

Aprueban Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA

DECRETO SUPREMO Nº 006-2002-EF

CONCORDANCIAS: D.S. Nº 001-2002-VIVIENDA, Art. 2

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley Nº 26912, modificada por los Decretos de Urgencia Nºs. 091-2000, 020-2001 y 072-2001; y las Leyes Nºs. 27089 y 27511, se creó el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -Fondo MIVIVIENDA-, con la finalidad de promover el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda, mediante la creación de mecanismos de financiamiento con participación del sector privado;

Que, se han efectuado diversas modificaciones a la Ley de creación, las mismas que inciden principalmente en las funciones y objetivos del Fondo, por lo que es necesario incorporarlas al Reglamento;

Que, por otro lado, la Superintendencia de Bienes Nacionales es un organismo público descentralizado que cuenta con autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de los bienes de propiedad estatal a su cargo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Urgencia Nº 071-2001 en las demás disposiciones vigentes y con lo establecido en el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo, respetando la competencia sobre bienes de propiedad municipal y aquellos que sean materia de procesos de formalización;

Que, asimismo, es necesario emitir un texto unificado que incorpore las sucesivas modificaciones efectuadas al Reglamento del Fondo MIVIVIENDA, aprobado por el Decreto Supremo Nº 001-99-MTC;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8. del Artículo 118 de la Constitución Política del Perú, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

DECRETA:

Artículo 1.- Apruébase el Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -Fondo MIVIVIENDA-, que consta de cinco (5) Capítulos, veintiseis (26) Artículos, una (1) Disposición Transitoria y seis (6) Disposiciones Finales y forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Déjense sin efecto las siguientes disposiciones legales:

- Decreto Supremo Nº 001-99-MTC
- Decreto Supremo Nº 007-99-MTC
- Decreto Supremo Nº 018-99-MTC
- Artículos 1 y 2 del Decreto Supremo Nº 016-2000-MTC
- Decreto Supremo Nº 050-2000-MTC
- Decreto Supremo Nº 002-2001-MTC
- Decreto Supremo Nº 009-2001-MTC
- Decreto Supremo Nº 012-2001-MTC
- Decreto Supremo Nº 108-2001-PCM

Artículo 3.- El presente Decreto Supremo es refrendado por los Ministros de Economía y Finanzas, de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, de Industria, Turismo,

Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, de la Presidencia, de Trabajo y Promoción Social y de Justicia.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los ocho días del mes de enero del año dos mil dos.

ALEJANDRO TOLEDO
Presidente Constitucional de la República

PEDRO PABLO KUCZYNSKI
Ministro de Economía y Finanzas

LUIS CHANG REYES
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

RAUL DIEZ CANSECO TERRY
Ministro de Industria, Turismo, Integración
y Negociaciones Comerciales Internacionales

CARLOS BRUCE
Ministro de la Presidencia

FERNANDO VILLARAN DE LA PUENTE
Ministro de Trabajo y Promoción Social

FERNANDO OLIVERA VEGA
Ministro de Justicia

REGLAMENTO DEL FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA - FONDO MIVIVIENDA -

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Definiciones

Para efectos del presente Reglamento, se considerarán las siguientes definiciones:

- **Beneficiario:** Persona natural que cumple los requisitos del Artículo 6 de la Ley N° 26912 y sus normas modificatorias, es decir, que (a) haya sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente; (b) que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país; y, (c) no haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.

- **Buen Pagador:** Beneficiario que ha cumplido con el pago puntual de sus obligaciones frente a las Instituciones Financieras Intermediarias, según lo dispuesto por la Superintendencia de Banca y Seguros, para categorizar un préstamo hipotecario como riesgo normal, para efectos de provisiones bancarias, y, además, no ha incurrido en la causal a que se refiere el Artículo 20 del presente Reglamento.

- **Directorio:** Directorio del Fondo MIVIVIENDA.

- **Fondo MIVIVIENDA:** Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda.

- **IFI:** Institución Financiera Intermediaria.

- **Ley:** Ley N° 26912, Ley de creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -

Fondo MIVIVIENDA.

- **Organismo Ejecutor:** Persona jurídica bajo el ámbito de supervisión de la SBS.
- **SBN:** Superintendencia de Bienes Nacionales.
- **SBS:** Superintendencia de Banca y Seguros.
- **Secretaría Ejecutiva:** Secretaría Ejecutiva del Fondo MIVIVIENDA.

"-**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. Para la aplicación de la Ley N° 26912, la vivienda de ser el caso, incluye también un estacionamiento independizado que deberá adquirirse de manera simultánea con la vivienda y formar parte del proyecto inmobiliario o conjunto inmobiliario del cual forma parte la vivienda a ser adquirida.

- **Propietario.**- Exclusivamente para el cumplimiento del requisito establecido en el inciso c) del artículo 6 de la Ley N° 26912, y en atención a los fines sociales que persigue la misma, en los casos de anticipo de legítima o herencia, no se considerará como propietario a quien tenga la propiedad o titularidad de menos del 50% de las acciones y/o derechos de un inmueble."

(*) Definiciones incorporadas por el Artículo 1 del Decreto Supremo N°006-2002-VVIENDA, publicado el 01-10-2002.

Artículo 2.- Objeto del Fondo MIVIVIENDA

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -Fondo MIVIVIENDA- tiene como objeto facilitar la construcción y adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

Artículo 3.- Recursos del Fondo MIVIVIENDA

Son recursos del Fondo MIVIVIENDA los señalados en el Artículo 5 de la Ley.

CAPITULO II

DE LA ESTRUCTURA ORGANICA

Artículo 4.- Dirección del Fondo MIVIVIENDA

El Directorio es el órgano de dirección del Fondo MIVIVIENDA. Establece la política institucional y supervisa la aplicación de ésta.

Para el cumplimiento de sus fines, el Directorio cuenta con una Secretaría Ejecutiva, que depende directamente de éste.

Artículo 5.- Composición y reuniones del Directorio

El Directorio estará conformado por:

- a) El Ministro de Economía y Finanzas o su representante, quien lo presidirá;*
- b) El Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción o su representante;*
- c) El Ministro de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales o su representante;*
- d) El Ministro de la Presidencia o su representante;*
- e) El Ministro de Trabajo y Promoción Social o su representante;*
- f) El Ministro de Justicia o su representante;*
- g) Un representante de la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE;*
- h) Dos representantes del Sector Privado, elegidos entre una terna propuesta por la*

Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP.

Los miembros del Directorio señalados en los literales a., b., c., d., e. y f. anteriores, son designados por Resolución Ministerial expedida por los Ministros correspondientes, y los señalados en los literales g. y h. son nombrados por Resolución Suprema refrendada por los Ministros de Economía y Finanzas, de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, de la Presidencia, de Trabajo y Promoción Social y de Justicia.

El Directorio se reunirá obligatoriamente en forma trimestral.

Adicionalmente, podrá reunirse cuando lo solicite el Presidente, dos de sus miembros o el Secretario Ejecutivo. Sus decisiones se tomarán por mayoría simple del número legal de miembros, siendo el voto del Presidente dirimente en caso de empate. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2002-VIVIENDA, publicado el 16-08-2002, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 5.- Composición y reuniones del Directorio

El Directorio estará conformado por:

- a. El Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, quien lo presidirá;
- b. El Ministro de Economía y Finanzas;
- c. El Ministro de Justicia;
- d. El Viceministro de Vivienda y Urbanismo;
- e. Un representante del Poder Ejecutivo designado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- f. Un representante de la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE;
- g. Dos representantes del Sector Privado, elegidos entre una terna propuesta por la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP.

Los miembros del Directorio señalados en los literales e), f) y g) anteriores, son designados por Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Directorio se reunirá obligatoriamente en forma trimestral.

Adicionalmente el Directorio podrá reunirse cuando lo solicite el Presidente, dos de sus miembros o el Secretario Ejecutivo. Sus decisiones se tomarán por mayoría simple del número legal de miembros, siendo el voto del Presidente dirimente en caso de empate.” (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 009-2004-VIVIENDA, publicado el 12-06-2004, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 5.- Composición y reuniones del Directorio

El Directorio estará conformado por:

- a. El Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, quien lo presidirá;
- b. El Ministro de Economía y Finanzas;

- c. El Viceministro de Vivienda y Urbanismo;
- d. Un representante del Poder Ejecutivo designado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- e. Un representante de la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE;
- f. Dos representantes del Sector Privado, elegidos entre una terna propuesta por la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP.

Los miembros del Directorio señalados en los literales d), e) y f) anteriores, son designados por Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Directorio se reunirá obligatoriamente en forma trimestral.

Adicionalmente el Directorio podrá reunirse cuando lo solicite el Presidente, dos de sus miembros o el Secretario Ejecutivo. Sus decisiones se tomarán por mayoría simple del número legal de miembros, siendo el voto del Presidente dirimente en caso de empate.”

Artículo 6.- Domicilio Legal

El domicilio legal del Fondo MIVIVIENDA es en la ciudad de Lima, pudiendo establecer oficinas descentralizadas en todo el territorio nacional, según lo disponga el Directorio.

Artículo 7.- Funciones del Directorio

Son funciones del Directorio:

- a) Establecer las políticas para el manejo, la administración y el destino de los recursos del Fondo MIVIVIENDA;
- b) Tomar las medidas necesarias en el desempeño de sus funciones con la finalidad de proteger el valor de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, en especial en lo que respecta a la intangibilidad del mismo;
- c) Aprobar las condiciones financieras para las líneas de crédito que se extenderán a las IFIs para financiamiento hipotecario;
- d) Determinar las condiciones y limitaciones que considere pertinente sobre la cobertura de riesgo a los préstamos, así como a la garantía sobre los créditos o títulos valores que emitan o gestionen las empresas del sistema financiero o sociedades tituladoras, según el Artículo 14 del presente Reglamento;
- e) Determinar esquemas de incentivo financiero directo e indirecto en relación a los Beneficiarios, tales como el Premio al Buen Pagador;
- f) Aprobar los convenios mediante los cuales se designe a uno o más Organismos Ejecutores que se encarguen de la canalización de recursos del Fondo MIVIVIENDA a las IFIs;
- g) Promover la participación del sector privado y de organismos internacionales en el Fondo MIVIVIENDA;
- h) Aprobar y/o reformular los diversos Planes Anuales del Fondo MIVIVIENDA, en concordancia con las disposiciones legales aplicables;
- i) Revisar y aprobar los Estados Financieros y la Memoria Anual del Fondo MIVIVIENDA, así como disponer auditorías y requerir informes específicos sobre asuntos financieros y contables, cuando lo considere necesario;

- j) Aprobar el Presupuesto Anual del Fondo MIVIVIENDA y sus modificaciones;
- k) Supervisar el funcionamiento de la Secretaría Ejecutiva;
- l) Emitir Directivas para el normal desarrollo de las actividades del Fondo MIVIVIENDA;
- m) Aprobar la designación de la firma auditora que llevará a cabo la Auditoría Anual del Fondo MIVIVIENDA;
- n) Aprobar la política de inversiones;
- o) Aprobar la estructura orgánica de la Entidad;
- p) Las demás funciones que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento del Fondo MIVIVIENDA, o las que le sean atribuidas por disposición expresa.

El Directorio podrá delegar una o más funciones en el Secretario Ejecutivo o en el Comité de Inversiones.

Artículo 8.- Comité de Inversiones

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con un Comité de Inversiones, cuyo nombramiento y número de miembros es establecido por el Directorio. Lo integra, además, el Secretario Ejecutivo, quien actuará como Secretario del Comité.

Artículo 9.- Funciones del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones es el órgano dependiente del Directorio, encargado de las siguientes funciones:

- a) Aprobar las modalidades de colocación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA;
- b) Aprobar los criterios de elegibilidad de las entidades en las cuales se colocarán los recursos del Fondo MIVIVIENDA mientras no se destinen al financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas, así como los límites de colocación en cada entidad;
- c) Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFIs que recibirán recursos del Fondo MIVIVIENDA para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas, así como los límites de exposición con cada institución;
- d) Aprobar los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo MIVIVIENDA a disposición de las IFIs para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas;
- e) Proponer al Directorio las condiciones financieras para las líneas de crédito que se extenderán a las IFIs para financiamiento hipotecario;
- f) Aprobar el Reglamento de Crédito y sus modificaciones;
- g) Proponer al Directorio las condiciones de la cobertura de riesgo;
- h) Otras que le asigne el Directorio.

Artículo 10.- Secretaría Ejecutiva

La Secretaría Ejecutiva es la encargada de administrar el Fondo MIVIVIENDA, de acuerdo a los lineamientos que señale el Directorio. Goza de autonomía técnica, económica, funcional y administrativa, siendo financiada por un porcentaje de los intereses que generen las colocaciones de

los recursos e inversiones del Fondo MIVIVIENDA, sin exceder del 2% de los mismos. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo 1 del D.S. N° 046-2002-EF publicada el 13-03-02, cuyo texto es el siguiente:

"La Secretaría Ejecutiva es la encargada de administrar el Fondo MIVIVIENDA, de acuerdo a los lineamientos que señale el Directorio. Goza de autonomía técnica, económica, funcional y administrativa, siendo financiada por los intereses que generen las colocaciones de los recursos e inversiones del Fondo MIVIVIENDA". (*)

Para el cumplimiento de sus funciones, la Secretaría Ejecutiva cuenta con un Secretario Ejecutivo, designado por Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Economía y Finanzas.

(*) Párrafo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 006-2002-VIVIENDA, publicado el 01-10-2002, cuyo texto es el siguiente:

"Para el cumplimiento de sus funciones, la Secretaría Ejecutiva cuenta con un Secretario Ejecutivo, el cual es propuesto por el Comité Ejecutivo y designado por Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento."

Artículo 11.- Funciones del Secretario Ejecutivo

Son funciones del Secretario Ejecutivo:

a) Ejercer la representación del Fondo MIVIVIENDA ante toda clase de autoridades e instituciones públicas y privadas, nacionales o extranjeras;

b) Ejercer la representación legal del Fondo MIVIVIENDA de acuerdo a las facultades generales y especiales contenidas en los Artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil. En tal sentido, es competente para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso;

c) Ejecutar las operaciones financieras de acuerdo con lo dispuesto por el Directorio. En tal sentido, está facultado para abrir y cerrar cuentas bancarias y mercantiles, girar, aceptar y endosar letras de cambio y cheques, retirar depósitos, contratar sobregiros y avances en cuentas corrientes y comprar y vender valores en general, del Fondo MIVIVIENDA;

d) Realizar los actos jurídicos y suscribir los contratos o convenios que fuesen necesarios para el desarrollo de las actividades del Fondo MIVIVIENDA o para cumplir con sus atribuciones;

e) Otorgar y ejecutar toda clase de garantías, previa aprobación del Directorio;

f) Coordinar las actividades del Fondo MIVIVIENDA con las entidades e instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras, para el cumplimiento de las funciones de dicho Fondo;

g) Proponer las modalidades de colocación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA;

h) Proponer los criterios de elegibilidad de las entidades en las cuales se coloquen los recursos del Fondo MIVIVIENDA mientras no se destinen al financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas, así como los límites de colocación en cada entidad;

i) Proponer los criterios de elegibilidad de las IFIs que recibirán recursos del Fondo MIVIVIENDA para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada institución;

j) Proponer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo

MIVIVIENDA a disposición de las IFIs para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas;

k) Proponer los convenios mediante los cuales se designe a uno o más Organismos Ejecutores que se encarguen de la canalización de los recursos del Fondo MIVIVIENDA a las IFIs;

l) Proponer los Planes Anuales del Fondo MIVIVIENDA y sus modificatorias, según lo dispongan los dispositivos legales;

m) Revisar y presentar al Directorio los Estados Financieros para su aprobación;

n) Proponer la Memoria Anual del Fondo MIVIVIENDA al Directorio, así como requerir informes específicos sobre asuntos financieros y contables, cuando lo considere necesario;

o) Proponer el Presupuesto Anual del Fondo MIVIVIENDA y sus modificaciones;

p) Actuar como Secretario en las sesiones del Directorio;

q) Designar, cuando corresponda, a los miembros de los comités especiales encargados de la organización, conducción y ejecución de la integridad de cada proceso de selección;

r) Aprobar las bases de los procesos de selección correspondientes, así como suscribir los respectivos contratos;

s) Designar y remover al personal;

t) Las demás que se le asigne por disposición expresa, o que le delegue el Directorio o el Comité de Inversiones.

Artículo 12.- Facultad de delegación

El Directorio podrá encargar la administración de la Secretaría Ejecutiva a organismos multilaterales o a instituciones privadas especializadas.

CAPÍTULO III

OPERATIVIDAD DEL FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA - FONDO MIVIVIENDA

Artículo 13.- De la utilización de los recursos del Fondo MIVIVIENDA

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA serán canalizados, a través de uno o más Organismos Ejecutores, a las IFIs que sean elegibles de acuerdo con los criterios establecidos por el Directorio, con el fin de ser utilizados en el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de viviendas en primera venta, comprendidas dentro del alcance del Fondo MIVIVIENDA. Así, se financiará con recursos del Fondo MIVIVIENDA:

a) La construcción y adquisición de las viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, siempre y cuando sean o hayan sido construidas por el sector privado;

b) La construcción y adquisición de viviendas recuperadas o que estén en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de préstamos originalmente otorgados con recursos del Fondo MIVIVIENDA o por la causal a que se refiere el Artículo 20 del presente Reglamento;

c) Las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos, o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

Para efectos del presente Reglamento, se entenderá como primera venta a la primera transferencia del inmueble que realicen los constructores y/o promotores. No se encuentran dentro de esta definición las transferencias realizadas entre personas jurídicas, por no tener éstas la condición de Beneficiario. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 006-2002-VIVIENDA, publicado el 01-10-2002, cuyo texto es el siguiente:

"Para efectos del presente Reglamento, se entenderá como primera venta a la primera transferencia del inmueble que realicen los constructores y/o promotores. No se encuentran dentro de esta definición las transferencias realizadas entre personas jurídicas, por no tener éstas la condición de Beneficiario, ni las que se realicen por anticipo de legítima o herencia."

Artículo 14.- Garantías

El Fondo MIVIVIENDA podrá garantizar los créditos o títulos valores que emitan o gestionen las empresas del sistema financiero o sociedades tituladoras, según corresponda, respecto de programas de vivienda promovidos por empresas o entidades especializadas existentes o que al efecto se constituyan, según las condiciones y características que establezca el Directorio.

Igualmente, el Fondo MIVIVIENDA podrá actuar como mejorador, con sujeción a lo establecido en Ley de Mercado de Valores Decreto Legislativo N° 861 y sus normas reglamentarias y complementarias, en los procesos de emisión de títulos valores que se efectúen con base en los créditos otorgados o garantizados dentro de los alcances del Programa MIVIVIENDA. La función de mejoramiento crediticio podrá también ser cumplida o compartida por organismos multilaterales o entidades locales o extranjeras facultadas para prestar dicho servicio.

La SBS o la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores (CONASEV) podrán, según corresponda, dictar las normas de carácter general necesarias para regular la actuación de las empresas o entidades especializadas que se constituyan para los fines establecidos en el Artículo 1 de la Ley N° 27511.

Artículo 15.- De los Organismos Ejecutores

Los Organismos Ejecutores pondrán los recursos del Fondo MIVIVIENDA a disposición de las IFIs que deseen utilizarlos para el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de viviendas que se enmarquen dentro del presente Reglamento.

Asimismo, los Organismos Ejecutores se harán cargo de la gestión de cobranza de los créditos a las IFIs.

Artículo 16.- De las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs)

Una IFI será elegible para utilizar los recursos del Fondo MIVIVIENDA siempre y cuando ésta reúna las características siguientes:

- a) Estar sujeta a la supervisión y vigilancia de la SBS, directa o indirectamente.
- b) No estar bajo régimen de vigilancia de la SBS ni bajo cualquier otro régimen de sanción o plan de saneamiento financiero exigido por el referido órgano de control o por alguna otra entidad de supervisión legalmente reconocida.
- c) No tener pendiente ninguna acción judicial o extrajudicial de carácter contencioso con el Fondo.
- d) Las demás que estime conveniente el Directorio del Fondo MIVIVIENDA.

Artículo 17.- Valor de la vivienda

Para efecto de la presente norma, el “Valor de la Vivienda” es el valor de la construcción de la fábrica o casco habitable de la vivienda; no incluye el valor del terreno, ni el Impuesto General a las Ventas (IGV). A efectos de calificar para financiamiento con recursos del Fondo MIVIVIENDA, el Valor de la Vivienda no deberá exceder de treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias (UITs), de acuerdo al monto vigente al 1 de enero del año en curso.

Asimismo, el “Valor Total de la Vivienda” el precio de transferencia del inmueble al Beneficiario y está constituido por la suma del “Valor de la Vivienda”, el valor del terreno, el Impuesto General a las Ventas (IGV) y otros costos. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 011-2004-VIVIENDA, publicada el 05-07-2004, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 17.- Valor de la Vivienda y Valor Total de la Vivienda

Para efecto de la presente norma se considera como “Valor de la Vivienda” al valor de la construcción de la fábrica o casco habitable de la vivienda, sin incluir el valor del terreno ni el Impuesto General a las Ventas (IGV).

Asimismo, se considera como “Valor Total de la Vivienda” al precio de transferencia del inmueble al Beneficiario que está constituido por la suma del “Valor de la Vivienda”, el valor del terreno y el Impuesto General a las Ventas (IGV), así como cualquier otro costo involucrado en la construcción de dicha vivienda.

Para que la adquisición de una vivienda sea financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA es necesario que:

- el Valor de la Vivienda no exceda de treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias (UIT); y que,
- el Valor Total de la Vivienda no exceda de cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

Para la determinación de la UIT aplicable, se tendrá en cuenta la fecha del contrato de compraventa de la vivienda.”

Artículo 18.- De las obligaciones de las IFIs

El crédito otorgado por las IFIs no excederá del 90% del Valor Total de la Vivienda a adquirir, con un máximo de 35 UITs. Dichas instituciones se responsabilizan por la cobranza de las cuotas de pago de los créditos que se otorguen con los recursos del Fondo MIVIVIENDA y por las gestiones de recuperación que fueran necesarias. A su costo y riesgo, las IFIs podrán delegar estas funciones a otras IFIs o entidades especializadas que sean aprobadas por el Organismo Ejecutor a través del cual se canalizaron los recursos.

Artículo 19.- De los Beneficiarios del Fondo MIVIVIENDA

Para acceder a un crédito otorgado por un intermediario financiero que utilice recursos del Fondo MIVIVIENDA, los interesados deberán ser calificados por las IFIs como sujetos de crédito, de acuerdo con el análisis de riesgo que efectúe cada IFI, acreditando además ante la misma IFI que cumple con los requisitos exigidos para ser considerado Beneficiario.

Artículo 20.- Falsedad de la información

De verificar la IFI la falsedad de algún documento presentado, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, se darán por vencidas todas las cuotas del préstamo respectivo. Dicho vencimiento abarcará los dos tramos mencionados en el Artículo 21 del presente Reglamento, así como la invalidez del Premio al Buen Pagador ya percibido, el mismo que se sumará al saldo de la deuda.

En caso que el Beneficiario no hiciera efectivo el pago del préstamo, se procederá a la ejecución de la garantía. Las IFIs incluirán en los contratos de crédito las cláusulas necesarias para obligar a la aceleración de las cuotas y la cobranza del Premio al Buen Pagador percibido con anterioridad a la fecha de verificación de la falsedad de información.

CAPÍTULO IV

DEL PREMIO AL BUEN PAGADOR

Artículo 21.- Tramos de los préstamos

En aquellos casos en que se aplique el Premio al Buen Pagador, los préstamos otorgados por las IFIs a los Beneficiarios con recursos del Fondo MIVIVIENDA, se dividirán en dos tramos:

a) Tramo No Concesional: Sujeto a las condiciones financieras fijadas por el Fondo MIVIVIENDA y/o las IFIs, equivalente al 80% de cada préstamo.

b) Tramo Concesional: Monto equivalente al 20% del préstamo, sujeto a idénticas condiciones financieras que el tramo No Concesional, excepto en su periodicidad, que tiene carácter semestral.

Artículo 22.- Premio al Buen Pagador

El Premio al Buen Pagador, que será otorgado al Beneficiario calificado por la respectiva IFI como Buen Pagador, servirá para cancelar semestralmente el importe del principal e intereses de la cuota a pagarse en dicho período, correspondiente al Tramo Concesional.

Artículo 23.- Prorrateso del Premio al Buen Pagador

En aquellos semestres en que el Beneficiario no acceda al Premio al Buen Pagador, la cuota correspondiente al Tramo Concesional en dicho semestre se prorrateará en el siguiente semestre, en seis armadas con idéntica periodicidad a las cuotas del Tramo No Concesional.

En dicho caso, el Beneficiario deberá cancelar las cuotas correspondientes a ambos tramos del préstamo, dentro de las condiciones establecidas para ser considerado un Buen Pagador, a efectos de acceder nuevamente al Premio, en dicho semestre.

Artículo 24.- Aplicación del Premio al Buen Pagador

El Premio al Buen Pagador resulta también aplicable a los préstamos hipotecarios otorgados con recursos del Fondo MIVIVIENDA antes del 21 de octubre de 2000, sólo respecto del saldo de los mismos, para cuyos efectos las IFIs y los Beneficiarios, de común acuerdo, procederán a adecuar dichas operaciones a las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 25.- Normas complementarias del Premio al Buen Pagador

El Directorio del Fondo MIVIVIENDA precisará y complementará la aplicación del Premio al Buen Pagador en lo que fuere necesario.

CAPÍTULO V

DE LA COBERTURA DE RIESGO

Artículo 26.- Cobertura de Riesgo Crediticio

El Fondo MIVIVIENDA podrá, a solicitud de las IFIs, otorgar alternativamente una cobertura de riesgo crediticio de hasta:

- a) Un tercio subordinado; o*
- b) Dos tercios proporcionales.*

Dicha cobertura estará sujeta a límites y procedimientos determinados por el Directorio. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 006-2002-VIVIENDA, publicado el 01-10-2002, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 26.- Cobertura de riesgo crediticio

El Fondo MIVIVIENDA podrá otorgar una cobertura de riesgo crediticio según los límites, condiciones y procedimientos señalados por el Comité Ejecutivo.”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- A solicitud del Fondo MIVIVIENDA, la SBN identificará y reservará terrenos que se ajusten a los requerimientos del Fondo para los fines previstos en las normas legales del mismo. Mediante Directiva de la SBN podrá complementarse lo dispuesto en el presente Artículo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Los formularios registrales señalados en el Artículo 6 del Decreto de Urgencia N° 091-2000 constituyen título suficiente para la inscripción en los Registros Públicos o el Registro Predial Urbano, según corresponda, de los actos que contengan.

CONCORDANCIAS: D.U. N° 091-2000, Art. 6
R. N° 180-2002-SUNARP-SN

Segunda.- Conforme a lo dispuesto por el Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, a requerimiento del Fondo MIVIVIENDA la SBN podrá reservar terrenos de propiedad estatal. La Resolución de Superintendencia, por cuyo mérito se reserven dichos terrenos, dispondrá el plazo de reserva, el cual podrá ser prorrogado a solicitud del Fondo MIVIVIENDA.

Tercera.- El Fondo MIVIVIENDA adjudicará mediante subasta pública el proyecto de construcción de viviendas de interés social a favor del promotor que garantice la construcción del mayor número de viviendas al menor costo, de la mejor calidad y en las mejores condiciones para el usuario final. Una vez otorgada la buena pro, y en un plazo no mayor de 30 días, el Estado, mediante Resolución Suprema refrendada por los Ministros de Economía y Finanzas, de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales, de la Presidencia, de Trabajo y Promoción Social y de Justicia, aprobará la transferencia del terreno correspondiente a favor del adjudicatario del proyecto de construcción. Dicha Resolución determinará expresamente el plazo para la ejecución del proyecto, a cuyo vencimiento y en caso el mismo no se hubiera ejecutado conforme a los términos de referencia de las bases del proceso de adjudicación o se hubiere aplicado a finalidad distinta, el terreno y sus respectivas instalaciones revertirán a favor del Estado, sin obligación de reembolso por las obras ejecutadas. La Resolución Suprema de donación se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente, con carga y con estipulación expresa de reversión, en caso del incumplimiento antes referido. **(*)(**)**

CONCORDANCIAS: D.S. N° 013-2002-MTC

(*) De conformidad con el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 084-2002-EF, publicado el 26-05-2002, la Resolución Suprema de transferencia del terreno, a la que se refiere la última parte de la presente Disposición Final, no estipulará la reversión sobre los terrenos adjudicados a título gratuito u oneroso en las transferencias que procedan de los procesos de concurso público de proyectos que realiza el Fondo MIVIVIENDA.

() De conformidad con el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 006-2002-VIVIENDA, publicado el 01-10-2002, se precisa que la Resolución Suprema que aprueba la transferencia de terrenos del Estado, para los proyectos de construcción de viviendas de interés social adjudicados por**

el Fondo MIVIVIENDA, a la que hace referencia la presente Disposición Final, será refrendada por el Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Cuarta.- Los requisitos y condiciones de la subasta pública de adjudicación del proyecto de construcción se fijarán por acuerdo del Directorio del Fondo MIVIVIENDA.

Quinta.- Todas las entidades públicas informarán a solicitud de la SBN, respecto de los terrenos del Estado que se encuentren bajo su administración o posesión y a los que no se les haya aplicado uso o destino actual, así como de aquellos que no cuenten con infraestructura alguna, a efectos de que puedan ser reservados para el desarrollo de los programas del Fondo MIVIVIENDA.

Sexta.- El Ministerio de Economía y Finanzas dotará a la SBN de los recursos presupuestales necesarios para el incremento de información predial y consiguiente incorporación a dominio del Estado de terrenos que puedan ser destinados al desarrollo del Programa MIVIVIENDA.