

1. INSTRUCCIONES

- a) Constituir una garantía hipotecaria propia o de un tercero cuyo valor de tasación cubra el 100% de la deuda con el sistema.
- b) En caso el valor de la inversión inmobiliaria a realizar exceda el valor del certificado adjudicado, deberá cubrir dicha diferencia antes de la entrega del cheque.
- c) Describir en forma resumida la inversión a realizar mediante carta.
- d) Firmar toda la documentación que permita constituir la garantía inmobiliaria.
- e) Los costos correspondientes a la entrega del bien (estudio de títulos, elaboración de minuta, tasación, notariales, registrales, alcabala o renta) deberán ser cubiertos por tí antes de la entrega del certificado.
- f) Estar al día en las Cuotas.

2. ACTUALIZACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL ASOCIADO Y CO ASOCIADO

- a) Persona Natural
 - Actualizar ficha de datos personales e ingresos
 - Copia DNI de(los) titular(es) y cónyuge
 - 01 copia de recibo de servicios (luz, agua o teléfono)
 - Tres (03) últimos sustentos de ingresos de(los) titular(es) y cónyuge
 - Declaración Jurada de Ingresos con firma legalizada de(los) titular(es)
 - Partida de Matrimonio en caso de ser casado(a) y/o divorciado(a) de(los) titular(es)
 - Copia literal de Separación de patrimonios, de ser el caso
 - Constancia Negativa de Inscripción de Matrimonio de asociado(s)
- b) Persona Jurídica
 - Actualizar ficha de datos e ingresos
 - Copia del DNI de(los) representante(s) legal(es)
 - Copia de la ficha RUC
 - Copia literal no mayor a (30) treinta días de vigencia de poderes y facultades para: HIPOTECAR, COMPRAR, VENDER, FIRMAR MINUTAS Y ESCRITURAS Y/O AVALAR
 - 03 últimos PDT
 - Renta del año anterior
 - 01 copia de recibo de servicios (luz, agua o teléfono)
 - Sello del Representante Legal

3. REQUISITOS NECESARIOS MÍNIMOS QUE SE SOLICITARÁN PARA EVALUACIÓN Y OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS SERÁN:

- a) Original del CRI (Certificado de Registro Inmobiliario) emitido por Registros Públicos o Registro Predial Urbano en original, no mayor a (30) treinta días. *En caso de operaciones de provincia deberá incluir original de la copia literal del inmueble vigente de Inmueble que se encuentre libre de cargas y gravámenes, independizado y encontrarse dentro de la jurisdicción de Maquisistema.
- b) Fotocopia de los Autovalúos (HR, PU y Hoja de Liquidación) del año en curso.
- c) Fotocopia de los pagos del impuesto predial y recibos de pagos de arbitrios municipales cancelados en su totalidad.
- d) Constancia de No adeudo emitida por la Municipalidad
- e) Estado de Cuenta emitido por la Municipalidad
- f) Fotocopia del DNI de los propietarios del Inmueble.
- g) Certificado de Salud mental debidamente acreditado por un psiquiatra o neurólogo.
- h) Copia de RUC en caso ser persona Jurídica.
- i) Partida de Matrimonio de(los) vendedor(es) / garante(s) hipotecario(s), en caso ser casado(s)
- j) Fotocopia del testimonio de Adquisición de la propiedad del vendedor del inmueble.
- k) Si el inmueble está a nombre de Persona Jurídica, adjuntar original de la copia literal no mayor a (30) días de la vigencia de poderes con facultades para vender, comprar, hipotecar y cobrar cheques.
- l) Los apoderados de Asociados o Vendedores deben contar con poderes inscritos en Registros Públicos para comprar, vender, cobrar, firmar minutas y escrituras públicas de bienes muebles o inmuebles. Adjuntar original de la copia literal inscrita de la vigencia de poderes no mayor a (15) quince días
- m) Presentar presupuesto de Obra y calendario de Avance de obra con fechas indicando el plazo estimado máximo durante el cual se ejecutarán las obras firmado por un INGENIERO CIVIL o ARQUITECTO. En caso la obra no sea en el mismo inmueble a hipotecar; adjuntar copia literal vigente de la propiedad en obra. (Solo en caso de construcción, ampliaciones y/o remodelaciones)
- n) Minuta condicionada de levantamiento emitida por el Banco, Estado de cuenta donde figure el saldo de la deuda con la Entidad Financiera e indicarnos dirección de agencia, nombre, número y correo electrónico de ejecutivo del Banco, asimismo, el tipo de cambio pactado con el banco, de ser deuda en soles. (Solo en caso de Levantamientos de hipoteca).
Nota: Si la minuta condicionada de levantamiento emitida por el Banco se encuentra vencida o a puertas de vencer, deberá tramitar un nuevo documento.
- o) Copia Literal de la Partida Matriz y Minuta de compra venta celebrada con la Inmobiliaria. (Solo en caso de bienes futuros)

4. APLICACIÓN DEL CERTIFICADO:

Maquisistema aprobará los documentos requeridos arriba mencionados, de ser el caso, que la propiedad que se presente como garantía inmobiliaria o compra venta se encuentre fuera de la Jurisdicción permitida (***) de Maquisistema Lima, estos documentos se enviarán a la notaría de Jurisdicción correspondiente para toma de firmas del vendedor y comprador así como para la inscripción ante Registros Públicos. Los costos derivados de tomas de firmas de los involucrados deberán ser asumidos por el asociado.

Una vez presentados y aprobados los requisitos mencionados en Maquisistema, todos los documentos y toma de firmas serán derivados a la Notaría de su Jurisdicción, de acuerdo a la ley de Jurisdicción.

a) COMPRA / VENTA DEL INMUEBLE:

Se desembolsará el 100% del certificado al momento del registro del Bloqueo de la hipoteca ante Registros Públicos previos pagos de alcabala, impuesto a la Renta, derechos notariales, tasación, estudio de títulos y derechos registrales. Las operaciones de Inmuebles que no sean de la Jurisdicción de Lima, será de responsabilidad de la Notaría de Provincia realizar el bloqueo de la propiedad e inscripción a los Registros Públicos para el desembolso correspondiente.

b) OBRAS UTILIZANDO SERVICIO DE CONSTRUCTORA:

Se desembolsará el 100% luego de la presentación de las facturas de la constructora o ingeniero de obra, presupuesto de obra y copia del contrato, siempre y cuando se haya constituido la hipoteca. Las copias de facturas o boletas deberán venir adjuntas a una relación detallada y firmada por el asociado.

c) OBRAS SIN UTILIZAR LOS SERVICIOS DE UNA CONSTRUCTORA (Persona Natural o Jurídica)

Se desembolsará el 100% luego de la presentación de las facturas de la constructora o ingeniero de obra, presupuesto de obra y copia del contrato, siempre y cuando se haya constituido la hipoteca. Las copias de facturas o boletas deberán venir adjuntas a una relación detallada y firmada por el asociado.

- c.1) El primer giro, equivalente al 50% del valor del certificado, una vez registrada la Hipoteca.
- c.2) El segundo giro, equivalente al 45% del valor del certificado, una vez se sustente los gastos realizados con documentos de curso legal (boletas, facturas, recibo por honorarios a nombre del asociado) en fotocopia debidamente detallados en una relación firmada por el asociado, por el primer desembolso.
- c.3) El tercer giro será por el 5% restante, una vez se efectúe la sustentación de los gastos hasta por el 100% del certificado dentro de los (90) noventa días del desembolso de la segunda armada.

5. DOCUMENTACIÓN PARA COMPRAR, HIPOTECAR Y PODER CONSTITUIR LA GARANTÍA HIPOTECARIA

Antes de la entrega del cheque por el certificado de compra firmarán la minuta y escritura pública de constitución de Garantía Inmobiliaria, en caso de tener co-asociados deberán presentarse con sus cónyuges a la notaría.

Si se trata de una Persona Jurídica, deberán presentarse el o los representantes legales, en ambos casos los firmantes deben presentarse con su DNI vigente en original.

6. PAGOS RELACIONADOS A LA ENTREGA DEL BIEN:

Los siguientes pagos tendrán que ser realizados por el asociado.

- a) ESTUDIO DE TÍTULOS Y ELABORACIÓN DE MINUTA: En caso el asociado lo solicite, podrá ser deducido del monto del certificado adjudicado. **Se cobrará por cada inmueble a dejar en garantía
- b) TASACIÓN: Según ubicación del Inmueble, en caso el asociado lo solicite, el importe podrá ser deducido del monto del certificado. **Se cobrará por cada inmueble a dejar en garantía
- c) DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES: Según liquidación de Notaría y Registros Públicos a cancelar en Notaría o Bancos autorizados por Notaría.
- d) ALCABALA Y RENTA: Solo para operaciones de compra, según liquidación de las entidades, emitidas por el SAT y SUNAT, respectivamente
- e) SEGURO CONTRA TODO RIESGO (*): En caso el inmueble cuente con edificación. Si fue contratado a través de MAQUISISTEMA el costo se agregará en la cuota total mensual desde el momento de la entrega
- f) SEGURO DE DESGRAVAMEN (*): Sólo para personas naturales hasta los (65) sesenta y cinco años. Si fue contratado a través de MAQUISISTEMA el costo se agregará en la cuota total mensual desde el momento de la entrega
- g) CUOTA DEVENGADA: En caso el Asociado haya comprado una vacante en un grupo formado al momento de su inscripción en el sistema.
- h) SALDO DE CUOTA DE INSCRIPCIÓN: En caso el asociado tenga pendiente completar el pago de la Cuota de Inscripción.

Nota importante:

- Maquisistema no es responsable por las observaciones realizadas por Notarías y Registros Públicos ni por la demora en la inscripción de los títulos correspondientes. Estas deberán ser subsanadas para continuar con el trámite correspondiente.
- De acuerdo a lo establecido en el contrato, sólo cuenta con (90) noventa días para la elección del bien, así como presentar la documentación correspondiente para la evaluación; en caso contrario se procederá con la anulación de la adjudicación.
- (*) En caso los seguros sean contratados directamente por el asociado (endosar) deberán contener condiciones iguales a las de los seguros que MAQUISISTEMA contrate directamente y estar pagados por adelantado por un periodo mínimo de un año, además se cobrará por el derecho de Administración y Evaluación de Póliza el monto de US\$60.00. En caso sean contratados a través de Maquisistema los costos de los seguros se pagarán mensualmente agregados a la cuota mensual desde el momento de la entrega del bien.
- (**) Según los lugares autorizados de la Cartilla de usos