

# REGLAMENTO DE CREDITO MIALQUILER COMPRA

## CAPÍTULO I: GENERALIDADES

### ARTÍCULO 1: Definiciones

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

<b>ANEXOS</b>	:	A-Carta Solicitud de Desembolso B- Pagaré C- Expediente de Crédito C.01 Informe de Crédito C.02 Hoja resumen del Subprestatario C.03 Declaración Jurada de Sujeto Obligado C.04 Declaración Jurada de Antecedentes Personales C.05 Declaración Jurada de Origen de Fondos D- Tarifario
<b>BCRP</b>	:	Banco Central de Reserva del Perú.
<b>BIEN TERMINADO</b>	:	Vivienda susceptible de ser entregada en uso a través de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, en el marco del Decreto Legislativo N° 1177. Se subdividen en: a) Bien independizado e inscrito en RRPP b) Bien no independizado
<b>CONVENIO</b>	:	El 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.
<b>FONDO/FMV</b>	:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
<b>CRÉDITO MIVIVIENDA</b>	:	Es el crédito con garantía hipotecaria financiado por las IFI con recursos del Fondo a favor de los Subprestatarios que cumplan los requisitos que establece El Fondo.
<b>DECRETO LEGISLATIVO N° 1177</b>	:	Norma que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.
<b>DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA</b>	:	Norma que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.
<b>FIDUCIARIO</b>	:	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, Seguros y AFP, que estará a cargo de administrar los recursos del Fondo a ser destinados a financiar los Préstamos.
<b>FUAO</b>	:	Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de Inmueble destinado a Vivienda, creado mediante Decreto Legislativo N° 1177 y cuyo contenido fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.
<b>HIPOTECA</b>	:	Referencia a la constitución de una primera y preferente hipoteca a favor de la IFI sobre el inmueble materia de arrendamiento con opción de compra.
<b>INSTITUCION FINANCIERA INTERMEDIARIA - IFI</b>	:	Empresa del Sistema Financiero que opera bajo el ámbito de supervisión de la SBS la cual está considerada apta por el FMV para el otorgamiento de los créditos MIVIVIENDA.
<b>PRÉSTAMO</b>	:	Recursos financieros del Fondo (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario).
<b>REGLAMENTO DE CRÉDITO</b>	:	El presente instrumento normativo.

<b>SBS</b>	:	Superintendencia de Banca, Seguros y Administradora Privadas de Fondos de Pensiones.
<b>SUBPRÉSTAMO</b>	:	Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos del Fondo, a favor de un promotor/constructor/desarrollador inmobiliario cuyo desembolso se realizará contra una vivienda terminada puesta en arrendamiento con opción de compra.
<b>SUBPRÉSTATARIO</b>	:	Constructor, promotor y/o desarrollador inmobiliario propietario de inmuebles, a ser destinados en arrendamiento con opción de compra para fines de vivienda, dentro del marco del Decreto Legislativo N° 1177.
<b>VIVIENDA</b>	:	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.

## **ARTÍCULO 2: Objeto**

El presente Reglamento de Crédito tiene por objeto establecer los términos y condiciones de los Préstamos a ser otorgados a favor de las IFI, con cargo a los recursos del Fondo. Asimismo, establece el marco por el cual deben regirse las IFI al otorgar Subpréstamos a los constructores, promotores y/o desarrolladores inmobiliarios propietarios de inmuebles que hayan sido destinados para arrendamiento de vivienda con opción de compra con el fin de proveerles capital de trabajo para seguir invirtiendo en nuevos proyectos de vivienda.

## **ARTÍCULO 3: Utilización de los Recursos del Fondo**

Los recursos del Fondo se utilizarán para otorgar Préstamos a favor de las IFI, para que a su vez éstas otorguen Subpréstamos a los constructores, promotores y/o desarrolladores inmobiliarios, según las condiciones dispuestas en el presente Reglamento.

## **ARTÍCULO 4: Desembolso de Recursos**

### **a. Financiamiento a constructores, promotores y/o desarrolladores inmobiliarios:**

Para efectuar el desembolso del Préstamo, el Fiduciario deberá haber recibido de la IFI los Anexos A, B y C,

Adicionalmente, la IFI deberá remitir al Fiduciario la siguiente documentación:

- i. Copia del FUAO sobre un bien terminado.
- ii. Tasación del inmueble

La IFI remitirá al Fiduciario la documentación mencionada de acuerdo a la modalidad de financiamiento 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 y, para el caso de bien terminado independizado e inscrito en RRPP, un plazo de noventa (90) días calendario para remitir copia de la partida registral del inmueble con la inscripción de la Hipoteca a favor de la IFI.

Cabe precisar que las viviendas no deben tener cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto,

de luces, de vistas y desagüe así como de servidumbres de paso, ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.

Asimismo, como excepción se aceptará el arrendamiento con opción de compra de un inmueble de propiedad del promotor, constructor y/o desarrollador inmobiliario que esté gravado con hipoteca, siempre que ésta haya sido constituida para garantizar la adquisición del terreno matriz y la IFI acreedora de esta garantía hipotecaria, sea a la vez, la que financie con recursos del Fondo.

Las viviendas deben ser utilizadas para casa habitación, no pueden ser destinados a uso con fines comerciales o de lucro.

#### **ARTÍCULO 5: Transferencia de los Recursos del Fondo**

El Fiduciario canalizará y transferirá los recursos del 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 las 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.

#### **ARTÍCULO 6: 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 las IFI participantes. El Fondo podrá establecer tasas de interés diferenciadas en función al riesgo relativo y al acceso a financiamiento de las IFI.
- c. La IFI procederá a cancelar al Fiduciario el principal, intereses y comisiones correspondientes al Préstamo.
- d. Los Préstamos del Fondo a las IFI serán denominados en la moneda que el Fondo determine. La cancelación del principal, intereses y comisiones por parte de las IFI será realizada en la misma moneda del desembolso.
- e. El plazo de recuperación de los Préstamos del Fondo a las IFI será de mínimo (02) años hasta cinco (05) años contados desde el desembolso del Préstamo. La cancelación del principal, intereses y comisiones se efectuará en forma mensual.
- f. El cronograma de pagos puede consignar, al término del mismo, un saldo final deudor que será cancelado con el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario.
- g. El plazo del préstamo debe estar calzado con el plazo del arrendamiento del inmueble.
- h. La IFI podrá efectuar el prepago parcial o total del Préstamo. Para ello, se considerará lo estipulado en el artículo 7º, literal h) 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. Adicionalmente, en estos casos el Subpréstamo a que dio lugar el Préstamo también deberá ser asumido por la nueva IFI deudora, así como, deberá respetar los compromisos acordados por el FUAO. El Fiduciario deberá solicitar la aprobación al FMV para ejecutar estas operaciones.

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.

- j. Los Préstamos no contemplan periodo de gracia.
- k. Se permitirá el refinanciamiento sólo en los casos que el arrendatario desista de la opción de compra.

#### **ARTÍCULO 7: Términos y Condiciones de los Subpréstamos**

- a. Haber suscrito un FUAO sobre un bien terminado el cual deberá consignar como valor referencial el precio de opción de compra y deberá considerar una garantía de puesto a nuevo como mínimo 5% del valor de la vivienda.
- b. El monto máximo de un Subpréstamo de una IFI a un Subprestatario, financiado con recursos del Fondo, será de hasta el 65% del valor de cada vivienda arrendada, siendo como máximo S/. 270,000 nuevos soles.
- c. Las IFI determinarán las tasas de interés y otras condiciones financieras para cada Subpréstamo, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad objeto de financiamiento.
- d. Los Subpréstamos serán denominados en la misma moneda del Préstamo.
- e. El Subprestatario deberá ser evaluado de acuerdo a las políticas y criterios establecidos por cada IFI. Adicionalmente, deberá considerar que, el promotor/constructor y/o desarrollador inmobiliario 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.
  - Otros que consideren el Fondo o la IFI.
- f. Acreditar la propiedad del inmueble materia de la garantía del financiamiento.
- g. El plazo de recuperación de los Subpréstamos será de mínimo (02) años hasta cinco (05) años, el cual deberá calzar con el plazo del préstamo.
- h. 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 Anexo C05.
- i. El Subprestatario se obliga a cancelar el Subpréstamo al momento que su arrendatario opte por ejercer la opción de compra del FUAO.
- j. Se permitirá el refinanciamiento sólo en los casos que el arrendatario desista de la opción de compra.

#### **ARTÍCULO 8: Recuperación de los Préstamos.**

- a. El pago del principal e intereses del Préstamo, y las comisiones por parte de las 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.

#### **ARTÍCULO 9: Cobertura de Riesgo Crediticio**

- a. En los casos que la IFI dé por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo por causa de incumplimiento de pago del Subprestatario, el Fondo otorgará una cobertura de riesgo a favor de la IFI, de acuerdo al literal j del presente Artículo.
- b. La cobertura de riesgo a favor de la IFI entrará en vigencia a partir de la fecha en que el Fiduciario, con la aprobación previa del Fondo, da su conformidad a la siguiente documentación presentada por la IFI:
- i. Tasación actualizada del inmueble objeto de financiamiento. En caso dicho informe determine que el estado del inmueble pone en riesgo la habitabilidad del mismo no procederá el otorgamiento de la cobertura de riesgo. De proceder la cobertura de riesgo, dicho gasto podrá ser incluido por la IFI como parte de los costos de realización del inmueble.
  - ii. Copia del Contrato de préstamo con garantía hipotecaria.
  - iii. Liquidación de la deuda, donde conste que la IFI ha procedido a dar por vencidas todas las cuotas pendientes del Subpréstamo,
  - iv. Carta Notarial donde indique el saldo vencido del Subpréstamo.
  - v. Copia del cargo de la demanda judicial de ejecución de garantía presentada ante el juzgado correspondiente.
  - vi. Copia del Auto Admisorio del Juzgado donde se ha presentado la demanda judicial según corresponda.
  - vii. Copia de la partida registral donde conste la constitución de hipoteca del inmueble a favor de la IFI.
- c. Las solicitudes de activación y/o liquidación del CRC de la IFI al Fondo con intermediación del Fiduciario se atenderán dentro de un plazo de 30 días calendario.
- d. De acuerdo a los porcentajes de incumplimiento que registren los Subpréstamos de cada IFI que obliguen al uso de esta cobertura, el Fondo podrá establecer normas complementarias para su adecuado uso. Estas normas serán de aplicación para los Préstamos que se otorguen a partir de los 30 días calendarios desde que la IFI es notificada.
- e. Los importes fijados por gastos judiciales y comisiones, requieren opinión favorable previa del Fondo, para poder posteriormente aplicar la cobertura de riesgo. En este sentido, es necesario que estos conceptos estén debidamente sustentados y presentados mediante la correspondiente liquidación al Fiduciario, y no deberán exceder de los montos establecidos en el Anexo D.
- f. El Fiduciario hará llegar a la IFI los respectivos cronogramas, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j. del presente artículo.
- g. La IFI deberá continuar cancelando el 100% de la comisión a favor del Fiduciario, de acuerdo a las condiciones pactadas del Préstamo, hasta el momento que se haga efectiva la garantía.
- h. Si luego de la entrada en vigencia de la cobertura de riesgo crediticio, la IFI llegase a un arreglo de pago con el Subprestatario antes de la ejecución de la garantía o antes del remate del bien, según corresponda, no será de aplicación la cobertura de riesgo del presente artículo, debiendo la IFI comunicar a el Fiduciario de dicho arreglo hasta, en un plazo de 30 días calendarios de notificada, y reembolsar los montos que haya dejado de pagar en aplicación de la cobertura de riesgo y reanudar el pago del préstamo de acuerdo a

las condiciones pactadas. De no cumplirse con el plazo indicado, se aplicará la penalidad respectiva.

- i. La IFI no podrá ejecutar la garantía que respalda el Subpréstamo por el incumplimiento de otras obligaciones que tenga el Subprestatario con la IFI, distintas a las del Subpréstamo.
- j. El Fondo MIVIVIENDA S.A. otorgará una cobertura de riesgo crediticio a favor de la IFI, según el siguiente detalle:
  - j.1) El Fondo asumirá hasta una tercera parte (1/3) del Saldo Insoluto del Préstamo del Fondo a la IFI en forma subordinada, durante toda la vigencia del Préstamo, condicionado a que la garantía de dicho préstamo este constituida e individualizada.

A partir de la vigencia de la cobertura de riesgo a favor de la IFI, se generará un nuevo calendario de pago sobre el 100% del saldo del Préstamo. La IFI tendrá sólo la obligación de:

1. Cancelar las dos terceras (2/3) partes del Préstamo, de acuerdo a los nuevos cronogramas establecidos por el Fiduciario.
  2. En el momento en que se haga efectiva la garantía, cualquiera sea el producto que se obtenga por ésta, la IFI deberá prepagar en primera instancia y en forma preferente, el saldo pendiente del numeral anterior.
  3. Adicionalmente al prepago referido en el numeral anterior, si el producto de la ejecución de la garantía resultase mayor a las dos terceras partes del saldo pendiente de pago del principal, más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones pactadas y gastos judiciales del Subpréstamo a los que se hace referencia en el literal e) del artículo 9° del presente reglamento, la IFI quedará obligada con el excedente a prepagar en primera instancia y en forma preferente al Fondo hasta donde alcance la tercera parte del saldo pendiente de pago del Préstamo al momento de entrada en vigencia de la cobertura, más los intereses compensatorios devengados desde dicho momento hasta la fecha en que se haga efectiva la garantía.
- k. Una vez que la IFI haya sido notificada con el Acta de Remate del inmueble materia de cobertura, tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para solicitar al Fiduciario la liquidación de la cobertura. Vencido el plazo el Fiduciario procederá a cargar el saldo total adeudado (1/3 y 2/3).
  - l. La Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional (CRCA) aplicará para la IFI que cumpla con lo establecido en su respectivo Reglamento.

#### **ARTÍCULO 10: Obligaciones de las IFI**

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

- a. Garantizar que el Subprestatario cumpla con la presentación de los documentos que sustenten los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito.

La cuota mensual será evaluada por la IFI, en relación al flujo de ingresos del Subprestatario de acuerdo a sus políticas crediticias.

- b. Establecer mecanismos de control de los desembolsos a los Subprestatarios, a fin de velar por el adecuado uso de los recursos destinados para viviendas puestas en arrendamiento con opción de compra.
- c. Notificar al Subprestatario, en un plazo no mayor de tres (03) días útiles de verificado el hecho señalado en el artículo 15° "Falsedad de Información" del presente Reglamento, que se ha dado por vencido el Subpréstamo, requiriéndole el cumplimiento de las

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

- d. Asumir todos los riesgos crediticios que se deriven de los Subpréstamos que otorgue la IFI a favor de los Subprestatarios, salvo en los casos de aplicación de la cobertura de riesgo crediticio a que se refiere el artículo 9º del presente reglamento.
- e. La IFI se obliga a la cancelación del 100% del Préstamo otorgado por el Fondo, salvo que se produzca la aplicación de la Cobertura de Riesgo Crediticio.
- f. Efectuar por cuenta del Fondo, la cobranza del saldo pendiente de pago más los intereses correspondientes, en los casos señalados en el artículo 15º del presente Reglamento.
- g. Entregar a requerimiento expreso del 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.
- h. Remitir al Fondo, dentro de los cinco (05) días útiles siguientes al cierre del mes, los saldos de todos los Préstamos, debidamente conciliado con el Fiduciario.
- i. Suscribir trimestralmente un Acta de Conciliación de Saldos de los préstamos con el Fiduciario, la cual el Fiduciario deberá remitir al Fondo a más tardar dentro del mes siguiente al cierre de cada trimestre.
- j. Establecer mediante el correspondiente contrato de Subpréstamo, la constitución de la primera y preferente hipoteca a su favor sobre el inmueble materia de garantía del financiamiento; así como las condiciones establecidas en el presente Reglamento para efectos del otorgamiento del subpréstamo.
- k. La constitución de la "hipoteca sábana" regulada en el artículo 172º 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 Subprestatarario no será de aplicación respecto de la primera y preferente hipoteca que se hace referencia en el literal precedente.
- l. 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:

$$\frac{\text{Valor de Gravamen Hipotecario}}{\text{Monto del Subpréstamo (Crédito)}} \geq 150\%$$

Adicionalmente, la IFI puede solicitar al Subprestatarario 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 Subprestatarario es el sujeto de crédito.

- m. La IFI podrá solicitar a los Subprestatarios las garantías adicionales que considere necesarias que no contravengan con lo dispuesto en garantía del préstamo.
- n. 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.
- o. En el caso que la IFI dé por resuelto el contrato de financiamiento, 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, quedando obligada a cancelar el Préstamo de acuerdo a la liquidación que el Fiduciario o el Fondo emitan.

- p. En el caso que la IFI decida adjudicarse el inmueble, como parte de pago o cancelación total del Subpréstamo, ésta se obliga a cancelar el íntegro del saldo deudor del Préstamo al Fondo, en un plazo máximo de veinte (20) días calendario contados desde la fecha de la adjudicación del inmueble, a su vez, la IFI deberá cumplir con el compromiso del Subprestatario (arrendador) con el arrendatario establecido en el FUAO.
- q. Las IFI solicitará el extorno de una operación en un plazo máximo de veinte (20) días calendario de desembolsado el Préstamo, para ello deberán remitir carta al Fiduciario adjuntando la carta del Subprestatario donde indica el motivo del extorno y la resolución del Contrato de financiamiento.
- r. 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.
- s. La IFI deberá asegurarse que en el FUAO se disponga que cuando el Arrendatario ejerza la opción de compra, el pago se destine en primer lugar a cancelar el financiamiento otorgado al Subprestatario en lo que corresponda.
- t. Los demás términos y obligaciones que según el presente Reglamento le corresponda asumir a las IFI.
- u. En caso la IFI no cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, se extornará el préstamo.

#### **ARTÍCULO 11: Modificación del Reglamento**

El Fiduciario o las IFI podrán sugerir modificaciones al presente Reglamento, acompañando el sustento correspondiente. Cualquier modificación al presente Reglamento 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 12: 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 al Fondo para su absolución. Una vez absuelta la consulta, el Fiduciario remitirá la absolución a todas las IFI que hayan suscrito el Convenio de Canalización de Recursos.

#### **ARTÍCULO 13: Por la entrega de documentación fuera de plazo**

De incumplir con los plazos señalados en los artículos: 4° y 10° del presente Reglamento, se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa *flat* diaria 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 las IFI. El presente artículo no será aplicable cuando la demora en la entrega de los documentos no sea imputable a las IFI.

#### **ARTÍCULO 14: Por la utilización de los recursos del Fondo fuera del plazo**

De incumplir con los plazos estipulados en los artículos 4° y 10°, se generará una penalidad a favor del Fondo calculada sobre la base de una tasa de interés adicional que regirá 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 las IFI.



### **ARTÍCULO 15: 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 del Fondo, equivalente al diez por ciento (10%) de dicho saldo.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

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

**SEGUNDA:** Con relación al Fiduciario, el presente Reglamento entrará en vigencia desde el día en que le sea comunicado, vía escrita, por el FMV.

**TERCERA:** Con relación a la IFI, el presente Reglamento entrará en vigencia desde el día en que le sea comunicado, vía escrita, por el FMV o el Fiduciario (Lo que sea primero).

# CREDITO MIALQUILER COMPRA

ANEXO A

## Fondo MIVIVIENDA S.A. CARTA SOLICITUD DE DESEMBOLSO (Operación Individual)

, de del 20\_

Señores  
Fiduciario  
Ciudad.-

Nos dirigimos a ustedes, a fin de solicitarles con cargo a los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., el siguiente Préstamo a favor de: Nombre del Subprestatario  
con RUC N°: \_\_\_\_\_

De acuerdo a las siguientes características:

**Modalidad:**  Desembolso  Reembolso

### Características del Préstamo:

**Monto del Préstamo: S/.** \_\_\_\_\_

El importe solicitado se abonará en nuestra Cuenta Corriente No. \_\_\_\_\_ del Banco Central de Reserva del Perú o en nuestra Cuenta Corriente No. \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_.

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.

\_\_\_\_\_  
Nombre de la Institución Financiera  
Intermediaria

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello de los Representantes de  
Institución Financiera Intermediaria

Se adjunta:

### Para el desembolso:

- Informe de Crédito
- Pagaré emitido por la Institución Financiera Intermediaria a favor de El Fiduciario
- Expediente del Crédito

Asimismo, nos comprometemos a remitir:

- 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 Subprestatario, 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.

**PAGARÉ**

(Para ser transcrito por el Intermediario Financiero)

PAGARÉ NÚMERO: \_\_\_\_\_  
(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 EMISIÓN 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

Lugar y Fecha de Emisión:

Denominación Social del Emitente:

RUC N°:

Domicilio:

Nombre de Representantes que firman por el Emitente:

Firmas:

**CRÉDITO MIALQUILER COMPRA**  
**INFORME DE CRÉDITO – C01**

CRÉDITO MIALQUILER COMPRA	
INFORME DEL CRÉDITO - C.01	Fecha:      Fecha:
<b>A:</b> FONDO MIMVIENDA S.A. (FMV S.A.)	
<b>De:</b> (IFI) _____	
<b>Sucursal/Agencia:</b> _____	
<b>Departamento:</b> _____	<b>Provincia:</b> _____ <b>Distrito:</b> _____
<b>1. CARACTERÍSTICAS DEL FINANCIAMIENTO:</b>	
Moneda: <input type="checkbox"/> Nuevos Soles <input type="checkbox"/> Dólares	
Fecha de aprobación del financiamiento por la IFI: ____/____/____	
Fecha del contrato de crédito con garantía hipotecaria: ____/____/____	
Monto del Crédito: S/. _____	Plazo Total : _____ (meses)
Cuota Total del Crédito S/. _____	Tasa de interés: _____ % efectivo anual
Valor de la Hipoteca (Gravamen): _____	
<b>2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA</b>	
Nombre del Proyecto: _____	
Dirección: (Avenida/Jirón/Calle/Pasaje) _____	
Nº/Manzana-Lote: _____ Dpto./interior: _____ Urb./Localidad: _____	
Distrito: _____ Provincia: _____ Departamento: _____	
Valor de la vivienda: S/. _____	Precio de Opción de Compra: S/. _____
Área construida(m2): _____	Prima por estreno: S/. _____
Como representantes del (nombre de la IFI), declaramos bajo juramento que la información aquí vertida, así como los documentos que lo acompañan, son fidedignos,	
<b>Lugar y fecha:</b> _____	_____ Firma y Sello de los Funcionarios de la IFI

# CRÉDITO MIALQUILER COMPRA

## HOJA RESUMEN DEL SUBPRESTATARIO – C02

**CRÉDITO MIALQUILER COMPRA**  
**HOJA RESUMEN DEL SUBPRESTATARIO – C.02**

<b>Datos del Constructor, Promotor y/o Desarrollador Inmobiliario</b>  Persona Jurídica: <input type="checkbox"/> Domiciliado <input type="checkbox"/> No Domiciliado  Razón Social/Nombre: _____  DNIRUC: _____  Clasificación Deudor SBS: _____  Años de funcionamiento: _____  N° de proyectos inmobiliarios vigentes: _____  Código CIU (principal): _____  N° de Socios/Accionistas: _____  Capital Social: Suscrito: S/ _____ A: ____/____/____  N° de personas en obra: _____  Zona de influencia (donde ha desarrollado proyectos inmobiliarios en los últimos 3 años) : <input type="checkbox"/> Lima <input type="checkbox"/> Zona Sierra Centro <input type="checkbox"/> Zona Costa Norte <input type="checkbox"/> Zona Sierra Sur <input type="checkbox"/> Zona Costa Sur <input type="checkbox"/> Zona Selva <input type="checkbox"/> Zona Sierra Norte  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>Zonas</b>              Lima: Lima y Callao              Zona Costa Norte: Tumbes, Piura, Lambayeque, La Libertad, Ancash              Zona Costa Sur: Ica, Arequipa, Moquegua y Tacna              Zona Sierra Norte: Cajamarca, Huánuco              Zona Sierra Centro: Pasco, Junín, Huancavelica              Zona Sierra Sur: Cusco, Puno, Ayacucho, Apurímac              Zona Selva: Amazonas, Loreto, San Martín, Ucayali, Madre de Dios         </div>	<b>Datos del Representante Legal:</b>  PEP: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No                      Residente: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No  Apellido Paterno: _____  Apellido Materno: _____  Nombres: _____  Clasificación Deudor SBS      _____  Edad: _____      Sexo: <input type="checkbox"/> Masculino <input type="checkbox"/> Femenino  Tipo de Documento (*): <input type="checkbox"/> DNI <input type="checkbox"/> CE   N°: _____  Grado de Instrucción: <input type="checkbox"/> Educación inicial /Primaria incompleta <input type="checkbox"/> Primaria completa / Secundaria incompleta/ Secundaria completa <input type="checkbox"/> Superior no universitaria incompleta/ Superior universitaria incompleta <input type="checkbox"/> Superior no universitaria completa <input type="checkbox"/> Superior universitaria completa <input type="checkbox"/> Post-grado  Profesión: _____ Ocupación Principal: _____   <b>Información de los Socios (S) / Directores (D):</b>  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Apellidos y Nombres</th> <th colspan="2">Condición</th> <th colspan="2">PEP</th> <th colspan="2">Residente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. _____</td> <td>(S)</td> <td>(D)</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> </tr> <tr> <td>2. _____</td> <td>(S)</td> <td>(D)</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> </tr> <tr> <td>3. _____</td> <td>(S)</td> <td>(D)</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> </tr> <tr> <td>... _____</td> <td>(S)</td> <td>(D)</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos y Nombres	Condición		PEP		Residente		1. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	2. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	3. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	... _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Apellidos y Nombres	Condición		PEP		Residente																															
1. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No																														
2. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No																														
3. _____	(S)	(D)	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No																														
... _____	(S)	(D)	<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?      Si       No

**VERACIDAD DE INFORMACION**  
 Yo/Nosotros declaramos/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

\_\_\_\_\_  
 V°B° Funcionario de la IFI

## CRÉDITO MIALQUILER COMPRA

### ANEXO C.03

#### Declaración Jurada sobre la condición de Sujeto Obligado Persona Jurídica

Señores

\_\_\_\_\_

Presente.-

**Ref.:**

El que suscribe, \_\_\_\_\_,  
identificado(a) con DNI N° \_\_\_\_\_ y domiciliado en  
\_\_\_\_\_, en representación de  
\_\_\_\_\_, con RUC N° \_\_\_\_\_, según poderes inscritos en  
\_\_\_\_\_, **DECLARO BAJO JURAMENTO**

que la empresa que represento es sujeto obligado a informar a la UIF-Perú, conforme al artículo 3° de la Ley N° 29038 y, por tanto, cuenta con Oficial de Cumplimiento registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_.del 20\_\_.

\_\_\_\_\_ 1

<sup>1</sup> Firma y sellos, nombres completos del representante legal, número de RUC de la persona jurídica.

# CRÉDITO MIALQUILER COMPRA

## ANEXO C.04

### DECLARACION JURADA DE ANTECEDENTES PERSONALES

El que suscribe, \_\_\_\_\_<sup>2</sup>, identificado(a) con \_\_\_\_\_<sup>3</sup>, domiciliado (a) en \_\_\_\_\_<sup>4</sup>; representante legal de la empresa \_\_\_\_\_<sup>5</sup>; según poder inscrito en \_\_\_\_\_<sup>6</sup>; **DECLARO BAJO JURAMENTO** que ninguno de los socios, accionistas, administradores (directores y gerente general) y representantes con poder inscrito en Registros Públicos de la empresa que represento, han recibido condena definitiva 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 investigación policial, fiscal o judicial por tales delitos.

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Nombre o Razón Social de la Persona Jurídica

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del Representante Legal  
de la Persona Jurídica declarante

<sup>2</sup> Nombres y Apellidos del representante de la persona jurídica que suscribe la declaración jurada.

<sup>3</sup> Consignar el tipo y número de Documento Oficial de Identidad (DNI, Pasaporte, Cané de Extranjería, etc.)

<sup>4</sup> Brindar la dirección domiciliaria del representante de la persona jurídica.

<sup>5</sup> Señalar el nombre o razón social de la persona jurídica representada.

<sup>6</sup> Indicar la partida registral donde consta inscrito el nombramiento y poderes del representante.

# CRÉDITO MIALQUILER COMPRA

## ANEXO C.05

### Declaración Jurada de Origen de Fondos Persona Jurídica

Señores

Presente.-

Ref.:

El que suscribe, \_\_\_\_\_, identificado(a) con DNI N° \_\_\_\_\_ y domiciliado en \_\_\_\_\_, representante de \_\_\_\_\_, con RUC N° \_\_\_\_\_ según poderes inscritos en \_\_\_\_\_, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

1. Que, los fondos que serán o han sido aplicados para \_\_\_\_\_, ascendentes a \_\_\_\_\_, provienen de las fuentes lícitas que se señalan a continuación:

(X)	FUENTE	MONTO	
		S/.	\$
	Ahorros en el Sistema Financiero		
	Depósitos a plazo		
	Cuenta corriente		
	Préstamos del Sistema Financiero		
	Fondos Mutuos		
	Fondos de Inversión		
	Fondos colectivos		
	Instrumentos financieros de corto plazo		
	Instrumentos financieros de largo plazo		
	Ahorros personales en casa		
	Préstamos de familiares, amigos, etc.)		
	Juntas o Panderos		
	Sueldos, honorarios, pensiones		
	Liquidación de beneficios sociales		
	Utilidades		
	Ingresos por ventas		
	Remesas del exterior		
	Aporte de socios, accionistas o asociados		
	Otros (especificar)		

2. Que, los fondos antes mencionados no provienen de actividades ilícitas que pudieran estar tipificadas en el Código Penal peruano y/o cualquier otra norma complementaria o conexas.
3. Que, todo lo que aquí declaro es verdad, por lo que asumo total responsabilidad y eximo al Fondo MIVIVIENDA S.A. de toda responsabilidad derivada de información falsa, errónea o inexacta que yo hubiera consignado en este documento.

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

7

<sup>7</sup> Nombre, firma y sello del representante legal, nombre y número de RUC de la persona jurídica.



## ANEXO D

### TARIFARIO DE COMISIONES Y GASTOS JUDICIALES

#### COMISIONES

Monto Recuperado	Ejecución de Garantías
De US\$ 1 a US\$ 20,000	7.50%
De US\$ 20,001 a más	5.00%

#### Gastos Judiciales

##### Aranceles Judiciales

Tasa por presentación de Demanda	
hasta 250 URP	1% UIT
De 250 URP a 500 URP	2% UIT

Tasa por Remate Judicial	
Hasta 100URP	10% UIT
De 100 URP a 300 URP	20% UIT
de 301 URP a 3000 URP	40% UIT

Publicación ( Diario EL Peruano)	
Primera Convocatoria ( 06 )	S./ 900.00
Segunda y / o tercera convocatoria ( 03)	S./ 300.00.

Peritos	S./ 800.00 por cada perito
---------	----------------------------

Martillero Público	De 1% a 3% del valor de adjudicación del inmueble
--------------------	---

Cedulas de Notificación	El costo asciende a la suma de S./ 60.00
-------------------------	--

(1) Se deberán remitir los documentos que sustentan los gastos y comisiones presentados.