



**REGLAMENTO
REFINANCIAMIENTO Y
REPROGRAMACIÓN DE DEUDA
PARA LOS PRODUCTOS
MIVIVIENDA**

Aprobado por
Acuerdo de Directorio N°03-11D-2017
del 26 de abril de 2017

REGLAMENTO DE REFINANCIAMIENTO Y REPROGRAMACIÓN DE DEUDA PARA LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA

Artículo 1°.- Definiciones

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

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.
Institución Financiera Intermediaria - IFI	:	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.
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.
FMV/Fondo	:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
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.
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.
Préstamo	:	Recursos financieros del Fondo (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
SBS	:	Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
Subpréstamo	:	Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos del Fondo, a favor de un Subprestatario.
Tasa pactada	:	Tasa de fondeo al momento de la originación del respectivo crédito
Tasa vigente de fondeo	:	Tasa de fondeo actual del producto

Artículo 2°.- Objeto

El presente Reglamento regula 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 3°.- Condiciones y características de los créditos a refinanciar o reprogramar

Ámbito de aplicación: El refinanciamiento o reprogramación podrá aplicarse a todos los Créditos MIVIVIENDA, independientemente del estado de constitución de la garantía hipotecaria.

El refinanciamiento o reprogramación no aplica para los créditos MIVIVIENDA Tradicional que cuenten a la fecha únicamente con saldo de tramo concesional.

La reprogramación de créditos procede únicamente si el Crédito MIVIVIENDA cumple con las siguientes características:

- a) Subprestatarios que mediante una solicitud escrita, indiquen estar afectados por desastres naturales ya sea por cualquiera de las siguientes casuísticas. (i) estar domiciliados en zonas afectadas o (ii) tener el inmueble en garantía situado en zonas afectadas o (iii) tener su flujo de ingresos proveniente de zonas afectadas.
- b) La solicitud de la IFI al fiduciario únicamente puede ser ingresada hasta 1 mes después de haber concluido el Estado de Emergencia en las zonas.
- c) La solicitud debe ser presentada por la IFI, previa evaluación.
- d) El Subprestatario debe encontrarse al día en los pagos de su crédito MIVIVIENDA.

Tasa: Para todas las operaciones de refinanciamiento se aplicará la mayor tasa entre la tasa pactada y la tasa vigente de fondeo del producto al momento del refinanciamiento, asimismo la IFI podrá modificar la tasa de interés del subpréstamo, sin incrementar el spread. Para las operaciones de reprogramación, se mantendrá la tasa pactada y la IFI no podrá modificar la tasa de interés del subpréstamo.

Plazo de refinanciamiento o reprogramación: Podrá ser hasta el plazo máximo del producto. Para el caso que el crédito MIVIVIENDA cuente con el atributo del PBP, el número de meses del plazo de refinanciamiento deberá ser múltiplo de 6.

En caso el crédito se encuentre en cobertura de riesgo crediticio activa, la refinanciación del préstamo será por el importe resultante luego de rembolsar los montos que la IFI haya dejado de pagar en aplicación de la cobertura de riesgo, durante el periodo anterior a la refinanciación. La reprogramación no aplica para créditos MIVIVIENDA que se encuentren en cobertura de riesgo crediticio activa.

El refinanciamiento o reprogramación se otorgará en la misma moneda del crédito original.

Monto a refinanciar o reprogramar del subpréstamo: máximo 90% del valor de la vivienda financiada.

Relación cuota ingreso: Se enmarcará dentro de lo establecido de acuerdo a cada producto.

Periodo de gracia: Existe la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta 3 meses por refinanciamiento, con capitalización de intereses. Este periodo de gracia se otorgará siempre y cuando ocurra un desastre natural considerado por la SBS (sustentado por la IFI en un plazo de atención de 15 días calendario), previa evaluación y aprobación del

FMV. En el caso de reprogramación de un crédito MIVIVIENDA, existe la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta seis (6) meses, con capitalización de intereses.

El Premio al Buen Pagador (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. El PBP no se pierde en el caso de reprogramación de crédito.

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.

El saldo deudor para la refinanciación o 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.

Artículo 4°.- Procedimiento para aprobar la refinanciación o reprogramación del préstamo

- (i) Aprobada la solicitud de refinanciación o reprogramación del subpréstamo por la IFI, ésta informa a El Fiduciario y al Fondo de su aprobación.
- (ii) El Fondo aprueba automáticamente la refinanciación 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 el artículo precedente.
- (iii) Los documentos a presentar por la IFI, son los siguientes:
 - a. 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. Adicionalmente remitir el Anexo C01 actualizado (Informe de Crédito) especificando sólo los datos del cliente, la tasa del subpréstamo el nuevo plazo y meses de gracia (de corresponder)
 - b. Para el caso de Refinanciamiento: copia del contrato de refinanciamiento. Adicionalmente remitir el Anexo C01 actualizado (Informe de Crédito) especificando sólo los datos del cliente, la tasa del subpréstamo, el nuevo plazo y meses de gracia (de corresponder). Se requiere también el Formato C04 actualizado (Hoja Resumen de Tasación) y un documento con la ratificación de las garantías, a menos que la copia del contrato de refinanciación del subpréstamo ratifique dichas garantías.

Artículo 5°.- Periodo de Gracia para créditos MIVIVIENDA por Desastre Natural

Se podrá aplicar un periodo de gracia para los créditos MIVIVIENDA de aquellos beneficiarios que se encuentren afectados por desastres naturales suscitados en zonas declaradas como Estado de Emergencia por el Estado Peruano, bajo las siguientes condiciones:

- El plazo de gracia a otorgarse debe ser hasta 6 meses.
- Los intereses generados durante el periodo de gracia se capitalizaran, incorporándose en las cuotas restantes del plazo fijado, sujetos a las mismas condiciones financieras del Préstamo.

Los Subprestatarios que mediante una solicitud escrita, indiquen estar afectados por desastres naturales ya sea por cualquiera de las siguientes casuísticas: (i) estar domiciliados en zonas afectadas o (ii) tener el inmueble en garantía situado en zonas afectadas o (iii) tener su flujo de ingresos proveniente de zonas afectadas.



- Los Subprestatarios deberá encontrarse al día en los pagos de su crédito MIVIVIENDA, a la fecha de ocurridos los desastres.
- La solicitud de la IFI al fiduciario únicamente puede ser ingresada hasta 1 mes después de haber concluido el Estado de Emergencia en las zonas.
- La solicitud debe ser ingresada por la IFI, previa evaluación, mediante una solicitud simple donde se indique los meses de gracia que se otorguen a cada crédito.

Artículo 6°.- Modificación del Reglamento

El Fiduciario y/o las IFI podrán sugerir modificaciones al presente reglamento acompañando el sustento correspondiente. Cualquier modificación al presente reglamento que fuera aprobada por el FMV entrará en vigencia una vez que sea publicado en el Portal web del FMV, la cual se deberá comunicar por escrito a través del Fiduciario.

Artículo 7°.- 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 Fondo 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.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS 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.

