REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO PARA FONDOS DE INVERSIÓN

Aprobado mediante Acuerdo de Directorio
N°

Elaborado por:

Martina Contreras Contreras
Especialista en Operaciones Crediticias

Responsable del Proceso:

Lenzo Hidalgo Chávez
Jefe del Departamento de Operaciones Crediticias y Recuperaciones

Revisado por:

Mariane Falla Rivas
Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo

José Antonio Saldaña
Gerente de Riesgos

Jorge Ratto Cúneo
Gerente de Operaciones

José Carlos Forero Monroe
Gerente Comercial

Gerente de Finanzas (e)
Gerente de Finanzas

Pedro Elías Zanelli
Gerente Legal

Fecha de publicación:
11-12-2019

Fecha de aprobación:
29-11-2019

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable

ÍNDICE

Contenido	Pág. N°
CAPÍTULO I: Disposiciones Generales	4
Artículo 1°: Objetivo	4
Artículo 2°: Base Legal	4
Artículo 3°: Alcance	4
Artículo 4°: Definiciones	4
CAPÍTULO II: De la Cobertura de Riesgo Crediticio	5
Artículo 5°: Características	5
Artículo 6°: Liquidación de la Cobertura de Riesgo Crediticio	5
CAPÍTULO III: De la Comisión	5
Artículo 7°: Comisión	5
Artículo 8°: Pago de las Comisiones	5
Artículo 9°: Falta de Pago de las Comisiones	6
Artículo 10°: Cese en el Pago de Comisiones	6
CAPÍTULO IV: Del Servicio del FMV	6
Artículo 11º.- Vigencia del CRC	6
Artículo 12º.- Exclusiones de la liquidación CRC	6
Artículo 13º.- Obligaciones del FDI	7
Artículo 14º.- Incumplimiento	7
CAPITULO V. Disposiciones Complementarias	7
Artículo 15º: Recuperación del BBP, PBP, BMS	7
Artículo 16º: Consultas	7
ANEXO	8

REGLAMENTO DE CRC PARA FDI

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1°: Objetivo

El presente Reglamento tiene por objetivo establecer los lineamientos generales del funcionamiento de la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) que brinda el FMV al FDI que adquieren Créditos MIVIVIENDA de una IFI, previa autorización del FMV para su adquisición.

El FMV en su calidad de proveedor del servicio CRC, establecerá los requisitos necesarios para aprobar su otorgamiento. Asimismo, el FMV se encargará de la administración, control de la cobranza de las comisiones CRC y del pago por concepto de liquidación de CRC que se generen.

Artículo 2°: Base Legal

- Ley Nº 26702-Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS
- Ley Nº 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A
- Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A

Artículo 3°: Alcance

Son responsables de cumplir con el presente Reglamento, el FMV y el FDI, dentro de cada una de sus competencias.

Artículo 4°: Definiciones

1. **Base Anual:** Año de 360 días para efectos del cálculo de la tasa de interés efectiva diaria.
2. **BBP:** Bono del Buen Pagador. Ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al crédito por medio de las IFI.
3. **Bien Terminado:** Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos.
4. **BMS:** Bono MIVIVIENDA Sostenible.
5. **Comisión CRC:** Es la comisión que recibe el FMV como contraprestación por el CRC.
6. **Convenio:** Es el convenio para la adquisición de cartera MIVIVIENDA – FDI.
7. **CRC:** Cobertura de Riesgo Crediticio. La CRC es un servicio que el FMV otorga a favor del FDI, cubrirá posibles pérdidas hasta por un monto máximo de un tercio (1/3) del último saldo insoluto del Crédito MIVIVIENDA; montos debidamente informados por el FDI al FMV, a través de la IFI administradora del crédito MIVIVIENDA, de acuerdo al artículo 5 previsto en el presente Reglamento.
8. **Crédito MIVIVIENDA:** Crédito hipotecario otorgado por la IFI, con recursos del FMV, a favor de un subprestatario, destinado a la adquisición o construcción de una vivienda. Dicho crédito cuenta con CRC como parte de los atributos del producto.
9. **Días:** Días calendario.
10. **FDI:** Fondo de Inversión. Son aquellos constituidos al amparo de la Ley de Fondos de Inversión (Decreto Legislativo 862) y el Reglamento de Fondos de Inversión (Resolución SMV 029-2014) y que han sido calificados como elegibles de acuerdo a las Políticas del FMV.
11. **FMV:** Fondo MIVIVIENDA S.A.
12. **IFI:** Institución Financiera Intermediaria con convenio de canalización de recursos, la cual trasladará al FDI la cartera de créditos.
13. **IFI Administradora:** IFI con convenio de canalización de recursos y con línea de crédito vigente contratada por el FDI para realizar la administración de la cartera de créditos.
14. **PBP:** Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial. Atributo económico que se otorga como complemento de la cuota inicial a quienes adquieran un crédito y cumplan con las condiciones establecidas en el Reglamento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA.
15. **Reglamento:** El presente documento, Reglamento de Cobertura de Riesgo Crediticio para FDI.

16. **Saldo Insoluto:** Saldo de capital de cuotas vencidas más saldo de capital por vencer del Crédito MIVIVIENDA, sin incluir intereses compensatorios, moratorios, comisiones pactadas ni gastos.
17. **SBS:** Superintendencia Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
18. **Subprestatario:** Persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, quien es el beneficiario final del crédito hipotecario sobre el cual se ofrecerá el servicio del CRC, y que cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito correspondiente.
19. **Vivienda Liquidada:** Aquella vivienda que ha pasado a propiedad del FDI, ya sea por la vía judicial o extrajudicial. La vía extrajudicial implica la celebración de un acto (conciliación, dación en pago u otro) por medio del cual el deudor transfiere el inmueble al acreedor para cancelar su deuda o a través de un mecanismo extrajudicial de venta previsto en la legislación vigente. En ambos supuestos es necesario considerar que el FDI debe dar por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo.
20. **Pérdida:** Es el saldo resultante de la ecuación "Pérdida= VL-SC-GN", donde:
VL= Valor de liquidación del inmueble
SC= Saldo de Capital del crédito
GN= Gastos notariales y judiciales según los establecido en el anexo del tarifario de comisiones y gastos judiciales de cada reglamento de los productos MIVIVIENDA.

CAPÍTULO II: De la Cobertura de Riesgo Crediticio

Artículo 5°: Características

a. Sólo cubre pérdidas cuando se liquida el inmueble originado con el Crédito MIVIVIENDA;
b. Cubrirá pérdidas hasta por un monto máximo de un tercio (1/3) del saldo capital insoluto, siempre que cuente con garantía hipotecaria constituida.
c. El cálculo de la comisión de CRC está basada en la Metodología del cálculo de la comisión CRC para Fondos de Inversión.
d. El servicio CRC se otorgará para la totalidad de la cartera adquirida y que se encuentre en calificación Normal en el momento de la transferencia.
e. La activación del Servicio CRC se dará únicamente si el FDI se encuentra al día en el pago de las comisiones.
f. La Comisión CRC para cada transacción será propuesta por la Gerencia de Finanzas y debe ser aprobada por el Directorio del FMV o a quien éste delegue.

Artículo 6°: Liquidación de la Cobertura de Riesgo Crediticio

Para solicitar la liquidación de CRC el FDI, debe presentar la documentación indicada en el literal a) del artículo 11 del presente reglamento.

CAPÍTULO III: De la Comisión

Artículo 7°: Comisión

a. Se aplicará de forma mensual como un porcentaje del saldo del subpréstamo del crédito MIVIVIENDA adquirido por parte del FDI y que cuente con el servicio de CRC (sea que el crédito cuente con garantía constituida o no),
b. El FMV, en base al saldo informado por el FDI, calculará e informará a éste el monto a pagar hasta los 12 primeros días de cada mes.
c. Para calcular el pago de la comisión se considerará el saldo que el FDI informe al FMV a nivel subprestatario, siendo el cuarto día hábil de cada mes
d. La moneda de pago de la comisión CRC será en soles, y se mantendrán hasta la cancelación del subpréstamo.

Artículo 8°: Pago de las Comisiones

a. El pago de las Comisiones CRC no se encuentra sujeto al pago de las cuotas mensuales que efectúa el subprestatario del Crédito MIVIVIENDA, adquiridas por el FDI. En ese sentido, el

pago de las citadas comisiones será exigible incluso en los casos en que el subprestatario haya incumplido con sus obligaciones derivadas del Crédito MIVIVIENDA, salvo por lo establecido en el artículo 10º del presente Reglamento.

b. La fecha de pago se realizará como máximo la primera quincena de cada mes, después de informado según lo indicado en el literal c) del artículo 7°.
c. Las Comisiones CRC serán abonadas a la cuenta que el FMV le indique al FDI.
d. El FMV establecerá las comisiones CRC, por cada cartera adquirida previa comunicación al FDI.

Artículo 9°: Falta de Pago de las Comisiones

En caso de que el FDI no cumpla con el pago oportuno de las comisiones tendrá que asumir los intereses moratorios que correspondan. En el caso que las comisiones permanezcan impagas hasta los 15 días posteriores a la fecha de vencimiento, el FMV no asumirá alguna solicitud de liquidación de CRC, quedando suspendido el servicio. Transcurrido dicho plazo el servicio quedará cancelado, quedando impedido de solicitar el servicio CRC para nueva cartera.

Artículo 10°: Cese en el Pago de Comisiones

La obligación de pago de las Comisiones del servicio de CRC respecto de un Crédito MIVIVIENDA cualquiera, quedará suspendida o extinguida cuando el FMV apruebe la solicitud de liquidación presentada por el FDI, para ello deberá adjuntar el Acta de remate del inmueble y Liquidación y/o sustento de gastos judiciales.

CAPÍTULO IV: Del Servicio del FMV

Artículo 11º.- Vigencia del CRC

La CRC entra en vigencia después de realizar el primer pago al FMV indicado en el literal b) del artículo 8°. Para que se reconozca el pago de la CRC ante la liquidación del activo ligado al crédito MIVIVIENDA, este debe cumplir las siguientes condiciones:

a. Cuente con Garantía Hipotecaria constituida en primer rango a favor del FDI, inscrita en Registros Públicos, respecto a la vivienda individual financiada con el crédito MIVIVIENDA.
b. Cuente con los seguros de Desgravamen y Multiriesgo vigentes.
c. Cuente con una tasación actualizada (con una vigencia no mayor de 2 años).

El FDI se obliga a remitir de manera mensual hasta el cuarto día hábil de cada mes al FMV, a través de su IFI administradora, la información correspondiente según el Anexo 1. "Reporte Mensual de FDI" debidamente visado por el representante de la misma, con la finalidad de corroborar que las condiciones para brindar el servicio de CRC se mantienen en el tiempo y se pueda realizar el cálculo correspondiente del monto de la comisión a pagar.

Además, la vigencia del CRC estará supeditada a que no se haya verificado alguna de las causales de exclusiones a que se refiere el artículo 12º de este Reglamento.

Artículo 12º.- Exclusiones de la liquidación CRC

En cualquier momento, el FMV podrá negar el reconocimiento de liquidación del CRC respecto de cualquier Crédito MIVIVIENDA si verifica que:

a. El FDI no ha cumplido con el pago de la Comisión CRC, de conformidad con el artículo 9º del presente Reglamento y con sujeción a las estipulaciones del Convenio;
b. Existe falsedad, inexactitud o error en la información provista al FMV, para la aprobación y/o liquidación del CRC, aun cuando la falsedad y/o error de la información no sea imputable al FDI;
c. La ejecución de la garantía hipotecaria no se realiza dentro de un proceso judicial, salvo que la ley permita lo contrario;
d. El crédito MIVIVIENDA deje de contar con seguros de desgravamen y/o Multiriesgo vigentes, así como no contar con una tasación actualizada en los últimos 24 meses;
e. No remita la información mensual del Anexo 1 requerida por el FMV.

Artículo 13º.- Obligaciones del FDI

Son obligaciones del FDI, además de las señaladas en otros artículos del Reglamento, así como en el Convenio, las siguientes:

a. Presentar y enviar oportunamente la documentación e información requerida por el FMV;
b. Cumplir con las obligaciones establecidas en el Convenio y el Reglamento;
c. Interponer la demanda ante el Poder Judicial para el respectivo cobro de la deuda;
d. Facilitar las visitas de los funcionarios del FMV a las viviendas para comprobar que las mismas cumplan con lo establecido en los reglamentos correspondientes Los funcionarios del FDI podrán acompañar a funcionarios del FMV en las visitas;
e. Facilitar visitas de los funcionarios en la ocasión, forma y lugar que el FMV lo considere conveniente para realizar la revisión de cartera y verificar que la información proporcionada por el FDI se ajuste a lo estipulado.

Artículo 14º.- Incumplimiento

Si el FDI incumple las obligaciones establecidas en este Reglamento o en el Convenio, el FMV podrá dar por terminado la prestación del Servicio CRC de los Créditos MIVIVIENDA respectivos, de acuerdo a los mecanismos establecidos para tal efecto en el Convenio.

CAPITULO V. Disposiciones Complementarias

Artículo 15º: Recuperación del BBP, PBP, BMS

Para aquellos subpréstamos con atributos que hayan incumplido en causal de devolución establecido en cada Reglamento correspondiente y/o solicitan la liquidación de CRC, el FMV procederá con la recuperación de los atributos otorgados al subprestatario incluido los intereses legales, bajo las modalidades siguientes, a criterio del FMV:

a. Cobro a cuenta sobre el 1/3 del saldo insoluto que asumiría el FMV en caso de pérdidas, o
b. Con la ejecución de la Carta Fianza emitidas por empresas bancarias, pólizas de caución emitidas por empresas de seguros o garantías líquidas, a satisfacción del FMV, como respaldo de los atributos que el FDI haya presentado.

Artículo 16º: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento o el Convenio, debe ser efectuada por el FDI respectivo y estar dirigida al FMV para su absolución.

Una vez absuelta la consulta, el FMV de considerarlo conveniente remitirá copia de la respuesta a el FDI que hayan suscrito el Convenio.

ANEXO

Anexo 1. Formato de Reporte Mensual del FDI

Código: F567/RE-N4-1-3-1

REPORTE MENSUAL DEL FDI

PRODUCTO	NUMERO PRESTAMO (COFIDE)	NUM_CRE (IFI ADMINISTRADORA)	DNI	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	FECHA DE NACIMIENTO	EDAD	SEXO	PROYECTO INMOBILIARIO	DIRECCION	PLAZO (MESES)	FECHA DESEMBOLSO	MONEDA DESEMBOLSO	MONTO DESEMBOLSO	# CUOTAS PAGADAS	# CUOTAS REMANENTES	TASA FONDEO %	TASA SUB PRESTAMO %
MONEDA VIVIENDA	PRECIO VIVIENDA	DEPARTAMENTO	PROVINCIA	DISTRITO	INVENTARIO EXPEDIENTE	SITUACION (VIGENTE/CANCELADO/EXTORNADO)	CALIFICACION DEL CLIENTE	DIAS DE ATRASO	SALDO SUBPRESTAMO	POLIZA DE SEGURO VIGENTE (MULTIRIESGO Y DESGRAVA) SI /NO	FECHA ULTIMA TASACION	SITUACION GARANTIA(CONSTITUIDA O NO CONSTITUIDA)	N° PARTIDA	MONEDA GARANTIA	MONTO GARANTIA	Fecha de inscripción de la garantía	PREPAGO (SI/NO)	PREPAGO (PARCIAL/TOTAL)	MONTO DE PREPAGO	FECHA DE PREPAGO