



FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA

MARINA DE GUERRA DEL PERU



Fondo de Vivienda de la Marina de Guerra del Perú

=====

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE PRÉSTAMO

=====

EDIFICANDO EL FUTURO

FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA



MARINA DE GUERRA DEL PERU

ÍNDICE

- I. INSTRUCCIONES
- II. POLÍTICAS CAFOVIMAR
- III. DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
- IV. REQUISITOS DE FONDO
- V. FORMATOS DE MENSAJE NAVAL
- VI. GLOSARIO DE TERMINOS

EDIFICANDO EL FUTURO

FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA



## I. INSTRUCCIONES

1. Antes de solicitar un préstamo de FOVIMAR, lea cuidadosamente la presente Guía. Para mayor información, dirija un mensaje al siguiente correo electrónico [atencionalcliente@fovimar.com](mailto:atencionalcliente@fovimar.com) ó llamar a los siguientes números 640-3333 640-3336 o a los anexos 4931 (Módulo de Atención al Cliente), 4897 (Departamento de Adjudicaciones, Viviendas y Prestamos) y 4896 (Departamento de Finanzas – Aportes) y 4891 (Departamento de Proyectos y Obras).
2. No hay excepciones a los procedimientos establecidos.
3. Antes de presentar su solicitud de Préstamo Hipotecario Ud. deberá de solicitar una Pre Evaluación Financiera, la misma que será solicitada mediante Mensaje Naval, de acuerdo al formato especificado en la Parte VI, o acercándose al Módulo de Atención al Cliente.
4. El interesado deberá de presentar su solicitud de Préstamo Hipotecario cuando haya reunido todos los documentos indicados de acuerdo a la modalidad de su requerimiento. De lo contrario, será observada a la recepción en la Mesa de Partes (Módulo de Atención al Cliente), no pudiendo ser recepcionada hasta que se complete los documentos indicados o corrija las observaciones advertidas; asimismo el personal del Módulo de Atención al Cliente le informara sobre el procedimiento a seguir, así como a efectuar la pre-evaluación del expediente.
5. Al momento de la recepción de la solicitud de Préstamo Hipotecario, se le asignará un número de expediente, así como se le generara la creación de un usuario de acceso al sistema de servicios en línea, (seguimiento de expediente de préstamo), en la cual visualizara el avance de su solicitud a través de la página web del FOVIMAR ([www.fovimar.com](http://www.fovimar.com)), puesto que cualquier novedad con la documentación presentada será comunicada a través de este medio.
6. Toda la documentación requerida por este Fondo de Vivienda, para las diferentes modalidades de préstamo, son de carácter OBLIGATORIO, para el inicio del proceso de desembolso del préstamo hipotecario solicitado, sin perjuicio, dicha documentación entrará a una evaluación de aprobación y verificación. En caso haya algún documento que aclarar o modificar, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 125.1 de la Ley 27444, se otorgara un plazo de DOS (2) días hábiles para que subsane las observaciones realizadas, caso contrario, de conformidad con lo señalado en el Artículo 125.4 de la mencionada Ley se dará por no presentada la solicitud, procediéndose al archivo definitivo del expediente, el cual podrá ser reingresado con las subsanación indicada.



7. Estas observaciones o novedades serán notificadas a los interesados a través de la página web del FOVIMAR, por lo cual el interesado en forma obligatoria y bajo su responsabilidad, deberá de hacer el seguimiento del estado de su solicitud.
8. El plazo de procesamiento de una solicitud de préstamo hasta su desembolso, es de TREINTA (30) días hábiles (en caso de inmuebles de Lima) y TREINTA Y CINCO (35) días hábiles (en caso de inmuebles de Provincia).
9. Los contratos de compraventa de vivienda terminada o bien futuro, así como los contratos de préstamo suscritos con FOVIMAR, serán elevados a Escritura Pública en la Notaría que sea especificada por el interesado al momento de efectuar la entrega de su expediente en el Módulo de Atención al Cliente.
10. El Fondo de Vivienda trabaja con algunas notarías específicas por las facilidades en el procesamiento de los expedientes de préstamo (Lima y Callao), sin embargo como se indica en el numeral precedente (9) el prestatario puede elegir a la Notaria de su elección, para lo cual deberá de efectuar un pago al N° de Cuenta 200-3000261740 a nombre del Fondo de Vivienda de la Marina en el Banco Interbank por la suma ascendente a CIENTO CUARENTA CON 00/100 SOLES (S/. 140.00), por gastos de Legalización Notarial de los Poderes del Director Ejecutivo; así como obligarse a coordinar la correspondiente toma de firmas en este Fondo de Vivienda.
11. En caso de los Gastos Notariales y Registrales, serán abonados por el FOVIMAR y recuperados del titular vía descuento de planilla de remuneraciones o pensiones de manera automática, (salvo decisión del aportante); es necesario aclarar que los gastos que han sido descontados serán en adición a la cuota del préstamo otorgado, del pago del seguro de desgravamen y de los aportes correspondientes.
12. En caso los solicitantes elijan la Notaria de su preferencia podrán hacer el pago de los mencionados gastos en forma directa en su Notaria elegida, situación que será comunicada al FOVIMAR, al momento de presentar su solicitud de préstamo (en caso de elegir una Notaria particular se indica que (Se deberá de coordinar la toma de firmas del representante del FOVIMAR en las instalaciones del Fondo de Vivienda); dicha coordinación se efectuar en el Anexo 4889 Secretaría del Director Ejecutivo.

## II. POLÍTICAS CAFOVIMAR

1. Los Préstamos Hipotecarios, solo serán otorgados al personal naval en **actividad y/o Retiro, que se encuentre al día en sus aportes.**



2. El monto del préstamo no debe superar el valor comercial tasado del inmueble ofrecido en garantía hipotecaria o de la Carta Fianza Bancaria presentada (en caso de bien futuro); así mismo deberá de existir congruencia en el valor indicado en la Minuta de Compra Venta o del Contrato de Obra con el valor del préstamo a otorgar, en este sentido los documentos mencionados, se convierten en los únicos instrumentos que establecerán el monto del préstamo hipotecario, el mismo que deberá estar en función a la escala de préstamos establecido por FOVIMAR, de acuerdo al grado.
3. El plazo del reembolso del préstamo será hasta 30 años o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario, pudiendo resultar en un menor plazo.
4. Para los Préstamos Hipotecarios para la Adquisición de Vivienda Terminada, Terreno Urbano, Aires, sólo se aceptará como garantía del préstamo la primera y preferencial hipoteca de la vivienda terminada, terreno urbano, aires adquiridos, NO aceptándose la hipoteca de acciones y derechos.
5. Para el caso de los Préstamos Hipotecarios para Construcción, Reconstrucción, Ampliación, Remodelación se aceptará como garantía del préstamo la primera y preferencial hipoteca del inmueble materia de Construcción, Reconstrucción, Ampliación o Remodelación o hipoteca de un bien de Terceros libre de cargas y gravámenes, siempre que estos alcancen el valor de la hipoteca a constituir; NO aceptándose la hipoteca de acciones y derechos.
6. En el caso de Préstamos Hipotecarios para la adquisición de Vivienda en Planos (bienes futuros) además de la Carta Fianza Bancaria solicitada, se podrá aceptar también, la Hipoteca de un bien de Terceros, libre de cargas y gravámenes, siempre que estos alcancen el valor de la hipoteca a constituir; NO aceptándose la hipoteca de acciones y derechos.
7. En cualquiera de las modalidades de préstamo, para adquisición de inmueble o construcción y/o remodelación, el bien otorgado o a otorgarse en garantía hipotecaria, deberá encontrarse libre de Título Pendiente de Inscripción, Carga Judicial o Técnica, así como Gravamen alguno, Anotación preventiva, entre otros; de igual forma se detalla que los datos del bien deberán de estar actualizados (declaratoria de fábrica, independización, linderos y medidas perimétricas etc.).
8. Cuando el Inmueble adquirido en planos (Bien Futuro), se encuentre debidamente independizado e inscrito en SUNARP, el prestatario deberá solicitar que se proceda a efectuar la Sustitución de la Garantía otorgada (Carta Fianza Bancaria o Hipoteca de Terceros), constituyéndose la primera y preferencial hipoteca a favor de FOVIMAR.



9. En casos de “**Ampliación de Préstamo Hipotecario**”, el préstamo original o primigenio, debe haber sido solicitado para la Adquisición de Aires, Terreno, para Construcción, Reconstrucción, Ampliación o Remodelación de vivienda propia.
10. La Modificación de préstamo (Ampliación de préstamo), solo se otorgará, por única vez, a los solicitantes que cumplen con lo señalado en el numeral (9), las mismas que podrán ser solicitadas luego de los DOCE (12) meses de desembolsado el préstamo original, y antes de los TRES (3) meses de ser cancelado el préstamo original, pudiendo actualizarse el monto de la ampliación al grado actualizado del solicitante.
11. El plazo del reembolso de la modificación (Ampliación) de préstamo no excederá por ningún motivo el plazo máximo para el otorgamiento de préstamo hipotecario señalado en el numeral (2) equivalente a 30 años menos el plazo del préstamo primigenio o el plazo máximo de cobertura que brinde el seguro de desgravamen hipotecario, pudiendo resultar en un menor plazo.
12. En el caso de Préstamos para Saneamiento Legal solo serán otorgados al personal naval en actividad, que se encuentre al día en sus aportes. Este préstamo será garantizado con el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los beneficios sociales del prestatario.
13. El préstamo otorgado, será única y exclusivamente destinado para el fin solicitado.
14. **EL DESEMBOLSO:** El préstamo otorgado al Titular (Aportante) se concreta una vez que el cheque es entregado por el Notario al vendedor(es) del inmueble (en caso de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda terminada, terreno urbano, aires inscritos en registros públicos y primera armada para construcción, reconstrucción, ampliación y/o remodelación), por lo cual si se efectuase la devolución o el retorno total del monto desembolsado en el corto o mediano plazo, representará la cancelación del préstamo otorgado.
15. El Titular deberá de seguir pagando al Fondo de Vivienda de la Marina el aporte mensual obligatorio que corresponda a su grado militar establecido por la Ley 24686 “Ley que Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial”, señalado en su Artículo 4º y sus modificatorias; hasta la cancelación del monto total del préstamo hipotecario otorgado, tal como lo indica el Artículo 22º, de la Ley antes citada.
16. La inscripción, vigencia y Permanencia de los Seguros requeridos para el otorgamiento de un préstamo hipotecario, son de carácter obligatorio.



17. Es preciso mencionar que, a la hipoteca que se constituya por el monto del préstamo se le sumará el monto de SIETE MIL CON 00/100 SOLES (S/ 7,000.00) monto que corresponde a los gastos de la Ejecución Judicial de la Garantía si llegará el caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 1107° del Código Civil, vigencia que se extenderá hasta la cancelación total de las obligaciones garantizadas (dicho monto está comprendido dentro del valor comercial del inmueble).
18. El Titular se comprometerá a firmar todos los documentos requeridos para el desembolso del préstamo, así como para la inscripción de la hipoteca a favor del Fondo de Vivienda, presentándose a la notificación sea mediante Mensaje Naval, por Carta, por llamada Telefónica, por E-mail o por cualquier otro medio que sea necesario procurando no ausentarse fuera del área de Lima y Callao, mientras se procesa el expediente de préstamo solicitado; así como a mantener informado al Fondo de Vivienda sobre las actualizaciones o modificaciones de su dirección, teléfonos, correo electrónico, o algún otro medio necesario para la fluida comunicación sobre el proceso de préstamo hipotecario solicitado. De igual manera el titular, en caso sea necesario por razones de Servicio o fuerza mayor, se trasladara a una zona fuera del área de Lima y Callao, se comprometerá a nombrar a un apoderado por Escritura Pública e Inscripción Registral, otorgándole facultades específicas para todo el proceso del préstamo solicitado, debiendo tener la facilidades para apersonarse al Fondo de Vivienda, Notarias, firma de contratos de, públicos y privados, etc.
19. Si el Titular, no cumpliera con lo detallado en el numeral (18), se obligará mediante una Declaración Jurada a asumir los incrementos de los Gastos Notariales, Registrales, Financieros, Recarga por Trámites Administrativos, Costo por Emisión o Renovación de Carta Fianza, Aportes, etc.
20. En el caso de los gastos que se generasen por incumplimiento de obligaciones del titular y su cónyuge, sea por subsanaciones o aclaraciones a observaciones imputables al titular y a su cónyuge, así como el cobro de cheques en otras plazas (cobro de cheques fuera del área de Lima y Callao), equivalente como mínimo a (0.45%) del valor de préstamo otorgado o al máximo ascendente a SETECIENTOS CON 00/100 SOLES (S/700.00), serán descontados al titular, según corresponda.
21. De acuerdo al ordenamiento legal vigente, este Fondo de Vivienda solo considerará como estado civil (soltero, casado, divorciado y viudo).



### III. DE LOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

#### A. El FOVIMAR otorgara Préstamos Hipotecarios para:

1. **Adquisición de Inmueble:** Vivienda Terminada o Vivienda en Planos (Bien Futuro), Terreno Urbano o Aires, inscritos en Registros Públicos.
2. **Construcción, Reconstrucción, Ampliación y/o Remodelación de:** Vivienda Propia. (que no haya sido adquirida con préstamo hipotecario de Fovimar)
3. **Saneamiento Físico - Legal de inmueble:** Vivienda Propia, (casa o departamento), Terreno o Aires

#### B. El FOVIMAR otorgará ampliación de Préstamos Hipotecarios en los siguientes casos:

1. Para Construcción, si el préstamo original o primigenio fue por Adquisición de Aires o Terreno Urbano, pudiendo haber mejorado el valor del inmueble con una edificación debidamente inscrita en SUNARP y Municipalidad.
2. Para Reconstrucción, Ampliación y/o Remodelación de Vivienda, si el préstamo original o primigenio fue para Construcción, reconstrucción, Ampliación y/o Remodelación de vivienda propia.

### IV. REQUISITOS DE FONDO:

Para la aprobación de cualquier Préstamo Hipotecario, además de la presentación de los **REQUISITOS DE FORMA**, el solicitante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Tener una opción de préstamo vigente.
2. Estar al día en el pago de los aportes.
3. Haber aportado en forma ininterrumpida todos los períodos mensuales.
4. No haber obtenido un préstamo FOVIMAR con anterioridad (salvo en los casos de ampliación de préstamo hipotecario).
5. No superar la edad límite establecida para tomar el seguro de desgravamen (77 años) o permanecer en él (85 años), así como no tener impedimentos para tomarlo (p.ejm. enfermedades terminales).
6. Para los préstamos bajo la modalidad de Adquisición de Inmueble: Vivienda en Planos (Bien Futuro), Vivienda Terminada, Terreno o aires, el titular y/o su cónyuge, no deberán ser propietarios en forma





individual, copropietario o propietario en sociedad conyugal de un inmueble (casa, departamento, terreno urbano o aires), localizados en el país, inscritos en Registros Públicos, exceptuándose la copropiedad de aquel(los) que no constituya(n) opción de Independización (porcentaje de participación, cuya área no cumpla con el área mínima reglamentada) y aquellos pertenecientes al cónyuge bajo el Régimen de Separación de Patrimonios, así como aquellos adquiridos bajo propiedad individual o conyugal y copropiedad, mediante Anticipo de Legítima, Sucesión Intestada o Testamentaria.

7. Para los préstamos bajo la modalidad de Construcción, Ampliación, Remodelación o Reconstrucción, (obra menor), el titular deberá ser propietario individual, o propietario en sociedad conyugal de un inmueble (casa, departamento, terreno urbano o aires), localizados en el país, inscritos o no en Registros Públicos, con el fin de destinar el préstamo hipotecario para la construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción sobre el bien de su propiedad (individual o en sociedad conyugal) o copropiedad.
8. Tener una clasificación Normal en la Central de Riesgos de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, o en las Centrales Privadas de Información de Riesgos (CEPIRS).
9. Tener actualizados los datos consignados en su DNI y el de su cónyuge.
10. La Carta Fianza, en el caso de viviendas en planos, deberá ser remitida a este Fondo de Vivienda con una Carta de Presentación de la Vendedora, Inmobiliaria, Constructora o Entidad Bancaria según corresponda, dirigida al Director Ejecutivo del Fondo de Vivienda.
11. El inmueble propiedad de terceros que será otorgado como garantía hipotecaria no deberá presentar ningún Título Pendiente de Inscripción, Carga Judicial, Carga Técnica, Gravamen alguno, Anotación preventiva, entre otros, que afecten la futura garantía del Fondo de Vivienda.
12. En el caso de las Ampliaciones de Préstamo, se deberá solicitar previa a la presentación de la Solicitud respectiva, la Solicitud Migración de Moneda de Dólares Americanos a Nuevos Soles (siempre y cuando el préstamo primigenio se haya otorgado en Dólares Americanos y no haya sido migrado con anterioridad), deberá efectuarse al tipo de cambio de la (SBS) del día de la migración.
13. Asimismo, los desembolsos por los contratos de: Construcción Ampliación y/o remodelación (obra menor) la entrega en DOS (2) armadas de CINCUENTA POR CIENTO (50%) cada una, estando condicionado el segundo desembolso al avance que se haya efectuado previa inspección por el Fondo en un plazo no menor de



UN (1) mes ni mayor de DOCE (12) meses, desde la suscripción de la escritura pública; motivo por el cual se deberá emitir un informe de los profesionales técnicos del Fondo de Vivienda, la entrega del Cheque del Primer Desembolso, se realizará en la Notaria, y por el Segundo Desembolso se elaborará un Acta de entrega de Cheque suscrita por el Director del Fondo y los oficiales que integran el mismo.

14. La Tasación Comercial presentada deberá de detallar el Valor comercial en moneda nacional (Soles), en caso de efectuarse en Dólares, deberá manejar el tipo de cambio actual, a la fecha de su emisión según el tipo de cambio manejado por la (SBS), caso contrario el FOVIMAR empleará el tipo de cambio correspondiente, pudiendo ello alterar el valor detallado en el requisito presentado.

## V. FORMATOS DE MENSAJE NAVAL

DE: POLINAV

AA: FOVIMAR

REFIEROME INCISO 3 PARRAFO I K GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE PRÉSTAMO K PRE EVALUACIÓN FINANCIERA K T2. SAD. PAUCAR DÁVILA MIGUEL ANGEL K CIP. 03810860 K DNI 02535055 K MODALIDAD CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA K CORREO [PAUCA006@MARINA.MIL.PE](mailto:PAUCA006@MARINA.MIL.PE) K [MPAUCAR02@HOTMAIL.COM](mailto:MPAUCAR02@HOTMAIL.COM) K BT.-

NOTA: La Pre Evaluación Financiera remitida vía correo electrónico, será la que se acompañe a la solicitud de Préstamo Hipotecario.

## VI. GLOSARIO DE TERMINOS:

- (1) **AIRES:** "Proyección que existe sobre el límite físico más elevado de la edificación, vale decir, sobre el techo o la azotea si existiera, que cuenta con partida registral de independización".
- (2) **AMPLIACIÓN:** "Obra que se ejecuta a partir de una casa o departamento preexistente, debidamente inscrito en SUANRP, incrementando el área techada existente
- (3) **CONSTRUCCION:** Proceso de ejecución de obras de edificación que cuenta con Licencia de Obra, otorgada por la municipalidad correspondiente.
- (4) **LICENCIA DE OBRA:** Documento otorgado por la municipalidad correspondiente, que aprueba el Expediente de Obra presentado para la Edificación de un inmueble (en este caso vivienda), con Resolución, en la que se especifica el N° de pisos autorizado, si es Obra Nueva o Ampliación de la existente y el uso (para préstamos



hipotecarios otorgados por FOVIMAR, el uso debe decir vivienda unifamiliar).

- (5) **OBRA MENOR:** Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente, una edificación existente y que no altera sus elementos estructurales, ni su función. Puede consistir en una ampliación, remodelación o refacción, debiendo ser el área techada de intervención menor a 30.00 m<sup>2</sup>.
- (6) **RECONSTRUCCIÓN:** "Reedificación total o parcial de una casa o departamento preexistente o de una parte de él, con las mismas características de la versión original"
- (7) **REMODELACIÓN:** "Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes de una casa o departamento preexistente, con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, sin modificar el área techada".
- (8) **SEGURO PATRIMONIAL:** "Seguro que tiene la finalidad de proteger el patrimonio del propietario de un inmueble en caso ocurrido un siniestro (daños parciales o totales) a este bien inmueble".
- (9) **TERRENO URBANO:** "Superficie de terreno habilitado para uso urbano que cuenta con partida registral, con accesibilidad, abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica y redes de iluminación pública, que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esa condición".
- (10) **VIVIENDA EN PLANOS (BIEN FUTURO):** "Proyecto de vivienda que cuenta con planos de arquitectura y de especialidades, o, vivienda en proceso de construcción o saneamiento legal, que no cuenta con declaratoria de fábrica inscrita en la partida registral".
- (11) **VIVIVENDA TERMINADA:** "Casa o departamento que cuenta con declaratoria de Edificación (antes Declaratoria de Fábrica) inscrita con asiento registral en SUNARP".
- (12) **ZONA REGISTRAL:** "Competencia Jurisdiccional, donde se encuentra Inscritos de acuerdo al territorio determinados actos jurídicos o bienes".

EDIFICANDO EL FUTURO