



REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL

REGISTRO DE CAMBIOS Y REVISIONES

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
10/02/2015	Reglamento de Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional, aprobado mediante proveído al Memorando N° 266-2015-FMV/GO.	1.0	G.O
20/03/2015	Aprobado por GG mediante proveído al Memorando N°561-2015-FMV/GO, (recoge las condiciones de otorgamiento aprobadas por A.D.N°03-27D-2014) y ratificado mediante Resolución de GG N°17-2015-FMV/GG de 08.05.2015. Deroga al Reglamento aprobado mediante proveído al Memorando N° 266-2015-FMV/GO.	2.0	G.O
14/04/2016	Aprobado mediante Resolución de Gerencia General N°14-2016-FMV/GG. Deroga al Reglamento aprobado por GG mediante proveído al Memorando N°561-2015-FMV/GO.	3.0	G.O
25/11/2016	Modificado mediante Acuerdo de Directorio N° 02-22D-2016.	4.0	G.O

REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL

Artículo 1: Definiciones

Para los fines del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

Crédito MIVIVIENDA	: Es el crédito hipotecario financiado por las IFI con recursos del FMV (préstamo) a favor los subprestatarios (subpréstamo) que cumplan los requisitos que establece el FMV.
Cartera Atrasada:	Es la suma de los créditos vencidos y en cobranza judicial.
Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)	: Atributo de los Créditos MIVIVIENDA que se otorga en los casos que la IFI dé por vencidas todas las cuotas pendientes de pago del subpréstamo, por causa de incumplimiento del subprestatario, consistente en que el FMV asumirá una parte del riesgo de pérdida bajo condiciones especiales estipuladas en el Reglamento de Crédito.
Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional (CRCA)	: Atributo adicional al CRC, cuyas condiciones deberán ser cumplidas por las IFI a fin de que el FMV otorgue 1/3 adicional de CRC.
Convenio CRCA	Convenio suscrito entre la IFI y el FMV que tiene por objeto formalizar la aplicación de la CRCA, según las condiciones establecidas en el presente Reglamento, cuyo modelo forma parte integrante del presente Reglamento como Anexo.
Créditos en Cobranza Judicial	: Corresponde a los créditos cuya recuperación se encuentra en proceso judicial
Créditos Vencidos	: Son los créditos que no han sido cancelados o amortizados por los obligados en la fecha de vencimiento y que contablemente son registrados como vencidos. En los créditos hipotecarios para vivienda, arrendamiento financiero y capitalización inmobiliaria, corresponde a las cuotas impagas si el atraso es mayor a treinta (30) días y menor a noventa (90) días y al saldo total del crédito si el atraso supera los noventa (90) días.
Fiduciario	: Entidad autorizada a desempeñarse como fiduciario en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 26702, que estará a cargo de administrar los recursos del FMV a ser destinados a financiar los préstamos a favor de las IFI.
Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)	: Entidad que otorga la CRCA cuando se cumplan las condiciones establecidas en el presente Reglamento.
Institución Financiera Intermediaria (IFI)	: Empresas del Sistema Financiero consideradas aptas por el FMV para el otorgamiento de los Créditos MIVIVIENDA.
Préstamo	: Operación de crédito con recursos financieros del FMV (prestador) canalizados por el Fiduciario a solicitud y en favor de la IFI (prestatario) para la colocación de Créditos MIVIVIENDA
Subpréstamo	: Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos del FMV, a favor de un subprestatario que accede al Crédito MIVIVIENDA.

Artículo 2: Objeto

El presente Reglamento regula las condiciones para el otorgamiento de la CRCA.

Este Reglamento es complementario a los Reglamentos de los Créditos MIVIVIENDA aprobados por el FMV.

Artículo 3: Características de la CRCA

Las características de la CRCA son las siguientes:

- a. El otorgamiento de la Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional (CRCA) se aplicará a los créditos MIVIVIENDA que cuenten con una CRC máxima de 1/3.
- b. Se otorgará 1/3 adicional a la CRC, para las IFI que sean clasificadas según el análisis de riesgos del FMV.
- c. La IFI debe ser considerada clasificación de Riesgo Top por el FMV, para lo cual debe cumplir los siguientes criterios:
 1. Categoría de riesgo A: Esta categoría comprende a las clasificaciones de riesgo de fortaleza financiera entre: A+, A y A-.
 2. Tamaño relativo del patrimonio de Institución Financiera respecto al patrimonio efectivo del FMV: El patrimonio efectivo de la IFI debe representar por lo menos el 6% del patrimonio efectivo del FMV
- d. El otorgamiento mensual está supeditado al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4° del presente Reglamento.

Artículo 4: Condiciones para el otorgamiento de la CRCA

Para el otorgamiento de la CRCA, las IFI deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. La IFI debe mantener un promedio en la colocación de Créditos MIVIVIENDA de productos vigentes, por lo menos de los seis (06) últimos meses, según el siguiente detalle:
 - i. Incremento de la variación mensual (A) = promedio del saldo de capital de los seis (06) últimos meses (mes t) menos el promedio de los saldos de capital de los seis (06) últimos meses al cierre del (01) mes anterior (mes t-1).
 - ii. Incremento de la variación mensual (B) = colocaciones mensuales del último mes (mes t) menos el promedio de las colocaciones de los seis (06) últimos meses al cierre del (01) mes anterior (mes t-1).
 - iii. Incremento de la variación mensual $A \geq 0$ o incremento de la variación mensual $B \geq 0$.
 - iv. El indicador semestral se activa a partir de la suscripción del presente Convenio. Asimismo, se considerará la información de los seis (06) meses anteriores a la firma del presente Convenio como referencia para el cálculo.
- b. La IFI debe mantener tasas de mora menores al promedio del sistema financiero, según el siguiente detalle:

Total Créditos atrasados/Total Créditos directos < promedio del sistema financiero.

- c. La IFI debe remitir mensualmente dentro de los primeros 20 días calendario del mes al FMV información actualizada de la tasación de las Garantías Hipotecarias correspondientes a los subpréstamos en cartera, lo que incluye, entre otra información que podrá ser específicamente solicitada por el FMV:
 - i. Tasación comercial
 - ii. Tasación a valor de realización
 - iii. Valor del gravamen
 - iv. Tipo de moneda



Las IFI deben actualizar la tasación periódicamente de acuerdo a las políticas establecidas por cada una de ellas y de acuerdo lo establecido por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Las fechas de vencimiento de tasación son diferentes para cada garantía y para cada IFI, y por este motivo la información a ser remitida por la IFI al FMV debe ser mensual y actualizada con la última información disponible.

- d. La IFI debe informar mensualmente dentro de los primeros 20 días calendario del mes al FMV la clasificación interna del crédito hipotecario "Sin Alineamiento" y "Con Alineamiento" con la última información disponible.

Artículo 5: Procedimiento

Una vez aprobada la CRCA por el FMV a una IFI, el Fiduciario se encargará de la implementación de las coberturas de riesgo individuales (CRC y CRCA), siguiendo el mismo procedimiento establecido en el correspondiente Reglamento de Crédito de los Créditos MIVIVIENDA.

Artículo 6: Modificación del Reglamento

Las IFI podrán sugerir modificaciones al presente Reglamento, acompañando el sustento correspondiente. Cualquier modificación al Reglamento entrará en vigencia una vez que sea comunicada a las IFI. El FMV podrá modificar el presente Reglamento de acuerdo a las facultades establecidas en su Estatuto.

Artículo 7: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento, deberá ser efectuada por la IFI y debe estar dirigida al Fiduciario para su absolución por parte del FMV. Una vez absuelta la consulta, el Fiduciario remitirá la respuesta a las IFI para su conocimiento y aplicación.

Artículo 8: Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir del día de su publicación por parte del FMV en su portal institucional (www.mivivienda.com.pe).



ANEXO

MODELO DE CONVENIO

Conste por el presente documento el Convenio de Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional, en adelante el "Convenio" suscrito entre:

- **Fondo MIVIVIENDA S.A.**, con R.U.C. N° 20414671773, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3121, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado (...), con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a quien en adelante se le denominará el **FONDO**.
- **(IFI)** con RUC N°(...), con domicilio en (...), debidamente representado por (...), con poderes inscritos en (...) Registro de Personas Jurídicas de (...), a quien en adelante se le denominará la **IFI**.

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- El FONDO es una sociedad anónima creada por la Ley N° 28579 - Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. que tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, entre otras actividades.
- La IFI es una Empresa del Sistema Financiero que opera bajo el ámbito de supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), considerada apta por el FONDO para el otorgamiento de los Créditos MIVIVIENDA. La participación y permanencia de la IFI en el otorgamiento de Créditos MIVIVIENDA está condicionada al cumplimiento de las normas y las disposiciones que sobre el particular emita el FONDO dentro de su competencia.

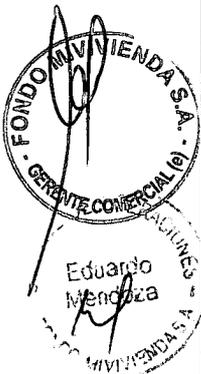
CLÁUSULA SEGUNDA: DEFINICIONES

Las definiciones acordadas por las PARTES para los términos definidos en esta cláusula, corresponden al significado que éstas han asignado a tales términos y dicho significado será el único aceptado para todos los efectos, a menos que las PARTES lo acuerden de otra forma por escrito:

CRÉDITO MIVIVIENDA	: Es el crédito hipotecario financiado por las IFI con recursos del FONDO (PRÉSTAMO) a favor los subprestatarios (SUBPRÉSTAMO) que cumplan los requisitos que establece el FONDO.
COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO (CRC)	: Atributo de los Créditos MIVIVIENDA que se otorga en los casos que la IFI dé por vencidas todas las cuotas pendientes de pago del SUBPRÉSTAMO, por causa de incumplimiento del subprestatario, consistente en que el FONDO asumirá una parte del riesgo de pérdida bajo condiciones especiales estipuladas en el REGLAMENTO DE CRÉDITO.
COBERTURA DE RIESGO DE CREDITICIO ADICIONAL (CRCA)	: Atributo adicional al CRC, cuyas condiciones deberán ser cumplidas por la IFI a fin de que el FONDO otorgue 1/3 adicional de CRC.
FIDUCIARIO	: Entidad autorizada a desempeñarse como tal en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 26702, que estará a cargo de administrar los recursos del FONDO a ser destinados a financiar los PRÉSTAMOS a favor de las IFI.
Fondo MIVIVIENDA S.A.	: Entidad que otorga la CRCA cuando se cumplan las condiciones establecidas en el presente Convenio.
Institución Financiera Intermediaria (IFI)	: Empresa del Sistema Financiero considerada apta por el FONDO para el otorgamiento de los Créditos MIVIVIENDA.
PARTES	La IFI y el FONDO
PRÉSTAMO	: Operación de crédito con recursos financieros del FONDO (prestador) canalizados por el FIDUCIARIO a solicitud y en favor de la IFI (prestatario) para la colocación de Créditos MIVIVIENDA
REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL	Es el Reglamento regula las condiciones para el otorgamiento de la CRCA y es complementario a los REGLAMENTOS DE CRÉDITOS.
REGLAMENTOS DE CRÉDITO	Son los Reglamentos de los Créditos MIVIVIENDA aprobados por el FONDO
SUBPRÉSTAMO	: Operación de crédito realizada por la IFI, con recursos del FONDO, a favor de un subprestatario que accede al Crédito MIVIVIENDA.

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO

El presente Convenio tiene por objeto formalizar la aplicación de la CRCA que otorga el FONDO a favor de la IFI, según



las condiciones establecidas en el REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL.

CLÁUSULA CUARTA: ORGANISMO EJECUTOR

El FIDUCIARIO, es el organismo ejecutor que tendrá la responsabilidad de administrar los recursos del FONDO a ser destinados a financiar los PRÉSTAMOS a favor de la IFI y verificar que se cumplan los requisitos que establece el REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL para activar la CRCA.

CLÁUSULA QUINTA: Características de la CRCA

- a) El otorgamiento de la Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional (CRCA) se aplicará a los Créditos MIVIVIENDA que cuenten con una CRC máxima de 1/3.
- b) Se otorgará 1/3 adicional a la CRC a favor de IFI según el análisis de riesgos del FONDO.
- c) La IFI debe ser considerada clasificación de Riesgo Top por el FMV, para lo cual debe cumplir los siguientes criterios:
 1. Categoría de riesgo A: Esta categoría comprende a las clasificaciones de riesgo de fortaleza financiera entre: A+, A y A-.
 2. Tamaño relativo del patrimonio de Institución Financiera respecto al patrimonio efectivo del FMV: El patrimonio efectivo de la IFI debe representar por lo menos el 6% del patrimonio efectivo del FMV.
- d) El otorgamiento mensual está supeditado al cumplimiento de las condiciones establecidas en el REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL.

CLAÚSULA SEXTA: Condiciones para el otorgamiento de la CRCA

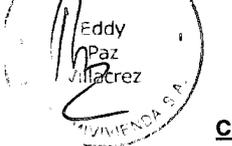
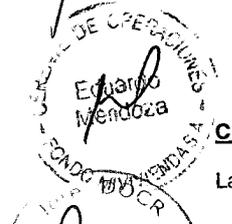
- a) La IFI debe mantener un promedio en la colocación de Créditos MIVIVIENDA de productos vigentes, por lo menos de los seis (06) últimos meses, según el siguiente detalle:
 - i. Incremento de la variación mensual (A) = promedio del saldo de capital de los seis (06) últimos meses (mes t) menos el promedio de los saldos de capital de los seis (06) últimos meses al cierre del (01) mes anterior (mes t-1).
 - ii. Incremento de la variación mensual (B) = colocaciones mensuales del último mes (mes t) menos el promedio de las colocaciones de los seis (06) últimos meses al cierre del (01) mes anterior (mes t-1).
 - iii. Incremento de la variación mensual $A \geq 0$ o incremento de la variación mensual $B \geq 0$.
 - iv. El indicador semestral se activa a partir de la suscripción del presente Convenio. Asimismo, se considerará la información de los seis (06) meses anteriores a la firma del presente Convenio como referencia para el cálculo.
- b) La IFI debe mantener tasas de mora menores al promedio del Sistema Financiero, según el siguiente detalle:
 - i. Total Créditos atrasados / Total Créditos directos < promedio del Sistema Financiero.
 - ii. La IFI debe remitir mensualmente dentro de los primeros 20 días calendario del mes al FONDO información actualizada de la tasación de las Garantías Hipotecarias correspondientes a los SUBPRÉSTAMOS en cartera, lo que incluye, otra información que podrá ser solicitada por el FONDO:
 - Tasación comercial.
 - Tasación a valor de realización.
 - Valor del gravamen.
 - Tipo de moneda
- c) La IFI debe actualizar la tasación periódicamente de acuerdo a sus políticas y de acuerdo lo establecido por la SBS.
- d) Las fechas de vencimiento de tasación son diferentes para cada garantía y para cada IFI, y por este motivo la información a ser remitida por la IFI al FONDO debe ser mensual y actualizada con la última información disponible.
- e) La IFI debe informar mensualmente dentro de los primeros 20 días calendario del mes al FONDO la clasificación interna del Crédito Hipotecario "Sin Alineamiento" y "Con Alineamiento" con la última información disponible.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBLIGACIONES DE LA IFI

La IFI se obliga al cumplimiento de lo siguiente

- a) Cumplir con las disposiciones del REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL.
- b) Remitir al FIDUCIARIO la solicitud de activación de la CRCA con los documentos requeridos en el REGLAMENTO DE CRÉDITO, previa a la autorización del FONDO.

CLÁUSULA OCTAVA: PROCEDIMIENTO



- a) La información indicada en la Cláusula Sexta del presente Convenio deberá ser remitida al FONDO, de forma que sea canalizada a las áreas pertinentes para que de acuerdo a su competencia realicen el seguimiento y control operativo.
- b) El FONDO informará a la IFI del incumplimiento semestral de las condiciones establecidas por el FONDO para el otorgamiento de la CRCA.
- c) Una vez informada la IFI del incumplimiento, el **FONDO** dejará de otorgar la CRCA. Sin embargo, las operaciones previamente aprobadas con CRCA mantendrán el tercio adicional hasta el momento en que se solicite su liquidación producto de la ejecución de la garantía.
- d) Una vez aprobada la CRCA por el FONDO a una IFI, el Fiduciario se encargará de la implementación de las coberturas de riesgo individuales (CRC y CRCA), siguiendo el mismo procedimiento establecido en el correspondiente Reglamento de Crédito de los Créditos MIVIVIENDA.

CLÁUSULA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En el supuesto de controversias entre LAS PARTES respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del CONTRATO, éstas procurarán resolver sus diferencias de común acuerdo.

En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterán a la competencia territorial de los Jueces y Tribunales de la ciudad de Lima.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONVENIO SOBRE CRCA

El FONDO podrá resolver automáticamente el presente Convenio cuando la IFI incumpla las obligaciones establecidas en el presente documento y en el REGLAMENTO DE COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO ADICIONAL (CRCA).

Para que la resolución produzca efecto, bastará que el FONDO comunique a la IFI tal hecho mediante carta notarial.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: VIGENCIA

El presente Convenio entrará en vigencia desde su suscripción y su plazo es indeterminado.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: DOMICILIO

Las partes señalan como domicilio el que se designa en la introducción del presente Convenio, donde se dirigirá cualquier comunicación, obligándose las partes a comunicar cualquier cambio de domicilio.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: GASTOS

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente Convenio serán de cargo de la IFI.

Suscrito en tres ejemplares de igual tenor en Lima, el día (.....).

