

REGLAMENTO DEL BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE

Artículo 1°.- Definiciones

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

Bono MiVivienda Sostenible (BMS)	: Atributo de los créditos Mivivienda que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con el crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI.
Certificado de Elegibilidad de Proyecto Inmobiliario Sostenible	: Documento que emite la entidad designada por el FMV para calificar un proyecto inmobiliario como sostenible.
Crédito MIVIVIENDA	: Es el crédito hipotecario financiado por las Instituciones Financieras Intermediarias con recursos del FMV (préstamo) a favor de los subprestatarios (subpréstamo) que cumplan los requisitos que establece el FMV.
Institución Financiera Intermediaria - IFI	: Empresas del Sistema Financiero que operan bajo el ámbito de supervisión de la SBS consideradas como aptas por el FMV para el otorgamiento de los créditos MIVIVIENDA.
Fiduciario	: Es el encargado de administrar los recursos aportados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. al Fideicomiso, de acuerdo a las instrucciones o fines del Contrato de Fideicomiso.
Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV	: Entidad a cargo de administrar el BMS
Grado	: Criterios y Requisitos del Certificado de Elegibilidad de Proyecto Inmobiliario Sostenible.
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.
SBS	: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones
Vivienda Sostenible	: Es aquella vivienda que incorpora atributos, tecnologías ahorradoras de agua y energía, así como estudios bioclimáticos, buenas prácticas en manejo de residuos de operación y concientización a los compradores.

Artículo 2°.- Objeto

El presente Reglamento regula las condiciones, procedimientos y oportunidad para el otorgamiento del BMS, a través de los Créditos MIVIVIENDA, en el marco de la creación del atributo de Bono Mivivienda Sostenible aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°02-12D-2015 de fecha 16.06.2015, modificado en Acuerdo de Directorio N° 02-13D-2015 de fecha 30.06.2015.

Este Reglamento es complementario a los Reglamentos de los Créditos MIVIVIENDA, correspondientes a los productos indicados en el artículo 5 del presente.

Artículo 3°.- Características del Bono MiVivienda Sostenible

- a. Ayuda económica directa no reembolsable, cuyo valor fluctúa, en función al valor del financiamiento y al grado del BMS, en los siguientes rangos:

Monto de financiamiento	Monto Bono	Monto Bono
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/. 140,000	4%	
Mayores a S/. 140,000 hasta el monto máximo de financiamiento de productos Mivivienda	3%	4%

Grado 1 y Grado 2: Criterios de elegibilidad de la certificación.

Cálculo del Bono para Vivienda Sostenible

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.

Ejemplo para calcular el BMS para una vivienda de valor mayor a S/. 140,000 y con un bono de grado 2:

Valor de la vivienda S/. 192,500		
Financiamiento S/. 154,000		20% aporte de las familias = S/. 38,500
Financiamiento descontado el BBP = S/. 141,500	BBP = S/. 12,500	
S/. 136,058	BMS = S/. 5,442*	

(*)El BMS se calcula dividiendo el monto de financiamiento descontado el BBP por 1.04 para hallar el subtotal y luego se multiplica por 0.04

- Podrá ser otorgado en adición al Bono del Buen Pagador, 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 los rangos del BMS.

Artículo 4°.- Requisitos para acceder al Bono MiVivienda Sostenible

Constituyen requisitos para la asignación del BMS:

- Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los Créditos MIVIVIENDA.
- Que el solicitante del Crédito MIVIVIENDA (Nuevo Crédito MIVIVIENDA, MiConstrucción (Adquisición de Vivienda) y MiCasa Más) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- 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.

Artículo 5°.- Destino del Bono MiVivienda Sostenible

I. Aplicado como Complemento o Mejoramiento de la Cuota Inicial

Crédito MICONSTRUCCIÓN

- El BMS estará enfocado a beneficiar, exclusivamente, a la modalidad de adquisición de vivienda.

- b. La cuota inicial mínima es de 15% del valor de la vivienda, compuesta por el aporte del subprestatario, el cual deberá ser como mínimo el 10% del valor de la vivienda y el BBP correspondiente de ser el caso, importes a los cuales se les agrega el BMS según rango de financiamiento.

Crédito MICASA MÁS

La cuota inicial mínima requerida del producto es de 20% del valor de la vivienda, compuesta por el aporte del subprestatario que deberá ser como mínimo 10% del valor de la vivienda y el BBP correspondiente de ser el caso, importes a los cuales se les agrega el BMS según rango de financiamiento.

Nuevo Crédito MIVIVIENDA

- a. La cuota inicial mínima es de 10% del valor de la vivienda, la cual deberá ser igual al aporte del subprestatario, importe al cual se suma el monto del BBP correspondiente de ser el caso, y se agrega el BMS según rango de financiamiento.
- b. El financiamiento mínimo requerido está establecido en el producto.
- c. Para este producto no será de aplicación el parámetro del 30% de cuota inicial máxima.

Financiamiento Complementario Techo Propio

En adición al Financiamiento Complementario Techo Propio a ser otorgado para el financiamiento de una vivienda en el marco del Programa Techo Propio, se le agrega el BMS según el rango de financiamiento.

Artículo 6°.- Procedimiento de asignación y otorgamiento del Bono MiVivienda Sostenible

- a. Para fines de aprobación de una vivienda como sostenible, el promotor y/o constructor deberá remitir al FMV el expediente del proyecto para ser evaluado, y quien designe el FMV emitirá el Certificado de Elegibilidad del Proyecto Inmobiliario Sostenible, luego de ello, conforme la IFI solicite los desembolsos del financiamiento al Fiduciario se asignarán y otorgarán los BMS.
- b. Para la asignación y otorgamiento del BMS, la IFI deberá adjuntar como anexo al expediente de crédito remitido al Fiduciario, la carta de solicitud de desembolso del BMS en original dirigida al FMV, después de haber verificado el cumplimiento de los requisitos de acceso al BMS y copia del Certificado de Proyecto Inmobiliario Sostenible. El modelo de *carta de solicitud de desembolso del BMS* forma parte integrante del presente Reglamento como Anexo.
- c. El FMV asignará el BMS al subprestatario y lo desembolsará, de manera directa, a la IFI en la cuenta que ésta haya informado previamente, contra la solicitud de desembolso presentada por el Fiduciario, dentro de un plazo no mayor a un (01) día útil de desembolsado el préstamo.

Artículo 7°.- Causales de Reembolso del Bono MiVivienda Sostenible

El subprestatario deberá reembolsar a la IFI y ésta al FMV a través del Fiduciario el BMS 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 además del monto de la deuda, el valor total del Bono del Buen Pagador y

sus intereses legales y el valor del BMS y sus intereses legales. Al no estar considerado el BMS dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura, junto con la liquidación del Bono del Buen Pagador.

- 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.

Artículo 8°.- Recuperación del Bono MiVivienda Sostenible

En caso el subprestatario incurra en alguna de las causales de reembolso del BMS establecidas en el artículo 7° del presente Reglamento, la recuperación del BMS deberá efectuarse a través del Fiduciario de la siguiente manera, según corresponda:

- a. Producto del resultado de la ejecución de la garantía hipotecaria del subpréstamo. Para tales fines, la IFI deberá regular en el contrato de subpréstamo que, ante un evento de ejecución de la garantía hipotecaria, se deberá reembolsar al FMV, el BMS más sus intereses legales.
- b. En el caso de prepago total del crédito MIVIVIENDA antes de los (05) cinco años de desembolsado el subpréstamo, el subprestatario deberá reembolsar el BMS más intereses legales. Para tales fines, se deberá regular en el respectivo contrato de subpréstamo, la obligación del subprestatario de reembolsar el BMS más intereses legales a la IFI y ésta sucesivamente al FMV a través del Fiduciario.
- c. En caso de haber presentado información falsa o documentos adulterados o alterados, el subprestatario deberá reembolsar el BMS más intereses legales. Para tales fines está disposición deberá estar recogida en el contrato de subpréstamo.

Artículo 9°.- Modificación del Reglamento

Las IFI podrán sugerir modificaciones al presente Reglamento, acompañando el sustento correspondiente. Cualquier modificación al Reglamento entrará en vigencia una vez que sea comunicada a las IFI.

Artículo 10°.- Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento, deberá ser formulada por la IFI respectiva y estar dirigida al FMV para su absolución en un plazo de hasta 30 días útiles. Una vez absuelta la consulta, el FMV la remitirá a las IFI para su conocimiento y aplicación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA: Las condiciones para acceder al BMS deberán estar establecidas en el respectivo Contrato de Subpréstamo.

SEGUNDA: En caso de recuperación del BMS, éste será canalizado por el Fiduciario que designe el FMV, en conjunto con el préstamo desembolsado en favor de la IFI y estará exonerado del cobro de la comisión y gastos de recuperación, según sea el caso.

TERCERA: El presente Reglamento entrará en vigencia el día de su publicación en el Portal web del FMV.

ANEXO BMS 1
CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE BMS

Lima, de del 201_

Señores
Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)
Av. Paseo de la Republica N° 3121
San Isidro.-

Nos dirigimos a ustedes en el marco del Reglamento del Bono MiVivienda Sostenible (BMS) aprobado internamente por el FMV y publicado en su portal institucional, a fin de solicitarles nos transfieran los recursos de BMS por el importe de **S/. XXX (letras)**, que serán destinados como *(definir según modalidad de aplicación del BMS establecida en el artículo 5° del Reglamento)*.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada; por lo que damos fe que la documentación y/o información del subprestatario es veráz y cumple con los requisitos establecidos en el citado Reglamento, asumiendo la responsabilidad por los recursos del BMS desembolsados.

Nombre de la Institución Financiera Intermediaria (IFI)
Firma y Sello de los Representantes de la IFI

ANEXO 2 - Formato
Certificado de Elegibilidad de Proyecto Inmobiliario Sostenible

“Año de la Diversificación Productiva y del Fortalecimiento de la Educación”

San Isidro,

Carta N° -2015-FMV/GPIS-DPI

Sr(a): Nombre Apellido

Cargo

IFI

Dirección

Distrito.-

Asunto: Proyecto Certificado como Sostenible dentro del Programa “Bono Mivivienda Sostenible”

De nuestra especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para hacer de su conocimiento que el proyecto “Nombre del Proyecto” de la empresa inmobiliaria “Nombre de la Inmobiliaria”, ha sido evaluado por la empresa certificadora “Nombre de la Certificadora” y ha dado como resultado su aprobación; haciéndolo acreedor al Certificado de Vivienda Sostenible. Por lo cual se le ha otorgado el siguiente Código de Vivienda Sostenible: “Código del Proyecto”.

En ese sentido, se indica que las familias que adquieran viviendas en el referido proyecto pueden acceder al beneficio del “Bono Mivivienda Sostenible”, según lo estipulado en el Reglamento Operativo del Bono Mivivienda Sostenible.

El proyecto “Nombre del Proyecto”, según el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad, pertenece al “Número de Grado”.

Sin otro particular, nos despedimos expresándole los sentimientos de nuestra estima personal.

Atentamente,

Nombre del Representante del FMV

Gerencia al que Corresponde

Fondo MIVIVIENDA S.A.

xxxx