. Muros interiores mínimo solaqueado. Columnas y vigas interiores tarrajeados y pintados, de corresponder al sistema constructivo. Cielo raso tarrajeado y pintado.
CARPINTERIA	Puerta principal: madera tipo tablero e=4.5 cm o metálica. Interiores y Patio posterior: contraplacada e= 4 cm y marco de madera. Bisagras capuchinas. Ventanas con marco de madera, aluminio o metal en hojas y marco y vidrio 6mm.
CERRAJERÍA	2 golpes en puerta principal y tipo perilla en puertas interiores.
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	Servicio Higiénico: modoro con doble pulsador y lavatorio de loza nacional. Cocina: lavadero de acero inoxidable 01 poza con escurridero o similar. Exterior: lavadero de ropa de granito. Tina de vidrio templado y griferia metálica. Griferia cromada metálica o similar en aparatos sanitarios con sistema reductor de caudal.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Tablero general con mínimo 3 llaves termomagnéticas, tubería PVC SAP pesado, tubería empotrada, placas en tomacorrientes e interruptores de bakelita y wall socketa en salida de luz con artefacto de iluminación led; salida para timbre.
INSTALACIONES SANITARIAS	Red de desagüe de tubería PVC SAL con caja de registro que evacuará a la red pública o a futura red pública, en cuyo caso contemplará un sistema de tratamiento de aguas residuales. Red de agua tubería PVC SAP roscada, montante 4 para desagüe proyección 2" piso como parte del sistema de distribución.

(...)"

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA de 26 de febrero de 2017.**

"Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación
Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.
(...)

d. En caso de modificaciones no sustanciales, plano de ubicación y planos de replanteo debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado como profesional constatador de obra; asimismo, adjuntando el respectivo archivo digital. La regularización de estas modificaciones no aplica de tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
e. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d."

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados. Para el caso de la Modalidad A[76], sella y firma cada uno de los documentos presentados. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral".

- **Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de 16 de septiembre de 2016, que establece:**

"4. Descripción del Procedimiento

N.°	*ACTIVIDAD*	*RESPONSABLE*
(...)		
2	*Revisar y contrastar los datos del STP con cada documento en físico, marcar con un Check List cada documento revisado (revisión cualitativa)* *¿La información es correcta?* *SI: ¿Están liberadas todas las garantías?* *SÍ: Continúa con el N.° 06* *NO: Continúa con el N.° 05* *NO: Continúa con el N.° 03*	*Gerencia de Operaciones* *Departamento de Administración de Subsidios* *Auxiliar de Operaciones*
(...)		
7	*Control de Calidad* *Revisar los siguientes datos ingresados al sistema:* • *N° de garantía (ahorro y bono).*	*Gerencia de Operaciones* *Departamento de Administración de Subsidios*

[76] El artículo 10° Modalidades de aprobación, del TUO de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, establece que: *"Pueden acogerse a esta modalidad: a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120m2 construidos, siempre que constituye la única edificación en el lote".*

	• *Fecha de inicio.* • *Fecha de vencimiento.* • *Moneda.* • *Importe.* *Comparándolos con los documentos físicos y hacer un Check List.* *¿La información es correcta?* *SI : Continúa con el N°09* *NO : Continúa con el N°08*	*Especialista de Operaciones*
(...)		
10	*Revisar, firmar el Memorando y enviarlo al Gerente.*	*Gerencia de Operaciones Departamento de Administración de Subsidios Jefe del Departamento de Administración de Subsidios*

(...)"

- **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; (...)"

- **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.**

"(...)
Artículo IV. Principio del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo.

1.1 Principio de legalidad. 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 les fueron conferidas."

1.11. Principio de verdad material. En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas."

- **Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA de 18 de agosto de 2017, que aprueban los formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencia de edificación.**

"Artículo 1.- Aprobación de formatos y formularios
Apruébese los formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, que como Anexos forman parte de la presente Resolución Ministerial, de acuerdo al siguiente detalle:

(...)
ANEXO IV: Formulario Único de Edificación – FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación".

- **Convenio N° 001-2022-VIVIENDA suscrito el 14 de enero de 2022, Convenio para la Ejecución del Bono Familiar Habitacional en la Modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio**

  "Cláusula Séptima: Obligaciones del FMV
  Son obligaciones del FMV:
  (...)
  7.3 Vigilar, en el marco de sus competencias, que las Entidades Técnicas destinen los recursos asignados al uso exclusivo para el cual les ha sido desembolsado.
  (...)
  7.14 Vigilar la correcta ejecución de los recursos del BFH, en el marco de sus competencias, de conformidad con el Reglamento Operativo y/o sus modificatorias, y teniendo en consideración las condiciones establecidas en el Registro de Proyectos, según la modalidad que corresponda."

Lo expuesto generó que treinta (30) GFB no cuenten con acceso a una vivienda adecuada, situación contraria a la misión[77], objetivos[78], actividades y funciones[79] del FMV, así como a la finalidad del Programa Techo Propio[80], evidenciándose además una afectación a los ahorros de las familias consideradas como beneficiarias del BFH, y la restitución de su condición a grupo familiar elegible al PTP a los Grupos Familiares afectados.

Asimismo, se ocasionó al FMV un perjuicio económico ascendente a S/ 869 400,00, (ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos con 00/100 soles), correspondiente a la liberación de las cartas fianzas que garantizaban la construcción y culminación de las VIS de 30 GFB con los recursos del BFH que pertenecen al Estado, bonos que fueron desembolsados, según se detalla en el cuadro siguiente:

---

77 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

78 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."

79 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;

80 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:
(...)
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; (...)"

Cuadro n.° 18
Montos incluidos en carta fianza del BFH devuelta a la ET NINAWILKA, sin haber construido o culminado las VIS

N°	CARTA FIANZA N° GARANTIA DEL BFH	CODIGO DE PROYECTO	UBICACIÓN	APELLIDOS Y NOMBRES DE GFB	MONTO BFH S/
1	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-16	Sullana, Sullana, Piura	[redacted]	27 600,00
2	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-1	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
3	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-14	La Unión, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
4	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-21	La Unión, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
5	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-3	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura	[redacted]	27 600,00
6	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-20	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura	[redacted]	27 600,00
7	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-13	La Unión, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
8	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-18	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
9	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-15	La Unión, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
10	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-19	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
11	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-2	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
12	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-7	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
13	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-4	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
14	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-11	Vice, Sechura, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
15	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-8	Vice, Sechura, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
16	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-9	Vice, Sechura, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
17	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-12	Vice, Sechura, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
18	122-03-05020	ICA-758-20-1N-22-10	Vice, Sechura, Piura, Piura.	[redacted]	27 600,00
19	122-08-06094	ICA-758-20-1A-22-3	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
20	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-39	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
21	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-28	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
22	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-34	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
23	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-30	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
24	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-35	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
25	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-36	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
26	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-38	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
27	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-33	Sullana, Sullana, Piura.	[redacted]	27 600,00
28	122-04-05251	ICA-758-20-1N-22-26	Bernal, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
29	122-03-05101	ICA-758-20-1N-22-23	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
30	122-03-05101	ICA-758-20-1N-22-25	Cristo Nos Valga, Sechura, Piura.	[redacted]	27 600,00
				Monto del BFH	**828 000,00**
				Monto del BFH + 5% gastos operativos	**869 400,00**

Los hechos descritos se originaron debido a que la funcionaria y la ex servidora, responsables en el Departamento de Administración y Subsidios de la Gerencia de Operaciones, omitieron las obligaciones de revisión, control de calidad y supervisión orientadas a asegurar la adecuada verificación de datos de la documentación que sustentaba la solicitud de liberación de garantías por parte de la ET NINAWILKA S.A.C. y su revisión cualitativa, que les hubiera permitido exigir el cumplimiento de las obligaciones a la ET o ejecutar las garantías.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

La funcionaria comprendida en los hechos observados presentó sus comentarios o aclaraciones, adjuntando algunos documentos, conforme se detalla en el **Apéndice n.° 44** del Informe de Auditoría.

Se precisa que la señora Sissi Bernal Ñaupa con DNI n.° 10673406 no remitió sus comentarios o aclaraciones a la Desviación de Cumplimiento.

068

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.° 44** del Informe de Auditoría, conforme se describe a continuación:

1. **Enith Sofía Vigo Díaz,** con DNI N° 25755860 en su condición de jefa del Departamento de Administración de Subsidios, **desde el 2 de octubre de 2021 al 22 de noviembre de 2022**, de acuerdo a lo señalado en Memorando n.° 02386-2021-FMV/GO de 4 de octubre de 2021 (**Apéndice n.° 45)** y Memorando n.° 1046-2022-FMV/GA de 23 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 45)**; a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento y la Cédula de Notificación n.° 002-2026-CG/FMV-AC-NINAWILKA, mediante Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000002-2026-CG/4733-02-002 de 16 de julio de 2026, según se acredita en la Constancia de Notificación Electrónica y la Constancia de Acuse de Recibo n.° 33212-2026/4733-02-002, ambos del 16 de julio de 2026; quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante Carta s/n de 21 de julio de 2026 (**Apéndice n.° 44**), en 29 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 jefa del Departamento de Administración de Subsidios, **por haber omitido formular observaciones a la solicitud de liberación de garantías** presentada[81] por la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., y **haber permitido su liberación sin la debida verificación y validación documental,** ante la remisión de los expedientes por la Especialista en Administración y Garantía de la Gerencia de Operaciones, a su cargo, conforme a lo establecido en el Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de fecha 16 de setiembre de 2016, permitiendo la liberación de las garantías, sin la debida verificación y validación documental, habiendo suscrito y posibilitando con ello, que se concrete la liberación mediante las cartas siguientes:

   - Carta - 03587-2022-FMV/GO de 07 de junio de 2022 (Expediente n.°028319-2022RE) – Carta fianza n.° 122-03-05020 y n.° 122-03-05021.
   - Carta - 03546-2022-FMV/GO de 07 de junio de 2022 (Expediente n.°026715-2022RE) Carta fianza n.° 122-04-05252 y n.° 122-04-05251
   - Carta - 03987-2022-FMV/GO de 17 de junio de 2022 (Expediente n.° 026715-2022RE) Carta fianza n.° 122-04-05252 y n.° 122-04-05251
   - Carta - 04538-2022-FMV/GO de 11 de julio de 2022 (Expediente n.° 037611-2022RE) Carta fianza n.° 122-03-05102 y n.° 122-03-05101
   - Carta - 04582-2022-FMV/GO de 12 de julio de 2022 (Expediente n.° 036481-2022RE) Carta fianza n.° 122-05-05524 y n.° 122-05-05523
   - Carta - 04692-2022-FMV/GO de 18 de julio de 2022 (Expediente n.° 037611-2022RE) Carta

[81] La solicitud de liberación de garantías presentada por la ET NINAWILKA S.A.C., se realizó mediante los documentos siguientes:
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 026715-2022 RE de 30 de mayo de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de 13 VIS pertenecientes a las Cartas Fianza n.° 122-04-05251 y n.° 122-04-05252.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 036481-2022 RE de 11 de julio de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (1) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-05-05524 y n.° 122-05-05523.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 028319-2022 RE de 06 de junio de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (7) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-03-05020 y n.° 122-03-05021. En este caso, se advierte que el anexo adjunto a la solicitud no detalla cuáles serían las (7) VIS; sin embargo, adjuntó la relación de los (21) GFB, y en efecto se realizó la liberación de garantías de (21) VIS.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 037611-2022 RE de 14 de julio de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (2) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-03-05101 y n.° 122-04-05102.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 047788-2022 RE de 12 de setiembre de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (3) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-08-06094 y n.° 122-08-06095.

fianza n.° 122-03-05102 y n.° 122-03-05101
- Carta-06242-2022-FMV/GO de 13 de setiembre de 2022 (Expediente n.° 047788-2022RE) Carta fianza n.° 122-08-06094 y n.° 122-08-06095

Dichas liberaciones comunicadas a la ET, se realizaron pese a que las referidas solicitudes fueron presentadas por la Entidad Técnica a pocos días de efectuado el desembolso y de iniciado el plazo ejecución de las Viviendas de Interés Social (VIS), situación que resulta inviable desde el punto de vista del proceso constructivo. Asimismo, respecto de treinta (30) VIS ubicadas en el departamento de Piura, la solicitud fue acompañada de documentación incongruente, que no garantizaba el cumplimiento de los requisitos establecidos en el 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, modificado con Resoluciones Ministeriales n.°s 236-2020-VIVIENDA y 328-2021-VIVIENDA publicadas el 23 de junio de 2020, el 26 de setiembre de 2020 y el 16 de octubre de 2021, respectivamente.

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, aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022, **(Apéndice n.° 46)** 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 del ahorro y del BFH; 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 DAS, supervisa, entre otros, al especialista 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.° 46)**, 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 de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General **(Apéndice n.° 46)** de 10 de abril de 2001, 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 treinta (30) Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) no cuenten con acceso a una vivienda adecuada; situación contraria a la misión, objetivos, actividades y funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como a la finalidad del Programa Techo Propio, evidenciándose además una **afectación a los ahorros de las familias beneficiarias**. Ocasionando, también, al **Fondo MIVIVIENDA S.A. un perjuicio económico ascendente a S/ 869 400,00** (Ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos y 00/100), correspondiente a las garantías de los **Bonos Familiares Habitacionales (BFH)** desembolsados con recursos del Estado.

2. **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.° 45),** en la

070

070

carta de renuncia de 21 de junio de 2022 y en el Certificado de Trabajo de fecha 6 de julio de 2022 **(Apéndice n.° 44)**, a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento y la Cédula de Notificación n.° 001-2026-CG/FMV-AC-NINAWILKA, mediante Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000001-2026-CG/4733-02-002 de 15 de julio de 2026, según se acredita en la Constancia de Notificación Electrónica de la misma fecha, y la Constancia de Acuse de Recibo n.° 35430-2026/4733-02-002 de 24 de julio de 2026; sobre lo cual no presentó comentarios y/o aclaraciones.

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 haber omitido efectuar el control de calidad y formular las observaciones correspondientes a las solicitudes de liberación de garantías**[82] presentadas por la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., y **haber permitido su liberación sin la debida verificación y validación documental**, así como controles establecidos en el Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de fecha 16 de setiembre de 2016, habiendo suscrito y posibilitando con ello que se concretara la liberación mediante las siguientes cartas:

- Carta - 03587-2022-FMV/GO de 07 de junio de 2022 (Expediente n.° 028319-2022RE) – Carta fianza n.° 122-03-05020 y n.° 122-03-05021.
- Carta - 03546-2022-FMV/GO de 07 de junio de 2022 (Expediente n.° 026715-2022RE) Carta fianza n.° 122-04-05252 y n.° 122-04-05251
- Carta - 03987-2022-FMV/GO de 17 de junio de 2022 (Expediente n.° 026715-2022RE) Carta fianza n.° 122-04-05252 y n.° 122-04-05251

La liberación de garantías, respecto de veintisiete (27) VIS ubicadas en el departamento de Piura, se realizó pese a que las referidas solicitudes fueron presentadas por la Entidad Técnica acompañadas de documentación incongruente, toda vez que se realizaron a pocos días de iniciado el plazo de ejecución de las Viviendas de Interés Social (VIS), situación que resulta inviable desde el punto de vista del proceso constructivo.

Sobre el particular, se verificó que, respecto a los FUE (Formulario Único de Edificación), que contiene información sobre la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación emitida por la Municipalidad correspondiente, la recepción de dos (2) FUE, se realizó seis (6) días antes del desembolso del BFH, y (1) FUE se realizó cinco (5) días antes del desembolso del BFH, no obstante que la ejecución de las VIS se debía realizar con los recursos del BFH y Ahorro, lo cual revela la incongruencia de la documentación. Asimismo, se verificó que dos (2) FUE tienen como fecha de recepción un (1) día después del desembolso; situación que resulta inviable desde el punto de vista del proceso constructivo.

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 de 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: 16), aprobado con Acuerdo de Directorio n.° 05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022 **(Apéndice n.° 46)**, que señalan: "*g) Ingresar, validar, supervisar y controlar los ingresos, renovaciones, reemplazos y*

[82] La solicitud de liberación de garantías se realizó mediante los documentos siguientes:
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 026715-2022 RE de 30 de mayo de 2022, mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de 13 VIS pertenecientes a las Cartas Fianza n.° 122-04-05251 y n.° 122-04-05252;
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 028319-2022 RE de 06 de junio de 2022), mediante la cual solicitó la liberación de las garantías de (7) VIS pertenecientes a la Cartas Fianza n.° 122-03-05020 y n.° 122-03-05021, sin embargo, adjuntó la relación de los (21) GFB, y en efecto se realizó la liberación de garantías de (21) VIS.

071

071

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.° 46)**, 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.° 46)**, 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 veintisiete (27) Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) no cuenten con acceso a una vivienda adecuada; situación contraria a la misión, objetivos, actividades y funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como a la finalidad del Programa Techo Propio, evidenciándose además una **afectación a los ahorros de las familias beneficiarias**. Ocasionando, también, al **Fondo MIVIVIENDA S.A. un perjuicio económico ascendente a S/ 782 460, 00 (**Setecientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y 00/100), correspondiente a las garantías de los **Bonos Familiares Habitacionales (BFH)** desembolsados con recursos del Estado.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la observación "La Gerencia de Operaciones liberó cartas fianza que garantizaban la construcción de Viviendas de Interés Social por parte de la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C., sin advertir que la solicitud de liberación contenía información incongruente que no aseguraba el cumplimiento normativo, verificando posteriormente la no culminación de la ejecución de las viviendas, ocasionando un perjuicio económico al Fondo MIVIVIENDA de S/ 869 400,00 y que treinta (30) grupos familiares beneficiarios no accedan a una vivienda adecuada y se afecte sus ahorros", 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 Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C. con RUC n.° 20600979541, a través de su Gerente General, señora Katty Estefanny Atamari Rosales, con DNI n.° 46995473, 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 solicitudes de liberación de sus garantías, mediante la presentación de

documentación que carecían de sustento o eran inconsistentes. Según se detalla a continuación:

i. Presentó al FMV la carta s/n de 30 de mayo de 2022 (Expediente n.° 026715-2022 RE), solicitando la liberación de las Cartas Fianza n.° 122-04-05251 y 122-04-05252, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV y el ahorro para la construcción de 13 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 contaba con un plazo remanente de 133 días.

ii. Presentó al FMV la carta s/n de 06 de junio de 2022 (Expediente n.° 028319-2022 RE), solicitando la liberación de la Carta Fianza n.° 122-03-05020 y 122-03-05021, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV y el ahorro para la construcción de 21 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 contaba con un plazo remanente de 91 días.

iii. Presentó al FMV la carta s/n de 11 de julio de 2022 (Expediente n.° 036481-2022 RE), solicitando la liberación de la Carta Fianza n.° 122-05-05523 y 122-05-05524, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV y el ahorro para la construcción de 01 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 contaba con un plazo remanente de 123 días.

iv. Presentó al FMV la carta s/n de 14 de julio de 2022 (Expediente n.° 037611-2022 RE), solicitando la liberación de la Carta Fianza n.° 122-03-05101 y 122-03-05102, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV y el ahorro para la construcción de 02 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 contaba con un plazo remanente de 68 días.

v. Presentó al FMV la carta s/n de 12 de setiembre de 2022 (Expediente n.° 047788-2022 RE), solicitando la liberación de la Carta Fianza n.° 122-08-06094 y 122-08-06095, la cual garantizaba el desembolso efectuado por el FMV y el ahorro para la construcción de 03 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 contaba con un plazo remanente de 161 días.

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 y su modificatoria aprobada con Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, para la ejecución de las 41 Viviendas de Interés Social (VIS), de las cuales 30 VIS son objeto de la observación:

1) **<u>Incumplimiento de la Obligación Principal de Ejecución de la Obra:</u>**

- Conforme lo exigía las Obligaciones de la ET en el literal f) 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, era de ciento ochenta (180) días calendario (de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Transitoria de la Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA), vencía entre el 19 de noviembre de 2022 y el 06 de marzo de 2023[83].

2) **<u>Incumplimiento de los Requisitos para la Liberación de Garantías:</u>**

- La ET solicitó la liberación de las Cartas Fianza n.° 122-04-05251, 122-04-05252; 122-03-05020, 122-03-05021; 122-05-05523, 122-05-05524; 122-03-05101, 122-03-05102; y, 122-08-06094 y

[83] VIS con códigos de proyectos: ICA-758-20-1A-22-2 y ICA-758-20-1A-22-1.

073

073

122-08-06095 las cuales garantizaban el desembolso efectuado por el FMV, y el ahorro 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.

3) **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."
(...)
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 30 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/ 869 400,00.

VI. CONCLUSIONES

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

1. El Fondo MIVIVIENDA liberó las cartas fianza presentadas por Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C. (ET), por los importes de S/ 1 188,180.00 que garantizaba el Bono Familiar Habitacional (BFH), y S/ 4 554,69 que garantizaba los Ahorros; dichas fianzas garantizaban la ejecución y entrega de cuarenta (40) Viviendas de Interés Social (VIS) en el departamento de Piura, del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), pese a que, las solicitudes de liberación de garantías presentadas por la ET, se realizaron entre cinco (5) y siete (7) días de iniciado el plazo de ejecución de las VIS, de un total de ciento ochenta (180) días, lo cual resulta inviable por proceso constructivo; asimismo, el FMV validó la documentación presentada por la ET, la cual no cumplía con los requisitos establecidos en la normativa aplicable, al encontrarse incompletos e incongruentes; verificándose durante el desarrollo de la presente auditoría que treinta (30) VIS correspondiente a treinta (30) GFB no fueron ejecutadas ni culminadas por la ET; finalmente, el FMV no realizó las acciones de seguimiento y monitoreo de manera aleatoria, que permitan verificar si las VIS se terminaron conforme a las condiciones técnicas mínimas establecidas; no obstante, en atención a los reclamos presentados por los GFB y luego de haberse liberado las garantías, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) durante los años 2023, 2024 y 2025 realizó la verificación a la ejecución de las VIS de nueve GFB, advirtiendo que ocho (8) VIS no fueron construidas y una (1) VIS no se culminó, lo que conllevó a la cancelación de la vigencia del Código de Registro de la ET.

La situación descrita ha transgredido lo dispuesto en el artículo 29, relacionado con los requisitos para la liberación de Garantías del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado con la Resolución Ministerial n.° 120-2020-VIVIENDA, y modificatorias; actividades 2 y 7 del Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de 16 de septiembre de 2016; incisos 1.1 y 1.11 del numeral 1 del artículo IV 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; y artículo 28, literal a), del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2017-VIVIENDA publicado el 28 de febrero de 2017.

Dicha situación ha ocasionado que treinta (30) Grupos Familiares Beneficiarios sean privados del acceso a una vivienda digna en el departamento de Piura, y que el FMV no cumpla con los objetivos del Programa Techo Propio; asimismo, ha generado un perjuicio económico al FMV por S/ 869 400,00 (Ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos y 00/100), correspondiente a la suma garantizada por los desembolsados con recursos del Estado respecto a 30 GFB cuyas VIS no se ejecutaron de acuerdo al Proyecto inscrito.

Los hechos descritos se originaron debido a que la funcionaria y la ex servidora, responsables en el Departamento de Administración y Subsidios de la Gerencia de Operaciones, omitieron las obligaciones de revisión, control de calidad y supervisión orientadas a asegurar la adecuada verificación de datos de la documentación que sustentaba la solicitud de liberación de garantías por parte de la ET NINAWILKA S.A.C. y su revisión cualitativa, que les hubiera permitido exigir el cumplimiento de las obligaciones a la ET o ejecutar las garantías.
(Observación n.° 1)

2. Demora del Fondo Mivivienda en la ejecución de las acciones para la recuperación del Bono Familiar Habitacional y Ahorro, impide la restitución de la condición de elegibles de los Grupos Familiares perjudicados por el incumplimiento de la Entidad Técnica, restringiendo su acceso a nuevos Bonos Familiares Habitacionales.
(Aspecto Relevante n.° 1)

3. La Gerencia de Operaciones no precisó en su "Procedimiento de Asignación de Bonos", el hito para el inicio del cómputo del plazo de siete (7) días hábiles para la verificación de las condiciones para que el grupo familiar elegible sea considerado como grupo familiar beneficiario y adquiera el derecho al BFH; así como, los requisitos para la asignación y/o desembolso del BFH; utilizando como criterio operativo la "FECHA_RECEPCION_CF" registrada en el NSTP; lo que podría afectar los plazos de las etapas posteriores y retrasos en la determinación del GFB; además, se dificulta el seguimiento integral del proceso
(Aspecto Relevante n.° 2)

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 que la Gerencia de Operaciones, en coordinación con las áreas competentes, establezca un documento o registro complementario al formato o carta de liberación generados por el NSTP. Este registro deberá integrarse en el expediente de liberación de garantías y contener, como mínimo, la siguiente información: La identificación de los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB) comprendidos en la garantía a liberar; la fecha y el monto de los desembolsos efectuados a la ET por dichos GFB; el plazo de ejecución de las VIS; la fecha y el número de expediente de la solicitud de liberación; la identificación de las cartas fianza, así como su fecha de emisión, fecha de vencimiento y plazo remanente; el resultado de la verificación de las VIS; la identificación de los GFB pendientes de liberar.

075

Asimismo, se debe establecer que los responsables de las actividades de liberación registren la fecha, el resultado y la conformidad de sus verificaciones. Esto permitirá contar con evidencia identificable de lo realizado por cada responsable antes de autorizar la liberación, sin perjuicio de las obligaciones de revisión, control de calidad y supervisión vigentes. De igual forma, garantizará un registro de trazabilidad para la seguridad del proceso y de la información.

Mientras el NSTP no incluya estas funciones, este mecanismo funcionará como un control obligatorio adicional. Después se evaluará si se integra al sistema.
(Conclusión n.° 1)

2. Disponer que la Gerencia de Operaciones, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y la Gerencia Legal implemente un mecanismo integral de gestión de los expedientes de recupero del BFH y ahorro, que comprenda la consolidación y actualización del universo de expedientes y su estado situacional; la validación de la información necesaria para determinar su antigüedad; la evaluación de la suficiencia y distribución de los recursos humanos en función de la carga de trabajo. A fin de que existan los mecanismos de seguimiento y alertas que permitan priorizar y asegurar la atención y derivación oportuna de los expedientes hacia las acciones de recupero que correspondan, considerando el impacto que la demora en dichas acciones genera en la restitución de la condición de elegibles de los Grupos Familiares Beneficiarios afectados, evitando prolongar de manera innecesaria su impedimento para acceder nuevamente al Bono Familiar Habitacional en cualquiera de sus modalidades.
(Conclusión n.° 2)

3. Disponer que la Gerencia de Operaciones establezca en el "Procedimiento de Asignación de Bonos" el hito que determina el inicio del cómputo del plazo de siete (7) días hábiles para la verificación del cumplimiento de las condiciones para que el GFE sea considerado GFB, así como los mecanismos para su registro y trazabilidad.

   Asimismo, que la Gerencia de Operaciones evalúe lo establecido en el artículo 25 del Reglamento Operativo, referido a los requisitos para la Asignación y Desembolso, en concordancia con la definición de "Asignación" establecida en el numeral 23.1 del artículo 23 del mismo Reglamento, diferenciando, según corresponda, los requisitos y la oportunidad en que deben ser cumplidos en cada etapa y, de corresponder, adopte las acciones que resulten pertinentes considerando su incidencia en la oportunidad de presentación y vigencia de las garantías.

   Estas acciones permitirán el control del cómputo de los plazos y, de las actuaciones posteriores del proceso de Asignación y Desembolso del BFH.
   (Conclusión n.° 3)

A la Procuraduría Pública de la Contraloría General de la República:

4. Iniciar las acciones civiles contra la funcionaria y ex servidora comprendidas 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 civil.

Apéndice n.° 3 Convenio n.° 001-2022-VIVIENDA de 14 de enero de 2022.

Apéndice n.° 4 Resolución Ministerial n.° 039-2022-VIVIENDA, publicada el 4 de febrero de 2022

Apéndice n.° 5 Cartas s/n de 22 de marzo de 2022, 22 de abril de 2022, 24 y 31 de mayo de 2022, 1 y 6 de junio de 2022, 8 y 9 de setiembre de 2022.

Apéndice n.° 6 Memorando N° 00596-2026-FMV/GO de 17 de abril de 2026.

Apéndice n.° 7 Ley n.° 27829 "Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)" y Resolución Ministerial n.° 404-2021-VIVIENDA

Apéndice n.° 8 Memorando n.° 000794-2026-FMV/GO de fecha 27 de mayo de 2026, sobre cartas fianzas y expediente de devolución.

Apéndice n.° 9 Diez (10) cartas fianza por BFH y Ahorro.

Apéndice n.° 10 Garantías de los 41 GFB se muestran en el "Cuadro de Garantías".

Apéndice n.° 11 Memorando n.° 0695-2026-FMV/GO de 7 de mayo de 2026.

Apéndice n.° 12 Carta Fianza n.° 122-04-05524.

Apéndice n.° 13 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", modificada por Resolución Ministerial n.° 236-2020-VIVIENDA, publicada el 26 de setiembre de 2020 y Resolución Ministerial n.° 328-2021-VIVIENDA, publicada el 16 de octubre de 2021.

Apéndice n.° 14 Carta s/n recibida por trámite documentario del FMV S.A. el 19 de mayo de 2022 (expediente n.° 024227-2022RE), remitiendo la resolución del contrato de obra bilateral del Programa Techo Propio – CSP, suscrita entre la ET NINAWILKA S.A.C. y el GFB Pasache Calderon Lenny Alexander, acordando la devolución del BFH.

Apéndice n.° 15 Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada mediante Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA publicado el 28 de febrero de 2017, y modificatorias.

Apéndice n.° 16 Manual del Procedimiento de Liberación de Garantías en la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio, aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 041-2016-FMV/GG de 16 de setiembre de 2016.

Apéndice n.° 17 Cartas S/N recibidas por el FMV en los meses mayo, junio, julio y setiembre de 2022, siguientes:

- Carta S/N y sin fecha, Expediente 026715-2022 RE de 30 de mayo de 2022.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 028319-2022 RE de 06 de junio de 2022.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 036481-2022 RE de 11 de julio de 2022.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 037611-2022 RE de 14 de julio de 2022.
- Carta S/N y sin fecha, Expediente 047788-2022 RE de 12 de setiembre de 2022.

Apéndice n.° 18 Memorando n.° 0821-2026-FMV/GO de 1 de junio de 2026 que contiene el expediente de liberación de garantías fedateado.

Apéndice n.° 19 Cuarenta (40) Formatos Únicos de Edificación (FUE).

Apéndice n.° 20 Anexo IV "Formulario Único de Edificación – FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación", aprobado mediante la Resolución Ministerial n.° 305-2017-VIVIENDA "Aprueban formatos y formularios relativos a los procedimientos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación", publicado el 22 de

Jefe del Órgano del Control Institucional – Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

agosto de 2017.

Apéndice n.° 21 Cuadro resumen de las respuestas de los Municipios.

Apéndice n.° 22 Oficio n.° 0039-2026-MDLU/GM de 15 de mayo de 2026, de la Municipalidad Distrital de La Unión, adjunta el Informe n.° 0221-2026-MDLU/SGDTYC de 14 de mayo de 2026.

Apéndice n.° 23 Oficio n.° 207-2026-MDV/A de 15 de mayo de 2026, adjunta el Informe n.° 606-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P. y el Informe n.° 695-2026-GDTI-MDV-ING.J.W.P.P

Apéndice n.° 24 Fotografías proporcionadas por el municipio fueron comparadas con las fotografías presentadas por la ET NINAWILKA en sus informes.

Apéndice n.° 25 Oficio n.° 0531-2026/MPS-OGGDAC de 15 de mayo de 2026.

Apéndice n.° 26 Treinta y nueve (39) actas de conformidad denominadas "Acta de Recepción de Obra", suscritas con las jefaturas familiares.

Apéndice n.° 27 Cuadro de documentos presentados por la ET.

Apéndice n.° 28 Informes de verificación siguientes: Informe de Verificación n.° 017-2022/GSGA/CSP, Informe de Verificación n.° 019-2022/GSGA/CSP e Informe de Verificación n.° 020-2022/GSGA/CSP.

Apéndice n.° 29 Cartas n.os 03587-2022-FMV/GO, 03546-2022-FMV/GO, 03987-2022-FMV/GO, 04538-2022-FMV/GO, 04582-2022-FMV/GO, 04692-2022-FMV/GO y 06242-2022-FMV/GO, el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Apéndice n.° 30 Formato de solicitud de autorización de reducción y/o liberación de-Modalidad I:CSP.

Apéndice n.° 31 Memorando n.° 00829-2026-FMV/GO de 2 de junio de 2026 sobre las revisiones cualitativas y cuantitativas.

Apéndice n.° 32 Oficio n.° 008-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de 27 de mayo de 2026.

Apéndice n.° 33 Carta n.° 0075-2026-FMV/GPIS de 2026 de 2 de febrero de 2026, remitiendo los Informes de verificación n.° 233-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 248-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 238-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 468-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 1010-2023/ FMV/CSP-MV; Informe n.° 1012-2023/ FMV/CSP-MV; n.° 2171-2024/ FMV/CSP-MV; n.° 239-2025/ FMV/CSP-MV; e Informe n.° 1553-2025-VE-CSP.

Apéndice n.° 34 Memorando n.° 000067-2026-FMVC/GO de 16 de enero de 2026.

Apéndice n.° 35 Oficio n.° 000025-2026-CG/OC4733 de 29 de enero de 2026.

Apéndice n.° 36 Oficio n.° 000009-2026-CG/OC4733 de 12 enero de 2026.

Apéndice n.° 37 "Fichas de Visita a la VIS".

Apéndice n.° 38 Oficio n.° 004-2026-CG/OC4733-AC-NINAWILKA de fecha 22 de mayo de 2026.

Apéndice n.° 39 Memorando n.° 000795-2026-FMV/GO de 27 de mayo de 2026, incluye correos y cartas notariales.

Apéndice n.° 40 Memorando n.° 0000624-2026-FMV/GO de 23 de abril de 2026.

Apéndice n.° 41 Memorando n.° 000880-2026-FMV/GO de fecha 10 de junio de 2026.

Apéndice n.° 42 Solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación Gratuito del MINJUS el día 08 de junio de 2026, adjuntando el cargo y la solicitud.

Apéndice n.° 43 Resolución n.° 095-2023-FMV/GPIS de 13 de octubre de 2023.

Apéndice n.° 44 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.
44.1 Enith Sofía Vigo Díaz

Jefe del Órgano del Control Institucional – Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

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

Abogado (a) – OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

078

078

Notificación de la Desviación de Cumplimiento
- Cédula de Notificación n.° 002-2026-CG/FMV-AC-NINAWILKA de 15 de julio de 2026.
- Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000002-2026-CG/4733-02-002 de 16 de julio de 2026.
- Constancia de Notificación Electrónica de 16 de julio de 2026.
- Constancia de Acuse de Recibo n.° 33212-2026/4733-02-002 de 16 de julio de 2026.

Comentarios o aclaraciones presentadas
- Carta s/n de 21 de julio de 2026.

44.2 Sissi Bernal Ñaupa

Notificación de la Desviación de Cumplimiento
- Cédula de Notificación n.° 001-2026-CG/FMV-AC-NINAWILKA de 15 de julio de 2026.
- Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000001-2026-CG/4733-02-002 de 15 de julio de 2026.
- Constancia de Notificación Electrónica de 15 de julio de 2026.
- Constancia de Acuse de Recibo n.° 35430-2026/4733-02-002 de 24 de julio de 2026.

44.3 Evaluación de comentarios o aclaraciones por comisión auditora

Apéndice n.° 45 Documentos que establecen el vínculo contractual, funcional y laboral con los funcionarios y/o servidores implicados en los hechos observados

45.1 Enith Sofía Vigo Díaz
- Memorando n.° 2386-2021-FMV/GO de 4 de octubre de 2021
- Memorando n.° 1046-2022- FMV/GA de 23 de noviembre de 2022

45.2 Sissi Bernal Ñaupa
- Contrato de Personal n.° 28-2018-CAP/FMV de 7 de junio de 2018
- Certificado de Trabajo de fecha 6 de julio de 2022.
- Carta de Renuncia de 21 de junio de 2022

Apéndice n.° 46 Documentos de gestión de la entidad o dependencia que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de las personas comprendidas en los hechos observados.

- Reglamento de Organización y Funciones (V24) del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 02-08D-2022 de 20 de abril de 2022, con firmas digitales.
- Reglamento de Organización y Funciones (V25) del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 15-11D-2021 de 15 de junio de 2022, con firmas digitales.
- Reglamento de Organización y Funciones (V26) del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° 06-14D-2022 de 26 de julio de 2022, con firmas digitales.
- Manual de Organización y Funciones de la Gerencia de Operaciones (V16) aprobado mediante Acuerdo de Directorio n.° AD-05-04D-2022 de 22 de febrero de 2022, con firmas digitales

Jefe del Órgano del Control Institucional - Fondo MIVIVIENDA S.A.
Supervisor de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.
Jefe de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.
Abogado (a) OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.
Integrante de Comisión OCI - Fondo MIVIVIENDA S.A.

- Ley del Código de Ética de la Función Pública publicada, en el diario oficial El Peruano, el 13 de agosto de 2002.
- 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, 31de agosto de 2026.

Ana Milagros Aguilar Varillas
Supervisora

Cinthia Yngrid Gómez Salcedo
Jefa de la Comisión Auditora

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

Ayde Magali Huayllani Vargas
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, 31 de agosto de 2026.

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

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por
GOMEZ SALCEDO Cinthia Yngrid
FAU 20131378972 soft
Motivo: Para notificar
Fecha: 07-09-2026 18:38:49 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por AGUILAR VARILLAS Ana Milagros FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07-09-2026 15:52:25 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

San Isidro, 07 de Setiembre de 2026

OFICIO N° 000151-2026-CG/OC4733

Señor
Gerardo Freiberg Puente
Presidente del Directorio
Fondo Mivivienda S.A.
Calle Amador Merino Reyna 285 San Isidro
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite el Informe de Auditoría n.° 002-2026-2-4733-AC

Referencia : a) Oficio n.° 00083-2026-CG/OC4733 de 13 de abril de 2026.
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, a la "Ejecución de Viviendas de Interés Social y Liberación de Garantías, en la Modalidad de Construcción en Sitio Propio, Relacionadas con la Entidad Técnica NINAWILKA S.A.C. en el Departamento de Piura", en el Fondo Mivivienda S.A. a su cargo

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 002-2026-2-4733-AC, incluyendo sus apéndices en el cual ha sido remitido al Procurador Público de la Contraloría General de la República para el inicio de las acciones legales civiles por la observación identificada en el referido informe.

Finalmente, se remite el citado Informe de Auditoría digitalizado incluyendo sus apéndices, en dos (2) Tomos que contienen mil cuarenta y seis (1 046) 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 Servicios de Control Posterior[1].

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de consideración y estima.

Atentamente,

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

(AAV/cgs)

Nro. Emisión: 00268 (4733 - 2026) Elab:(U62439 - 5303)

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

96 AÑOS 1930 - 2026
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: **AFCLULE**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por GOMEZ SALCEDO Cinthia Yngrid FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-09-2026 08:58:53 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000003-2026-CG/4733-02-002

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000151-2026-CG/OC4733
EMISOR	:	CINTHIA YNGRID GOMEZ SALCEDO - JEFE DE COMISIÓN - EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, RELACIONADAS CON LA ENTIDAD TÉCNICA NINAWILKA S.A.C. EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	GERARDO CARLOS REINHOLD FREIBERG PUENTE
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	FONDO MIVIVIENDA S.A.
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° [redacted]
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
N° FOLIOS	:	1047

Sumilla: Se remite el Informe de Auditoría n.° 002-2026-2-4733-AC, Informe de Auditoría digitalizado incluyendo sus apéndices, en dos (2) Tomos que contienen mil cuarenta y seis (1 046) 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 Servicios de Control Posterior.

Se adjunta lo siguiente:

1. 0820260509604 (Tomo 1 parte 1)[F]
2. 0820260509604 (Tomo 1 parte2)[F]
3. 0820260509604 (Tomo 1 parte3)[F]
4. 0820260509604 (Tomo 2 de parte 1)[F]

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/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AKXQCDO**

Firmado digitalmente por GOMEZ SALCEDO Cinthia Yngrid FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-09-2026 08:58:53 -05:00

5. 0820260509604 (Tomo 2 parte 2)[F]

6. OFICIO-000151-2026-OC4733[F]

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/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AKXQCDO**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08-09-2026 09:02:19 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000151-2026-CG/OC4733
EMISOR	:	CINTHIA YNGRID GOMEZ SALCEDO - JEFE DE COMISIÓN - EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS, EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, RELACIONADAS CON LA ENTIDAD TÉCNICA NINAWILKA S.A.C. EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	GERARDO CARLOS REINHOLD FREIBERG PUENTE
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	FONDO MIVIVIENDA S.A.

Sumilla:

Se remite el Informe de Auditoría n.° 002-2026-2-4733-AC, Informe de Auditoría digitalizado incluyendo sus apéndices, en dos (2) Tomos que contienen mil cuarenta y seis (1 046) 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 Servicios de Control Posterior.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la CASILLA ELECTRÓNICA N° [redacted]:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000003-2026-CG/4733-02-002
2. 0820260509604 (Tomo 1 parte 1)[F]
3. 0820260509604 (Tomo 1 parte2)[F]
4. 0820260509604 (Tomo 1 parte3)[F]
5. 0820260509604 (Tomo 2 de parte 1)[F]
6. 0820260509604 (Tomo 2 parte 2)[F]
7. OFICIO-000151-2026-OC4733[F]

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/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **ARQQDOJ**

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/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **ARQQDOJ**

Firmado digitalmente por CHUMBIRIZA TAPIA Carlos Elias FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07-09-2026 18:09:32 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Jesús María, 07 de Setiembre de 2026

MEMORANDO N° 000541-2026-CG/VICOS

A: **Jose David Diaz Lopez Aliaga**
Procurador Público(e)

De: **Carlos Elias Chumbiriza Tapia**
Subgerente de Control del Sector Vivienda Construcción y Saneamiento

Asunto: Remisión de Informe de Auditoría N° 002-2026-2-4733-AC, a la "Ejecución de Viviendas de Interés Social y liberación de garantías, en la modalidad de construcción en sitio propio, relacionadas con la entidad técnica Ninawilka S.A.C. en el departamento de Piura".

Referencia: a) Carta N° 000020-2026-CG/OC4733 de 31 de agosto de 2026
Expediente N° 0820260509604 de 31 de agosto de 2026
b) Memorando N° 000040-2026-CG/OC4733 de 7 de setiembre de 2026.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), a través del cual la jefa del Órgano de Control Institucional del Fondo Mivivienda – OCI del FMV remitió por mesa de partes de la Contraloría General de la República, el Informe de Auditoría N° 002-2026-2-4733-AC, a la "Ejecución de Viviendas de Interés Social y liberación de garantías, en la modalidad de construcción en sitio propio, relacionadas con la entidad técnica Ninawilka S.A.C. en el departamento de Piura", con precisión del total de folios de mil dieciocho (1 018) folios a mil cuarenta y seis (1 046) folios, por error material involutario, señalado mediante documento de la referencia b).

Al respecto, esta Subgerencia de Control remite a su Despacho de manera física, el Informe de Auditoría N° 002-2026-2-4733-AC antes señalado, el mismo que se encuentra conformado por dos (2) tomos con un total de mil cuarenta y seis (1 046) folios, para las acciones que correspondan.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Carlos Elias Chumbiriza Tapia
Subgerente de Control del Sector Vivienda Construcción y Saneamiento
Contraloría General de la República

(CCT/dcñ)

Nro. Emisión: 02957 (L336 - 2026) Elab:(U65354 - L336)

96 AÑOS 1930 - 2026

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: **XOLDIYM**