

REGLAMENTO DE CRÉDITO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: Definiciones

Para los fines del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

AHORRO PROGRAMADO	:	Sustento de ingresos de los Subprestatarios. Esta modalidad de evaluación crediticia consiste en ahorrar, de manera mensual e ininterrumpida hasta alcanzar el monto de la cuota inicial requerida.
ANEXOS	:	A- Formato Único de Solicitud Operativa de Desembolso de Crédito A1- Carta de Solicitud de Desembolso virtual y detalle B- Pagaré C- C.01 Hoja Resumen del Subprestatario C.02 Hoja Resumen de Tasación de inmuebles. C.03 Declaración Jurada de Origen de Fondos D- Tarifario de Comisiones y Gastos Judiciales.
AUTO ADMISORIO	:	Auto mediante el cual se resuelve la admisibilidad de la demanda de ejecución de garantías.
AVAL	:	Garantía cambiaria para el pago de un título valor dada a favor del Subprestatario del financiamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A.
BBP		Bono del Buen Pagador.
BCRP	:	Banco Central de Reserva del Perú.
BIEN FUTURO	:	Vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.
BIEN TERMINADO	:	Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos
BMS		Bono MiVivienda Sostenible.
BUEN PAGADOR	:	Subprestatario que ha cumplido con el pago puntual de sus obligaciones frente a las IFI, se podrá aceptar un atraso máximo de 30 días en el pago de las mismas.
CARTA FIANZA	:	Modalidad de la Fianza.
CASCO HABITABLE	:	La edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño, y acabados exteriores con excepción de pintura.
CLÁUSULA-HIPOTECA CONVENCIONAL	:	Cláusula que se pacta en el contrato de compraventa de bien futuro, de conformidad con la Directiva No. 002-2003-SUNARP/SN, mediante la cual el Registrador tiene la obligación de extender de oficio la hipoteca correspondiente al Subprestatario de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato mencionado cuando el bien llega a existir.
CODEUDOR	:	Persona Natural que compartirá la deuda con el subprestatario y tendrá la obligación de reportarse a la central de riesgos, reduciendo así el riesgo de morosidad. No se considera al Codeudor para el sustento de ingresos del Subprestatario

CONSTRUCCIÓN DE LA FABRICA	:	Casco habitable.
CONVENIO	:	El Convenio de Canalización de Recursos de El Fondo, instrumento mediante el cual se formaliza la participación de la IFI y se establecen sus obligaciones y derechos.
CONVIVENCIA	:	Vida de relación entre un hombre y una mujer libres de impedimento matrimonial, bajo un mismo techo, con permanencia de por lo menos dos (02) años continuos, que origina un régimen de sociedad de gananciales. Los Subprestatarios podrán acreditar la convivencia ante las IFI mediante la presentación de una declaración jurada. Mediante verificaciones que realicen periódicamente las IFI, de acuerdo a lo establecido en sus políticas de crédito, constatarán la veracidad de las citadas declaraciones juradas.
EJECUCIÓN DE GARANTÍA	:	Proceso judicial iniciado para lograr el remate de la vivienda o solicitud de ejecución de un patrimonio fideicometido o venta por una empresa del Sistema Financiero Nacional, autorizada a operar comisiones de confianza o fideicomisos conforme lo señala el numeral 243.1 de la Ley de Títulos Valores sobre el Título de Crédito Hipotecario Negociable.
EL FONDO/FONDO MIVIVIENDA S.A./FMV S.A.	:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
FIANZA	:	De conformidad con el artículo 1868° del Código Civil, es aquella por la que el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor.
FIDUCIARIO	:	Entidad autorizada a desempeñarse como Fiduciario, en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 26702, que estará a cargo de administrar los recursos del Fondo a ser destinados a financiar los Préstamos.
FONAVI	:	Fondo Nacional de Vivienda.
GARANTÍA	:	Referencia a la constitución de una primera y preferente hipoteca o del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) o alternativamente el contrato de fideicomiso en garantía sobre la vivienda financiada con recursos de El Fondo.
GASTOS DE CIERRE	:	Son los gastos por los siguientes conceptos: Tasación, Estudio de Títulos, Gastos Notariales, Certificado de Registro Inmobiliario, Gastos Registrales, Impuesto de Alcabala y Comisión por Desembolso. Podrán ser financiados, siendo el máximo importe el equivalente al 5% del Valor de Vivienda.
IFI	:	Institución Financiera Intermediaria calificada de acuerdo a las Políticas del FMV S.A. para intermediar sus recursos.
INGRESO LÍQUIDO	:	Ingreso Bruto deducido de las retenciones de Ley (AFP, Impuesto a la Renta y otros), judiciales y de las obligaciones mensuales directas de pago (las mismas que consideran los pagos mensuales por créditos directos en el sistema financiero; en el caso de tarjetas de crédito se consideran los pagos mínimos).
MAL PAGADOR	:	El subprestatario que ha incumplido con el pago puntual de las cuotas del subpréstamo ocasionando que la IFI lo dé por vencido, de conformidad con el contrato de crédito e inicie el proceso de ejecución de garantía hipotecaria.
PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL	:	Atributo económico que se otorga a quienes adquieran un crédito y cumplan con las condiciones establecidas en el artículo N° 16.

Gerente Legal
Pedro
F. Mas
Santelli
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente Legal
Paul
Cárdenas
Cóndezo
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente Comercial
Javier
Pinto
Povea
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente de Operaciones
Pablo
Arciniega
ABOCCO
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente Legal
Pablo Arciniega
ABOCCO
Fondo MIVIVIENDA S.A.

PRÉSTAMO :	Recursos financieros de El Fondo (prestador) canalizados por El Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
REGLAMENTO DE CRÉDITO :	El presente instrumento normativo.
SBS :	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
SUBPRÉSTAMO :	Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos de El Fondo, a favor de un subprestatario, destinada a financiar los actos descritos en el artículo 4° del presente Reglamento
SUBPRESTATARIO :	<p>Persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, que cumple con los siguientes requisitos para acceder al Subpréstamo:</p> <ol style="list-style-type: none"> haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la IFI que otorgue el Subpréstamo correspondiente; que el solicitante y/o, en su caso, su cónyuge o su conviviente legalmente reconocido independientemente de su régimen patrimonial e hijos menores de edad, no sean propietarios o copropietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE (TCHN) :	Es el título valor que representa el derecho real de hipoteca sobre la vivienda financiada, que puede ser endosado sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento; a favor de su último tenedor
VALOR DE VIVIENDA :	Es el precio de la transferencia del Inmueble al Subprestatario y resulta de sumar el valor de la construcción de la fábrica o casco habitable de la vivienda más el estacionamiento independizado (en tanto que se adquiera de manera simultánea a la vivienda y forme parte del proyecto/conjunto inmobiliario del cual forma parte la vivienda a ser adquirida), más el valor del terreno o aires independizados, más el Impuesto General a la Venta (IGV) y otros costos. El valor de vivienda se establece en el artículo N° 5 sección "Calificación de las Viviendas"
VIVIENDA :	Unidad básica habitacional compuesta de ambientes destinados a albergar a una familia, que reúna como mínimo áreas destinadas a estar, dormir, higiene, cocinar y lavar, con servicios públicos domiciliarios y que cumpla con las condiciones básicas de habitabilidad. La vivienda, de ser el caso, podrá considerar un depósito y/o un estacionamiento independizado que deberá adquirirse de manera simultánea con la vivienda y formar parte del proyecto inmobiliario o conjunto inmobiliario del cual forma parte la vivienda a ser adquirida.
VIVIENDA RECUPERADA :	<p>Aquella vivienda que ha pasado a propiedad de una IFI, ya sea por la vía judicial o extrajudicial.</p> <ol style="list-style-type: none"> La vía judicial implica que la IFI demande al deudor ante el Poder Judicial solicitando la ejecución de la garantía que respaldó su crédito. La vía extrajudicial implica la celebración de un acto (conciliación, dación en pago u otro) por medio del cual el deudor transfiere el inmueble al acreedor para cancelar su deuda o a través de un mecanismo extrajudicial de venta previsto en la legislación vigente. <p>En ambos supuestos es necesario considerar que la IFI debe dar por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo.</p>



ARTÍCULO 2: Objeto

El presente Reglamento de Crédito tiene por objeto establecer los términos y condiciones de los Préstamos a ser otorgados a favor de las IFI, con cargo a los recursos de El Fondo. Asimismo, establece el marco por el cual deben regirse las IFI al otorgar Subpréstamos destinados a financiar la construcción y adquisición de viviendas a los Subprestatario, así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

ARTÍCULO 3: Falsedad de información

En los casos de falsedad de información, se darán por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo, quedando automáticamente obligado el Subprestatario a cancelar el íntegro del saldo insoluto del Subpréstamo, el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial ya percibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, en estos casos, el Subprestatario deberá pagar una penalidad a favor de El Fondo, equivalente al diez por ciento (10%) de dicho saldo. Igualmente, para este caso de verificación de falsedad de la información, no será aplicable la cobertura de riesgo crediticio indicada en el artículo 11° del presente Reglamento.

ARTÍCULO 4: Utilización de los Recursos de El Fondo

Los recursos de El Fondo se utilizarán para otorgar Préstamos a favor de las IFI, para que a su vez éstas otorguen Subpréstamos a ser destinados a financiar:

- a Las adquisiciones de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, comprendidas dentro de los alcances del presente Reglamento.
- b La adquisición de unidades inmobiliarias constituidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos del FONAVI.
- c Las adquisiciones de viviendas recuperadas o que estén en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de Subpréstamos originalmente otorgados con recursos de El Fondo o por la causal a que se refiere el artículo 3° del presente Reglamento.
- d La adquisición de viviendas recuperadas por las IFI provenientes de productos del FMV u otros productos hipotecarios.
- e Las adquisiciones de viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, división de terrenos o la terminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso las IFI pueden otorgar préstamos a los Subprestatario para la construcción de sus viviendas o la culminación de las mismas, pudiéndose incluir dentro del monto del préstamo la parte proporcional del costo de la habilitación urbana que se requiera.
- f La construcción de viviendas en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor.
- g El mejoramiento de viviendas, en cuyo caso no será de aplicación el atributo del BBP ni Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial.

En el caso de copropietarios de terrenos que deseen acceder a financiamiento con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., es necesario contar con la aprobación y compromiso de la totalidad de condóminos para la realización de la construcción proyectada.



Los condóminos igualmente se obligarán a hipotecar el terreno o constituir el TCHN sobre el mismo a favor de la IFI, pactándose que la garantía hipotecaria o el TCHN constituido se extenderá a su vivienda, una vez que concluya la construcción e independización de la obra.

Cabe precisar que no se financia con los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto, de luces, de pistas y desagüe así como de servidumbres de paso, ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. serán utilizados en la adquisición, mejoramiento y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el Subprestatario y su familia, si la hubiera.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. podrán ser también utilizados para financiar a peruanos en el extranjero. En este esquema, la vivienda podrá ser ocupada, de ser el caso, por un familiar de cualquiera de los cónyuges, hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. no pueden ser destinados a la adquisición o construcción de viviendas con fines comerciales o de lucro.

Si con posterioridad al desembolso del crédito con recursos del El Fondo, se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa-habitación dentro de los primeros 3 años desde la fecha de desembolso del Subpréstamo, se extornará el crédito.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. podrán financiar como máximo dos veces a un mismo subprestatario, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido; para ello no deben tener ningún subpréstamo pendiente de pago al Fondo MIVIVIENDA S.A. Cabe mencionar, que solo uno de los subpréstamos podrá contar con atributos o subsidios (en el caso del BMS aplicará lo indicado en su Reglamento) adicionales para el subprestatario.

Se acepta la figura de codeudor bajo los siguientes términos:

- La figura de codeudor garantiza la continuidad de flujos de las cuotas ante la eventualidad que el titular no pueda pagar la cuota en la fecha pactada (cronograma de pagos), dándole mayor respaldo a la operación crediticia, reduciendo de esta manera el riesgo de la morosidad.

El codeudor no debe tener participación en la propiedad del bien que se está financiando, el cual estará a nombre del titular.

- No se considera al codeudor para el sustento de ingresos del Subprestatario.

ARTICULO 5: Desembolso de Recursos

1. Adquisición de Bien Terminado

Para efectuar el desembolso, COFIDE deberá haber recibido de la IFI la Carta Solicitud de Desembolso, así como el Pagaré emitido a satisfacción de COFIDE por el monto que se solicita en el Expediente de Crédito, según los modelos dispuestos como anexos A, B y C que forman parte integrante del Reglamento. En estos casos, la IFI tiene un plazo de 30 días calendarios contados a partir de la fecha del desembolso para remitir a COFIDE copia de la nota de abono del desembolso a favor del Subprestatario y un plazo de 90 días calendario para remitir copia de la ficha o partida registral de la vivienda objeto del financiamiento con la respectiva inscripción de la primera y preferente hipoteca a su favor o del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) en los Registros Públicos o alternativamente del contrato de fideicomiso en garantía.

2. Adquisición de Bien Futuro

Para el caso de adquisición de bien futuro, los préstamos que canalice COFIDE a cada IFI serán desembolsados previa presentación de la solicitud de desembolso, el pagaré

emitido a satisfacción de COFIDE por el monto que se solicita y el Expediente de Crédito completo según se detalla en el Artículo 1° del presente Reglamento.

En estos casos, la IFI tiene un plazo de 30 días calendario contados a partir de la fecha del desembolso para remitir a COFIDE copia de la nota de abono del desembolso efectuado a favor del Subprestatario.

Adicionalmente, la IFI deberá optar por remitir a COFIDE la siguiente documentación:

a) Copia de la ficha o partida registral del predio matriz sobre el que se construye la vivienda objeto de financiamiento donde conste la inscripción de la Predeclaratoria de Fábrica y el contrato de compraventa y préstamo con la cláusula de hipoteca convencional incorporada, dentro de un plazo no mayor a los 60 días calendarios de efectuada dicha inscripción. En este caso, la IFI deberá verificar que, independizada la vivienda en forma definitiva, se haya procedido a la inscripción del contrato de compraventa y préstamo junto con la garantía que lo respalda.

b) Copia de la ficha o partida registral de la vivienda objeto de financiamiento con la respectiva inscripción en los Registros Públicos de primera y preferente hipoteca a su favor o del TCHN o alternativamente el contrato del fideicomiso en garantía, dentro de un plazo no mayor a los 60 días calendarios de efectuada la independización de la vivienda o la declaratoria de fábrica, según corresponda.

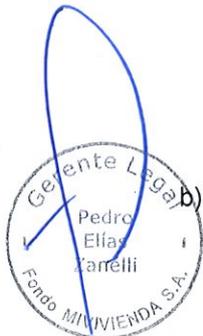
3. Se podrá efectuar el reembolso de operaciones previamente desembolsadas por la IFI. Para tal efecto, la IFI deberá presentar, en adición a los documentos estipulados en el presente artículo, una copia de la nota de abono del desembolso a favor del Subprestatario.

El plazo máximo que tendrá una IFI para presentar su solicitud de reembolso será de hasta 30 días calendarios, contados a partir de la fecha del desembolso efectuado por la IFI al Subprestatario. Durante el periodo comprendido entre el desembolso de la IFI y el reembolso de la operación por parte de COFIDE, la IFI se obliga a cobrar a los Subprestatarios sólo los intereses correspondientes, a efectos de que las condiciones de plazo y forma de pago de cada Préstamo sean similares a las de cada Subpréstamo. No están incluidas operaciones con periodo de gracia.

4. Como modalidad alternativa, la IFI podrá solicitar al Fiduciario el desembolso de los recursos mediante correo electrónico u otro medio electrónico que el Fondo determine, para lo cual deberá remitir en forma digital una Carta Solicitud, con carácter de declaración jurada, firmada por sus representantes previamente designados, adjuntando un Anexo que contenga el detalle de las operaciones individuales correspondientes al monto total solicitado. Para que la IFI pueda aplicar a esta modalidad de desembolso, deberá cumplir con las condiciones previamente establecidas por el Fondo.

Asimismo, la IFI podrá solicitar al Fiduciario los desembolsos de los recursos mediante la remisión en digital del expediente, quedando la IFI obligada a la custodia del expediente en físico original y de la remisión del Pagaré respectivo, debido a que éste último es un Título Valor. La IFI podrá remitir un pagaré incompleto con instrucciones de llenado en los primeros días de cada mes, antes de cualquier desembolso, que respalde los desembolsos digitales presentados en ese periodo de tiempo. De ser así, post desembolso de los créditos la IFI deberá reemplazar dicho pagaré incompleto por pagarés individuales correspondientes a cada operación en los 05 primeros días útiles del siguiente mes de presentado el Pagaré Incompleto; de no cumplir en el plazo indicado, el FMV queda facultado a adoptar medidas que conlleven al cumplimiento de la obligación por parte de la IFI.

Se dará validez a la firma digital impresa por parte de los Funcionarios de la IFI en los Anexos FMV del Expediente de Crédito, estando exceptuado del alcance de la misma el Pagaré, que sí debe llevar firmas manuscritas.



- Una vez que COFIDE abone el Préstamo a la IFI, ésta tiene un plazo de hasta cinco días útiles para desembolsar el Subpréstamo.

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas a ser financiadas con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- El mínimo Valor de Vivienda a ser adquirida, mejorada o construida será de S/57, 500.00 soles y
- El máximo Valor de Vivienda a ser adquirida, mejorada o construida será de S/ 410,600.00 soles.

Los rangos de los valores de vivienda del producto se expresarán en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor - IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

ARTÍCULO 6: Transferencia de los Recursos de El Fondo

COFIDE canalizará y transferirá los recursos de El Fondo a las IFI elegibles, mediante la aprobación de Préstamos.

Los Préstamos que canalice COFIDE a cada IFI serán desembolsados a través de las operaciones de crédito que hubiesen aprobado las IFI. Los desembolsos se efectuarán en la cuenta de la IFI en el BCRP o alternativamente en la cuenta que la IFI designe a satisfacción de COFIDE.

ARTÍCULO 7: Términos y Condiciones de los Préstamos a las IFI

- La tasa de interés y las comisiones de los Préstamos serán establecidas por El Fondo o por la instancia o institución a la que El Fondo delegue esta facultad, la misma que será comunicada mediante carta a todas las IFI participantes.
- El Fondo podrá establecer tasas de interés diferenciadas en función al riesgo relativo y al acceso a financiamiento de mediano y largo plazo de las IFI.
- Los Préstamos de El Fondo a las IFI serán denominados en la moneda que El Fondo determine. La cancelación del principal, intereses y comisiones por parte de las IFI será realizada en la misma moneda del desembolso.

El plazo de los Préstamos de El Fondo a las IFI será desde 05 y hasta 20 años. La cancelación del principal, intereses y comisiones se efectuará preferentemente en forma mensual, pudiendo acordar COFIDE y las IFI otra forma de pago del Préstamo.

- La IFI podrá efectuar el **prepago** parcial o total del Préstamo. Para ello, se considerará lo estipulado en el artículo 8º, literal d) del presente Reglamento.
- Una IFI podrá sustituir en la obligación de un Préstamo a la IFI que originalmente lo recibió, debiendo la primera solicitar a COFIDE la aprobación de la sustitución y la segunda presentar una comunicación escrita a COFIDE mediante la cual expresa su aceptación a la misma. Adicionalmente, en estos casos el Subpréstamo a que dio lugar el Préstamo también deberá ser asumido por la nueva IFI deudora. COFIDE deberá solicitar la aprobación al FMV para ejecutar estas operaciones.

En estos casos COFIDE, luego de aprobar la sustitución, procederá a trasladar y registrar a la nueva IFI deudora el saldo pendiente de pago del Préstamo, quedando desde ese momento liberada del Préstamo la IFI que originalmente lo recibió.

- A los Préstamos para adquirir bienes futuros, se les otorgará un plazo de gracia de hasta 6 meses, en función al plazo de gracia solicitado por el Subprestatario en el Subpréstamo respectivo.

- h. Durante dicho período, la IFI no pagará el principal ni los intereses del Préstamo, debiendo sin embargo pagar las comisiones que establezca El Fondo. Los intereses generados durante dicho período se capitalizarán, incorporándose en las cuotas restantes del plazo fijado, sujetos a las mismas condiciones financieras del Préstamo.

ARTÍCULO 8: Términos y Condiciones de los Subpréstamos

- a. Las IFI determinarán las tasas de interés y otras condiciones financieras apropiadas para cada Subpréstamo, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad objeto de financiamiento.
- b. Los Subpréstamos de las IFI a los Subprestatarios de El Fondo serán denominados en la misma moneda del Préstamo. Las recuperaciones de los Subpréstamos se adecuarán a las establecidas para cada Préstamo.
- c. El plazo de los subpréstamos será igual al plazo de los Préstamos, y será determinado por las IFI con fundamento en la estimación de la capacidad de pago del Subprestatario.
- d. Se podrá efectuar el prepago parcial o total del Subpréstamo. El importe del prepago del Subpréstamo deberá ser utilizado por la IFI para efectuar el prepago del Préstamo a favor de COFIDE en representación de El Fondo, contando para ello con un plazo de hasta 20 días calendarios contados a partir de la fecha en que se efectuó la precancelación.
- e. Es facultad del Subprestatario elegir libremente la empresa prestadora de seguros originados por el Subpréstamo.
- f. El monto máximo de un Subpréstamo de una IFI a un Subprestatario, financiado con recursos de El Fondo, no excederá del 90% del Valor de Vivienda.
- g. A los Subpréstamos otorgados a los Subprestatario que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 06 meses, de acuerdo a la solicitud que efectúe el Subprestatario.

Durante dicho período, el Subprestatario no pagará a la IFI el principal, los intereses, ni los seguros del Subpréstamo. Sin embargo, a criterio de la IFI, ésta podrá cobrar al Subprestatario las comisiones que establezca. Los intereses generados durante el período de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del Subpréstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del Subpréstamo.

Las IFI deberán incorporar en los contratos de Subpréstamo en los que se otorgue plazo de gracia, una cláusula en la que se pacte expresamente la capitalización de intereses de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1249° del Código Civil.

Se deberá observar el cumplimiento del siguiente indicador cuando se otorgue Periodo de Gracia:

$$\frac{\text{Monto Capitalizado del Subpréstamo}}{\text{Valor de la Garantía}} \leq 100\%$$

- h. El Subprestatario deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de Subprestatarios con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será menor a seis (06) meses.

ARTÍCULO 9: Recuperación de los Préstamos.

- a. El repago del principal e intereses del Préstamo, y las comisiones por parte de las IFI incluyendo las de El Fiduciario, se efectuarán mediante:
- (i) Débito automático por El Fiduciario de la cuenta de la IFI en el BCRP, o en la del Banco operador que la IFI determine a satisfacción de El Fiduciario.

(ii) Depósito directo de la IFI en la cuenta que El Fiduciario designe, en los casos que la IFI no tenga cuenta en el BCRP.

b. La IFI se obliga a la cancelación del 100% del Préstamo otorgado por El Fondo, de acuerdo a los vencimientos establecidos en los calendarios de amortización que para tal efecto remitirá El Fiduciario a la IFI, salvo que se aplique el artículo 8°, literal d del presente reglamento y/o el evento de incumplimiento a que se hace referencia en el artículo 11°.

ARTÍCULO 10: Refinanciación de los Préstamos

La refinanciación de los préstamos se enmarcará de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Refinanciamiento y Reprogramación de deuda para los productos MIVIVIENDA.

ARTÍCULO 11: Cobertura de Riesgo

a. En los casos que la IFI dé por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo por causa de incumplimiento de pago del Subprestatario, El Fondo otorgará una cobertura de riesgo a favor de la IFI, de acuerdo al literal k del presente Artículo.

b. En los casos que la IFI decida financiar la adquisición de bien futuro, la cobertura de riesgo no será de aplicación en el caso que el incumplimiento de pago por parte del Subprestatario, sea consecuencia de la no terminación y entrega de la vivienda debidamente independizada y con declaratoria de fábrica por parte del constructor y/o promotor en el plazo previamente convenido.

c. La cobertura de riesgo a favor de la IFI entrará en vigencia a partir de la fecha en que El Fiduciario, con la aprobación previa del Fondo, da su conformidad a la siguiente documentación presentada por la IFI:

- (i) Tasación actualizada del inmueble objeto de financiamiento, en caso dicho informe determine que el estado del inmueble pone en riesgo la habitabilidad del mismo no procederá el otorgamiento de la cobertura de riesgo. De proceder la cobertura de riesgo, dicho gasto podrá ser incluido por la IFI como parte de los costos de realización del inmueble.
- (ii) Copia del Contrato de préstamo hipotecario.
- (iii) Liquidación de la deuda, donde conste que la IFI ha procedido a dar por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo,
- (iv) Carta Notarial donde indique el saldo vencido Copia del cargo de la demanda judicial de ejecución de garantía presentada ante el juzgado correspondiente, o copia del cargo de la solicitud de ejecución dirigida a la empresa fiduciaria o en el caso de los títulos de crédito hipotecarios negociables, de la solicitud de venta por una empresa del sistema financiero nacional autorizada a operar comisiones de confianza o fideicomisos.
- (v) Copia del Auto Admisorio del Juzgado donde se ha presentado la demanda judicial según corresponda.

d. Las solicitudes de activación y/o liquidación del CRC de la IFI al Fondo con intermediación del Fiduciario se atenderán dentro de un plazo de 30 días calendario.

e. De acuerdo a los porcentajes de incumplimiento que registren los Subpréstamos de cada IFI que obliguen al uso de esta cobertura, El Fondo podrá establecer normas complementarias para su adecuado uso. Estas normas serán de aplicación para los Préstamos que se otorguen a partir de los 30 días calendarios desde que la IFI es notificada.

- f. Los importes fijados por gastos judiciales y comisiones, requieren opinión favorable previa del Fondo, para poder posteriormente aplicar la cobertura de riesgo. En este sentido, es necesario que estos conceptos estén debidamente sustentados y presentados mediante la correspondiente liquidación a El Fiduciario, y no deberán exceder de los montos establecidos en el Anexo D.
- g. Para efectos de lo dispuesto en el literal c) del presente artículo, El Fiduciario hará llegar a la IFI los respectivos cronogramas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j. del presente artículo.
- h. La IFI deberá continuar cancelando el 100% de la comisión a favor de El Fiduciario, de acuerdo a las condiciones pactadas del Préstamo, hasta el momento que se haga efectiva la garantía.

Si luego de la entrada en vigencia de la cobertura de riesgo crediticio, la IFI llegase a un arreglo de pago con el Subprestatario antes de la ejecución de la garantía o antes del remate del bien, según corresponda, no será de aplicación la cobertura de riesgo del presente artículo, debiendo la IFI comunicar hasta en un plazo de 30 días calendarios de notificada, a El Fiduciario de dicho arreglo y reembolsar los montos que haya dejado de pagar en aplicación de la cobertura de riesgo y reanudar el pago del préstamo de acuerdo a las condiciones pactadas. De no cumplirse con el plazo indicado, se aplicará la penalidad respectiva.

- j. La IFI no podrá ejecutar la garantía que respalda el Subpréstamo por el incumplimiento de otras obligaciones que tenga el Subprestatario con la IFI, distintas a las del Subpréstamo.

- k. El Fondo MIVIVIENDA S.A. otorgará una cobertura de riesgo crediticio a favor de la IFI, según el siguiente detalle:

- k.1) El Fondo asumirá hasta una tercera parte (1/3) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada, durante toda la vigencia del Préstamo.

A partir de la vigencia de la cobertura de riesgo a favor de la IFI, se generará un nuevo calendario de pago sobre el 100% del saldo del Préstamo. La IFI tendrá sólo la obligación de:

1. Cancelar las dos terceras (2/3) partes del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por El Fiduciario.
2. En el momento en que se haga efectiva la garantía, cualquiera sea el producto que se obtenga por ésta, la IFI deberá prepagar en primera instancia y en forma preferente, el saldo pendiente del numeral anterior.
3. Adicionalmente al prepago referido en el numeral anterior, si el producto de la ejecución de la garantía resultase mayor a las dos terceras partes del saldo pendiente de pago del principal, más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones pactadas y gastos judiciales del Subpréstamo a los que se hace referencia en el literal f) del artículo 11° del presente reglamento, la IFI quedará obligada con el excedente a prepagar en primera instancia y en forma preferente a El Fondo hasta donde alcance la tercera parte del saldo pendiente de pago del Préstamo al momento de entrada en vigencia de la cobertura, más los intereses compensatorios devengados desde dicho momento hasta la fecha en que se haga efectiva la garantía.
4. De quedar un excedente luego de aplicar lo indicado en el punto precedente, el mismo deberá ser destinado para cubrir la devolución del BBP, Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial y/o BMS.

- i. Una vez que la IFI haya sido notificada con el Acta de Remate del inmueble materia de cobertura, tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para solicitar al Fiduciario la liquidación de la cobertura. Vencido el plazo el Fiduciario procederá a cargar el saldo total adeudado (1/3 y 2/3).

11.1 Acuerdo de Pago

Se permite un Acuerdo de Pago como alternativa al remate del inmueble para liquidar la CRC, previa aprobación del Fondo MIVIVIENDA S.A., en las siguientes modalidades:

- Pago en efectivo: Se tendrá que cancelar el total del adeudado.
- La Dación de Pago del bien financiado por parte del Subprestatario previa aprobación del FMV, y siempre que el integro de la recuperación se destine a la cancelación de la deuda Mivivienda.

ARTÍCULO 12: Obligaciones de las IFI

Además de las obligaciones dispuestas en el Convenio de Canalización de Recursos, la IFI se obliga al cumplimiento de lo siguiente:

- a. Garantizar que el Subprestatario cumpla con la presentación de los documentos que sustenten los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito. Así como que se cumpla que:

La relación Cuota Total e Ingreso Líquido, para valores de vivienda hasta de S/ 205, 300 no deberá ser mayor que:

$$\frac{\text{Cuota Total Crédito}}{\text{Ingreso Líquido (*)}} \leq 40.00\%$$

La relación Cuota Total e Ingreso Líquido, para valores de vivienda por encima de S/ 205, 300 no deberá ser mayor que:

$$\frac{\text{Cuota Total Crédito}}{\text{Ingreso Líquido (*)}} \leq 50.00\%$$

Dicho valor de vivienda de S/ 205,300, será actualizado producto de la multiplicación del valor de la vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

(*) Para los casos en que el Subprestatario haya calificado al crédito vía alguna metodología de ahorro programado u otra acorde a las políticas internas de cada IFI, a través de las cuales no sea requisito validar el Ingreso Líquido del(los) Subprestatario(s), no será necesario que la IFI lo determine y para efectos del presente ratio se tomará como válido el ingreso líquido que el Subprestatario haya declarado en la Hoja Resumen del Subprestatario (C-01).

- b. La IFI se obliga a notificar al Subprestatario, en un plazo no mayor de 3 días útiles de verificado el hecho señalado en el artículo 3° del presente reglamento, que se han dado por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo, requiriéndole el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el citado artículo en un plazo no mayor a 15 días útiles.
- c. Asumir todos los riesgos crediticios que se deriven de los Subpréstamos que otorgue la IFI a favor de los Subprestatarios, salvo en los casos de aplicación de la cobertura de riesgo crediticio a que se refiere el artículo 11° del presente reglamento.
- d. La IFI se obliga a la cancelación del 100% del Préstamo otorgado por el Fondo, salvo que se produzca la aplicación de Cobertura de Riesgo.
- e. Efectuar por cuenta de El Fondo, la cobranza del saldo pendiente de pago más los intereses correspondientes, en los casos de cobertura de riesgo por parte de El Fondo de acuerdo a lo señalado en el artículo 11° y Falsedad de Información, Artículo 3°, del presente reglamento.

- f. La IFI se obliga a entregar a requerimiento expreso del Fondo, a El Fiduciario y al Fondo, el estado de situación de los Subpréstamos. Esta información será alcanzada de acuerdo a los requerimientos acordados por El Fiduciario y El Fondo y contendrá, entre otros: el detalle de la relación de los Subprestatarios, las cuotas vigentes, pagos recibidos, cuotas vencidas e impagas, y la relación de ejecución de garantías.
- g. Otorgar las facilidades necesarias y cumplir con las disposiciones que emita El Fondo a efectos de implementar un mecanismo que permita la titulización de los Subpréstamos, así como obtener la aceptación de los Subprestatarios, a fin de permitir la titulización de dichos créditos.
- h. Establecer mediante el correspondiente contrato de Subpréstamo, la constitución de la primera y preferente hipoteca a su favor sobre la vivienda materia del financiamiento o la constitución del TCHN endosado a favor de la IFI o alternativamente la constitución de un fideicomiso en garantía sobre la vivienda materia del financiamiento.

La constitución de la "hipoteca sábana" regulada en el artículo 172° de La Ley N° 26702, y sus respectivas modificatorias, referida a otras deudas que pueda tener el Subprestatario no será de aplicación respecto de la primera y preferente hipoteca que se hace referencia en este literal.

En todos los casos alternativos antes indicados, el monto de la garantía a constituir deberá cumplir con lo siguiente:

1. La garantía hipotecaria a constituir en respaldo del financiamiento otorgado (Valor de Gravamen Hipotecario) debe cumplir la siguiente relación:

$$\frac{\text{Valor de Gravamen Hipotecario}}{\text{Monto del Préstamo (Crédito)}} \geq 100\%$$

2. El monto del préstamo y el valor de la garantía, deberán cumplir la siguiente relación:

$$\frac{\text{Monto del Préstamo (Crédito)}}{\text{Valor de la Garantía (*)}} \leq 100\%$$

(*) Valor de la Garantía es el menor valor entre el Valor Comercial de la vivienda, el Precio de la vivienda o el Valor de Gravamen Hipotecario.

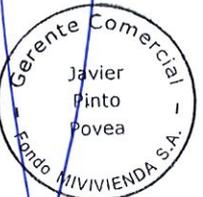
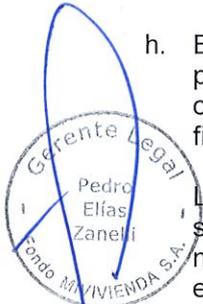
3. En el caso de Créditos con periodo de gracia, además se debe cumplir la siguiente relación:

$$\frac{\text{Monto Capitalizado del Crédito (*)}}{\text{Valor de la Garantía (**)}} \leq 100\%$$

(*) Los intereses que se generen durante el período de gracia (periodo sin pago de principal ni intereses), se capitalizarán y pasarán a formar parte del principal de dicho crédito.

(**) Valor de la Garantía es el menor valor entre el Valor Comercial de la vivienda, el Precio de la vivienda o el Valor de Gravamen Hipotecario.

Adicionalmente a las garantías antes indicadas, la IFI puede solicitar al Subprestatario una fianza o aval. En este caso, ni el fiador ni el avalista son deudores ni Subprestatarios del crédito otorgado, debiéndose precisar que el Subprestatario por sí mismo debe ser sujeto de crédito.



i. Establecer mediante contrato la obligación por parte de los Subprestatario de permitir a El Fondo, a El Fiduciario y a la propia IFI, examinar la vivienda motivo del financiamiento.

j. Establecer mediante contrato la obligación por parte de los Subprestatario de proporcionar toda la información que El Fondo, El Fiduciario y la propia IFI le soliciten con relación al financiamiento otorgado.

k. En los casos en que la IFI decida financiar la adquisición de **bien futuro**, sea que ésta haya financiado o no al constructor de la obra, deberá comprometerse - en caso que el bien futuro no llegue a ser bien terminado- a devolver al Fondo y al Subprestatario en su caso, los recursos que éstos hubieran aportado (incluye la cuota inicial) y el Premio al Buen Pagador como cuota inicial para la adquisición de la vivienda, más los intereses correspondientes al financiamiento recibido para atender dicha deuda. Para este propósito, la IFI podrá solicitar al constructor las garantías que considere necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de las viviendas a ser transferidas a los Subprestatarios, debidamente independizadas con declaratoria de fábrica, incluyendo las características pactadas en el contrato de compraventa. En este caso, las garantías respaldarán tanto la cuota inicial como el monto de financiamiento, los cuales deberán ser canalizados a través del sistema financiero.

l. Si transcurridos 36 meses desde la fecha del desembolso del Subpréstamo para la adquisición de bien futuro, no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega debidamente independizada con declaratoria de fábrica, incluyendo las características pactadas en el contrato de compraventa, El Fondo procederá a solicitar a la IFI la cancelación del préstamo más los intereses correspondientes.

Excepcionalmente, la IFI podrá solicitar la ampliación del plazo indicado presentando un informe técnico y legal en el que se indique los motivos que sustenten su solicitud y señalando el plazo requerido, el cual no podrá exceder de doce meses.

m. En el caso que la IFI dé por resuelto el contrato de Subpréstamo, ésta se obliga a informar por escrito a El Fiduciario de la ocurrencia de tal hecho dentro de los tres días útiles siguientes a la fecha de resolución del contrato, debiendo especificar la causal de resolución correspondiente, quedando obligado a cancelar el préstamo de acuerdo a la liquidación que El Fiduciario y/o el Fondo emitan.

n. La IFI se obliga a suscribir trimestralmente un Acta de Conciliación de Saldos Adeudados con El Fiduciario, la cual será remitida a El Fiduciario a más tardar dentro del mes siguiente al cierre de cada trimestre.

o. La IFI podrá utilizar una tasación única para viviendas similares dentro de un proyecto inmobiliario, siempre que la tasación cumpla con determinadas condiciones. Entre otras, que cumpla con lo dispuesto en la normatividad vigente, que se aplique para viviendas idénticas en sus características (ubicación, tamaño, materiales utilizados para su construcción, entre otras) y siempre que la valuación se realice para efecto de viviendas que forman parte del proyecto inmobiliario, en un mismo periodo de tiempo. En estos casos y de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFPs, la IFI deberá justificar adecuadamente este tipo de tasación mediante documentos que obren en los files de deudores.

p. En el caso que la IFI decida adjudicarse un bien inmueble, como parte de pago o cancelación total de un Subpréstamo y en tanto no se hubiera otorgado la cobertura de riesgo correspondiente, esta se obliga a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo a El Fondo, en un plazo máximo de 20 días calendarios contados desde la fecha de la adjudicación del inmueble. En el caso que la IFI decida adjudicarse un bien inmueble, habiéndose otorgado ya la cobertura de riesgo crediticio, esta se obliga a cancelar el saldo del préstamo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 11°, en un plazo máximo de 30 días calendarios, contados desde la fecha en que se adjudica el inmueble.

- q. Las IFI podrán solicitar el extorno de una operación en un plazo máximo de 20 días de desembolsado el préstamo, para ello deberán remitir carta a El Fiduciario adjuntando la carta del cliente donde indica el motivo del extorno y las resoluciones de los Contratos de Compra Venta y Financiamiento.
- r. Para los casos de Prepago y Extornos, de excederse la IFI del plazo de los 20 días máximos establecidos para informar a El Fiduciario, se podrá aplicar de corresponder los intereses y penalidades aplicables.
- s. Los demás términos y obligaciones que según el presente Reglamento le corresponda asumir a las IFI elegibles participantes.

ARTÍCULO 13: Modificación del Reglamento

El Fiduciario y/o las IFI podrán sugerir modificaciones al presente reglamento acompañando el sustento correspondiente, para adaptarlo a nuevas circunstancias o condiciones que pudieran presentarse en el transcurso de su ejecución. Cualquier modificación al presente reglamento entrará en vigencia una vez que sea comunicada a la IFI, previa conformidad de El Fondo.

ARTÍCULO 14: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente reglamento, deberá ser efectuada por la IFI respectiva y estar dirigida a El Fiduciario, quien a su vez, la remitirá al Fondo para su absolución. La consulta formulada deberá tener adjunto un informe legal y la documentación mínima sustentatoria, como son la partidas registrales de la vivienda financiada o de la matriz (para el caso de vivienda no terminada), títulos archivados, contratos de compraventa y préstamo, constitución de hipoteca y otros que se estime conveniente. Una vez absuelta la consulta, El Fiduciario la remitirá a todas las IFI que hayan suscrito el Convenio de Canalización de Recursos.

CAPÍTULO II: DEL SUBPRESTATARIO DEL CRÉDITO MIVIVIENDA.

ARTÍCULO 15: Subprestatario del Fondo MIVIVIENDA S.A.- Acreditación

La IFI deberá exigir como mínimo la presentación de una Declaración Jurada, (ya sea el Anexo C.01 o el Anexo C.02), que acredite el cumplimiento de los requisitos para ser Subprestatario de un crédito con recursos del Fondo.

ARTÍCULO 16: Cuota inicial del Subprestatario

La cuota inicial es el pago en efectivo efectuado por el Subprestatario y no será menor al 10% ni mayor al 30% del Valor de la Vivienda, que deberá ser canalizada por un medio de pago de una institución del sistema financiero nacional (cuentas de ahorro personal, cuentas recaudadoras, cuentas en garantía u otras similares a satisfacción de la IFI que otorga el Crédito) para ser empleada en la adquisición de la vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 28194 – Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía.

Para la modalidad de construcción en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor, en lugar del aporte en efectivo antes mencionado, el Subprestatario podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda, no aplicándose para estos casos el límite de la cuota inicial antes mencionado. Si el Subprestatario realiza un aporte de dinero adicional, este deberá estar consignado en el contrato de obra, por lo que el financiamiento deberá cumplir con lo establecido en literal f) del Artículo 8°.

PBP COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL

1. Los Subpréstamos podrán ser objeto de aplicación de Premio al Buen Pagador de 0.74074 UIT como complemento de la cuota inicial para valores de viviendas mayores a S/ 205,300 hasta S/ 304, 100, siendo el mismo cubierto por el Fondo el cual se adicionará al BBP en ese mismo rango de valores de vivienda que se encuentre vigente.

- El valor del "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" será actualizado por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior.
- Los rangos de los valores de vivienda, cuya finalidad es determinar la aplicación del "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" se expresarán en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor - IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.
- Las actualizaciones tanto del "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial", como del Valor de la Vivienda serán realizadas en forma simultánea, una vez al año, en correspondencia a la actualización del BBP.

2. Este importe de "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" de 0.74074 UIT se sumará a la cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda aportada por el Subprestatario.
3. El tope máximo de la cuota inicial será de 30% del valor de la vivienda (pago en efectivo efectuado por el Subprestatario) incluidos los 0.74074 UIT del importe del PBP como complemento de la cuota inicial.
4. El "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" al no formar parte del crédito, ocasionará que éste último tenga un único calendario de pagos.
5. El Fiduciario desembolsará el "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" a las IFI el mismo día que se desembolsa el crédito.

Por un criterio de índole operativo, se permitirá a las IFI, en aquellos rangos donde el "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" se adicione al BBP, que el total de la ayuda económica sea denominada como "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial", cuyo valor corresponda a la suma de ambos beneficios, en tanto las causales de reembolso de ambos subsidios sean equivalentes en sus respectivos reglamentos.

Finalmente, las recuperaciones de "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial", más intereses legales, estará a cargo del Fiduciario.

Causales de reembolso

El subprestatario deberá reembolsar el "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a) Cuando sea calificado como Mal Pagador por la IFI, ésta dé por vencido el subpréstamo por incumplimiento de pago del Crédito MIVIVIENDA y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" y sus intereses legales. Al no estar considerado el "Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial" dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.
- b) Cuando prepague en forma total el Crédito MIVIVIENDA, antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo.
- c) Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por el subprestatario para sustentar u obtener el subpréstamo o cualquier otra operación realizada ante la IFI, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.

d) Otros que determine el FMV y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

En los casos indicados, estas causales de devolución deberán estar reguladas en el contrato de Subpréstamo.

CAPITULO III: PENALIDADES

ARTÍCULO 17: Por la entrega de documentación fuera de plazo

De incumplir con los plazos para la entrega de documentación, señalados en los artículos 5° y 12° del presente Reglamento, se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa flat diaria desde el vencimiento de tal plazo para la entrega de la documentación hasta la regularización de la misma. El monto de la penalidad resultante estará en función de los días de retraso en la remisión de los documentos. El valor de la tasa flat será determinada por el Fondo y comunicada a las IFI. El presente artículo no será aplicable cuando la demora en la entrega de los documentos no sea imputable a la IFI.

ARTÍCULO 18: Por la utilización de los recursos del Fondo fuera del plazo

De incumplir con los plazos por la utilización de los recursos del Fondo, estipulados en los artículos 5°, 8° y 12°, se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa de interés adicional que regirá desde el vencimiento de dicho plazo para la utilización o devolución de los recursos, hasta la fecha de su regularización. La tasa de interés para el cálculo será determinada por El Fondo y comunicada a las IFI.



Anexo A
Fondo MIVIVIENDA S.A.
FORMATO ÚNICO DE SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE CRÉDITO

Inverso del Anexo "A"

Señores COFIDE/FONDO MIVIVIENDA (FMV S.A.)

Lugar.- _____ de _____ del _____

Nos dirigimos a ustedes, a fin de solicitarles con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el préstamo de acuerdo al siguiente detalle:

1. Datos del Subprestatario

Nombre Completo _____
 D.N.I./C.E. N° _____

2. Características del inmueble a financiar

Tipo de inmueble a financiar/cons: Departamento Bien Futuro Bien Terminado Vivienda 2do uso Mejoramiento Construcción en terreno Casa

Si es Proyecto
 Nombre del Proyecto _____
 Nombre del Constructor _____

Si es Bien Terminado
 Nombre del Propietario/Vendedor _____

Dirección del Inmueble a financiar/construir
 Dirección (Av./Jirón/Calle/Ps) _____
 Número/Manzana-Lote: _____
 Departamento/ Interior _____
 Urbanización/ Localidad _____

Distrito _____
 Provincia _____
 Departamento _____

Área Construida según contrato (m2) _____
 Valor de la Hipoteca - Gravamen (S/) _____

3. Evaluación Crediticia del Subprestatario

Si calificó con sustento de Ingresos
 Ingreso neto titular (S/) (1) _____
 Ingreso neto cónyuge (S/) _____
 Total ingreso neto (S/) _____

Si calificó con Ahorro Programado
 Ahorro mensual (S/) _____
 Meses total ahorrados _____
 Monto Ahorrado (S/) _____

Calificación SBS
 Fecha de aprobación del Crédito por la IFI _____
 Fecha de suscripción del contrato de compra-venta _____
 Fecha del Contrato de Crédito _____

4. Características del crédito

Precio de la vivienda (sin cochera) (S/) _____
 Valor de la cochera (S/) _____
 Valor total de la vivienda VV (S/) _____

Valor del terreno (S/) _____
 Gastos de cierre (S/) _____

Para construir en terreno propio o aires Hasta 5% de PV
 Modalidad: Desembolso Reembolso
 BBB: Sí No BMS: Sí No PBP: Sí No

Monto del Crédito/Financiamiento Complementario (S/) _____
 Plazo total en meses (incluye periodo de gracia) _____
 Tasa de Interés Efectiva Anual (%) _____
 Cuota mensual de crédito (S/) _____

BMS En caso de ser aplicable (S/) _____
 BBP (S/) _____
 PBP como Complemento de la Cuota Inicial _____
 Aporte del Subprestatario (S/)** _____
 Total Cuota Inicial (S/) _____

BFH (S/) _____
 Periodo de Gracia (meses) _____
 Monto capitalizado del préstamo sólo por intereses (S/) _____

(De aplicar a Financiamiento Complementario de Techo Propio)
 Tipo de Cuotas: simples dobles

(A ser llenado únicamente en caso de existir periodo de gracia)

Solicitud de Desembolso de Crédito

Nos dirigimos a ustedes a fin de solicitarle con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el monto de Crédito/Financiamiento Complementario a favor del solicitante indicado.
 El importe solicitado se abonará a nuestra Cuenta Corriente _____ del Banco Central de Reserva del Perú o en nuestra cuenta corriente N° _____ del banco _____.

Por este medio declaramos que el Solicitante del Crédito ha cumplido con los requisitos de elegibilidad exigidos en la ley y en el Reglamento de Crédito.

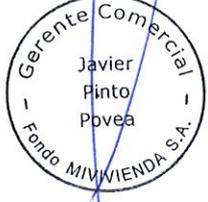
* Son los gastos por los siguientes conceptos: Tasación, Estudio de Títulos, Gastos Notariales, Certificado de Registro Inmobiliario, Gastos Registrales, Impuesto de Alcabala y Comisión por Desembolso. Podrán ser financiados, siendo el máximo importe el equivalente al 5% del Valor Total de la Vivienda.
 ** En caso se opte por la modalidad de construcción en terreno propio o sobre aires independizados el aporte del Subprestatario estará constituido por el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.

Nombre de la IFI

Firma y Sello de los representantes de la IFI

Pagaré (Anexo B)
 Expediente de Crédito conteniendo:
 Anexo C.01 - Hoja resumen del subprestatario
 Copia de Contrato de Compra-Venta o Contrato
 Copia de Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria
 Copia de Nota de Abono de Desembolso a favor del Subprestatario (Por reembolso)

Copia con DNI del Subprestatario y su cónyuge o conviviente
 Hoja Resumen de Tasación-C.02
 Copia de Certificado de Registro Inmobiliario (CRI)



Asimismo, nos comprometemos a remitir:

- a. En caso del financiamiento de viviendas terminadas:
 - i. En un plazo no mayor a 30 días calendario de efectuado el desembolso, copia de la nota de abono del desembolso a favor del Beneficiario, y en un plazo no mayor a 90 días remitir copia de la Ficha o Partida Registral de la vivienda financiada con la respectiva inscripción de la primera y preferente hipoteca a su favor o del Título de Crédito Hipotecario Negodiable en los Registros Públicos o alternativamente del contrato de fideicomiso en garantía.
- b. En caso del Financiamiento de Bien Futuro se deberá remitir:
 - i. Copia de la ficha o partida registral del precio matriz sobre el que se construye la vivienda objeto de financiamiento donde conste la inscripción de la Prededataria de Fábrica y el contrato de compraventa y préstamo con la cláusula de hipoteca convencional incorporada dentro de un plazo no mayor a los 60 días calendario de efectuada dicha inscripción. En este caso, la IFI deberá verificar que independizada la vivienda en forma definitiva se haya procedido a la inscripción del contrato de compraventa y préstamo junto con la hipoteca respectiva.
 - ii. Copia de la ficha o partida registral de la vivienda objeto de financiamiento con la respectiva inscripción en los Registros Públicos de primera y preferente hipoteca a su favor o del Título de Crédito Hipotecario Negodiable o alternativamente el contrato del fideicomiso en garantía dentro de un plazo no mayor a los 60 días calendario de efectuada la independización del inmueble o la declaratoria de fábrica según corresponda.

(1)

Ingreso Líquido: Ingreso bruto deducido de las retenciones de Ley (AFP, Impuesto a la Renta y otros), Judiciales y de las obligaciones mensuales directas de pago (las mismas que consideran los pagos mensuales por créditos directos en el sistema financiero; en el caso de tarjetas de crédito se considerarán los pagos mínimos).



CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO VIRTUAL

, de del 20_

Señores
(EL FIDUCIARIO)
Ciudad.-

Nos dirigimos a ustedes, a fin de solicitarles con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el desembolso de lo siguiente:

Producto	# préstamos	Monto S/.
Total		

Adjuntamos la relación detallada de Subprestatarios a desembolsar, según Anexo adjunto.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada; damos fe que la documentación y/o información del Subprestatario es conforme y cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de crédito del Producto, asumiendo la responsabilidad por alguna irregularidad y/o incongruencia, comprometiéndonos a subsanar las observaciones de ser el caso, y a regularizar los documentos originales del expediente de crédito en un plazo máximo de 5 días útiles.

Nombre, firma y sello de los representantes de la IFI

Nombre de IFI

Nombre, firma y sello de los representantes de la IFI

Nombre de IFI



PAGARÉ

(Para ser transcrito por el Intermediario Financiero)

PAGARÉ NÚMERO: _____
(Para ser llenado por El Fiduciario)

Monto: S/. _____

Nosotros _____ PROMETEMOS
PAGAR el día _____ incondicionalmente a la orden de
El Fiduciario, identificada con RUC N° XXX, en sus oficinas de esta ciudad o en el lugar que se
presente este título valor, la cantidad de S/.
_____ Y 00/100 NUEVOS SOLES), importe
recibido a NUESTRA completa satisfacción más intereses, comisiones y gastos a devengarse,
que NOS OBLIGAMOS a devolver en la misma moneda.

El importe de este Pagaré devengará desde la fecha de su EMISIÓN y hasta su total
cancelación, el interés compensatorio y las comisiones que establezca El Fiduciario para los
préstamos de esta naturaleza, así como los gastos que pudieran generarse; y en caso de
incumplimiento en el pago, adicionalmente devengará un interés moratorio también fijado por El
Fiduciario hasta la fecha efectiva de pago, sin perjuicio de los gastos judiciales, notariales y
tributos a que hubiera lugar.

El presente pagaré NO REQUIERE SER PROTESTADO POR FALTA DE PAGO, procediendo
su ejecución por el solo mérito de haber vencido su plazo y no haber sido prorrogado.

ACEPTAMOS expresamente que las tasas de interés compensatorio y moratorio puedan ser
variadas por El Fiduciario sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

El presente pagaré podrá ser prorrogado total o parcialmente a su vencimiento por su Tenedor,
por el plazo que este señale en este mismo documento, sin que sea necesaria intervención
alguna del obligado principal ni de los solidarios.

NOS SOMETEMOS a los jueces y tribunales del distrito judicial de Lima y DECLARAMOS como
NUESTRO domicilio el indicado en este documento, en donde se efectuarán las diligencias
notariales, judiciales y demás que fuesen necesarias

Lugar y Fecha de Emisión:

Denominación Social del Emitente:

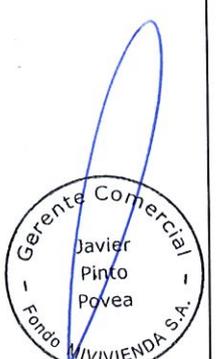
RUC N°:

Domicilio:

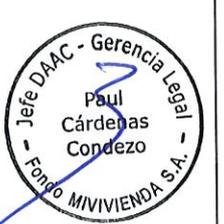
Nombre de Representantes que firman por el Emitente:

Firmas:


Gerente Legal
Pedro
Elias
Zanelli
Fondo MIVIVIENDA S.A.


Gerente Comercial
Javier
Pinto
Povea
Fondo MIVIVIENDA S.A.


Gerente de Operaciones (e)
Fondo MIVIVIENDA S.A.


Jefe DAAC - Gerencia Legal
Paul
Cárdenas
Condezo
Fondo MIVIVIENDA S.A.


Gerente Legal
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Anexo C.01 - HOJA RESUMEN DEL SUBPRESTATARIO

Anverso del Anexo "C01"

DECLARACIÓN JURADA PARA RESIDENTES EN EL PERÚ Y EN EL EXTRANJERO

Señores _____

Fecha: _____

Sucursal/Agencia: _____ (IFI)

Departamento: _____

Provincia: _____

Distrito: _____

Yo/Nosotros declaramos/declaramos bajo juramento que la siguiente información proporcionada en este documento es correcta y conforme a la verdad hasta la fecha que aparece en esta solicitud al lado de mi/nuestra firma(s). Efectuamos la presente declaración de conformidad con el artículo 179 de la Ley N° 26702:

Titular		Cónyuge / Conviviente									
<input type="checkbox"/> PEP	Entidad Pública: _____	<input type="checkbox"/> PEP	Entidad Pública: _____								
Cargos: _____		Cargos: _____									
<input type="checkbox"/> No PEP		<input type="checkbox"/> No PEP									
1. Datos personales											
Reside en Perú (marque con "X")		Reside en Perú (marque con "X")									
<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Apellido paterno		Apellido paterno									
Apellido materno		Apellido materno									
Nombres		Nombres									
Fecha de nacimiento		Fecha de nacimiento									
Lugar de nacimiento		Lugar de nacimiento									
Sexo		Sexo									
<table border="1"> <tr> <th>Masculino</th> <th>Femenino</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Masculino	Femenino	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <th>Masculino</th> <th>Femenino</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Masculino	Femenino	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Masculino	Femenino										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Masculino	Femenino										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Tipo de documento		Tipo de documento									
N° _____		N° _____									
Estado Civil: <input type="checkbox"/> Soltero <input type="checkbox"/> Conviviente <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Viudo											
Grado de Instrucción											
<input type="checkbox"/> Educación inicial/primaria incompleta		<input type="checkbox"/> Superior no universitaria completa/ Superior universitaria incompleta									
<input type="checkbox"/> Primaria completa/secundaria incompleta		<input type="checkbox"/> Superior universitaria completa									
<input type="checkbox"/> Secundaria completa		<input type="checkbox"/> Superior universitaria completa									
<input type="checkbox"/> Superior no universitaria incompleta		<input type="checkbox"/> Postgrado									
2. Condición laboral											
<input type="checkbox"/> Dependiente		<input type="checkbox"/> Empresario/ Neg. Propio									
<input type="checkbox"/> Independiente		<input type="checkbox"/> Otro									
<input type="checkbox"/> Cesante											
Si actualmente labora como dependiente, su empresa cuenta con RUC		Si actualmente labora como dependiente, su empresa cuenta con RUC									
<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Independiente, usted utiliza RUC/RUS en su labor		Si actualmente labora como independiente, usted utiliza RUC/RUS en su labor									
<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		SI	NO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
SI	NO										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Profesión: _____		Oficio: _____									
Actividad Económica: _____											

Número de personas que viven permanentemente en el hogar (sin incluir servicios domésticos): _____

Número de personas dependientes económicamente en el hogar: _____

Número de dormitorios: _____

¿Cuál de estos bienes que están en su hogar están funcionando?

Material predominante en los pisos de su vivienda:

Tierra/Otro material (arena y tablones sin pulir)

Computadora o laptop

Lavadora

Teléfono Fijo

Refrigeradora/ congeladora

Horno microondas

Cemento sin pulir o pulido/madera (entablados)/tapizón

Losetas/terrazos, mayólicas, cerámicos, vinílicos/mosaicos o similares

Laminado tipo madera, láminas asfálticas o similares

Parquet o madera pulida o similares, porcelanato, alfombra mármol

Origen de Fondos: Origen de los Fondos para el pago de la cuota inicial: _____ (Consultar Guía en el anverso del presente formato)

Asimismo, dedaro/declaramos bajo juramento que el suscrito, mi cónyuge o mi conviviente (de corresponder) con derechos patrimoniales adquiridos de conformidad con el artículo 326 del Código Civil, según corresponda, y mis hijos menores de edad declaramos bajo juramento lo siguiente:

- Cumplimos con los requisitos exigidos por las normas del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), para ser beneficiario(s) de un crédito del FMV.
- No ser propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- De acceder al BBP o PBP como complemento de la cuota inicial, declaramos que no hemos sido beneficiados de algún crédito para vivienda financiada y/o cobertura de recursos del FMV, Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, FONAVI, BANMAT o dentro del Programa Techo Propio.
- De acceder a un Financiamiento Complementario Techo Propio, declaramos que no hemos sido beneficiados de algún crédito para vivienda financiada y/o cobertura de recursos del FMV, Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, FONAVI o BANMAT.
- De ser residente en el extranjero, el/los suscritos no poseen otra vivienda en el extranjero.
- De ser residente en el extranjero, el/los suscritos declaramos que nuestros familiares (hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad) que habitarán la presente vivienda a ser adquirida con recurso del FMV S.A., cumplen con los puntos II y III.
- A no enajenar el inmueble a través del sistema crediticio del FMV en el caso de haber construido una vivienda sobre terreno propio con recursos del FMV; en ese sentido no comprometemos a anotar en la ficha/partida registral de la vivienda, que la misma no podrá ser nuevamente adquirida con recursos del Fondo MIVIVIENDA.

Finalmente, dedaro conocer que, siendo esta declaración presentada a una institución del sistema financiero a efectos de obtener una operación de crédito, efectúo la presente de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 179° de la Ley General Del Sistema Financiero y Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y de resultar falsa cualquiera de las declaraciones efectuadas por la presente, me encontraré sujeto a las responsabilidades penales correspondientes, encontrándose facultada la Entidad Financiera a dar por vendidas todas las cuotas del crédito otorgado, comprometiéndose a cancelar de inmediato las mismas, así como los intereses, comisiones, gastos, el BPP / BMS y/o el PBP como complemento de la cuota inicial, y las penalidades que se hayan establecido y generado, procediéndose en caso contrario con la ejecución judicial de la vivienda adquirida.

V*B* Funcionario de la IFI	Firma del Titular _____	Firma del Cónyuge/Conviviente (2) _____
	Nombre _____	Nombre _____
	DNI/CE _____	DNI/CE _____
	Dirección _____	Dirección _____

Código Civil

"Art. 326- La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta a un régimen de sociedades gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...)"



Guía de origen de fondos

N°	FUENTE
1	Ahorros en el Sistema Financiero
2	Depósitos a plazo
3	Cuenta Corriente
4	Préstamos del Sistema Financiero
5	Fondos Mutuos
6	Fondos de Inversión
7	Fondos colectivos
8	Instrumentos financieros de corto plazo
9	Instrumentos financieros de largo plazo
10	Ahorros personales en casa

N°	FUENTE
11	Préstamos de familiares, amigos, etc.
12	Juntas o Panderos
13	Sueldos, honorarios, pensiones
14	Liquidación de beneficios sociales
15	Utilidades
16	Ingresos por ventas
17	Remesas del exterior
18	Aporte de socios, accionistas o asociados
19	Otros (especificar)

Para el caso de adquisición de vivienda deberá declarar el origen de los fondos de la cuota inicial y para el caso de construcción, mejoramiento o ampliación deberá declarar el origen de los fondos para adquisición del terreno.

- (1) En caso se trate de Subprestatario y Conviviente (aplica el siguiente párrafo):

Asimismo, los suscritos declaramos bajo juramento que, conformamos una unión de hecho, y, al amparo de lo establecido en el artículo 326° del Código Civil¹, mantenemos una convivencia voluntaria, pública y continua mayor a los dos años sin encontrarnos impedidos de contraer matrimonio. En este sentido, en virtud de la citada norma, se genera así una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, en lo que fuera aplicable.

Finalmente, dedaro conocer que, siendo esta dedaración presentada a una Entidad del sistema Financiero a efectos de obtener una operación de crédito, efectúo la presente de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 179° de la Ley General del Sistema Financiero y Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y de resultar falsa cualquiera de las declaraciones efectuadas por la presente, me encontraré sujeto a las responsabilidades penales correspondientes, encontrándose facultada la Entidad Financiera a dar por vencidas todas las cuotas del crédito otorgado, comprometiéndome a cancelar de inmediato las mismas, así como los intereses, comisiones, gastos, el Premio al Buen Pagador, y las penalidades que se hayan establecido y generado, procediéndose en caso contrario a la ejecución judicial de la vivienda adquirida.

- (2) Solo en el caso que la EF verifique el régimen de separación de patrimonios, se podrá prescindir de la firma del cónyuge en el presente Anexo.



Gerente Legal
Pedro
Elias
Zanelli
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Gerente de Operaciones (e)
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Jefe DAAC - Gerencia Legal
Paul
Cárdenas
Condezo
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Gerente Comercial
Javier
Pinto
Povea
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Gerente Legal
Fondo MIVIVIENDA S.A.

HOJA RESUMEN TASACIÓN DE INMUEBLES - FONDO MIVIVIENDA S.A. - C.02

FECHA DE VALUACIÓN _____ DE _____ DE _____

ENTIDAD FINANCIERA _____ PROPIETARIO _____

BENEFICIARIO _____ DNI/LE/CIP/CE _____

PERITO TASADOR _____ REPEV.SBS _____

UBICACIÓN DEL INMUEBLE Carr. Av. Jr. Calle Psje. _____

N°/Mza./Lte. _____ Dpto./Int. _____ Urb./Loc _____

Departamento _____ Provincia _____ Distrito _____

CLASIFICACIÓN BIEN FUTURO a) En Proyecto b) En Construcción c) En Acabados d) Culminado

*Bien futuro: inmueble en proyecto, en construcción o en acabados sin declaratoria de fábrica inscrita en los RR.PP

BIEN TERMINADO Registro: RPI _____ RPU _____ Zona _____ Ficha _____ Partida _____ N° _____

*Bien terminado: inmueble con construcción terminada, con declaratoria de fábrica y de ser el caso independización inscritas en los RR.PP

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE CASA DEPARTAMENTO Si vive en un departamento, indicar el piso _____

ÁREAS ÁREA DEL TERRENO _____ M² ÁREA CONSTRUIDA _____ M²

ESTADO DE CONSTRUCCIÓN Bueno Regular Malo ANTIGÜEDAD CONSTRUCCIÓN _____ años

Sala-comedor Sí No Dormitorios (Cantidad) _____ Cochera (Cantidad) _____

Cocina Sí No Dormitorio de Servicio Sí No Jardín Sí No

Baños (Cantidad) _____ Cuarto de Estudio Sí No Terraza Sí No

Baño de servicio Sí No Lavandería Sí No Parque de uso común Sí No

Instalaciones de gas natural Sí No Sala común Sí No

Canchas/ Gimnasios Sí No Piscina común Sí No

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESTRUCTURAS		COLUMNAS	VIGAS	TECHOS	MUROS	Tipos de Albañilería:	
Plata de cimentación		a) Concreto	a) Concreto	Aligerado	Concreto	Arcilla	Concreto
Cimientos corridos		b) Acero	b) Acero	Maciso	Albañilería	Calcaero	Adobe
Baño de Servicio		a) y b)	a) y b)				

ACABADOS

PUERTAS	TIPO	a) Apanelada	b) Macisa	c) Contraplacada	VENTANAS	Madera	Aluminio
	MATERIA	b) Fierro	b) Madera	d) Otros		Fierro	Otros

MUEBLES DE COCINA AMOBLADA NO AMOBLADA APARATOS SANITARIOS BLANCO COLOR

PISOS							
AMBIENTE	Vinílico	N°	Parquet	Machimbrado	Cemento	Cerámica	Otro
Sala-Comedor							
Baños							
Dormitorios							

PRECIOS REFERENCIALES

N°	UBICACIÓN	AT(m2)	AC (m2)	PRECIO (S/)	FUENTE

VALORIZACIONES

VALOR DEL TERRENO (En S/) _____

VALOR DEL CASCO HABITABLE (En S/) _____

VALOR DEL ESTACIONAMIENTO (En S/) _____

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (En S/) _____

VALOR DE REALIZACIÓN (En S/) _____

(*SEGUN LA RESOLUCIÓN SBS N° 808-2003 EL VALOR DE REALIZACIÓN SE ENTIENDE COMO CONSECUENCIA DE LA EVENTUAL VENTA O EJECUCIÓN DEL BIEN, EN LA SITUACIÓN COMO Y DONDE ESTÉ POR TANTO, ESTE VALOR DEBE CONSIDERAR LOS CASTIGOS Y CARGOS POR CONCEPTO DE IMPUESTOS EN LAS VENTAS, COMISIONES, FLETES MERMAS, ETC.

COMENTARIOS/ OBSERVACIONES

FIRMA DEL PERITO VALUADOR

1. En caso los datos de la valorización se hayan obtenido en nuevos soles, se deberá utilizar el tipo de cambio promedio compra SBS, al cierre del día anterior, a la fecha de realizada la tasación.
2. En caso de Bien Futuro, firmará preliminarmente, el Ingeniero supervisor de la EF que financie el proyecto inmobiliario.

NOMBRES Y APELLIDOS
REPEV S.B.S
C.I.P

Declaración Jurada de Origen de Fondos – C.03

Señores
Presente.-
Ref.:

El que suscribe, _____, identificado (a) con DNI
N° _____, con domicilio en _____,

DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

1. Que, los fondos que serán o han sido aplicados para pre-pagar o cancelar anticipadamente el crédito N° _____, ascendente a _____, provienen de las fuentes lícitas que se señalan a continuación:

(X)	FUENTE	MONTO	
		S/.	\$
	Ahorros en el Sistema Financiero		
	Depósitos a plazo		
	Cuenta corriente		
	Préstamos del Sistema Financiero		
	Fondos Mutuos		
	Fondos de Inversión		
	Fondos colectivos		
	Instrumentos financieros de corto plazo		
	Instrumentos financieros de largo plazo		
	Ahorros personales en casa		
	Préstamos de familiares, amigos, etc.)		
	Juntas o Panderos		
	Sueldos, honorarios, pensiones		
	Liquidación de beneficios sociales		
	Utilidades		
	Ingresos por ventas		
	Remesas del exterior		
	Aporte de socios, accionistas o asociados		
	Otros (especificar)		

2. Que, los fondos antes mencionados no provienen de actividades ilícitas que pudieran estar tipificadas en el Código Penal peruano y/o cualquier otra norma complementaria o conexas.
3. Que, todo lo que aquí declaro es verdad, por lo que asumo total responsabilidad y eximo al Fondo MIVIVIENDA S.A. de toda responsabilidad derivada de información falsa, errónea o inexacta que yo hubiera consignado en este documento.

Lima, ___ de _____ de 20__.

_____ 1

1 Nombre y firma del Codeudor o Subprestatario.

TARIFARIO DE COMISIONES Y GASTOS JUDICIALES

COMISIONES

Monto Recuperado	Ejecución de Garantías
De US\$ 1 a US\$ 20,000	7.50%
De US\$ 20,001 a más	5.00%

Gastos Judiciales

Aranceles Judiciales

Tasa por presentación de Demanda	
hasta 250 URP	1% UIT
De 250 URP a 500 URP	2% UIT

Tasa por Remate Judicial	
Hasta 100URP	10% UIT
De 100 URP a 300 URP	20% UIT
de 301 URP a 3000 URP	40% UIT

Publicación (Diario EL Peruano)	
Primera Convocatoria (06)	S./ 900.00
Segunda y / o tercera convocatoria (03)	S./ 300.00.

Peritos	S./ 800.00 por cada perito
---------	----------------------------

Martillero Público	De 1% a 3% del valor de adjudicación del inmueble
--------------------	---

Cedulas de Notificación	El costo asciende a la suma de S./ 60.00
-------------------------	--

(1) Se deberán remitir los documentos que sustentan los gastos y comisiones presentados.



Nuevo Crédito Mivivienda

Definición:

Es un crédito hipotecario financiado por el FMV, canalizado a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por el FMV. El NCMV permite financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde S/ 57,500 hasta S/ 410,600. Asimismo, se puede financiar la construcción de vivienda en terreno propio o aires independizados a cargo de un promotor o constructor, y el mejoramiento de vivienda.

Requisitos para calificar:

El solicitante debe ser una persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, que cumpla con los siguientes requisitos para acceder al crédito:

- Ser mayor de edad, independientemente del estado civil.
- Haber sido calificado como sujeto de crédito por la IFI que otorgue el financiamiento correspondiente.
- Que el solicitante y/o, en su caso, su cónyuge o su conviviente legalmente reconocido independientemente de su régimen patrimonial e hijos menores de edad, no sean propietarios o copropietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- Los recursos del FMV podrán financiar como máximo dos veces a un mismo subprestatario, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido; para ello no deben tener ningún subpréstamo pendiente de pago al FMV. Cabe mencionar, que solo uno de los créditos podrá contar con atributos o subsidios (en el caso del BMS aplicará lo indicado en su Reglamento) adicionales para el solicitante.

Características:

Aporte: mínimo del 10% y máximo al 30% del valor de la vivienda.

Valor de vivienda: desde S/ 57,500 hasta S/ 410,600.

Plazos: entre 05 y 20 años.

Tasa: tasa fija y en Soles.

Relación Cuota Total/Ingreso Líquido (*):

- $\leq 40\%$ Para valores de vivienda hasta de S/ 205,300
- $\leq 50\%$ Para valores de vivienda mayores a S/ 205,300

(*) Para los casos en que el solicitante haya calificado al crédito vía alguna metodología de ahorro programado u otra acorde a las políticas internas de cada IFI, a través de las cuales no sea requisito validar el Ingreso Líquido del(los) solicitante(s), no será necesario que la IFI determine la relación Cuota Total/Ingreso Líquido y para efectos del ratio se tomará como válido el ingreso líquido que el solicitante haya declarado en la Hoja Resumen del crédito (C-01).

Otras Condiciones para la aplicación de recursos del FMV:

- No se financia la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto, de luces, de pistas y desagüe así como de servidumbres de paso; ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.
- Los recursos serán utilizados en la adquisición, mejoramiento y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el cliente.
- Los recursos podrán ser también utilizados para finan-

ciar a peruanos en el extranjero. En este esquema, la vivienda podrá ser ocupada, de ser el caso, por un familiar de cualquiera de los cónyuges, hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).

Términos y condiciones de los Créditos:

- El monto máximo de un crédito de una IFI a un cliente, financiado con recursos del FMV, no excederá del 90% del Valor de Vivienda.
- A los créditos otorgados a los clientes que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 06 meses, de acuerdo a la solicitud que efectúe el cliente.
- El solicitante deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de solicitantes con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será menor a seis (06) meses.

Documentos a presentar a COFIDE por la Institución Financiera Intermediaria (IFI) para el desembolso:

A-Formato Único de Solicitud Operativa de Desembolsos de Crédito.

A1-Carta de Solicitud de Desembolso virtual y detalle.

B-Pagaré

C-C.01 Hoja Resumen del Subprestatario.

C.02 Hoja Resumen de Tasación de inmuebles.

C.03 Declaración Jurada de Origen de Fondos.

D-Tarifario de Comisiones y Gastos Judiciales.

En caso de solicitar el BBP: Remitir la Carta de solicitud de desembolso del BBP en original dirigida al FMV.

En caso de solicitar el BMS: Remitir la Carta de solicitud de desembolso del BMS en original dirigida al FMV.

Bono del Buen Pagador (BBP)

Valor de vivienda	BBP
Desde S/ 57,500 hasta S/ 82,200	S/ 17,500
Mayores S/ 82,200 hasta S/ 123,200	S/ 14,400
Mayores S/ 123,200 hasta S/ 205,300	S/ 12,900
Mayores S/ 205,300 hasta S/ 304,100	S/ 6,200*

(*) Se compone de S/ 3,100 del BBP y S/ 3,100 del Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial.

• Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA, con el objetivo de incrementar la Cuota Inicial.

• Los beneficiarios del BBP no podrán acceder a otros programas de apoyo habitacional del Estado.

Requisitos:

- Que el valor del inmueble a adquirir no exceda los S/ 304,100.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

Aplicado como incremento a la Cuota Inicial:

- Aporte: La cuota inicial mínima es de 10% del valor de la vivienda, la cual deberá ser igual al aporte del subprestatario, al cual se suma el monto del BBP.
- Para este atributo no será de aplicación el parámetro del 30% de cuota inicial máxima. (Ver ejemplo en el cuadro N° 01)

Gerente COFIDE
Javier C. Pineda
Povos
Fondo MIVIVIENDA

Aplicación de atributos para adquisición

Aplicación del BBP

Cuadro N° 01

Valor de vivienda	S/ 205,300
Aporte mínimo	S/ 20,530
BBP	S/ 12,900
Monto de Financiamiento	S/ 171,870

Aplicación del BBP+PBP como complemento de la cuota inicial

Cuadro N° 02

Valor de vivienda	S/ 304,100
Aporte mínimo(*)	S/ 88,130
BBP+PBP	S/ 6,200
Monto de Financiamiento	S/ 209,770

(*) 30% del valor de la vivienda descontando el PBP como complemento de la cuota inicial.

Sólo financiamiento

Cuadro N° 03

Valor de vivienda	S/ 410,600
Aporte máximo(*)	S/ 123,180
Monto de Financiamiento	S/ 287,420

Bono MIVIVIENDA Sostenible (BMS)

Grado de Sostenibilidad	Monto de financiamiento	
	Hasta S/ 140,000	Mayores a S/ 140,000
Grado 1	4%	3%
Grado 2	4%	4%

(*) Se determina de acuerdo al nivel de certificación obtenida por el proyecto.

- Podrá ser otorgado en adición al Bono del Buen Pagador y/o Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en su Reglamento.
- Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA para adquirir viviendas sostenibles, con el objetivo de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental en su entorno.
- Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican el Bono de 3% y/o 4% del monto de financiamiento.
- El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Requisitos:

- Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los Créditos MIVIVIENDA.
- Que el solicitante del Crédito, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- No haber recibido el Bono Mivivienda Sostenible previamente.
- Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

Aplicación del BBP+PBP+BMS

Cuadro N° 04

Valor de vivienda	S/ 304,100
Aporte máximo	S/ 88,130
BBP+PBP	S/ 6,200
Monto de Financiamiento sin BMS	S/ 209,770
BMS (*)	S/ 8,068
Monto de Financiamiento final	S/ 201,702

(*) El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Aplicación de atributos para construcción

Para la modalidad de construcción en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor, en lugar del aporte en efectivo antes mencionado, el solicitante podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda, no aplicándose para estos casos el límite de la cuota inicial antes mencionado. Si el cliente realiza un aporte de dinero adicional, este deberá estar consignado en el contrato de obra.

Aplicación del BBP para Construcción

Cuadro N° 05

Valor de Terreno (*)	S/ 80,000
Valor de obra	S/ 50,000
Valor de vivienda	S/ 130,000
BBP	S/ 12,900
Monto de Financiamiento	S/ 37,100

(*) En lugar del aporte en efectivo, el cliente podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno o aires independizados sobre el que se construirá la vivienda, no aplicándose para estos casos el límite de la cuota inicial. Si el cliente realiza un aporte de dinero adicional, este deberá estar consignado en el contrato de obra.

