

REGLAMENTO DE CRÉDITO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: Definiciones

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

ANEXOS	:	A- Carta Solicitud de Desembolso B- Pagaré C- Expediente de Crédito F.01 Informe de Crédito F.02 Hoja Resumen del Beneficiario. F.03 Declaración Jurada F.04 Hoja Resumen de Tasación de inmuebles. F.05 Declaración Jurada de no venta con recursos del FMV S.A. de la vivienda construida con recursos del FMV S.A. 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 beneficiario del financiamiento del Fondo Mivivienda S.A.
BCRP	:	Banco Central de Reserva del Perú.
BENEFICIARIO DEL FINANCIAMIENTO DEL FONDO MIVIVIENDA	:	Beneficiario podrá ser aquella persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, que cumple con los siguientes requisitos: a. haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la IFI que otorgue el SubPréstamo correspondiente; b. que el solicitante y, en su caso, su cónyuge o su conviviente legalmente reconocido e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país; y, c. no haber adquirido, ni el solicitante ni su cónyuge o conviviente legalmente reconocido, vivienda financiada con recursos del FONAVI, aún cuando ya no sean propietario de la misma. d. No haber adquirido, ni el solicitante ni su cónyuge o conviviente legalmente reconocido, vivienda financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. o del Programa Techo Propio, aún cuando ya no sean propietario de la misma.
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
BUEN PAGADOR	:	Beneficiario que ha cumplido con el pago puntual de sus obligaciones frente a las IFIS, 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 SubPréstamo de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato mencionado cuando el bien llega a existir.
COFIDE	:	Corporación Financiera de Desarrollo S.A.
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 años continuos, que origina un régimen de sociedad de gananciales. Los beneficiarios podrán acreditar la convivencia antes las IFIs mediante la presentación de una declaración jurada. Mediante verificaciones que realicen periódicamente las IFIs, de acuerdo a lo establecido en sus políticas de crédito, constatarán la veracidad de las citadas declaraciones juradas, solicitando la sentencia declarativa de unión de hecho o convivencia, emitida por el Juzgado correspondiente.
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.
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 Alcabala y Comisión por Desembolso. Podrán ser financiados siendo el máximo importe el equivalente al 5% del Valor Total de la Vivienda
IFI	:	Institución Financiera Intermediaria calificada de acuerdo a las Políticas del FMV S.A. para intermediar sus recursos.
PREMIO AL BUEN PAGADOR	:	Importe al que accede el Beneficiario que haya cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al Tramo No Concesional. Este premio servirá para cancelar semestralmente el importe del principal e intereses de la cuota a pagarse en dicho período, correspondiente al Tramo Concesional del subpréstamo. Este premio será de cargo de El Fondo.
PRÉSTAMO	:	Recursos financieros de El Fondo (prestador) canalizados

		por COFIDE a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
PRIMERA VENTA	:	Primera transferencia del inmueble que realizan los constructores y/o promotores. No se encuentran dentro de esta definición las transferencias realizadas: <ul style="list-style-type: none"> <i>i.</i> entre personas jurídicas, por no tener éstas la condición de Beneficiarios; <i>ii.</i> por anticipo de legítima; <i>iii.</i> herencia; <i>iv.</i> entre copropietarios o condóminos, producto de la división o partición del inmueble; <i>v.</i> entre la sociedad de gananciales y uno de los cónyuges adjudicatarios, producto de la liquidación bienes o por el cambio a un régimen de separación de patrimonios; <i>vi.</i> aquellas que implique la cesión de derechos de alcuotas del inmueble
PROPIETARIO	:	Aquel que ostenta la propiedad del bien de acuerdo al artículo 923° del Código Civil. Asimismo, quien tenga la propiedad o titularidad del 50% ó más de las acciones y/o derechos de un inmueble, en los casos de anticipo de legítima o herencia.
REGLAMENTO DE CRÉDITO	:	El presente instrumento normativo.
SBS	:	Superintendencia de Banca y Seguros.
SUBPRÉSTAMO	:	Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos de El Fondo, a favor de un beneficiario, destinada a financiar la construcción o adquisición de una vivienda en primera venta, así como 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.
TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	:	Es el título valor que representa el derecho real de hipoteca sobre la vivienda financiada, que puede ser endosado en respaldo de un crédito dinerario.
TRAMO CONCESIONAL	:	Parte del préstamo y/o subpréstamo, equivalente a S/. 10,000.00 Nuevos Soles de cada préstamo y/o subpréstamo, sujeto a idénticas condiciones financieras que el tramo No Concesional, excepto en su periodicidad, que tiene carácter semestral.
TRAMO NO CONCESIONAL	:	Parte del préstamo y/o subpréstamo, sujeto a las condiciones fijadas por El Fondo y/o las IFIS, resultando de restar del préstamo el Tramo Concesional.
VALOR DE LA VIVIENDA	:	Es 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 con la vivienda y forme parte del proyecto/conjunto inmobiliario del cual forma parte la vivienda a ser adquirida. No incluye el valor del terreno, ni el Impuesto General a las Ventas (IGV).
VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA	:	Es el precio de transferencia del inmueble al beneficiario y resulta de sumar el Valor de la Vivienda, más el valor del terreno, más el Impuesto General a las Ventas (IGV) y otros costos. El valor Total de la Vivienda deberá encontrarse dentro del siguiente rango: <ul style="list-style-type: none"> a) Valor Mínimo de la Vivienda 14 UIT b) Valor Máximo de la Vivienda 50 UIT
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, incluye también 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"> 1. La vía judicial implica que la IFI demande al deudor ante el Poder Judicial solicitando la ejecución de la garantía que respaldó su crédito. 2. 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 IFIs, con cargo a los recursos de El Fondo. Asimismo, establece el marco por el cual deben regirse las IFIs al otorgar Subpréstamos destinados a financiar la construcción y adquisición de viviendas a los Beneficiarios, 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 procederá considerando que se dan por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo que abarca los tramos Concesional y no Concesional indicados en el presente Reglamento, quedando automáticamente obligado el beneficiario a cancelar el íntegro del saldo insoluto del Subpréstamo, el Premio al Buen Pagador ya percibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, en estos casos, el Beneficiario 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 9º 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 IFIs, 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, en primera venta, 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 3º del presente Reglamento.
- d 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 beneficiarios 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.

- e La construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor y/o constructor.
- f Los recursos que canalice COFIDE a cada IFI, podrán ser destinados para:

1. Adquisición de Bien Terminado

Para efectuar el desembolso, COFIDE deberá haber recibido de la IFI la Carta Solicitud de Desembolso, el pagaré emitido a satisfacción de COFIDE por el monto que se solicita en el Expediente de Crédito, según los modelos dispuestos como anexos que forman parte integrante del Reglamento. Así, se tiene en el Anexo A: Carta Solicitud de Desembolso, Anexo B: Pagaré 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 calendarios contados a partir de la fecha del desembolso para remitir a COFIDE copia de la nota de abono del desembolso a favor del beneficiario y un plazo de 90 días calendarios 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 del 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 Beneficiario.

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.

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

- g 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 de 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.

No se utilizarán recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. para financiar viviendas que han sido adquiridas bajo este sistema (copropiedad de terreno) o construcción en sitio propio, por lo que deberá registrarse en la partida registral del inmueble lo siguiente: "Financiado con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A."

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 vistas 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 y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el beneficiario 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, se extornará el crédito.

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

1. El mínimo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida será de 14 UIT y
2. El máximo Valor Total de la Vivienda a ser adquirida o construida será de 50 UIT.

Se encuentran exceptuados de las cincuenta (50) UITs los proyectos de vivienda que al 5 de julio del 2004, cuenten con el anteproyecto aprobado por la Comisión Técnica calificadora de proyectos de la Municipalidad respectiva.

ARTÍCULO 5: Transferencia de los Recursos de El Fondo

COFIDE canalizará y transferirá los recursos de El Fondo a las IFIs 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 IFIs. 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 6: Términos y Condiciones de los Préstamos a las IFIs

- a. 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 IFIs participantes.
- b. 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 IFIs.
- c. Los Préstamos de El Fondo a las IFIs serán denominados en la moneda que El Fondo determine. La cancelación del principal, intereses y comisiones por parte de las IFIs será realizada en la misma moneda del desembolso.

- d. El plazo de los Préstamos de El Fondo a las IFIs será desde 10 y hasta 20 años. La cancelación del principal, intereses y comisiones se efectuará preferentemente en forma mensual, pudiendo acordar COFIDE y las IFIs otra forma de pago del Préstamo.
- e. La IFI podrá efectuar el **prepago** parcial o total del Préstamo. Para ello, se considerará lo estipulado en el artículo 7º, literales d) y k) del presente reglamento.
- f. 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.

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.
- g. Los Préstamos de El Fondo se otorgarán al plazo pactado y serán objeto de aplicación del Premio al Buen Pagador, para lo cual dichos Préstamos se dividirán en dos tramos:
 - (i) Tramo No Concesional: Sujeto a las condiciones financieras fijadas por El Fondo, equivalente al resultado de restar al importe del Préstamo el Tramo Concesional.
 - (ii) Tramo Concesional: Importe equivalente a S/. 10,000.00 Nuevos Soles, sujeto a idénticas condiciones financieras que el Tramo No Concesional, excepto en su periodicidad, que tiene carácter semestral.
- h. La IFI procederá a cancelar a COFIDE el principal, intereses y comisiones correspondientes al Tramo No Concesional del Préstamo. Con respecto al Tramo Concesional, éste será cancelado de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7º literal h) del presente reglamento.
- i. A los Préstamos otorgados para beneficiarios que adquieran bienes futuros, se les otorgará un plazo de gracia de hasta 6 meses, en función al plazo de gracia solicitado por el beneficiario en el Subpréstamo respectivo.
- j. 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 7: Términos y Condiciones de los Subpréstamos

- a. Las IFIs 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 IFIs a los beneficiarios 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 IFIs con fundamento en la estimación de la capacidad de pago del beneficiario.
- 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 beneficiario elegir libremente la empresa prestadora de seguros originados por el Subpréstamo.
- f. El monto máximo de un Subpréstamo de una IFI a un beneficiario, financiado con recursos de El Fondo, no excederá del 90% del Valor Total de la Vivienda, debiendo cumplir, además, con la siguiente condición:
- (i) No podrá ser menor de 9 UIT y
 - (ii) No podrá ser mayor del 45 UIT.
- g. Para efectos de aplicar el Premio al Buen Pagador, los Subpréstamos, se dividirán en dos tramos:
- (i) Tramo No Concesional: Sujeto a las condiciones financieras fijadas por la IFI, equivalente al resultado de restar al importe del Subpréstamo el Tramo Concesional.
 - (ii) Tramo Concesional: Importe equivalente a S/. 10,000.00 Nuevos Soles, sujeto a idénticas condiciones financieras que el Tramo No Concesional, excepto en su periodicidad, que tiene carácter semestral.
- h. El Premio al Buen Pagador consiste en dar por cancelado semestralmente el importe del principal, intereses y comisiones correspondientes a la cuota a pagarse en dicho período, producto del Tramo Concesional. Para estos efectos, la IFI deberá calificar previamente al beneficiario como Buen Pagador, cuando el Beneficiario haya cancelado oportunamente las cuotas correspondientes del Tramo No Concesional.
- i. El Beneficiario procederá a cancelar a la IFI el principal, intereses y comisiones correspondientes al Tramo No Concesional del Subpréstamo. Con respecto al Tramo Concesional, éste será cancelado con cargo al Premio al Buen Pagador, aplicado semestralmente. En los casos en que el beneficiario se haga acreedor a dicho premio, la IFI no podrá cobrar su margen por la cuota correspondiente al Tramo Concesional.
- j. En aquellos semestres en que el beneficiario no acceda al Premio al Buen Pagador, la cuota correspondiente a dicho semestre se prorrateará en el siguiente semestre en seis armadas con idéntica periodicidad a las cuotas del Tramo No Concesional, a cuyas cuotas originales se agregará.
- Para efectos de acceder nuevamente al Premio al Buen Pagador en el semestre siguiente, el Beneficiario deberá cancelar las cuotas correspondientes a ambos tramos del préstamo, dentro de las condiciones establecidas para ser calificado como Buen Pagador. Corresponde a cada IFI, dentro de sus políticas internas, fijar los intereses, gastos u otros conceptos que se cobren, en caso que el Beneficiario no cancele puntualmente la cuota prorrateada del Tramo Concesional.
- La IFI podrá solicitar al Beneficiario la constitución de un fondo equivalente al valor de una cuota del Tramo Concesional, a efectos de aplicarlo en los semestres que el beneficiario no acceda al Premio al Buen Pagador.
- k. Los beneficiarios que realicen prepagos parciales o totales en cualquier momento durante la vida del subpréstamo, perderán el Premio al Buen Pagador en la parte proporcional que tenía el Tramo Concesional al momento del Desembolso.
- l. A los Subpréstamos otorgados a los Beneficiarios que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 06 meses, de acuerdo a la solicitud que efectúe el beneficiario.
- Durante dicho período, el beneficiario 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 beneficiario 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 IFIs 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:

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

ARTÍCULO 8: Recuperación de los Préstamos.

- a. El repago del principal e intereses del Préstamo, y las comisiones por parte de las IFIs incluyendo las de COFIDE, se efectuarán mediante:
 - i. Débito automático por COFIDE de la cuenta de la IFI en el BCRP, o en la del Banco operador que la IFI determine a satisfacción de COFIDE.
 - ii. Depósito directo de la IFI en la cuenta que COFIDE 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 COFIDE a la IFI, salvo que se aplique el artículo 7°, literal h) del presente reglamento y/o el evento de incumplimiento a que se hace referencia en el artículo 9°.

ARTÍCULO 9: 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 Beneficiario, El Fondo otorgará una cobertura de riesgo a favor de la IFI, de acuerdo al literal j 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 de el beneficiario, 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 COFIDE, con la aprobación previa del Fondo, da su conformidad a la siguiente documentación presentada por la IFI:
 - (i) En los casos que el Fondo estime conveniente podrá solicitar por cuenta de la IFI la inspección pericial del inmueble objeto del financiamiento a profesionales o entidades inscritas en el "Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros" u otros órganos competentes, a fin de determinar el estado y situación estructural del mismo; 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) 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. 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.
- e. 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 COFIDE, y no deberán exceder de los montos establecidos en el Anexo D.
- f. Para efectos de lo dispuesto en el literal c) del presente artículo, COFIDE hará llegar a la IFI los respectivos cronogramas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j. del presente artículo.
- g. La IFI deberá continuar cancelando el 100% de la comisión a favor de COFIDE, de acuerdo a las condiciones pactadas del Préstamo, hasta el momento que se haga efectiva la garantía.
- h. En caso, luego de la entrada en vigencia de la cobertura de riesgo crediticio, la IFI llegase a un arreglo de pago con el beneficiario hasta 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 inmediatamente a COFIDE 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.
- i. La IFI no podrá ejecutar la garantía que respalda el Subpréstamo por el incumplimiento de otras obligaciones que tenga el Beneficiario con la IFI, distintas a las del Subpréstamo.
- j. Aplicación de la Cobertura de Riesgo Crediticio

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

- I. El Fondo asumirá hasta una tercera parte (1/3) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada, si la Cobertura de Riesgo Crediticio es solicitada dentro de los primeros 8 años de vigencia del Préstamo.

Cobertura de Riesgo hasta el octavo año de vigencia del subpréstamo

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 (dicho calendario incluye el Tramo Concesional y el No Concesional). La IFI tendrá sólo la obligación de:

1. Cancelar las dos terceras (2/3) del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por COFIDE.
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 e) del artículo 9° 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.

- II. Luego del plazo indicado en el literal anterior, El Fondo asumirá hasta una sexta parte (1/6) del Saldo Insoluto del Préstamo en forma subordinada.

Cobertura de Riesgo después del octavo año de vigencia del subpréstamo

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 (dicho calendario incluye el Tramo Concesional y el No Concesional). La IFI tendrá sólo la obligación de:

1. Cancelar los cinco sextos (5/6) del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por COFIDE
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 los cinco sextos 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 e) del artículo 9° 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 sexta 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.

ARTÍCULO 10: Obligaciones de las IFIs

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 beneficiario 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, no deberá ser mayor que:

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

(*) Para los casos en que el Beneficiario 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) Beneficiario(s), no será necesario que la IFI lo determine y para efectos del presente ratio se tomará como válido el ingreso líquido que el Beneficiario haya declarado en la Hoja Resumen del Beneficiario (F-02).

- b. La IFI se obliga a notificar al beneficiario, 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 beneficiarios, salvo en los casos de aplicación de la cobertura de riesgo crediticio a que se refiere el artículo 9° 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 del Premio al Buen Pagador o 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 9º y Falsedad de Información , Artículo 3º, del presente reglamento.
- f. La IFI se obliga a entregar a COFIDE y El Fondo dentro de los primeros 5 días útiles de cada mes, el estado de situación de los Subpréstamos, información que será clasificada de acuerdo a los requerimientos de El Fondo. Esta información será automatizada en reportes en medios magnéticos para computadoras personales, de acuerdo a los requerimientos acordados por COFIDE y El Fondo y contendrá, entre otros, el detalle de la relación de los beneficiarios, las cuotas vigentes, pagos recibidos, cuotas vencidas e impagas, calificación del Beneficiario para acceder al Premio al Buen Pagador al que se hace referencia en la artículo 7º literal h) del presente reglamento 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 beneficiarios, 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 172º de La Ley N° 26702, y sus respectivas modificatorias, referida a otras deudas que pueda tener el beneficiario 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 (período 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 beneficiario una fianza o aval. En este caso, ni el fiador ni el avalista son deudores ni beneficiarios del crédito otorgado, debiéndose precisar que el beneficiario por sí mismo debe ser sujeto de crédito.

- i. Establecer mediante contrato la obligación por parte de los beneficiarios de permitir a El Fondo, a COFIDE y a la propia IFI, examinar la vivienda motivo del financiamiento.
- j. Establecer mediante contrato la obligación por parte de los beneficiarios de proporcionar toda la información que El Fondo, COFIDE 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 MIVIVIENDA S.A. y al beneficiario en su caso, los recursos que éstos hubieran aportado 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 beneficiarios, debidamente independizadas con declaratoria de fábrica, incluyendo las características pactadas en el contrato de compraventa.
- l. Si transcurridos 18 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 total 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 COFIDE 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 COFIDE y/o el FMV S.A. emitan.
- n. La IFI se obliga a suscribir trimestralmente un Acta de Conciliación de Saldos Adeudados con COFIDE.
- 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 la primera venta de la vivienda que forma parte del proyecto inmobiliario y en un mismo período 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 9°, en un plazo máximo de 30 días calendarios, contados desde la fecha en que se adjudica el inmueble.

- q. Los demás términos y obligaciones que según el presente Reglamento le corresponda asumir a las IFIs elegibles participantes.

ARTÍCULO 11: Modificación del Reglamento

COFIDE y/o las IFIs 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 12: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente reglamento, deberá ser efectuada por la IFI respectiva y estar dirigida a COFIDE, 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, COFIDE la remitirá a todas las IFIs que hayan suscrito el Convenio de Canalización de Recursos.

CAPÍTULO II: DEL BENEFICIARIO DEL CRÉDITO MIVIVIENDA..

ARTÍCULO 13: Beneficiario del Fondo MIVIVIENDA S.A.- Acreditación

La IFI deberá exigir como mínimo la presentación de una Declaración Jurada, según Anexo F.03, que acredite el cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de un crédito con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

ARTÍCULO 14: Cuota inicial del Beneficiario

La cuota inicial es el pago en efectivo efectuado por el beneficiario y no será menor al 10% del Valor Total de la Vivienda, que deberá ser depositada en una cuenta en 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 del Bien Terminado o la construcción de Bien Futuro.

En lugar del aporte en efectivo mencionado, el beneficiario podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.

La IFI, de considerarlo conveniente y de acuerdo a sus políticas de crédito vigentes podrá prescindir del aporte obligatorio a que se refiere el presente artículo, debiendo cumplir para todos los efectos con lo dispuesto en los literales a) y h) del Artículo 10°. De aplicarse esta consideración no será de aplicación lo indicado en el literal f) del artículo 7° del presente Reglamento.

CAPITULO III: PENALIDADES

ARTÍCULO 15: Por la entrega de documentación fuera de plazo

De incumplir con los plazos señalados en los artículos: 10° literales f, y m y 4° literal f, numerales 1 y 2 se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa flat diaria desde el vencimiento del 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 IFIs. El presente artículo no será aplicable cuando la demora en la entrega de los documentos no sea imputable a la IFI.

ARTÍCULO 16: Por la utilización de los recursos del Fondo fuera del plazo

De incumplir con los plazos estipulados en los artículos 7° literal d, 10° literal b y 4° literal f, se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa de interés adicional que regirá desde el vencimiento del plazo para la utilización o devolución de los recursos hasta la fecha de regularización de las mismas. La tasa de interés para el cálculo será determinada por El Fondo y comunicada a las IFIS.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO
(Operación Individual)

, de del 200_

Señores
 COFIDE
 Ciudad.-

Nos dirigimos a ustedes, a fin de solicitarles con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el siguiente Préstamo a favor de: Nombre del Beneficiario con D.N.I./CE/CI identificado con el número: _____

De acuerdo a las siguientes características:

Modalidad: Desembolso

Características del Préstamo:

Monto del Préstamo: S/. _____ **Aporte del Beneficiario: S/.** _____

El importe solicitado se abonará en nuestra Cuenta Corriente No. _____ del Banco Central de Reserva del Perú o en nuestra Cuenta Corriente No. _____ 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.

 Nombre de la Institución Financiera Intermediaria

 Firma y Sello de los Representantes de Institución Financiera Intermediaria

Se adjunta:

Para el desembolso:

- Informe de Crédito
- Pagaré emitido por la Institución Financiera Intermediaria a favor de COFIDE
- Expediente del Crédito

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 Negociable en los Registro 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 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 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 Negociable 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.

PAGARÉ

(Para ser transcrito por el Intermediario Financiero)

PAGARÉ NÚMERO: _____
(Para ser llenado por COFIDE)

Monto: S/. _____

Nosotros _____ PROMETEMOS
PAGAR el día _____ incondicionalmente a la orden de
la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE, identificada con RUC N°20100116392,
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 COFIDE 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
COFIDE 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 COFIDE 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 necesario 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:

INFORME DE CRÉDITO – F.01

Fecha:

A: FONDO MIVIVIENDA S.A. (FMV S.A.)

De: (EF) _____

Sucursal o : _____ Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____
 Agencia

1. Fecha de Aprobación del Crédito por la Entidad Financiera: _____ / _____ /200__

2. Beneficiario: _____

L.E./D.N.I./CIP/C.E: _____ Clasificación SBS: _____ Clasificación EF: _____

3. Características del Crédito:

Moneda: Nuevos Soles

Monto del Crédito : S/. _____ Plazo Total (que incluye plazo de gracia): _____ (meses)

Aporte del Beneficiario: S/. _____ Plazo de gracia: _____ (meses)

Monto Capitalizado del Préstamo sólo por intereses: S/. _____ (a ser llenado únicamente en caso de existir periodo de gracia)

Cuota Total del Crédito S/. _____ Tasa de interés: ____ % efectivo anual

Precio de la Vivienda: S/. _____

Fecha del contrato del Crédito: _____ Fecha de Aprobación del Crédito: _____

Destino del Crédito: Compra Venta Construcción
 Bien Futuro Aires
 Bien Terminado Terreno

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Dirección: (Avenida/Jirón/Calle/Pasaje) _____

Nº/Manzana-Lote: _____ Dpto./interior: _____ Urb./Localidad: _____

Distrito: _____ Provincia: _____ Departamento: _____

Tipo de Inmueble: Casa Departamento

Valor de la Hipoteca (Gravamen): _____

Fecha de suscripción del Contrato de Compra-Venta _____ Tipo de cambio* _____

* Tipo de cambio promedio ponderado venta publicado por la SBS del día de la suscripción del contrato de compra-venta del inmueble

INFORMACION ADJUNTA:

EXPEDIENTE DE CRÉDITO CONTENIENDO:

HOJA DE RESUMEN DEL BENEFICIARIO (F.02)

COPIA DEL DNI DEL BENEFICIARIO Y SU CONYUGUE O CONVIVIENTE

DECLARACION JURADA DEBIDAMENTE LLENADA Y FIRMADA (F.03)

INFORME DE TASACION (F.04)

COPIA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

COPIA DEL CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA

COMO REPRESENTANTES DEL (NOMBRE DE LA EF), DECLARAMOS BAJO JURAMENTO QUE LA INFORMACIÓN AQUÍ VERTIDA, ASI COMO LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN, SON FIDEDIGNOS, Y QUE EL BENEFICIARIO CONOCE Y ACEPTA SUS OBLIGACIONES.

Lugar y fecha:

 Firma y Sello de los Funcionarios de la EF



HOJA RESUMEN DEL BENEFICIARIO - F.02

Datos Personales		Cónyuge / Conviviente	
Titular	Residente en Perú <input type="checkbox"/> Peruano en el extranjero <input type="checkbox"/>		
Apellido Paterno:	_____	Apellido Paterno:	_____
Apellido Materno:	_____	Apellido Materno:	_____
Nombres:	_____	Nombres:	_____
Fecha de Nacimiento:	____/____/____	Fecha de Nacimiento:	____/____/____
Tipo de Documento (*):	<input type="checkbox"/> DNI /LE <input type="checkbox"/> CIP	Tipo de Documento (*):	<input type="checkbox"/> DNI /LE <input type="checkbox"/> CIP
(*) Marcar 1 y 2 según corresponda	<input type="checkbox"/> CE Otro _____	(*) Marcar 1 y 2 según corresponda	<input type="checkbox"/> CE Otro _____
Número de Documento (1):	_____	Número de Documento (1):	_____
Número de Documento (2):	_____	Número de Documento (2):	_____
Sexo:	<input type="checkbox"/> Masculino <input type="checkbox"/> Femenino		
Dirección: (Av/Jirón/Calle/Pasaje) _____			
Nº/Mzna-Lote _____ Dpto./Interior _____			
Urb. / Localidad _____ Distrito _____			
Provincia _____ Departamento _____			
País _____ # de Dependientes _____			
Teléfono de Referencia: _____			
Estado Civil:			
<input type="checkbox"/> Soltero <input type="checkbox"/> Casado			
<input type="checkbox"/> Viudo <input type="checkbox"/> Conviviente <input type="checkbox"/> Divorciado			
Aplicable para peruanos en el extranjero			
Familiares que van a habitar la vivienda			
Nombre / Apellido		Relación parentesco	
1. _____		_____	
2. _____		_____	
3. _____		_____	
4. _____		_____	
5. _____		_____	
6. _____		_____	
7. _____		_____	

Datos Laborales		Cónyuge / Conviviente	
Titular			
Condición Laboral:	<input type="checkbox"/> Dependiente <input type="checkbox"/> Independiente	Condición Laboral:	<input type="checkbox"/> Dependiente <input type="checkbox"/> Independiente
	<input type="checkbox"/> Cesante <input type="checkbox"/> Empresario/Negoc.Prop		<input type="checkbox"/> Cesante <input type="checkbox"/> Empresario/Negoc.Prop
	<input type="checkbox"/> Otro _____		<input type="checkbox"/> Otro/Hogar _____
Cargo en la empresa:	_____	Cargo en la empresa:	_____
Antigüedad Laboral:	_____ meses	Antigüedad Laboral:	_____ meses
Nombre de la Empresa:	_____	Nombre de la Empresa:	_____
Número de RUC:	_____	Número de RUC:	_____

¿Ha tenido o mantiene créditos con alguna institución financiera? No Si

Ingresos Líquidos declarados por los solicitantes (expresados en S/.)¹:

Titular _____ Cónyuge/Conviviente _____ Total Ingresos Conyugales _____

VERACIDAD DE INFORMACION

Yo/Nosotros declaro/declaramos bajo juramento que la información proporcionada en esta solicitud es correcta y conforme a la verdad hasta la fecha que aparece en esta solicitud al lado de mi/nuestras firma(s).

Lugar y Fecha: _____ Firma del Titular _____ Firma del Cónyuge² o Conviviente _____

Datos a ser llenados por la EF³:	Marcar con una "x" en caso se trate de alguna metodología de ahorro programado: <input type="checkbox"/>
Ingresos Líquidos determinados por la EF (expresados en S/.)¹:	
Titular _____	Cónyuge/Conviviente _____
Total Ingresos Conyugales _____	

V°B° Funcionario de la EF

- 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)
- 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.
- Para los casos en que el Beneficiario haya calificado al crédito vía alguna metodología de ahorro programado no será necesario llenar estos datos por parte de la EF.

**DECLARACIÓN JURADA - F.03
(para residentes en el Perú)**

de _____ del 200_

Señores
Institución Financiera Intermediaria (IFI)
Ciudad.-

Por medio de la presente, declaro bajo juramento que el suscrito cumple con los requisitos exigidos por las normas del Fondo MIVIVIENDA S.A., para ser beneficiario de un Crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A..

De conformidad con lo señalado anteriormente declaro:

- i) Que el suscrito, mi cónyuge o mi conviviente con derechos patrimoniales adquiridos de conformidad con el artículo 326 del Código Civil, según corresponda, y mis hijos menores de edad, no somos propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- ii) Que el suscrito, mi cónyuge o mi conviviente con derechos patrimoniales adquiridos de conformidad con el artículo 326 del Código Civil, según corresponda, no han sido beneficiados de algún crédito para vivienda financiada y/o con cobertura de recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, FONAVI o dentro del Programa Techo Propio.

En caso se trate de Beneficiario 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, declaro conocer que, siendo esta declaración 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.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Firma del Beneficiario..... Firma del Cónyuge o Conviviente.....

Nombre..... Nombre.....

DNI/CIP/CE..... DNI/CIP/CE.....

¹ **Código Civil**

“Artículo 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 al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...).”

DECLARACIÓN JURADA - F.03
(para peruanos residentes en el extranjero)

de _____ del 200_

Señores
Institución Financiera Intermediaria (IFI)
Ciudad.-

Por medio de la presente, declaro bajo juramento que el (los) suscrito (s) cumple (n) con los requisitos exigidos por las normas del Fondo MIVIVIENDA S.A., para ser beneficiario de un Crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A.

De conformidad con lo señalado anteriormente declaro:

- i) El suscrito, residente en el extranjero, no posee otra vivienda en el extranjero.
- ii) Los suscritos declaramos, que nuestros familiares (hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad) que habitan la presente vivienda a ser adquirida con recursos del FMV S.A., no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país y que no han sido beneficiados de algún crédito para vivienda financiada y/o con cobertura de recursos del FMV S.A., Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, FONAVI o dentro del Programa Techo Propio

En caso se trate de Beneficiario 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 Civil², 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, declaro conocer que, siendo esta declaración 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.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Firma del Beneficiario..... Firma del Cónyuge o Conviviente.....

Nombre..... Nombre.....

DNI/CIP/CE..... DNI/CIP/CE.....

² **Código Civil**

"Artículo 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 al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...)"

HOJA RESUMEN TASACIÓN DE INMUEBLES - FONDO MIVIVIENDA S.A. - F.04



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 _____

Nº Mza./Lt. _____ 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 RRPPP

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

AREAS AREA DEL TERRENO _____ M² AREA CONSTRUIDA _____ M²

ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno Regular Malo ANTIGÜEDAD CONSTRUCCIÓN _____ Años

Sala-Comedor	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Dormitorios	Cantid. _____	Cochera	Cantid. _____	TIPO DE INMUEBLE CASA <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/>
Cocina	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Dormitorio de Servicio	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Jardín	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Baños	Cantid. _____	Escritorio	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Terraza	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Baño de Servicio	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Lavandería	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>			

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESTRUCTURAS

CIMENTACIÓN	COLUMNAS	VIGAS	TECHOS	MUROS
Plataea de cimentación <input type="checkbox"/>	a) Concreto <input type="checkbox"/>	a) Concreto <input type="checkbox"/>	Aligerado <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>
Cimientos corridos <input type="checkbox"/>	b) Acero <input type="checkbox"/>	b) Acero <input type="checkbox"/>	Maciso <input type="checkbox"/>	Albañilería <input type="checkbox"/>
Viga de cimentación <input type="checkbox"/>	a) y b) <input type="checkbox"/>	a) y b) <input type="checkbox"/>		Tipos de Albañilería: Arcilla <input type="checkbox"/> Calcareo <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/>

ACABADOS

PUERTAS	TIPO	a) Apanelada <input type="checkbox"/>	b) Macisa <input type="checkbox"/>	c) Contraplacada <input type="checkbox"/>	VENTANAS	Madera <input type="checkbox"/>	Aluminio <input type="checkbox"/>
	MATERIAL	a) Fierro <input type="checkbox"/>	b) Madera <input type="checkbox"/>	c) Otros <input type="checkbox"/>		Fierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>

MUEBLES DE COCINA _____

APARATOS SANITARIOS TIPO _____

BLANCO COLOR

PISOS

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

PRECIOS REFERENCIALES

N°	UBICACIÓN	AT (m ²)	AC (m ²)	PRECIO (S/.)	FUENTE

VALORIZACIONES¹

VALOR DEL TERRENO (En S/.)	_____	(*) SEGÚN LA RESOLUCIÓN SBS N° 808-2003 EL VALOR DE REALIZACIÓN SE ENTIENDE COMO EL VALOR NETO QUE LA EMPRESA ESPERA RECUPERAR 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
VALOR DEL CASCO HABITABLE (En S/.)	_____	
VALOR DEL ESTACIONAMIENTO (En S/.)	_____	
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (En S/.)	_____	
VALOR DE REALIZACIÓN(*) (En S/.)	_____	

COMENTARIOS / OBSERVACIONES

FIRMA DEL PERITO VALUADOR²

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

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 hábil 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.

F.05 DECLARACIÓN JURADA- EL INMUEBLE CUYA CONSTRUCCIÓN REALIZAMOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A. YA NO ES SUSCEPTIBLE DE SER VENDIDO BAJO ESTE ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO

_____, ____ de _____ del 200_

Señores

Institución Financiera Intermediaria (IFI)

Ciudad.-

Por medio de la presente, el(los) suscrito(s) declara (mos) bajo juramento que, habiendo construido una vivienda sobre terreno propio con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., me (nos) comprometemos a no enajenar el inmueble a través del sistema crediticio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En tal sentido, me (nos) comprometo (mos) a anotar en la ficha/partida registral de la vivienda, que la misma no podrá ser nuevamente adquirida con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A..

Por lo expuesto, y en virtud de lo establecido en el artículo 4° del presente Reglamento de Créditos, firmamos la presente declaración jurada.

Asimismo, declaro conocer que, siendo ésta 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.

PROPIETARIO
Tipo y Número de Documento

PROPIETARIO
Tipo y Número de Documento

ANEXO D

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.