

**Pandero**

# La Tramitación del Inmueble - Pandero Casa

¡Bienvenido a lo posible!



## 🚩 Objetivo del curso

Conocer el proceso de adjudicación y los requisitos que debe cumplir el asociado para la entrega de su inmueble



Recuerda que el certificado C5  
adjudicado se puede usar para:

1. Compra de inmueble
2. Construcción
3. Modificación, refacción  
y/o ampliación
4. Cancelación de  
crédito hipotecario



Recuerda que el certificado C9 adjudicado se puede usar para:

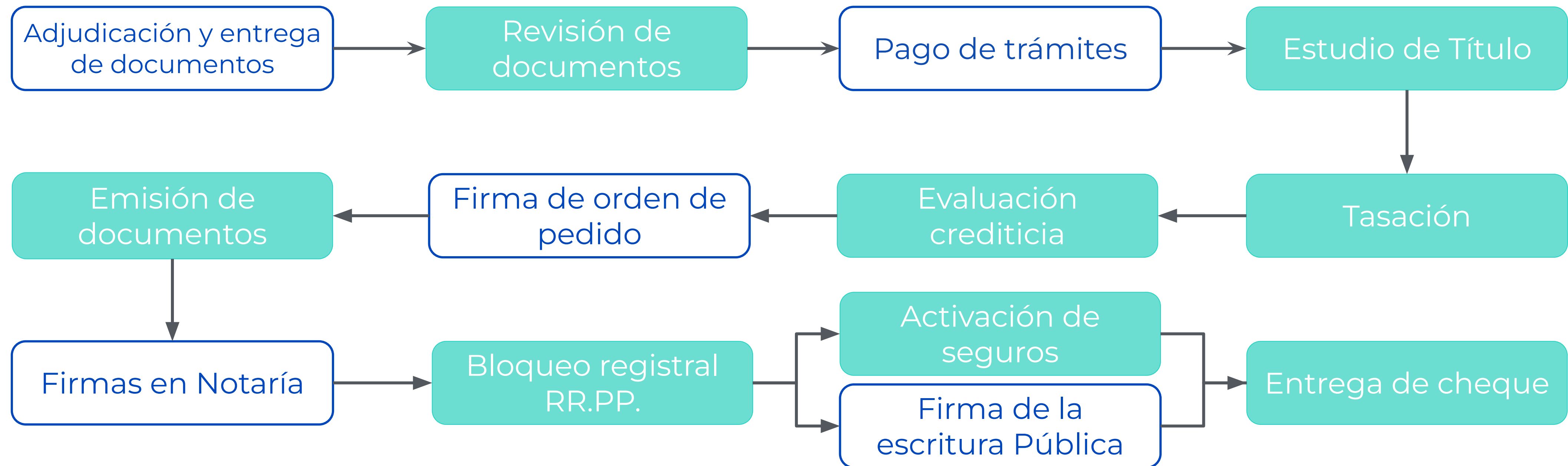
1. Compra de inmueble
2. Modificación, refacción y/o ampliación
3. Cancelación de crédito hipotecario





# El Proceso de Tramitación del Inmueble

El proceso de tramitación del inmueble varía dependiendo del uso que el asociado le dé al certificado. A continuación, te mostramos los pasos a seguir en el **proceso de Compra de un inmueble**:



 Responsabilidad de Panderó  
 Responsabilidad del Asociado

# Paso 1: La Adjudicación y entrega de documentos

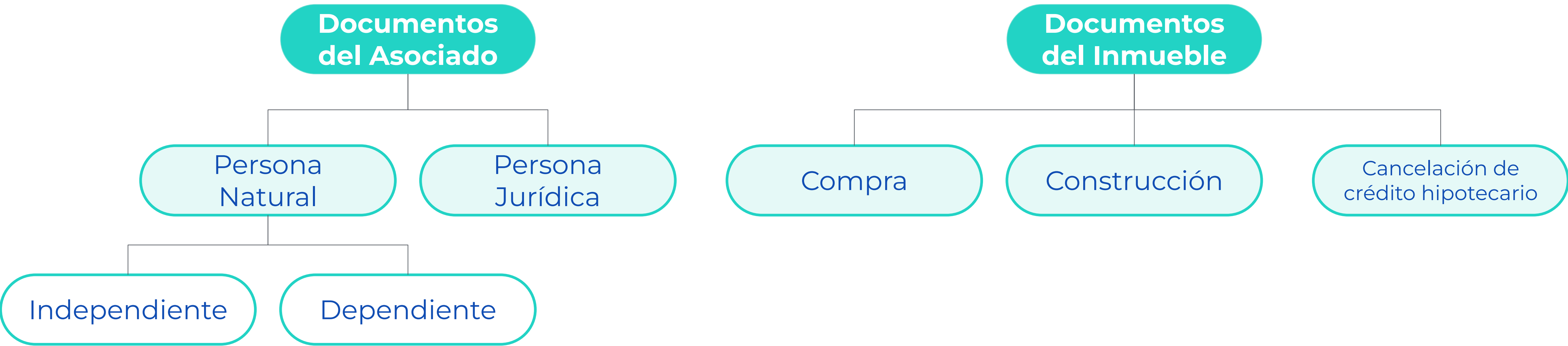
- El proceso de tramitación inicia con la adjudicación, que le otorga al asociado el derecho a utilizar del fondo recaudado de su grupo, un importe equivalente al valor del certificado adjudicado; siempre que cumpla con los requisitos que veremos más adelante.
- Las modalidades de adjudicación son:
  - Sorteo
  - Remate



El plazo para la entrega de documentos es de **30 días**, contados a partir de la comunicación de la adjudicación.

# Paso 2: Revisión de documentos

- En este paso, el asociado debe entregar:
  - **Documentos del asociado** sirven para evaluar la capacidad de pago del asociado. Comprende documentos personales, de domicilio y de ingresos.
  - **Documentos del inmueble:** sirven para hacer una revisión y evaluación legal del inmueble. Pandero realiza una pre- evaluación de estos documentos con la finalidad de disminuir el riesgo de observaciones al momento de realizar el “Estudio de Título”
- Los documentos a entregar varían dependiendo de cada caso, según el cuadro mostrado a continuación:



## Paso 2: Revisión de documentos

En esta etapa, Pandero también validará que el inmueble y las personas que participan en el proceso, cumplan con algunos requisitos, según el tipo de uso que se dará al certificado adjudicado.

### Requisitos generales del Inmueble

- ☐ Todos los inmuebles a constituir en garantía deben encontrarse registrados como predio **urbano y no rural**, deben estar debidamente inscritos en Registros Públicos y sin cargas ni gravámenes previas.
- ☐ El inmueble debe estar ubicado en cualquier ciudad de la costa y sierra peruana.
- ☐ El inmueble debe ser valorado por un perito tasador autorizado por Pandero (Tasación).

### Requisitos de la Constructora o Persona natural con negocio (Maestro de obra): cuando el certificado se use para construcción, remodelación o ampliación

- ☐ Constructora o persona natural con negocio **no debe tener deudas en cobranza coactiva** con la SUNAT.
- ☐ Capacidad Económica: Se validará en Equifax u otras centrales de riesgo, que la empresa tenga una calificación igual o mayor a “Problemas potenciales”. Es decir, **no deberá tener atraso de pagos mayores a 60 días calendario**.
- ☐ No contar con procesos vigentes y/o sanciones en Indecopi.



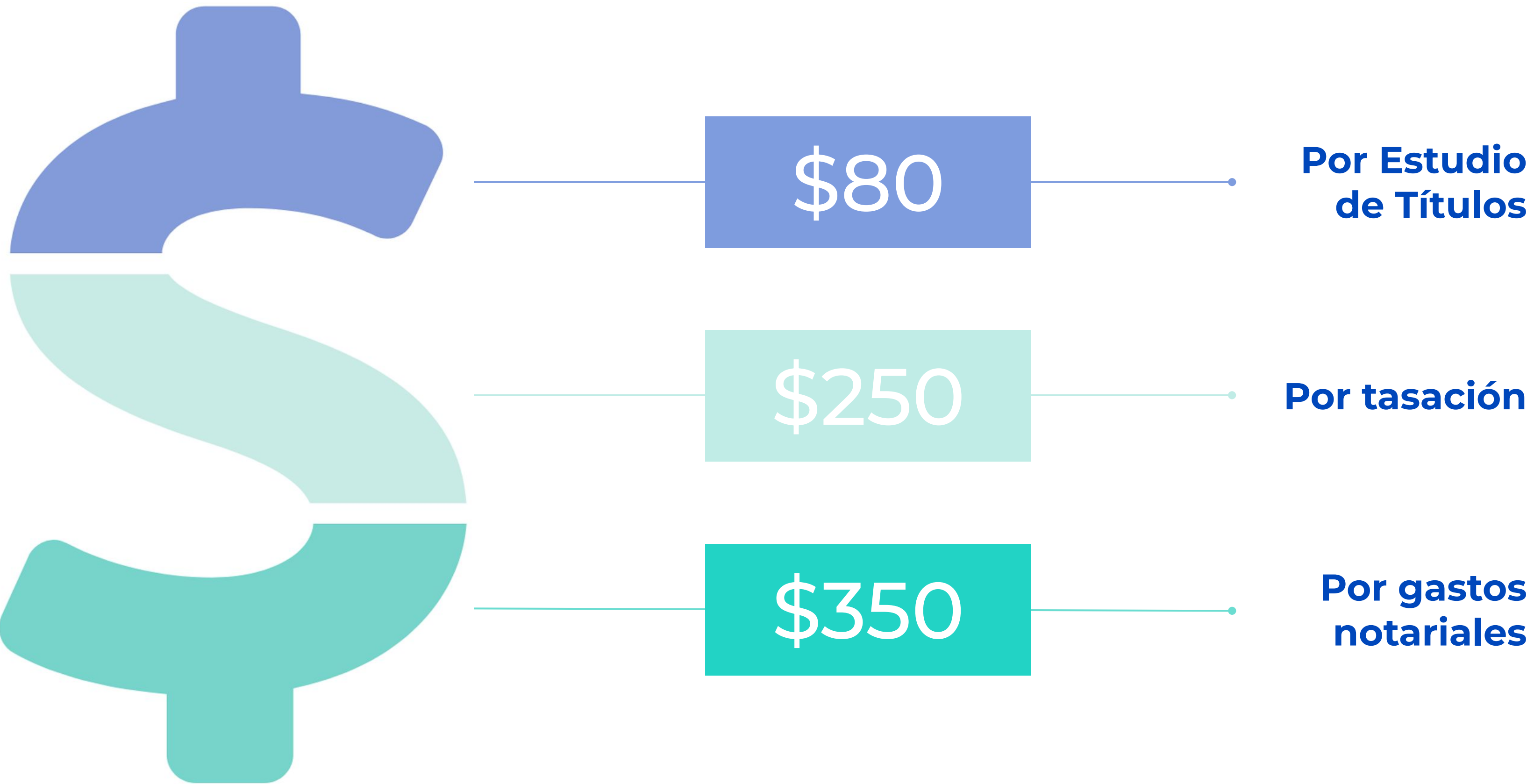
## Paso 2: Revisión de documentos

### Requisitos para la cancelación de crédito hipotecario

- ☐ La cancelación del Crédito Hipotecario se hará efectiva **solo para Entidades Bancarias** (no para préstamos con garantía hipotecaria de financieras o cajas).
- ☐ Solo aplica para **cancelación total de la deuda hipotecaria, no amortización de deuda** (pago parcial)
- ☐ Si el cliente ha adquirido un terreno con financiamiento y se encuentra pagándolo, dicho inmueble debe de encontrarse a su nombre, estar independizado e inscrito en Registros Públicos.
- ☐ Si es crédito MIVIVIENDA, el cliente tiene que saber que si cancela antes de los 5 primeros años, pierde el bono del buen pagador.
- ☐ La hipoteca del inmueble no debe estar asociada a otras deudas que pueda tener el asociado con esa institución financiera (garantía debe ser específica).

# Paso 3: Pago de trámites

El Asociado adjudicado debe pagar a Pandero los siguientes importes por derecho de trámites:



## Paso 4: Estudio de título

- Es la revisión de los antecedentes del inmueble que se dejará hipotecado, que realiza la Notaría para verificar que la documentación esté conforme y evitar observaciones en Registros Públicos.
- Cuando existan errores en los documentos revisados, éstos deberán subsanarse dentro de la vigencia de la adjudicación obtenida por el Asociado.
- Con la conformidad del estudio de título, se procede a la firma de la minuta.



## Paso 5: Tasación



- La tasación permite conocer el valor del bien que el asociado dejará en garantía, para así calcular el riesgo en caso de incumplimiento de pago ( la garantía debe cubrir la deuda del asociado).
- Todo inmueble dejado en garantía, debe ser valorado por un perito tasador autorizado por Pandero.
- La tasación debe ser equivalente a 1.5 veces el valor de la deuda.



## Paso 6: Evaluación crediticia

- La evaluación crediticia es el paso del trámite en el que Pandero analiza la capacidad económica del asociado para continuar con el pago oportuno de sus cuotas.
- En **Pandero Casa**, el Asociado debe tener una la calificación crediticia igual a 100% normal en el último mes o hasta CPP (INFOCORP), para evitar la presentación de un garante o aval (ya que el mismo inmueble queda en hipoteca a favor de Pandero hasta que el Asociado termine de cancelar su deuda).
- Cuando el Asociado tenga una calificación diferente, será necesario contar con el VB de la Gerencia de Operaciones y presentar un aval o garante con propiedad.



## Paso 7: Orden de pedido



- Luego de que Pandero apruebe el crédito del asociado, este podrá realizar el pedido de su inmueble.
- Para esto, el asociado debe **firmar la orden de pedido** detallando los datos del bien.
- Si el inmueble tiene un precio mayor al valor del certificado adjudicado, el asociado debe **pagar la diferencia de precio**. Esta diferencia de precio se debe pagar en Notaría al momento de la firma de la minuta o a la firma de la escritura pública (según acuerdo entre el Asociado y el vendedor del inmueble).

## **Paso 8: Emisión de documentos**

- En este punto del proceso, Pandero emite toda la documentación necesaria para la inscripción de títulos y garantías.
- Para esto, la inversión inmobiliaria a tramitar por parte del asociado deberá contar con los siguientes puntos antes de iniciar con el proceso de constitución de garantías.
  - ☐ Revisión previa legal de la documentación del inmueble por parte del Funcionario de Garantías Inmobiliarias.
  - ☐ Estudio de títulos conforme por parte de la Notaría.
  - ☐ Tasación de la garantía.
  - ☐ Evaluación crediticia aprobada por parte del área de Recuperos.
  - ☐ Conformidad final del área Legal.

## Paso 9: Firmas en Notaría

- Deberán firmar en notaría el asociado y todos los dueños del inmueble dejado en garantía.
- En esta instancia, la minuta ya debe estar firmada por el comprador, vendedor y autorizada por el abogado de las partes. Este servicio puede solicitarse en la Notaría.
- Los documentos emitidos por Pandero, solo los firman los asociados (compradores).





## Paso 10: Bloqueo registral



- Se realiza un bloqueo registral previo a la firma de la hipoteca para evitar que la propiedad se venda a otras personas.
- El costo de este trámite se paga directamente en Notaría.
- En el caso de construcción, remodelación y ampliación, no hay bloqueo registral.

## **Paso 11: Firma de Escritura Pública y activación de seguros**

- Al momento de la firma de la Escritura Pública, el Asociado debe acreditar el pago de los derechos registrales y alcabala; mientras que el vendedor del inmueble debe demostrar el pago del Impuesto a la renta.
- En este momento, se activan también los seguros que debe adquirir el Asociado:

### **Seguro Contra todo Riesgo**

- Protege el bien que se deja en garantía en casos de siniestros.
- Es parte de la cuota mensual del asociado a partir del mes en que se realiza el desembolso.
- Solo aplica para inmuebles contruidos, los terrenos no son asegurables.

### **Seguro de Desgravamen**

- Cubre la deuda del asociado en caso de muerte o invalidez total permanente.
- Si se trata de un contrato mancomunado, cada asociado debe pagar el seguro de desgravamen.
- Es obligatorio para contratos adjudicados desde el mes en el que se realiza el desembolso.

## Paso 12: Entrega del cheque

- Luego de verificar la inscripción de garantías, Pandero coordinará con el asociado la entrega de su cheque.



## Ten en cuenta que:

- El **tiempo de duración del trámite varía** dependiendo de la Notaría elegida y de RR.PP.





**Pandero**

# La Tramitación del Inmueble - Pandero Casa

¡Bienvenido a lo posible!

