

Nuevo Crédito Mivivienda

Definición:

Es un crédito hipotecario financiado por el FMV, canalizado a través de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) a un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por el FMV. El NCMV permite financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde S/ 57,500 hasta S/ 410,600. Asimismo, se puede financiar la construcción de vivienda en terreno propio o aires independizados a cargo de un promotor o constructor, y el mejoramiento de vivienda.

Requisitos para calificar:

El solicitante debe ser una persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, que cumple con los siguientes requisitos para acceder al crédito:

- Ser mayor de edad, independientemente del estado civil.
- Haber sido calificado como sujeto de crédito por la IFI que otorgue el financiamiento 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.
- Los recursos del FMV podrán financiar como máximo dos veces a un mismo subprestatario, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido; para ello no deben tener ningún subpréstamo pendiente de pago al FMV. Cabe mencionar, que solo uno de los créditos podrá contar con atributos o subsidios (en el caso del BMS aplicará lo indicado en su Reglamento) adicionales para el solicitante.

Características:

Aporte: mínimo del 10% y máximo al 30% del valor de la vivienda.

Valor de vivienda: desde S/ 57,500 hasta S/ 410,600.

Plazo: entre 05 y 20 años.

Tasa: tasa fija y en Soles.

Relación Cuota Total/Ingreso Líquido (*):

- ≤ 40% Para valores de vivienda hasta de S/ 205,300
- ≤ 50% Para valores de vivienda mayores a S/ 205,300

(*) Para los casos en que el solicitante haya calificado al crédito vía alguna metodología de ahorro programado u otra acorde a las políticas internas de cada IFI, a través de las cuales no sea requisito validar el Ingreso Líquido del(los) solicitante(s), no será necesario que la IFI determine la relación Cuota Total/Ingreso Líquido y para efectos del ratio se tomará como válido el ingreso líquido que el solicitante haya declarado en la Hoja Resumen del crédito (C-01).

Otras Condiciones para la aplicación de recursos del FMV:

- No se financia la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto, de luces, de pistas y desagüe así como de servidumbres de paso; ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.
- Los recursos serán utilizados en la adquisición, mejoramiento y/o construcción de viviendas, a fin de ser destinados a casa-habitación, debiendo ser ocupadas por el cliente.
- Los recursos podrán ser también utilizados para finan-

ciar a peruanos en el extranjero. En este esquema, la vivienda podrá ser ocupada, de ser el caso, por un familiar de cualquiera de los cónyuges, hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad (padres, abuelos, hermanos, sobrinos, hijos y nietos).

Términos y condiciones de los Créditos:

- El monto máximo de un crédito de una IFI a un cliente, financiado con recursos del FMV, no excederá del 90% del Valor de Vivienda.
- A los créditos otorgados a los clientes que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 06 meses, de acuerdo a la solicitud que efectúe el cliente.
- El solicitante deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de solicitantes con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será menor a seis (06) meses.

Documentos a presentar a COFIDE por la Institución Financiera Intermediaria (IFI) para el desembolso:

A-Formato Único de Solicitud Operativa de Desembolsos de Crédito.

A1-Carta de Solicitud de Desembolso virtual y detalle.

B-Pagaré

C-C.01 Hoja Resumen del Subprestatario.

C.02 Hoja Resumen de Tasación de inmuebles.

C.03 Declaración Jurada de Origen de Fondos.

D-Tarifario de Comisiones y Gastos Judiciales.

En caso de solicitar el BBP: Remitir la Carta de solicitud de desembolso del BBP en original dirigida al FMV.

En caso de solicitar el BMS: Remitir la Carta de solicitud de desembolso del BMS en original dirigida al FMV.

Bono del Buen Pagador (BBP)

Valor de vivienda	BBP
Desde S/ 57,500 hasta S/ 82,200	S/ 17,500
Mayores S/ 82,200 hasta S/ 123,200	S/ 14,400
Mayores S/ 123,200 hasta S/ 205,300	S/ 12,900
Mayores S/ 205,300 hasta S/ 304,100	S/ 6,200*

(*) Se compone de S/ 3,100 del BBP y S/ 3,100 del Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial.

- Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA, con el objetivo de incrementar la Cuota Inicial.
- Los beneficiarios del BBP no podrán acceder a otros programas de apoyo habitacional del Estado.

Requisitos:

- Que el valor del inmueble a adquirir no exceda los S/ 304,100.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

Aplicado como incremento a la Cuota Inicial:

- Aporte: La cuota inicial mínima es de 10% del valor de la vivienda, la cual deberá ser igual al aporte del subprestatario, al cual se suma el monto del BBP.
- Para este atributo no será de aplicación el parámetro del 30% de cuota inicial máxima. (Ver ejemplo en el cuadro N° 01)

Aplicación de atributos para adquisición

Cuadro N° 01

Aplicación del BBP

Valor de vivienda	S/ 205,300
Aporte mínimo	S/ 20,530
BBP	S/ 12,900
Monto de Financiamiento	S/ 171,870

Cuadro N° 02

Aplicación del BBP+PBP como complemento de la cuota inicial

Valor de vivienda	S/ 304,100
Aporte máximo(*)	S/ 88,130
BBP+PBP	S/ 6,200
Monto de Financiamiento	S/ 209,770

(*) 30% del valor de la vivienda descontando el PBP como complemento de la cuota inicial.

Cuadro N° 03

Sólo financiamiento

Valor de vivienda	S/ 410,600
Aporte máximo(*)	S/ 123,180
Monto de Financiamiento	S/ 287,420

Bono MIVIVIENDA Sostenible (BMS)

Grado de Sostenibilidad	Monto de financiamiento	
	Hasta S/ 140,000	Mayores a S/ 140,000
Grado 1	4%	3%
Grado 2		4%

(*) Se determina de acuerdo al nivel de certificación obtenida por el proyecto.

- Podrá ser otorgado en adición al Bono del Buen Pagador y/o Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en su Reglamento.
- Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA para adquirir viviendas sostenibles, con el objetivo de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental en su entorno.
- Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican el Bono de 3% y/o 4% del monto de financiamiento.
- El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Requisitos:

- Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los Créditos MIVIVIENDA.
- Que el solicitante del Crédito, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- No haber recibido el Bono Mivivienda Sostenible previamente.
- Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

Aplicación del BBP+PBP+BMS

Valor de vivienda	S/ 304,100
Aporte máximo	S/ 88,130
BBP+PBP	S/ 6,200
Monto de Financiamiento sin BMS	S/ 209,770
BMS (*)	S/ 8,068
Monto de Financiamiento final	S/ 201,702

(*) El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Aplicación de atributos para construcción

Para la modalidad de construcción en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor, en lugar del aporte en efectivo antes mencionado, el solicitante podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda, no aplicándose para estos casos el límite de la cuota inicial antes mencionado. Si el cliente realiza un aporte de dinero adicional, este deberá estar consignado en el contrato de obra.

Aplicación del BBP para Construcción

Cuadro N° 05

Valor de Terreno (*)	S/ 80,000
Valor de obra	S/ 50,000
Valor de vivienda	S/ 130,000
BBP	S/ 12,900
Monto de Financiamiento	S/ 37,100

(*) En lugar del aporte en efectivo, el cliente podrá cubrir dicho monto con el valor del terreno o aires independizados sobre el que se construirá la vivienda, no aplicándose para estos casos el límite de la cuota inicial. Si el cliente realiza un aporte de dinero adicional, este deberá estar consignado en el contrato de obra.