



MARINA DE GUERRA DEL PERU



ORES FOVIMAR (Organismo Especial Fondo de Vivienda de la Marina)

=====

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

=====

Procedimiento Especial N° III
Sustitución de Garantía Hipotecaria

EDIFICANDO EL FUTURO

FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA



SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

El personal naval (en situación de actividad, disponibilidad o retiro) que accedió a un préstamo ORES FOVIMAR otorgando en garantía hipotecaria:

- a) Un bien inmueble objeto del préstamo, un inmueble del prestatario no objeto del préstamo, un inmueble de un tercero (garante o fiador solidario) o inmueble matriz y éste a la vez se ha subdividido o independizado, y requiere sustituir la hipoteca del bien inmueble otorgado en garantía por otro bien inmueble;
- b) Dos o más bienes inmuebles objeto del préstamo (departamento, estacionamiento y/o depósito) y requiere sustituir las hipotecas de los bienes inmuebles otorgados en garantía por solamente el departamento;

Puede presentar su **solicitud de Sustitución de Garantía Hipotecaria** con la finalidad de liberar la(s) hipoteca(s) constituida(s) a favor del ORES FOVIMAR y constituir la por otro bien inmueble.

En ese sentido, la garantía hipotecaria a otorgar a este Organismo Especial Fondo de Vivienda de la Marina, reflejada en un **CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI)**, tiene que reunir las siguientes condiciones y características:

▪ **TITULAR REGISTRAL:**

El titular registral del bien inmueble a hipotecar puede ser cualquier **persona natural** o **sociedad conyugal** (solo se considerará como estados civiles los reconocidos legalmente por la RENIEC, soltero(a), casado(a), viudo(a) o divorciado(a), tal como lo evidencia el Documento Nacional de Identidad de cada ciudadano peruano, bajo las siglas "S", "C", "V" o "D", respectivamente).

NOTA: No se aceptará persona jurídica ni copropiedad.

▪ **BIEN INMUEBLE:**

El bien inmueble a hipotecar puede ser un **terreno** o una **vivienda** debidamente **independizados** ubicados en **Zona Urbana**.

Características:

1. Los datos registrales del inmueble deberán de estar actualizados: Declaratoria de Fábrica, independización, linderos, medidas perimétricas, etc.
2. El inmueble no deberá presentar ningún tipo de: Título Pendiente de Inscripción, Carga Judicial o Técnica, Gravamen, Anotación preventiva, etc.
3. El valor de realización del inmueble deberá ser igual o mayor al importe total del saldo del préstamo otorgado (el Tasador autorizado por este Fondo de Vivienda indicará si todo lo valuado está debidamente inscrito

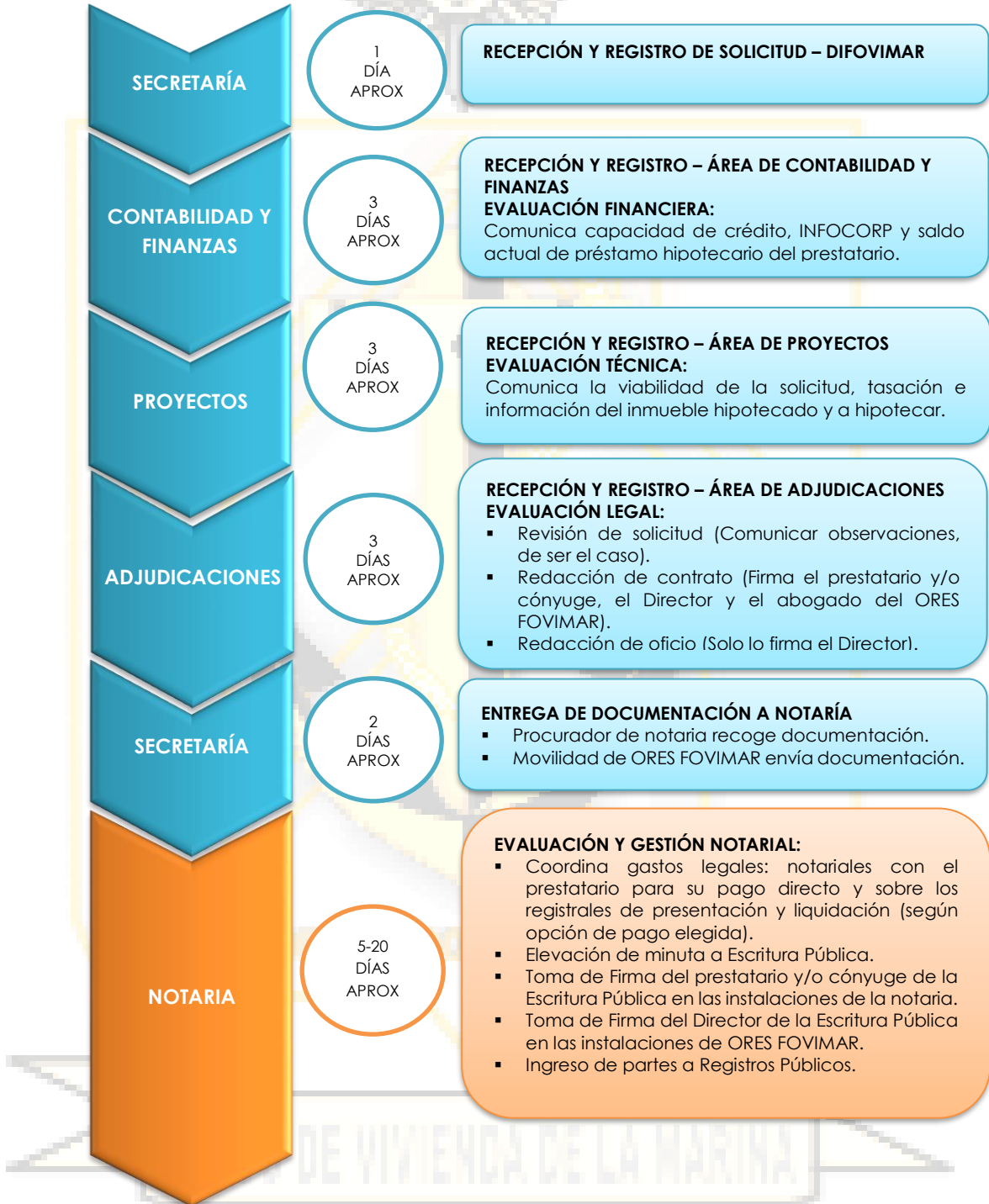


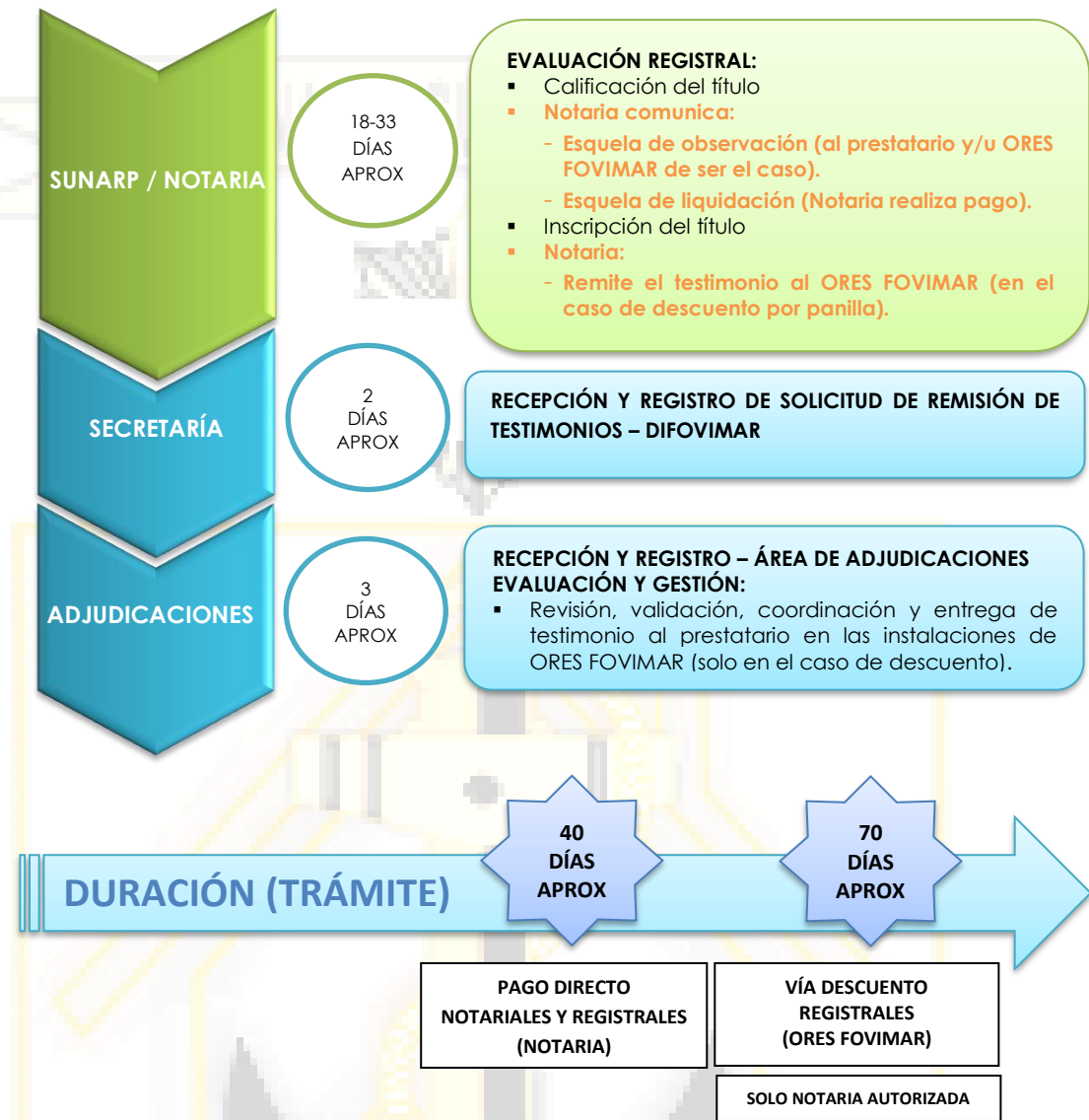
en SUNARP; caso contrario, sólo será considerado como valor para constituir la garantía Hipotecaria lo debidamente inscrito).

- Los datos municipales del inmueble deberán de estar actualizados: propietarios, dirección, jurisdicción distrital, declaración de construcción similar al CRI, etc.

NOTA: No se aceptará hipoteca de acciones y derechos, aires, estacionamientos y depósitos.

A. PROCEDIMIENTO:





B. PREGUNTAS FRECUENTES:

GASTOS LEGALES

GASTOS NOTARIALES	Establecidos a discrecionalidad de cada notaría (depende de la cantidad de páginas generadas y éstas a su vez del número de hipotecas y levantamientos de hipotecas).	EL GASTO LEGAL TOTAL APROXIMADO ES DE 900 A 1200 SOLES (SI ES QUE ES SOLO UNA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y UN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA)
GASTOS REGISTRALES	Establecidos por el Texto Único de Procedimiento Administrativo – TUPA de SUNARP (depende del monto, el número de hipotecas y levantamientos de hipotecas a inscribir).	

NOTA IMPORTANTE:

Este Organismo Especial Fondo de Vivienda de la Marina no realiza ningún cobro adicional a los requeridos por la Notaria para la gestión antes mencionada: Recepcionar, procesar, gestionar e inscribir el acto de Sustitución de Garantía Hipotecaria ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.



CORRESPONDIENTE AL PAGO:

PAGO DIRECTO O VÍA DESCUENTO: DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES

- El ORES FOVIMAR (mediante mensaje naval, llamada telefónica o correo electrónico) comunicará al prestatario cuando la documentación se encuentre en notaría.
- La notaria (mediante llamada telefónica o correo electrónico) comunicará al prestatario las formas de realizar el pago.
- El prestatario coordina los gastos legales (Notariales) directamente con notaria, desde el momento en que la documentación completa se encuentre en las instalaciones de la notaria.
- El prestatario podrá optar respecto al pago de los gastos legales (Registrales) eligiendo pago directo en notaría o vía descuento de la remuneración/pensión, para lo cual deberá presentar las autorizaciones de descuento correspondiente.

COORDINACIÓN Y GESTIÓN

El prestatario realizará las coordinaciones y gestiones correspondientes a los gastos legales y subsanación de observaciones registrales que le correspondan, con la finalidad de lograr inscribir el acto de Sustitución de hipoteca en SUNARP.

El ORES FOVIMAR intervendrá para subsanar alguna esquila de observación emitida por SUNARP (siempre y cuando le competa subsanarla y le sea comunicada oportunamente).

ENTREGA DE TESTIMONIO (PRODUCTO FINAL)

Se entrega en las instalaciones del ORES FOVIMAR (previa comunicación del ORES FOVIMAR al prestatario).

- a) Situación de actividad: Mensaje naval o correo electrónico.
- b) Situación de retiro: Llamada telefónica o correo electrónico.



EDIFICANDO EL FUTURO

FONDO DE VIVIENDA DE LA MARINA