

REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR

Aprobado por Acuerdo del Directorio N° 02-30D-2023 con
fecha 24.08.2023

Elaborado por:

Coordinador Macro Regional

Jefe del Departamento de Negocio
Hipotecario e Inmobiliario y Desarrollo
de Productos

Especialista en Operaciones y
Recuperaciones

Jefe del Departamento de
Operaciones Crediticias y
Recuperaciones

Responsable del Proceso:

Gerente de Operaciones


Revisado por:

Jefe de la Oficina de
Planeamiento, Prospectiva y
Desarrollo Organizativo

Gerente Legal

Gerente Comercial


Gerente de Operaciones

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 2 de 10

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS


Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
15.09.14	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 04-19D-2014.	01	Gerente de Operaciones
24.07.15	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 01-15D-2015.	02	Gerente de Operaciones
03.03.16 / 15.02.16	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Resolución de Gerencia General N° 05-2016-EL FONDO/GG y Acuerdo N° 04-03D-2016.	03	Gerente de Operaciones
28.06.17	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 04-16D-2017.	04	Gerente de Operaciones
23.09.17	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 01-20D-2017.	05	Gerente de Operaciones
08.02.18	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 003-03D-2018.	06	Gerente de Operaciones
27.11.18 / 21.12.18	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 001-28D-2018 y el Acuerdo N° 001-32D-2018.	07	Gerente de Operaciones
08.02.18 / 25.01.19	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo N° 004-03D-2018 y la Resolución de Gerencia General N° 007-2019-EL FONDO/GG.	08	Gerente de Operaciones
08.10.2020	<p>En esta nueva versión la cual deroga a la versión anterior se realizaron los siguientes cambios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se modificó el artículo 4°, la definición del BBP y agregaron las definiciones de desembolso de líneas, préstamos, subpréstamo, subprestatario, vivienda tradicional y vivienda sostenible. - Se actualizó el artículo 7° referente al destino del BBP. - Se especificó en el artículo 8° punto a, "(...) desembolso en línea (digital y virtual) de los créditos (...)". - Se actualizó el Anexo A. - Se actualizó el formato de acuerdo al Manual de Gestión de Normas Internas del FMV vigente. 	09	Gerente de Operaciones
05.01.2022	<p>En esta nueva versión la cual deroga la versión anterior se realizaron los siguientes cambios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. En el artículo 4, se incluyeron las definiciones de Fideicomiso de Titulización y Sociedades Titulizadoras. Así mismo, se modificó la definición de Crédito Mivivienda, de acuerdo al Decreto Supremo N° 017-2021-MIVIVIENDA. 	10	Gerente de Operaciones
Actual	Reglamento del Bono del Buen Pagador aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 02-30D-2023 con fecha 24 de agosto del 2023. Este documento deroga la versión anterior. Se realizaron los siguientes cambios	11	Gerente de Operaciones

	- Se modificó el literal d) del artículo 6 en lo relacionado a los requisitos para acceder al BBP, en la cual se considera como válido aquellos integrantes que hayan conformado un GF como parte del Programa Techo Propio y que no fueron jefatura familiar en un tiempo mayor a 5 años.		
--	--	--	--

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 4 de 10

ÍNDICE

Contenido	Pág. N°
CAPÍTULO I: Disposiciones Generales	5
Artículo 1°: Objetivo	5
Artículo 2°: Base Legal	5
Artículo 3°: Alcance	5
Artículo 4°: Definiciones	5
CAPÍTULO II: Bono del Buen Pagador	7
Artículo 5°: Características del Bono del Buen Pagador	7
Artículo 6°: Requisitos para acceder al Bono del Buen Pagador	7
Artículo 7°: Destino del Bono del Buen Pagador	7
Artículo 8°: Asignación y Otorgamiento del Bono del Buen Pagador	7
Artículo 9°: Causales de Reembolso del Bono del Buen Pagador	7
Artículo 10°: Recuperación del Bono del Buen Pagador	8
Artículo 11°: Modificación de Reglamento	8
Artículo 12°: Consultas	8
CAPÍTULO III: Disposiciones Finales	9
ANEXOS	10

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 5 de 10

REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1°: Objetivo

Regular las condiciones, procedimientos y oportunidad para el otorgamiento del BBP, a través de los Créditos MIVIVIENDA, en el marco de la Ley N° 29033 – Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, y el Reglamento de la Ley de Creación del Bono del Buen Pagador aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA y modificatorias.

Este Reglamento es complementario a los Reglamentos de los Créditos MIVIVIENDA.

Artículo 2°: Base Legal


- Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA, Aprueban el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, modificada por la Octogésima Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30281, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2015 y sus modificatorias.
- Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, y sus modificatorias.
- Decreto de Urgencia N° 002-2014, Dictan medidas extraordinarias y urgentes adicionales en materia económica y financiera para estimular la economía nacional, y sus modificatorias.

Artículo 3°: Alcance


El presente Reglamento es de cumplimiento obligatorio del EL FONDO, las IFI, los FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización y COFIDE dentro de cada una de sus competencias.

Artículo 4°: Definiciones

1. **BBP:** Bono del Buen Pagador, ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI. El BBP se otorga para viviendas tradicionales, así como para las viviendas sostenibles que disminuyen el impacto sobre el medio ambiente.
2. **Bien Futuro:** Vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.
3. **Bien Terminado:** Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos.
4. **COFIDE:** Corporación Financiera de Desarrollo (Fiduciario).
5. **Crédito MIVIVIENDA:** Es el crédito hipotecario otorgado por una empresa del sistema financiero nacional, con o sin financiamiento de EL FONDO, a favor de un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por EL FONDO; destinado a financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas bajo los requisitos establecidos por EL FONDO.
6. **Desembolso en línea:** Hace referencia al desembolso solicitado por la IFI de manera digital que es enviado por correo electrónico; o de manera virtual, en la plataforma del Fiduciario.
7. **FDI:** Fondo de Inversión, son aquellos fondos de inversión constituidos al amparo de la Ley de Fondos de Inversión (Decreto Legislativo 862) y el Reglamento de Fondos de Inversión (Resolución SMV 029-2014) y que han sido calificados como elegibles de acuerdo a las políticas de EL FONDO.
8. **Fideicomiso de Titulización:** es el acto mediante el cual una IFI se obliga a efectuar la transferencia fiduciaria de la Cartera de Subpréstamos para la constitución de un patrimonio autónomo, denominado patrimonio fideicomitado, sujeto al dominio fiduciario de una Sociedad Titulizadora que respalda los derechos incorporados en valores.
9. **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 de a ser destinados a financiar los préstamos a favor de las IFI.
10. **EL FONDO:** Fondo MIVIVIENDA S.A, entidad a cargo de administrar el BBP.

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 6 de 10

11. **IFI:** Institución Financiera Intermediaria, empresas del Sistema Financiero que operan bajo el ámbito de supervisión de la SBS que están consideradas como aptas por EL FONDO para el otorgamiento de los créditos MIVIVIENDA.
12. **MVCS:** Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
13. **Mal Pagador:** El subprestatario que ha incumplido con el pago puntual de las cuotas del subpréstamo ocasionando que la IFI o el FDI y/o Sociedades Tituladoras a través de Fideicomisos de Titulización lo dé por vencido, de conformidad con el contrato de crédito e inicie el proceso de ejecución de garantía hipotecaria.
14. **Préstamo:** Recursos financieros de EL FONDO (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
15. **SBS:** Superintendencia de Banca, Seguros y las Administradoras de Fondos de Pensiones.
16. **Sociedades Tituladoras:** Sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es desempeñarse como administrador-fiduciario en los procesos de titulización de la Cartera de Subpréstamos y, por ende, dedicarse a la adquisición de activos para constituir y administrar patrimonios autónomos (fideicometidos) que respalden la emisión de valores mobiliarios.
17. **Subpréstamo:** Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos de EL FONDO, a favor de un subprestatario.
18. **Subprestatario:** Persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, que cumple con los siguientes requisitos para acceder al subpréstamo:
 - 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.
19. **UIT:** Unidad Impositiva Tributaria
20. **Vivienda Tradicional:** Vivienda unifamiliar o vivienda que forma parte de una edificación multifamiliar o conjunto Residencial o Quinta, financiada con programas y/o productos financieros administrados por EL FONDO, capaz de satisfacer las necesidades básicas de la(s) persona(s). En caso la vivienda cuente con estacionamiento y/o depósito independizados, el valor total de la vivienda es la suma de los valores de la vivienda y la(s) respectiva(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
21. **Vivienda Sostenible:** Vivienda tradicional financiada con programas y/o productos financieros administrados por EL FONDO y que ha tomado en cuenta en su concepción y ejecución, entre otros, criterios de eficiencia hídrica y energética de diseño bioclimático, manejo de residuos, utilización de eco materiales y que contribuya a la sostenibilidad urbana en su entorno.

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 7 de 10

CAPÍTULO II: Bono del Buen Pagador

Artículo 5°: Características del Bono del Buen Pagador

- a. Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales de dicho crédito, otorgado en Soles.
- b. Los valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior.
- c. Los rangos de los valores de vivienda, cuya finalidad es determinar la aplicación del BBP, 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.
- d. Las actualizaciones tanto del BBP, como del Valor de la Vivienda serán realizadas en forma simultánea, una vez al año, mediante Decreto Supremo refrendado por el MVCS, a propuesta de EL FONDO, conforme a las disposiciones señaladas en el presente artículo.
- e. Los beneficiarios del BBP no podrán acceder a otros programas de apoyo habitacional del Estado.
- f. Es una ayuda económica directa no reembolsable cuyo valor fluctúa, en función al valor del inmueble y que es determinado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 6°: Requisitos para acceder al Bono del Buen Pagador

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los Créditos MIVIVIENDA.
- b. Que el solicitante del Crédito MIVIVIENDA (Nuevo Crédito MIVIVIENDA) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir no exceda los límites establecidos en el literal a). del artículo 5° del presente Reglamento.
- d. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente. Salvo los casos de aquellos integrantes que hayan conformado un Grupo Familiar como parte del programa Techo Propio y que no fueron jefatura familiar siempre que haya transcurrido el plazo de 5 años contado a partir de la fecha del desembolso del BFH.
- e. Otros a ser determinados por EL FONDO y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

Artículo 7°: Destino del Bono del Buen Pagador

Aplicado como incremento de la cuota inicial en el Nuevo Crédito MIVIVIENDA, además considerar que:

- a. El BBP no forma parte del crédito, por lo que este último tendrá un único calendario de pagos.
- b. La cuota inicial mínima será aporte del subprestatario, al cual se suma el monto del BBP.
- c. Para este producto no será de aplicación el parámetro del 30% de cuota inicial máxima.

Artículo 8°: Asignación y Otorgamiento del Bono del Buen Pagador


- a. Para fines de la asignación y otorgamiento del BBP, la IFI deberá adjuntar como anexo al expediente de crédito remitido al Fiduciario, la carta de solicitud de desembolso del BBP en original dirigida a EL FONDO, después de haber verificado el cumplimiento de los requisitos de acceso al BBP. El modelo de *carta de solicitud de desembolso del BBP* forma parte integrante del presente Reglamento como Anexo A.

Si la IFI opta por la modalidad de desembolso en línea (digital y virtual) de los créditos, EL FONDO aceptará la remisión digital del expediente, quedando la IFI obligada a la custodia del expediente físico original y de la remisión del Pagaré respectivo, en lo que corresponda.

- b. EL FONDO asignará el BBP al subprestatario y lo desembolsará de manera directa a la IFI, a 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 9°: Causales de Reembolso del Bono del Buen Pagador

El subprestatario deberá reembolsar el BBP y sus intereses legales en los siguientes casos:

	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 8 de 10

- a. Cuando sea calificado como Mal Pagador por la IFI, el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización según corresponda estos den por vencido el subpréstamo por incumplimiento de pago del crédito MIVIVIENDA, y la demanda de ejecución de garantía hipotecaria haya sido admitida. La demanda interpuesta por la IFI, el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del BBP y sus intereses legales. Al no estar considerado el BBP dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.
- b. Cuando se prepague a la IFI, el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización en forma total el Crédito MIVIVIENDA, antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo. Con excepción de los casos cubiertos por aplicación de seguro de desgravamen (muerte, invalidez total) o Multirriesgo (pérdida total de vivienda).
- 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, el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine EL FONDO y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

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

Artículo 10°: Recuperación del Bono del Buen Pagador

En caso el subprestatario incurra en alguna de las causales de reembolso del BBP establecidas en el artículo 9° del presente Reglamento, la recuperación del BBP deberá efectuarse 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 a EL FONDO, el BBP más sus intereses legales incluso en los supuestos cuando el subpréstamo haya sido cedido o vendido a otra IFI o a un FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.
- b. En el caso de prepago total del crédito MIVIVIENDA antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo, el subprestatario deberá reembolsar el BBP más intereses legales. Para tales fines, se deberá regular en el respectivo contrato de subpréstamo, la obligación del subprestatario de reembolsar el BBP más intereses legales a la IFI o al titular del crédito según corresponda y la IFI sucesivamente a EL FONDO a través del Fiduciario; en caso de FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización abonar de manera directa a la cuenta que EL FONDO le indique.
- c. En caso de haber presentado información falsa o documentos adulterados o alterados, el subprestatario deberá reembolsar el BBP más intereses legales. Para tales fines esta disposición deberá estar recogida en el contrato de subpréstamo.
- d. En el caso de extorno del crédito MIVIVIENDA, la obligación del Subprestatario de reembolsar el BBP más intereses legales a la IFI o al titular del crédito según corresponda, y la IFI sucesivamente a EL FONDO a través del Fiduciario; en caso de FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización abonar de manera directa a la cuenta que EL FONDO le indique.


En caso de que el Bien Futuro no llegue a ser Bien Terminado en los plazos definidos en los Reglamentos de Crédito, la IFI, el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, según corresponda, se obliga a devolver a EL FONDO el valor del BBP más sus intereses legales.

Artículo 11°: Modificación de Reglamento

Las IFI o los FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización 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 y a los FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.

Artículo 12°: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento deberá ser formulada por la IFI o el FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización respectiva y estar dirigida a EL FONDO para su absolución. Una vez absuelta la consulta, EL FONDO la remitirá a las IFI y a los FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización para su conocimiento y aplicación.


	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 9 de 10

CAPÍTULO III: Disposiciones Finales

Primera: Las condiciones para acceder al BBP deberán estar establecidas en el respectivo Contrato de Subpréstamo y deberán mantenerse incluso en caso de cesión o venta a otra IFI, FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.

Segunda: En caso de recuperación del BBP, éste será canalizado por el que designe EL FONDO, 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 de EL FONDO.

 Fondo Mivivienda	REGLAMENTO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR		
	Código: RE-N2-1-1-9-GO	Versión: 11	Pág. N° 10 de 10

ANEXOS

- **ANEXO A: "Carta Solicitud de Desembolso de BBP"**

CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE BBP

Lima, de del

Señores
Fondo MIVIVIENDA S.A.
Av. Paseo de la República N° 3121
San Isidro.-

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a ustedes en el marco del Reglamento de la Ley 29033 aprobado por Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA y sus modificatorias; y al Reglamento del Bono del Buen Pagador (BBP) aprobado internamente por EL FONDO y publicado en su portal institucional, a fin de solicitarles nos transfieran los recursos del BBP por el importe de **S/ XXX (letras)**, que serán destinados como incremento de la cuota inicial en el Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada; por lo que damos fe que la documentación y/o información del subprestatario es veraz y cumple con los requisitos establecidos en los citados Reglamentos, asumiendo la responsabilidad por los recursos del BBP desembolsados.

Nombre de la Institución Financiera
Firma y Sello de los Representantes de la IFI