



REGLAMENTO DE CRÉDITO MIPROYECTO

**Departamento de Desarrollo Organizativo
Oficina de Planeamiento, Prospectiva y
Desarrollo Organizativo**

**Aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°
002-230-2018 de fecha 26-09-18**

Tipo de Proceso: Negocio

**Macro Proceso : Determinación de Necesidades para el
Desarrollo del Servicio**

**Proceso : Captación de ESFS y Evaluación de
Líneas**

Responsable : Gerente de Operaciones

Fecha de Publicación: 21 / 12 / 18

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
30.04.2015	Reglamento de Crédito MIPROYECTO	1	Gerente de Operaciones



César Muñoz Esquivel



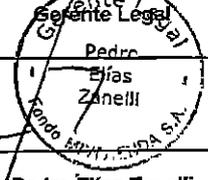
José de Paz



Paul Cardenas Condezo



Paulo Morán Villanueva

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Ratto Cúneo	José Forero Monroe	Pedro Elías Zanelli	Mariene Fajera Ripa

ÍNDICE

Numeral	Contenido	Pág. N°
1.	Objetivo	4
2.	Base Legal	4
3.	Alcance	4
4.	Definiciones	4
5.	Disposiciones Generales	5
6.	Anexos	14



Gerente de Operaciones Jorge Ratto Cúneo	Gerencia Comercial Gerente Comercial José Farero Monroé	Gerente Legal Gerente Legal Pedro Elías Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Marlene Fajera Ripas
Jorge Ratto Cúneo	José Farero Monroé	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fajera Ripas

REGLAMENTO DE CRÉDITO MIPROYECTO

1. Objetivo

El presente reglamento tiene por objetivo establecer los términos y condiciones de los préstamos a ser otorgados a favor de las IFI, con cargo a los recursos de EL FONDO. Asimismo, establece el marco por el cual deben regirse las IFI al otorgar subpréstamos a los constructores y/o promotores, cuyo fin es financiar: La ejecución de un proyecto que puede incluir la compra de un terreno, según las condiciones dispuestas en el presente Reglamento.

2. Base Legal

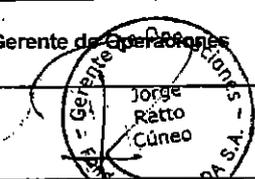
- Mediante Acuerdo N° 04-07D-2015, con fecha 30 de marzo del 2015, el Directorio de EL FONDO aprueba la creación del producto "Línea Constructor" (posteriormente denominado "MiProyecto")
- Modificaciones aprobadas mediante Acuerdo de Directorio N° 03-17D-2015 con fecha 31 de agosto del 2015, Acuerdo de Directorio N° 06-03D-2016 con fecha 29 de febrero del 2016 y Acuerdo N° 002-23D-2018 de fecha 26 de septiembre del 2018.

3. Alcance

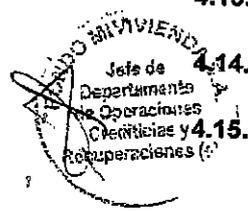
Son responsables de cumplir con el presente Reglamento de EL FONDO, las IFI y COFIDE, dentro de cada una de sus competencias.

4. Definiciones

- 4.1. **BCRP:** Banco Central de Reserva del Perú.
- 4.2. **Convenio:** Convenio de Canalización de Recursos celebrado entre el Fiduciario y la IFI, mediante el cual se formaliza la participación de la IFI y se establecen sus obligaciones y derechos.
- 4.3. **Crédito Mivivienda:** Es el crédito hipotecario financiado por las IFI con recursos de EL FONDO a favor de los beneficiarios que cumplan los requisitos que se establece.
- 4.4. **EL FONDO:** Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 4.5. **Fiduciario:** Entidad autorizada a desempeñarse como tal, en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 26702 -Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que estará a cargo de administrar los recursos del FMV a ser destinados a financiar los préstamos a favor de las IFI.
- 4.6. **Gastos de gestión:** Son los gastos por los siguientes conceptos: Estudio de Títulos, Gastos de Tasación, Gastos Notariales y Registrales de la constitución o ampliación de la garantía y Comisión por desembolso.
- 4.7. **Gastos de Supervisión:** Gastos de verificación y seguimiento del avance de la obra de construcción, a cargo de un especialista en supervisión contratado por la IFI.

Gerente de Operaciones  Jorge Ratto Cúneo	Gerencia Comercial  José Forero Monroe	Gerente Legal  Pedro Elias Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo  Marlene Fajera Rivas
--	---	--	--

- 4.8. **Hipoteca:** Referencia a la constitución de una primera y preferente hipoteca a favor de la IFI sobre el terreno donde se edificará el proyecto, la cual garantiza el financiamiento de la adquisición del terreno y/o del proyecto, según corresponda.
- 4.9. **IFI:** Institución Financiera Intermediaria, calificada para intermediar recursos de EL FONDO y supervisada por la SBS.
- 4.10. **LA/FT:** Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- 4.11. **PEP:** Personas Expuestas Políticamente.
- 4.12. **Préstamo:** Recursos financieros de EL FONDO (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y es en favor de la IFI (prestatario).
- 4.13. **Presupuesto de obra:** Cálculo de ingresos y egresos de un proyecto, detallado por actividades o partidas a ejecutar.
- 4.14. **Promotor/Constructor:** Personas naturales o jurídicas que promueven, desarrollan y construyen proyectos de vivienda para el segmento de los productos de EL FONDO.
- 4.15. **Proyecto:** Proyecto inmobiliario a financiarse con el Crédito MiProyecto, con un esquema de negocio dentro del cual se realizará la oferta de viviendas en el marco de los productos MIVIVIENDA. En caso el proyecto se ejecute por etapas, el monto a financiar se calculará por etapas.
- 4.16. **REPEV:** Registro de Peritos Valuadores de la SBS.
- 4.17. **SBS:** Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones.
- 4.18. **Subpréstamo:** Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos de EL FONDO, a favor de un promotor/constructor, destinado a financiar la ejecución de un proyecto que puede incluir la compra de un terreno.
- 4.19. **Subprestatario:** Constructor y/o promotor que ha sido calificado por una IFI como sujeto de crédito para la ejecución un proyecto que puede incluir la compra de un terreno.
- 4.20. **Terreno:** Inmueble donde se ejecutará el proyecto, el cual debe estar inscrito en Registros Públicos a nombre del constructor/promotor y libre de cargas y gravámenes, con excepción de las indicadas en el punto 5.3. del Reglamento.
- 4.21. **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.


 Jefe de Departamento de Operaciones Científicas y Recuperaciones


 Gerencia Legal
 Paul Cárdenas Conzezo

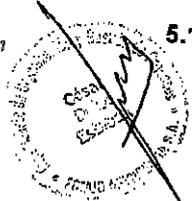

 Gerencia Comercial
 Paulo Morán Villanueva

5. Disposiciones Generales

5.1. Utilización de los Recursos del FMV

Los recursos de EL FONDO se utilizarán para otorgar préstamos a favor de las IFI, para que a su vez éstas otorguen subpréstamos a ser destinados a:

- Financiamiento para la ejecución de un proyecto condicionado a que las viviendas a construir se encuentren dentro del rango de valores de vivienda de los productos de EL FONDO.
- No se financia con recursos de EL FONDO la adquisición de terrenos y/o la ejecución de proyectos en terrenos, que cuenten con cargas o gravámenes, con excepción de las


 Gerencia Comercial

 Gerente de Operaciones Jorge Ratto Cúneo	 Gerencia Comercial José Carlos Forero Monroe	 Gerencia Legal Pedro Elías Zarrelli	 Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Mariene Fajana Ripas
--	--	--	--

provenientes de servidumbre de acueducto, de electro ducto, de luces, de vistas y desagüe, de servidumbres de paso.

Asimismo, como excepción se aceptará el financiamiento del proyecto en el terreno de propiedad del promotor/constructor que esté gravado con hipoteca, siempre que ésta haya sido constituida para garantizar la adquisición del terreno y la IFI acreedora de esta garantía hipotecaria, sea a la vez, la que financie, con recursos de EL FONDO, el Proyecto sobre el Terreno.

5.2. Desembolso de Recursos

La IFI deberá remitir a EL FONDO la siguiente documentación para su evaluación y aprobación:

- i. Presupuesto de obra del proyecto o de la etapa a ser financiada.
- ii. Memoria descriptiva del proyecto.
- iii. Análisis de factibilidad.
- iv. Copia del contrato de préstamo con garantía hipotecaria.
- v. Copia de la partida registral del terreno con la inscripción de la Hipoteca a favor de la IFI.
- vi. Licencia de construcción emitida por la Municipalidad competente.
- vii. Factibilidades de las empresas prestadoras de servicios.
- viii. Seguro de obra vigente (Póliza CAR a favor de la IFI).
- ix. Informe de aprobación del proyecto por parte de la IFI.

La IFI de tener la conformidad de EL FONDO por el proyecto a financiar, podrá solicitar el desembolso del préstamo, para ello deberá presentar al Fiduciario los documentos de los Anexos A, B y C.

La IFI remitirá al Fiduciario la documentación mencionada para la verificación de las condiciones y requisitos establecidos en el presente Reglamento.

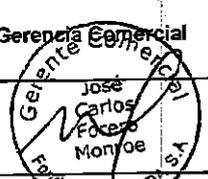
Una vez que el Fiduciario abone el préstamo a la IFI, ésta tiene un plazo de cinco (05) días útiles para desembolsar el subpréstamo.

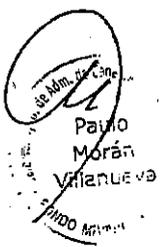
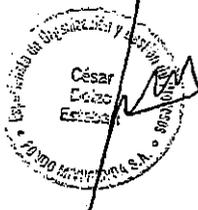
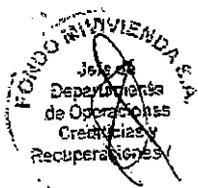
La IFI tiene un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de desembolso del préstamo, para remitir al Fiduciario, copia de la nota de abono del subpréstamo.

5.3. Transferencia de los Recursos del FMV

El Fiduciario canalizará y transferirá los recursos de EL FONDO a las IFI, mediante la aprobación de préstamos.

Los préstamos que canalice el Fiduciario a cada IFI serán desembolsados en función a las operaciones de crédito que hubiesen aprobado la IFI. Los desembolsos se efectuarán en la cuenta de la IFI en el BCRP o, alternativamente, en la cuenta que la IFI designe a satisfacción del Fiduciario.

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Ratto Cúneo	José Forero Monroe	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fajera Rojas



5.4. Términos y Condiciones de los préstamos a las IFI

- a. Los desembolsos del préstamo se efectuarán contra pagaré suscrito por la IFI, según modelo que como Anexo B forma parte del presente Reglamento.
- b. La tasa de interés y las comisiones de los préstamos serán establecidas por EL FONDO o por la institución a la que EL FONDO delegue esta facultad, la misma que será comunicada mediante carta a todas las IFI participantes.
- c. El FONDO podrá establecer tasas de interés diferenciadas en función al riesgo relativo y al acceso a financiamiento de la IFI.
- d. La IFI procederá a cancelar al Fiduciario el principal, intereses y comisiones correspondientes al préstamo.
- e. Los préstamos de EL FONDO a las IFI serán en soles. La cancelación del principal, intereses y comisiones por parte de las IFI será realizada en la misma moneda del desembolso.
- f. Los préstamos podrán contemplar un plazo de gracia de hasta 12 meses, el mismo que deberá estar calzado con el periodo de gracia del subpréstamo. Durante este periodo no se permitirá prepagos parciales. El periodo de gracia puede ser total con capitalización de interés hasta la primera cuota de pago o periodo de gracia parcial donde solo se pagan interés (sin capitalización).
- g. El plazo de recuperación de los préstamos de EL FONDO a la IFI será de hasta tres (03) años contados desde el primer desembolso del préstamo, pudiendo ser renovables. Pueden haber varios desembolsos para un mismo proyecto teniendo que calzar la fecha final del cronograma con la del primer desembolso. La cancelación del principal, intereses y comisiones se efectuará en cuotas mensuales, trimestrales o semestrales previo acuerdo de las partes.
- h. La IFI podrá efectuar el prepago parcial o total del préstamo. Para ello, se considerará lo estipulado en el punto 5.5., literal e) del presente Reglamento.
- i. Una IFI podrá sustituir en la obligación de un préstamo a la IFI que originalmente lo recibió, debiendo la primera solicitar al Fiduciario la sustitución y la segunda presentar una comunicación escrita al Fiduciario mediante la cual expresa su aceptación a la misma. El Fiduciario remitirá esta solicitud para su aprobación a EL FONDO. Adicionalmente, en estos casos, el subpréstamo a que dio lugar al préstamo también deberá ser asumido por la nueva IFI deudora.

Jefe de Gerencia de Operaciones Crediticias y Recuperación

Jefe DAAC - Gerencia Legal
Paul Cárdenas Condezo

Jefe de Oficina de Asesoría de Gestión y Al. al Cliente (GAC)
Paulo Morán Villanueva

Jefe de Oficina de Asesoría de Gestión y Al. al Cliente (GAC)
César Cuzco Esteban

En estos casos el Fiduciario, luego de aprobada la sustitución por EL FONDO, 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.

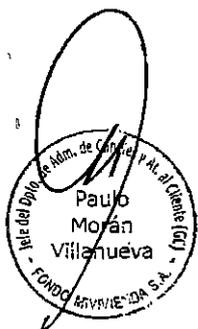
<p>Gerente de Operaciones</p> <p>Jorge Ratto Cúneo</p>	<p>Gerencia Comercial</p> <p>José Forero Monroe</p>	<p>Gerente Legal</p> <p>Pedro Enas Zanelli</p>	<p>Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo</p> <p>Mariene Falera Ripas</p>
<p>Jorge Ratto Cúneo</p>	<p>José Forero Monroe</p>	<p>Pedro Enas Zanelli</p>	<p>Mariene Falera Ripas</p>

5.5. Términos y Condiciones de los Subpréstamos

- a. La IFI determinará las tasas de interés y otras condiciones financieras para cada subpréstamo, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad objeto de financiamiento.
- b. Los subpréstamos serán denominados en la misma moneda del préstamo.
- c. El subprestatario deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas y criterios establecidos por cada IFI. Adicionalmente, deberá considerar que, para los casos de financiamiento del proyecto, el promotor/constructor deberá:
 - Acreditar experiencia en gestión inmobiliaria y/o venta de inmuebles.
 - Acreditar experiencia en la ejecución de obras.
 - Presentar calificación crediticia normal en el Sistema Financiero.
 - Para determinar el valor de financiamiento, se tomará en cuenta el costo de inversión total del proyecto.
 - Presentar y elaborar la Memoria Descriptiva del Proyecto, Análisis de Factibilidad y Presupuesto de Obra, de corresponder.
 - Tener la licencia de construcción emitida por la Municipalidad respectiva y las factibilidades de las empresas prestadoras de servicios (agua, energía eléctrica y gas, cuando corresponda) o las alternativas de solución correspondientes, de ser el caso.
 - Contar con seguro de obra vigente (Póliza CAR a favor de la IFI) de corresponder.
 - Otros que consideren EL FONDO o la IFI.
- d. El plazo de los subpréstamos será determinado por la IFI con fundamento en la estimación de la capacidad de pago del subprestatario y el plazo del préstamo de EL FONDO.
- e. 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, contando para ello con un plazo de hasta veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que se efectuó el prepago. Para efectos de dicho prepago, el subprestatario deberá presentar una Declaración Jurada de Origen de Fondos, según el Anexo C.05
- f. Es facultad del subprestatario elegir la empresa prestadora de los seguros originados por el subpréstamo.
- g. Se desembolsará la parte del subpréstamo para la ejecución del proyecto, en base al presupuesto de obra. Para solicitar el desembolso para la ejecución del proyecto, se debe acreditar un porcentaje mínimo de preventas de las viviendas establecida por la IFI.
- h. Para los casos de financiamiento del proyecto, el promotor deberá tener un aporte de capital acorde con la estructura de financiamiento del proyecto.
- i. El aporte debe ser canalizado con un medio de pago del sistema financiero nacional, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 28194 – Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía.



Gerencia Legal
Paul Cárdenas Condezo
Fondo MIVIVIENDA S.A.



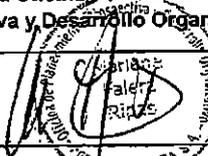
Gerencia Comercial
Paulo Morán Villanueva
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Gerente de Operaciones
Jorge Ratto Cúneo
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Jefe de Departamento de Operaciones Crediticias y Recuperaciones
Marlene Fátima Ripas
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Ratto Cúneo	José Forero Morero	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fátima Ripas

- j. En caso el proyecto se ejecute por etapas, el monto a financiar se calculará por etapas.
- k. Al cancelar totalmente el subpréstamo, se puede volver a solicitar otro, siempre que la solicitud de financiamiento se enmarque dentro de las condiciones que establece el presente Reglamento, previo Informe de Verificación y Culminación Total del proyecto por parte de la IFI.

5.6. Recuperación de los préstamos

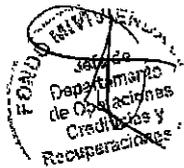
- a. El pago del principal e intereses del préstamo, y las comisiones por parte de la IFI incluyendo las del Fiduciario, se efectuarán mediante:
 - i. Débito automático por el Fiduciario de la cuenta de la IFI en el BCRP, o en la del banco operador que la IFI determine a satisfacción del Fiduciario.
 - ii. Depósito directo de la IFI en la cuenta que el Fiduciario indique, 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 al vencimiento establecido en el calendario de amortización que para tal efecto remitirá el Fiduciario a la IFI.

Obligaciones de la IFI

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

- a. Garantizar que el subprestatarario cumpla con la presentación de los documentos que sustenten los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito. Asimismo la IFI deberá abrir una cuenta recaudadora para administrar y controlar todos los recursos del proyecto, cuenta que no será de libre disposición para el promotor. La cuota elegida será evaluada por la IFI, en relación al flujo de ingresos del subprestatarario de acuerdo a sus políticas crediticias.
- b. Establecer mecanismos de control de los desembolsos a los subprestatararios, a fin de velar por el adecuado uso de los recursos destinados para el financiamiento del proyecto; el cual deberá verificar que el avance del proyecto se realice de acuerdo al presupuesto de obra y cronograma de avance de obra, los cuales deben estar debidamente calzados. La IFI debe tener un controlador y/o supervisor de obra que informe mensualmente a la IFI del avance del proyecto. El presupuesto de obra y el cronograma de avance deben estar aprobados por la IFI.
- c. Manejar mecanismos operativos y legales acorde a sus políticas para el aseguramiento de la ejecución del proyecto.
- d. Notificar al subprestatarario, en un plazo no mayor de tres (03) días útiles de verificado el hecho señalado en el punto 5.12. "Falsedad de Información" del presente Reglamento, que se ha dado por vencido el Subpréstamo, requiriéndole el cumplimiento de las

Gerente de Operaciones Jorge Ratto Cúneo	Gerente Contable José Carlos Forero Monroe	Gerente Legal Pedro Elías Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Marlene Falera Ríos
Jorge Ratto Cúneo	José Forero Monroe	Pedro Elías Zanelli	Marlene Falera Ríos



obligaciones señaladas en el citado punto en un plazo no mayor a quince (15) días útiles de notificado.

e. Efectuar por cuenta de EL FONDO, la cobranza del saldo pendiente de pago más los intereses correspondientes, en los casos señalados en el punto 5.12. del presente Reglamento.

f. Solicitar al promotor/constructor las garantías necesarias para respaldar la terminación del proyecto.

g. Para aquellos proyectos valorizados en montos superiores a 10'000,000.00 (Diez y 00/100 millones de dólares americanos), la IFI deberá gestionar el Riesgo Social y Ambiental de acuerdo a las regulaciones establecidas por la SBS y, de no existir regulación por parte de la SBS, la IFI deberá tomar las medidas preventivas correspondientes.

h. Entregar a requerimiento expreso de EL FONDO, a través del Fiduciario, el estado de los subpréstamos. Esta información será alcanzada de acuerdo a los requerimientos acordados por el Fiduciario y EL FONDO.

i. Remitir a EL FONDO, dentro de los cinco (05) días útiles siguientes al cierre del mes, los saldos de todos los préstamos, debidamente conciliado con el Fiduciario.

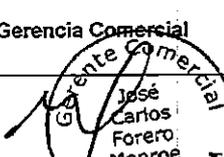
j. Verificar que el subprestatario (promotor/constructor), incluyendo sus socios, accionistas, directores y gerente general no hayan sido sancionados por la SBS, por incumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención del LA/FT y cuya sanción aparezcan en la Lista de Sujetos Obligados Sancionados, que publica el referido Organismo Supervisor en su página web.

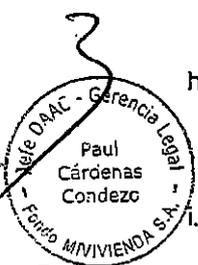
k. Verificar si el subprestatario (promotor/constructor), así como sus socios, accionistas, administradores o gerente general se encuentran incluidos en las Listas que contribuyen a la prevención del LA/FT y Listas PEP. En caso afirmativo, la IFI deberá someter al subprestatario a régimen reforzado de debida diligencia en el conocimiento del cliente; debiendo informar de la aplicación de dicha medida a EL FONDO.

l. Suscribir trimestralmente un Acta de Conciliación de Saldos de los préstamos con el Fiduciario, la cual el Fiduciario deberá remitir a EL FONDO a más tardar dentro del mes siguiente al cierre de cada trimestre.

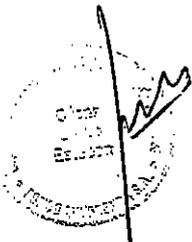
m. La IFI deberá abrir una cuenta recaudadora para administrar y controlar todos los recursos del proyecto, cuenta que no será de libre disposición para el promotor.

n. Establecer mediante el correspondiente contrato de subpréstamo, la constitución de la primera y preferente hipoteca a su favor sobre el inmueble materia del financiamiento; así como las condiciones establecidas en el presente Reglamento para efectos del otorgamiento del subpréstamo.

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Razo Cuneo	José Carlos Forero Monroé	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fajera Ripas









- o. La constitución de la "hipoteca sábana" regulada en el artículo 172° de La Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y sus respectivas modificatorias, referida a otras deudas que pueda tener el subprestatario no será de aplicación respecto de la primera y preferente hipoteca que se hace referencia en el literal precedente.
- p. La Hipoteca a constituir deberá cumplir con lo siguiente:
1. La Hipoteca a constituir en respaldo del financiamiento otorgado (Valor de Gravamen Hipotecario) debe cumplir la siguiente relación:

$$\frac{\text{Valor de Gravamen Hipotecario}}{\text{Monto del subpréstamo (Crédito)}} \geq 110\%$$

Adicionalmente, la IFI puede solicitar al subprestatario una fianza, aval u otro tipo de garantía. En este caso, ni el fiador, ni el avalista son deudores ni subprestatarios del crédito otorgado, debiéndose precisar que el subprestatario es el sujeto de crédito.

Establecer en el contrato de financiamiento la obligación por parte del subprestatario de permitir a EL FONDO, al Fiduciario y a la IFI de considerarlo necesario, examinar el avance del proyecto.

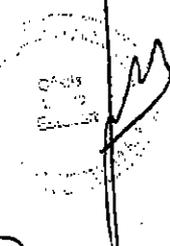
- r. Establecer en el contrato de financiamiento la obligación por parte de los subprestatarios de proporcionar toda la información que EL FONDO, el Fiduciario y la IFI le soliciten con relación al financiamiento otorgado.

Una vez desembolsado el préstamo, el promotor/constructor tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días calendario para dar inicio a la ejecución de las obras. Caso contrario se extornerà el préstamo con la correspondiente penalidad, pudiendo volver a solicitar un desembolso más adelante. La IFI realizará el seguimiento al cumplimiento del plazo indicado. Excepcionalmente, la IFI podrá solicitar por única vez durante todo el proyecto 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 seis (06) meses de vencido el plazo inicial.

- s. Establecer como causal de extinción del préstamo y, por ende, del subpréstamo, cuando el mantenimiento de la relación (con el promotor/constructor) repercuta negativamente en el riesgo reputacional y/o legal de EL FONDO. Para tal efecto, la IFI y el promotor/constructor deberán suscribir un documento donde se faculta a EL FONDO a dar por culminada la relación (y sustituir al promotor/constructor) ante la ocurrencia de dichos eventos.

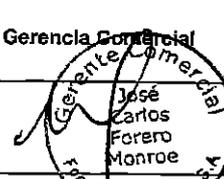
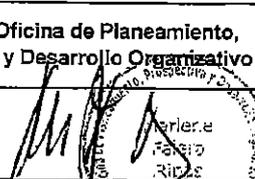
- t. En el caso que la IFI dé por resuelto el contrato de financiamiento o de compraventa con financiamiento, según corresponda, ésta se obliga a informar por escrito al Fiduciario de la ocurrencia de tal hecho, dentro de los tres (03) días útiles siguientes a la fecha de resolución del contrato, debiendo especificar la causal de resolución correspondiente,









Gerente de Operaciones  Jorge Ratto Cúneo	Gerencia Comercial  José Forero Monroe	Gerente Legal  Pedro Elías Zanetti	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo  Marlene Falera Rivas
--	---	--	--

quedando obligada a cancelar el préstamo de acuerdo a la liquidación que el Fiduciario o EL FONDO emitan.

- u. En el caso que la IFI decida adjudicarse el terreno, como parte de pago o cancelación total del subpréstamo, ésta se obliga a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo a EL FONDO, en un plazo máximo de veinte (20) días calendario contados desde la fecha de la adjudicación del terreno.
- v. La IFI podrá solicitar el extorno de una operación en un plazo máximo de veinte (20) días calendario de desembolsado el préstamo, para ello deberá remitir carta al Fiduciario adjuntando la carta del Subprestatario donde indica el motivo del extorno y la resolución del Contrato de financiamiento o de compraventa con financiamiento, de ser el caso.

w. Para los casos de Prepago y Extornos, de excederse la IFI del plazo de los veinte (20) días calendario establecido para informar al Fiduciario, se podrá aplicar, de corresponder, los intereses y penalidades aplicables por EL FONDO.

Los demás términos y obligaciones que según el presente Reglamento le corresponda asumir a la IFI.

- y. En caso la IFI no cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, se extornará el préstamo.

5.8. Modificación del Reglamento

El Fiduciario o la IFI podrán sugerir modificaciones al presente Reglamento, acompañando el sustento correspondiente. Cualquier modificación al presente Reglamento entrará en vigencia una vez que sea comunicada a la IFI, previa conformidad de EL FONDO.

5.9. Consultas

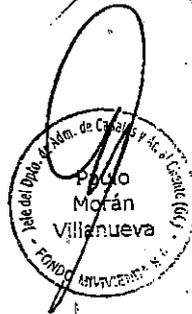
Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento, deberá ser efectuada por la IFI y estar dirigida al Fiduciario, quien a su vez, la remitirá a EL FONDO para su absolución. Una vez absuelta la consulta, el Fiduciario remitirá la absolución a todas las IFI que hayan suscrito el Convenio para su conocimiento y fines.

5.10. Por la entrega de documentación fuera de plazo

De incumplir con los plazos señalados en puntos 5.2. y 5.7. del presente Reglamento, se generará una penalidad a favor de EL FONDO calculada sobre la base de una tasa flat diario 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 la IFI. El presente punto no será aplicable cuando la demora en la entrega de los documentos no sea imputable a la IFI.

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
Jorge Ratto Cúneo	José Carlos Foreo Monroe	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fátima Ripas









5.11. Por la utilización de los recursos del FMV fuera del plazo

De incumplir con los plazos estipulados en los puntos 5.2. y 5.7., se generará una penalidad a favor de EL FONDO calculada sobre la base de una tasa de interés adicional que registrá desde el vencimiento del plazo para la utilización o devolución de los recursos, hasta la fecha de regularización de la misma. La tasa de interés para el cálculo será determinada por EL FONDO y comunicada a la IFI.

5.12. Falsedad de Información

En los casos de falsedad de información, se procederá considerando que se dan por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo, quedando automáticamente obligado el Subprestatario a cancelar el íntegro del saldo insoluto del subpréstamo, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, en estos casos, el Subprestatario deberá pagar una penalidad a favor de EL FONDO, equivalente al diez por ciento (10%) de dicho saldo.


 Paulo Vidrán Villalueva
 FONDO MIVIVIENDA S.A.


 Jefe de Departamento de Prospectiva y Recuperaciones
 FONDO MIVIVIENDA S.A.


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

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
 Jorge Ratto Cúneo Gerente de Operaciones FONDO MIVIVIENDA S.A.	 José Carlos Forero Monreal Gerente Comercial FONDO MIVIVIENDA S.A.	 Pedro Elías Zanelli Gerente Legal FONDO MIVIVIENDA S.A.	 Mariene Caldera Ripas Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo FONDO MIVIVIENDA S.A.

6. Anexos

ANEXO A

CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO VIRTUAL

, de del 20_

Señores
(EL FIDUCIARIO)
Ciudad.-

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

Producto	# préstamos	Monto S/.
Total		

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

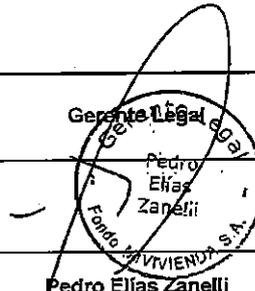
El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada; damos fe que la documentación y/o información del Subprestatario es conforme y cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de crédito del Producto, asumiendo la responsabilidad por alguna irregularidad y/o incongruencia, comprometiéndonos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

Nombre, firma y sello de los representantes de la IFI

Nombre de IFI

Nombre, firma y sello de los representantes de la IFI

Nombre de IFI

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Ratto Cúneo	José Carlos Forero Montoya	Pedro Elías Zanelli	Marlene Palera Ripas

Detalle de la ejecución de los recursos de crédito

FORMA PRODUCTO	PI	APLICACIONES	APLICACIONES	ANEXOS	RECONOCIMIENTO	RECONOCIMIENTO	PROYECTOS	DESARROLLO	FECHA DE PAGACIÓN	VALOR OPERATIVA	MONTO	BR	TASA	PRESTAMO
														TOTAL



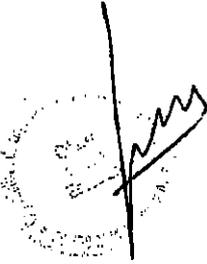
Pavo Morán Villanueva

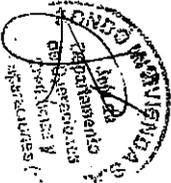
 Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo



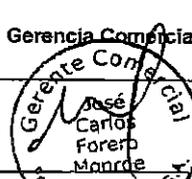
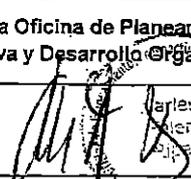
Paul Cordero

 Jefe DAAC - Gerencia Legal





Jorge Ratto Guano

Gerente de Operaciones  Jorge Ratto Guano	Gerencia Comercial  José Carlos Forero Manrique	Gerente Legal  Pedro Elías Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo  Marlene Fajera Ribas
--	--	---	--

ANEXO B

PAGARÉ

(Para ser transcrito por el Intermediario Financiero)

PAGARE NUMERO: _____

(Para ser llenado por El Fiduciario)

Monto: S/. _____

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

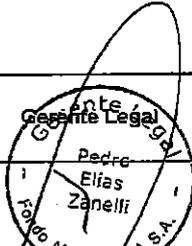
El importe de este Pagaré devengará desde la fecha de su EMISION y hasta su total cancelación,
 el interés compensatorio y las comisiones que establezca El Fiduciario para los préstamos de
 esta naturaleza, así como los gastos que pudieran generarse; y en caso de incumplimiento en el
 pago, adicionalmente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

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

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

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

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

Gerente de Operaciones	Gerencia Comercial	Gerente Legal	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo
			
Jorge Ratto Cúneo	José Carlos Portocarrero	Pedro Elías Zanelli	Mariela Falera Ripas









Lugar y Fecha de Emisión:

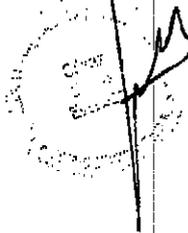
Denominación Social del Emitente:

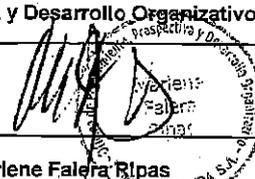
RUC N°:

Domicilio:

Nombre de Representantes que firman por el Emitente:

Firmas:



<p>Gerente de Operaciones</p>  <p>Jorge Ratto Cúneo</p>	<p>Gerencia Comercial</p>  <p>José Póvero Monroe</p>	<p>Gerente Legal</p>  <p>Pedro Elias Zanelli</p>	<p>Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo</p>  <p>Marlene Falera Ripas</p>
--	---	--	--

ANEXO C: C01, C02, C03, C04, C05

MIPROYECTO

INFORME DEL CRÉDITO - C.01 Fecha: _____

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

De: (IFI) _____

Sucursal/Agencia: _____ Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____

1. CARACTERÍSTICAS DEL FINANCIAMIENTO:

Moneda: Nuevos Soles Dólares

Fecha de aprobación del financiamiento por la Institución Financiera: ____/____/____

Destino del Financiamiento: Adquisición de Terreno Ejecución de un Proyecto

Monto del Crédito: S/ _____ Plazo Total: _____ (meses)

Aporte del Subprestatario: S/ _____

Cuota Total del Crédito S/ _____

Tasa de interés: _____ % efectivo anual

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

Valor de la Hipoteca (Gravamen): _____

2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO (En caso el destino del financiamiento sea adquisición de Terreno)

Fecha de suscripción del Contrato de Compra-Venta: _____

Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____

Dirección: _____

Área (m2): _____

Valor: S/ _____ Valor: S/ _____ 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

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO (En caso el destino del financiamiento sea Ejecución de un Proyecto Inmobiliario)

Nombre del Proyecto: _____

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

Distrito: _____ Provincia: _____ Departamento: _____

Área total del terreno: _____ m2 Área total construida: _____ m2

¿El terreno se ha financiado con algún producto MIVIVIENDA? Si No

Tipo de Proyecto: Departamentos Casas

N° de Etapas del Proyecto: _____ Financiamiento para la Etapa N°: _____

Sistema Constructivo: Albañilería confinada Albañilería armada Placas Otros sistema (Especificar): _____

N° de pisos: _____ Número total de viviendas: _____

N° de viviendas Financiadas a través de productos MIVIVIENDA: _____ Porcentaje del Total _____ %

N° de cocheras del proyecto o de la etapa: _____ Valor promedio de la cochera: S/ _____

Viviendas financiadas a través de los Productos MIVIVIENDA:

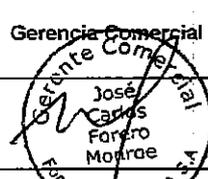
Model de Vivienda	Área (m2)	N° de Viviendas	Valor Pre Venta	Valor Cierre
Tipo 1				
Tipo 2				
...				

Viviendas financiadas de otra forma:

Model de Vivienda	Área (m2)	N° de Viviendas	Valor Pre Venta	Valor Cierre
Tipo 1				
Tipo 2				
...				

Como representantes del (nombre de la IFI), declaramos bajo juramento que la información aquí vertida, así como los documentos que lo acompañan, son fidedignos.

Lugar y fecha: _____ Firma y Sello de los Funcionarios de la IFI _____

Gerente de Operaciones  Jorge Ratto Cuéno	Gerencia Comercial  José Forero Monroe	Gerente Legal  Pedro Elías Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo  Marlene Falera Ripas
--	---	--	--







MIPROYECTO
HOJA RESUMEN DEL SUBPRESTATARIO - C.82

Constructor y/o Desarrollador Inmobiliario

Persona natural Persona jurídica

Persona natural o jurídica: Domiciliado No Domiciliado

Datos de la Empresa Constructora o Desarrollador Inmobiliario

Razón Social/Nombre: _____

DNI/RUC: _____

Calificación Deudor SBS: _____

Año de funcionamiento: _____

Código CIU (principal): _____

N° de Socios/accionistas: _____

Capital Social: Suscrito: S/ _____ A/ _____

N° de personas en el caso: _____

Zona de influencia
(donde ha desarrollado proyectos inmobiliarios en los últimos 3 años):

Lima Zona Sierra Oeste

Zona Costa Norte Zona Sierra Sur

Zona Costa Sur Zona Selva

Zona Sierra Norte

Zona de influencia futura
(donde se desarrollará proyectos inmobiliarios en los próximos 3 años):

Lima Zona Sierra Oeste

Zona Costa Norte Zona Sierra Sur

Zona Costa Sur Zona Selva

Zona Sierra Norte

Zonas

Lima: Lima y Callao

Zona Costa Norte: Tumbes, Piura, Lambayeque, La Libertad, Arequipa

Zona Costa Sur: Ica, Arequipa, Moquegua y Tacna

Zona Sierra Norte: Cajamarca, Huánuco

Zona Sierra Oeste: Puno, Arequipa, Huanuco

Zona Sierra Sur: Cuzco, Puno, Ayacucho, Apurímac

Zona Selva: Amazonas, Ucayali, San Martín, Mayn, Madre de Dios

Datos del Representante Legal:

PEP: SI No Residente: SI No

Apellido Paterno: _____

Apellido Materno: _____

Nombre: _____

Calificación Deudor SBS: _____

Estat: _____ Sexo: Masculino Femenino

Tipo de Documento (*): DNI CE N°: _____

Grado de Instrucción:

Educación inicial / Primaria incompleta

Primaria completa / Secundaria incompleta / Secundaria completa

Superior no universitaria incompleta / Superior universitaria incompleta

Superior no universitaria completa

Superior universitaria completa

Post-gradúo

Profesión: _____

Ocupación Principal: _____

Información de los socios:

Apellidos y Monedas	PEP	Residente
1. _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
2. _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
3. _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
4. _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No

Información Financiera

¿Ha tenido o mantiene algún financiamiento con alguna institución financiera? Sí No

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

Lugar y Fecha: _____

_____ Firma del Representante Legal

VB* Funcionario de MFI

Gerente de Operaciones Jorge Ratto Cúneo	Gerencia Comercial Gerente Comercial José Carlos Forero Monroe	Gerente Legal Gerente Legal Pedro Elías Zanelli	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Marlene Falera Rivas
Jorge Ratto Cúneo	José Carlos Forero Monroe	Pedro Elías Zanelli	Marlene Falera Rivas



MIPROYECTO

ANEXO C.04

DECLARACION JURADA DE INTEGRIDAD

1. El que suscribe, _____, identificado(a) con _____, domiciliado (a) en _____, representante legal de la empresa _____, según poder inscrito en _____, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que: Que la empresa que represento, así como sus socios, accionistas y/o principales asociados o aportantes, administradores y representantes legales, no han recibido condena definitiva, en el Perú o en el extranjero, por la comisión del delito de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o delitos precedentes vinculados con el lavado de activos, ni se encuentran sometidos a mandato de prisión preventiva vigente, así como tampoco han admitido y/o reconocido la comisión de los delitos anteriormente mencionados, ante alguna autoridad nacional o extranjera.
2. Que, todo lo que aquí se ha expresado es verdad, por lo que asumo total responsabilidad (civil y penal) por la información falsa, errónea o inexacta que yo hubiera consignado en este documento.

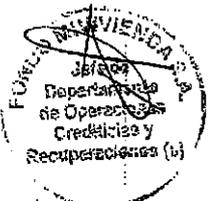
Lima, ___ de ___ de 20__.

Nombre o Razón Social de la Persona Jurídica

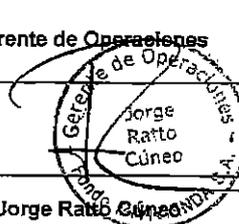
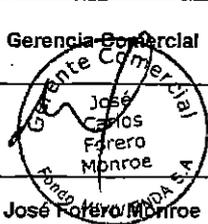
Nombre y firma del Representante Legal de la Persona Jurídica declarante



[Handwritten signature]



- ¹ Nombres y Apellidos del representante de la persona jurídica que suscribe la declaración jurada.
² Consignar el tipo y número de Documento Oficial de Identidad (DNI, Pasaporte, Carné de Extranjería, etc.)
³ Brindar la dirección domiciliar del representante de la persona jurídica.
⁴ Señalar el nombre o razón social de la persona jurídica representada.
⁵ Indicar la partida registral donde consta inscrito el nombramiento y poderes del representante.

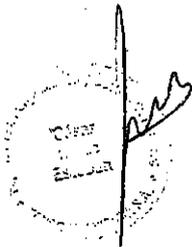
Gerente de Operaciones 	Gerencia Comercial 	Gerente Legal 	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo 
Jorge Ratto Cúneo	José Carlos Ferrero Monroe	Pedro Elias Zanelli	Marlene Palera Ripas

MIPROYECTO

ANEXO C.05

DECLARACION JURADA DE ORIGEN DE FONDOS

El que suscribe, _____ (Nombres y Apellidos del representante legal de la Persona Jurídica), identificado(a) con DNI N° _____, domiciliado (a) en _____, y con poder inscrito en _____ (consignar el número del asiento y la partida registral de la Persona Jurídica, de ser el caso), **DECLARO BAJO JURAMENTO** que los fondos utilizados por el promotor/constructor para financiar sus actividades económicas (aporte de accionistas al capital social) y los que serán aplicados como aporte de inversión en el proyecto, adquisición del terreno, gastos operativos, cancelaciones y/o prepagos del subpréstamo, provienen de las fuentes que se señalan a continuación:



N°	FUENTE	MARCAR
1	Ahorros en el Sistema Financiero	
2	Depósitos a plazo	
3	Cuenta corriente	
4	Préstamos del Sistema Financiero	
5	Fondos Mutuos	
6	Fondos de Inversión	
7	Fondos colectivos	
8	Instrumentos financieros de corto plazo	
9	Instrumentos financieros de largo plazo	
10	Ahorros personales en casa	
11	Préstamos de familiares, amigos, etc.)	
12	Juntas o Panderos	
13	Sueldos, honorarios, pensiones	
14	Liquidación de beneficios sociales	
15	Utilidades	
16	Ingresos por ventas	
17	Remesas del exterior	
18	Aporte de socios, accionistas o asociados	
19	Otros:	

Lima, ___ de ___ de 20__

(Firma y Sello)

Nombres y Apellidos del Representante Legal
Denominación o Razón Social de la Persona Jurídica
Ruc de la Persona Jurídica

Gerente de Operaciones Gerente de Operaciones Jorge Ratto Cuneo Fondo Mivivienda S.A.	Gerencia Comercial Gerente Comercial José Carlos Forero Monroe Fondo Mivivienda S.A.	Gerente Legal Gerente Legal Pedro Elías Zanelli Fondo Mivivienda S.A.	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo Marlene Fajera Ripas Fondo Mivivienda S.A.
Jorge Ratto Cuneo	José Carlos Forero Monroe	Pedro Elías Zanelli	Marlene Fajera Ripas