

REGLAMENTO DE REFINANCIAMIENTO Y REPROGRAMACIÓN DE DEUDA PARA LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA

Aprobado mediante Acuerdo de
Directorio N° 01-12D-2020 de fecha
13.06.2020

Elaborado por:

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 de
Operaciones

Gerencia Comercial

Gerente Legal

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
26.10.2015	Reglamento de Refinanciamiento para los Productos MIVIVIENDA – Acuerdo de Directorio N° 03-22D-2015.	01	Gerente de Operaciones
22.02.2017	Reglamento de Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda para los Productos MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-05D-2017.	02	Gerente de Operaciones
26.04.2017	Reglamento de Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda para los Productos MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-11D-2017.	03	Gerente de Operaciones
Actual	<p>Este documento deroga la versión anterior. Se realizaron los siguientes cambios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se actualizó el formato de procedimiento de acuerdo al Manual de Gestión de Normas Internas del FMV S.A. vigente. - Artículo 6°, referente a las reprogramaciones que podrán solicitarse por los subprestatarios y las Entidades Financieras ante la ocurrencia de algún evento fortuito o de fuerza mayor desfavorable que provoque una suspensión temporal de ingresos por parte del subprestatario. - Artículo 5°, referente al refinanciamiento referidos a los plazos, las tasas, periodos de gracia y frecuencias - Artículo 7°, referente a la flexibilización de la presentación de la documentación para el refinanciamiento o reprogramación - Se eliminó la solicitud del Formato C04. 	04	Gerente de Operaciones

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Pág. N°</u>
CAPÍTULO I: Disposiciones Generales	4
Artículo 1°: Objetivo	4
Artículo 2°: Base Legal	4
Artículo 3°: Alcance	4
Artículo 4°: Definiciones	4
CAPÍTULO II: Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda	5
Artículo 5°: Condiciones y características de los créditos a refinanciar	5
Artículo 6°: Condiciones y características de los créditos a reprogramar	5
Artículo 7°: Aprobación del refinanciamiento o reprogramación del préstamo	6
Artículo 8°: Modificación del Reglamento	7
Artículo 9°: Consultas	7
CAPÍTULO III: Disposiciones Finales	7
ANEXOS	8

REGLAMENTO DE REFINANCIAMIENTO Y REPROGRAMACIÓN DE DEUDA PARA LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1°: Objetivo

Regular las condiciones y procedimientos para refinanciar o reprogramar los Créditos MIVIVIENDA, en el marco de lo establecido en el Reglamento de Crédito de cada producto MIVIVIENDA.

Las disposiciones de este Reglamento son complementarias a los Reglamentos de los Créditos MIVIVIENDA. Asimismo, modificará en lo que contravenga a los Reglamentos antes mencionados.

Artículo 2°: Base Legal

Reglamento de Refinanciamiento para los productos MIVIVIENDA, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 03-22D-2015 del 26 de octubre de 2015, y sus modificatorias.

Artículo 3°: Alcance

El presente Reglamento es de cumplimiento obligatorio del FMV, las IFI, los FDI y COFIDE, dentro de cada una de sus competencias.

Artículo 4°: Definiciones

1. **Crédito MIVIVIENDA:** Es el crédito hipotecario financiado a través de las IFI con recursos del FMV a favor de los beneficiarios que cumplan los requisitos establecidos en su respectivo Reglamento.
2. **FMV:** Fondo MIVIVIENDA S.A.
3. **IFI: Institución Financiera Intermediaria:** Empresa del Sistema Financiero que opera bajo el ámbito de supervisión y/o regulación de la SBS está considerada apta por el FMV para el otorgamiento de los créditos MIVIVIENDA.
4. **Fiduciario:** Entidad autorizada a desempeñarse como tal en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 26702, que estará a cargo de administrar los recursos del Fondo a ser destinados a financiar los préstamos a favor de las IFI.
5. **Operación refinanciada o reprogramada:** Crédito MIVIVIENDA respecto del cual se producen variaciones de plazo y/o monto del contrato original que obedecen a dificultades en la capacidad de pago del Subprestatario.
6. **PBP:** Premio al Buen Pagador, importe al que accede el Subprestatario que haya cumplido con cancelar las cuotas correspondientes al Tramo No Concesional, aceptándose un atraso máximo de 30 días calendario. 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.
7. **Préstamo:** Recursos financieros del Fondo (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
8. **SBS:** Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones.
9. **Subpréstamo:** Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos del Fondo, a favor de un Subprestatario.
10. **Tasa pactada:** Tasa de fondeo al momento de la originación del respectivo crédito
11. **Tasa vigente de fondeo:** Tasa de fondeo actual del producto

CAPÍTULO II: Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda

Artículo 5°: Condiciones y características de los créditos a refinanciar

- a. Para los créditos MIVIVIENDA Tradicional que cuenten a la fecha únicamente con saldo de tramo concesional no aplica el refinanciamiento.
- b. Como máximo, se podrá refinanciar una vez durante todo el plazo del crédito, no siendo aplicable esta característica para los refinanciamientos por la ocurrencia de desastres naturales.
- c. El monto a refinanciar del subpréstamo será como máximo el 90% del valor de la vivienda.
- d. El saldo deudor para el refinanciamiento de un crédito MIVIVIENDA será tomado luego de la liquidación de los intereses devengados y/o importes pendientes de pago de los sextos producto de una evaluación de PBP previa.
- e. La relación cuota/ingreso se enmarcará dentro de lo establecido de acuerdo a cada producto.
- f. En caso el crédito se encuentre en cobertura de riesgo crediticio activa, el refinanciamiento del préstamo será por el importe resultante luego de reembolsar los montos que la IFI haya dejado de pagar en aplicación de la cobertura de riesgo, durante el periodo anterior al refinanciamiento.
- g. Los casos de aplicación serán determinados por la IFI en cumplimiento a sus propias políticas y metodologías.
- h. El plazo adicional máximo de refinanciamiento será igual a la diferencia entre el plazo máximo del producto vigente a la fecha de desembolso y el plazo original de crédito. En caso que el plazo original del crédito sea el plazo máximo del producto, bajo criterio de las IFI solo podrá refinanciar el subpréstamo sin que ello afecte el cronograma del Préstamo entre la IFI y FMV. En caso, el crédito MIVIVIENDA a refinanciar cuente con el atributo del PBP, el número de meses del plazo a refinanciar deberá ser múltiplo de 6.
- i. El PBP se recupera a partir del refinanciamiento, si el subprestatario paga las cuotas de su crédito con un atraso no mayor a 30 días calendario del vencimiento de este último.
- j. Se podrá aplicar un periodo de gracia para los créditos MIVIVIENDA a aquellos subprestatarios que soliciten un refinanciamiento por un período de hasta 6 meses con capitalización de intereses.
- k. Periodo de gracia para créditos MIVIVIENDA en caso de Desastre Natural:
 - El plazo de gracia a otorgarse debe ser hasta 6 meses.
 - Los intereses generados durante el periodo de gracia se capitalizarán, incorporándose en las cuotas restantes del plazo fijado, sujetos a las mismas condiciones financieras del préstamo.
- l. El monto inicial solicitado por la IFI, para reducir el importe de la cuota, estará a criterio de la IFI de acuerdo a sus políticas de evaluación crediticia.
- m. La tasa del préstamo se mantiene y la tasa del subpréstamo no será mayor a la pactada originalmente.
- n. Se otorgará en la misma moneda del crédito original.

Artículo 6°: Condiciones y características de los créditos a reprogramar

- a. Para los créditos MIVIVIENDA Tradicional que cuenten a la fecha únicamente con saldo de tramo concesional no aplica la reprogramación.
- b. Como máximo, se podrá reprogramar una vez durante todo el plazo del crédito, no siendo aplicable esta característica para las reprogramaciones por la ocurrencia de desastres naturales.
- c. El monto a reprogramar del subpréstamo será como máximo el 90% del valor de la vivienda.
- d. El monto a reprogramar del subpréstamo no podrá exceder el monto del crédito original.
- e. El saldo deudor para la reprogramación de un crédito MIVIVIENDA será tomado luego de la liquidación de los intereses devengados y/o importes pendientes de pago de los sextos producto de una evaluación de PBP previa.
- f. La relación cuota/ingreso se enmarcará dentro de lo establecido de acuerdo a cada producto.

- g. No aplica para créditos MIVIVIENDA que se encuentren en cobertura de riesgo crediticio activa.
- h. Los casos de aplicación serán determinados por la IFI en cumplimiento a sus propias políticas y metodologías.
- i. El plazo adicional máximo de reprogramación será igual a la diferencia entre el plazo máximo del producto vigente a la fecha de desembolso y el plazo original de crédito. En caso que el plazo original del crédito sea el plazo máximo del producto, bajo criterio de las IFI solo podrá reprogramar el subpréstamo sin que ello afecte el cronograma del Préstamo entre la IFI y FMV. En caso, el crédito MIVIVIENDA a reprogramar cuente con el atributo del PBP, el número de meses del plazo de reprogramación deberá ser múltiplo de 6.
- j. El PBP no se pierde en el caso de reprogramación de crédito.
- k. El cliente deberá encontrarse al día en los pagos de sus cuotas.
- l. Se podrá aplicar un periodo de gracia para los créditos MIVIVIENDA a aquellos subprestatarios que soliciten una reprogramación por un período de hasta 6 meses con capitalización de intereses.
- m. Periodo de gracia para créditos MIVIVIENDA en caso de Desastre Natural:
 - El plazo de gracia a otorgarse debe ser hasta 6 meses.
 - Los intereses generados durante el periodo de gracia se capitalizarán, incorporándose en las cuotas restantes del plazo fijado, sujetos a las mismas condiciones financieras del préstamo.
 - El subprestatario deberá encontrarse al día en los pagos de su crédito MIVIVIENDA, a la fecha de ocurridos los desastres.
- n. El monto inicial solicitado por la IFI, para reducir el importe de la cuota, estará a criterio de la IFI de acuerdo a sus políticas de evaluación crediticia.
- o. La tasa del préstamo se mantiene y la tasa del subpréstamo no será mayor a la pactada originalmente.
- p. Se otorgará en la misma moneda del crédito original.

Artículo 7°: Aprobación del refinanciamiento o reprogramación del préstamo

- a. Aprobada la solicitud de refinanciamiento o reprogramación del subpréstamo por la IFI, ésta informa a El Fiduciario y al FMV de su aprobación.
- b. El FMV aprueba automáticamente el refinanciamiento o reprogramación del préstamo procediendo el Fiduciario a modificar el plazo original del préstamo y el monto de la cuota mensual según corresponda, considerando las características mencionadas en los artículos 5° y 6°.
- c. La carta que remitan los representantes de la IFI solicitante tendrá carácter de Declaración Jurada, pues para emitirla deberán tener el sustento respectivo para realizar una reprogramación y/o refinanciamiento al subprestatario, que será entregado a COFIDE o al FMV si fuera requerido por alguno de ellos.
- d. Los documentos que deben presentar las IFI, físicamente o por correo electrónico, son los siguientes:
 - 1. Para el caso de Refinanciamiento:
 - ✓ Copia del contrato de refinanciamiento.
 - ✓ El Anexo A, actualizado (Informe de Crédito) especificando sólo los datos del subprestatario, la tasa del subpréstamo el nuevo plazo y meses de gracia de corresponder. Asimismo, detallar el valor de vivienda actualizado, en base a información confiable de referencia comercial, económica y estadística de acuerdo con lo establecido por la SBS.
 - 2. Para el caso de Reprogramación de Crédito:
 - ✓ Copia del contrato de reprogramación o
 - ✓ Copia de la solicitud firmada por el cliente donde se le informa de las nuevas condiciones del crédito.

- ✓ Anexo A actualizado (Informe de Crédito) especificando sólo los datos del subprestatario, la tasa del subpréstamo el nuevo plazo y meses de gracia de corresponder.
- e. Los contratos de reprogramación y/o de refinanciamiento, así como la solicitud del subprestatario, podrían reemplazarse por una carta firmada (física o escaneada) por los funcionarios de la IFI con poderes inscritos en COFIDE, donde se señale que la IFI cuenta con la evidencia de la solicitud y aceptación explícita del subprestatario respecto a las nuevas condiciones de su crédito, documentos que deberán ser presentados a COFIDE o al FMV de requerirlos. Asimismo, se deberá detallar las operaciones atendidas por la IFI bajo modalidades no presenciales (vía email y vía telefónica).
- f. En caso de desastres naturales, procede si el subprestatario es afectado en cualquiera de los siguientes casos: (i) estar domiciliados en las zonas afectadas o (ii) tener el inmueble en garantía situado en zonas afectadas o (iii) tener su flujo de ingresos proveniente en zonas afectadas.
La solicitud de la IFI al fiduciario únicamente puede ser ingresada hasta 1 mes posterior de haber concluido el Estado de Emergencia en las zonas afectadas.

Artículo 8°: Modificación del Reglamento

El Fiduciario y/o las IFI podrán sugerir modificaciones al presente reglamento acompañando el sustento correspondiente.

Artículo 9°: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente reglamento, deberá ser efectuada por la IFI respectiva y estar dirigida a El Fiduciario quien, a su vez, la remitirá al FMV para su absolución. La consulta formulada deberá tener adjunto un informe legal y la documentación mínima sustentatoria. Una vez absuelta la consulta, El Fiduciario la remitirá a todas las IFI que hayan suscrito el Convenio de Canalización de Recursos.

CAPÍTULO III: Disposiciones Finales

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

SEGUNDA: El presente Reglamento deberá enmarcarse dentro de lo establecido mediante Resolución SBS N° 11356-2008 que aprueba el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones.

ANEXOS

- Anexo A: Informe de Crédito**

F611/RE-N2-1-1-5

Anexo A Fondo MIVIVIENDA S.A. FORMATO ÚNICO DE SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE CRÉDITO		
Inverso del Anexo "A"		
Señores COFIDE/FONDO MIVIVIENDA (FMV S.A.) Lugar.- _____ de _____ del _____		
Nos dirigimos a ustedes, a fin de solicitarles con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el préstamo de acuerdo al siguiente detalle:		
1. Datos del Subprestatario		
Nombre Completo	_____	
D.N.I./C.E. N°	_____	
2. Características del inmueble a financiar		
Tipo de inmueble a financiar/construir	<input type="checkbox"/> Departamento <input type="checkbox"/> Bien Futuro <input type="checkbox"/> Bien Terminado <input type="checkbox"/> Vivienda 2do uso <input type="checkbox"/> Mejoramiento <input type="checkbox"/> Construcción en terreno <input type="checkbox"/> Casa	
Si es Proyecto	Si es Bien Terminado	
Nombre del Proyecto	Nombre del Propietario/ Vendedor	
Nombre del Constructor	_____	
Dirección del Inmueble a financiar/construir		
Dirección (Av./Jirón/Calle/Psje)	Distrito	
Número/Manzana-Lote:	Provincia	
Departamento/ Interior	Departamento	
Urbanización/ Localidad	_____	
Área Construida según contrato (m2)	_____	
Valor de la Hipoteca - Gravamen (S/)	_____	
3. Evaluación Crediticia del Subprestatario		
Si calificó con sustento de ingresos	Si calificó con Ahorro Programado	
Ingreso neto titular (S/) (1)	Ahorro mensual (S/)	
Ingreso neto cónyuge (S/)	Meses total ahorrados	
Total ingreso neto (S/)	Monto Ahorrado (S/)	
	Calificación SBS	
	Fecha de aprobación del Crédito por la IFI	
	Fecha de suscripción del contrato de compra-venta	
	Fecha del Contrato de Crédito	
4. Características del crédito		
Precio de la vivienda (sin cochera) (S/)	Valor del terreno (S/)	
Valor de la cochera (S/)	Gastos de cierre (S/)*	
Valor total de la vivienda VV (S/)	Para construir en terreno propio o aires	
	Hasta 5% de PV	
	Modalidad: <input type="checkbox"/> Desembolso <input type="checkbox"/> Reembolso	
	BBP: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No BBP-S: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No PBP-C: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	
Monto del Crédito/ Financiamiento Complementario (S/)	Solicitud de Desembolso de Crédito	
Plazo total en meses (incluye periodo de gracia)	Nos dirigimos a ustedes a fin de solicitarle con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el monto de Crédito/Financiamiento Complementario a favor del solicitante indicado.	
Tasa de Interés Efectiva Anual (%)	El importe solicitado se abonará a nuestra Cuenta Corriente N° _____ del Banco Central de Reserva del Perú o en nuestra cuenta corriente N° _____ del banco _____.	
Cuota mensual de crédito (S/)	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.	
BBP Sostenible (S/)	BFH (S/)	(De aplicar a Financiamiento Complementario de Techo Propio)
BBP (S/)	Periodo de Gracia (meses)	Tipo de Cuota
PBP como Complemento de la Cuota Inicial (S/)	Monto capitalizado del préstamo sólo por intereses (S/)	Cuotas simples
Aporte del Subprestatario (S/)**		Cuotas dobles
Total Cuota Inicial (S/)		(A ser llenado únicamente en caso de existir periodo de gracia)
* Son los gastos por los siguientes conceptos: Tasación, Estudio de Títulos, Gastos Notariales, Certificado de Registro Inmobiliario, Gastos Registrales, Impuesto de Alcabala y Comisión por Desembolso. Podrán ser financiados, siendo el máximo importe el equivalente al 5% del Valor Total de la Vivienda.		
** En caso se opte por la modalidad de construcción en terreno propio o sobre aires independizados el aporte del Subprestatario estará constituido por el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda.		
Nombre de la IFI	Firma y Sello de los representantes de la IFI	
<input type="checkbox"/> Pagaré (Anexo B) Expediente de Crédito conteniendo: <input type="checkbox"/> Anexo C.01 - Hoja resumen del subprestatario <input type="checkbox"/> Copia de Contrato de Compra-Venta o Contrato de <input type="checkbox"/> Copia de Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria <input type="checkbox"/> Copia de Nota de Abono de Desembolso a favor del Subprestatario (Por reembolso) <input type="checkbox"/> Copia con DNI del Subprestatario y su cónyuge o conviviente <input type="checkbox"/> Hoja Resumen de Tasación-C.02 <input type="checkbox"/> Copia de Certificado de Registro Inmobiliario (CRI)		

Reverso del Anexo "A"

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 Registros Públicos o alternativamente del contrato de fideicomiso en garantía.
- b. En caso del Financiamiento de Bien Futuro se deberá remitir:
 - i. Copia de la ficha o partida registral del precio matriz sobre el que se construye la vivienda objeto de financiamiento donde conste la inscripción de la Prededataria de Fábrica y el contrato de compraventa y préstamo con la cláusula de hipoteca convencional incorporada dentro de un plazo no mayor a los 60 días calendario de efectuada dicha inscripción. En este caso, la IFI deberá verificar que independizada la vivienda en forma definitiva se haya procedido a la inscripción del contrato de compraventa y préstamo junto con la hipoteca respectiva.
 - ii. Copia de la ficha o partida registral de la vivienda objeto de financiamiento con la respectiva inscripción en los Registros Públicos de primera y preferente hipoteca a su favor o del Título de Crédito Hipotecario 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.

(1)

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