Políticas de Fideicomisos del Fondo Mivivienda S.A.



Índice

- Objetivo
- Aspectos cubiertos por la Política
- Pasos para la evaluación, control y conclusión de los proyectos.



Objetivo Principal

Fomentar los mecanismos de participación para dinamizar proyectos inmobiliarios de vivienda social bajo la modalidad de AVN del Programa Techo Propio.

Objetivos Secundarios

Impulsar la participación de promotores solventes y de experiencia en proyectos inmobiliarios de vivienda social.

Promover la edificación de Viviendas de Interés Social (VIS) bajo estándares adecuados, respetando los tiempos establecidos.



Aspectos cubiertos por la Política

Solvencia

Participarán promotores o Grupos Económicos con adecuada calificación crediticia y que además cumplan con estándares financieros requeridos por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Asimismo, la política procura la culminación exitosa de los proyectos y la entrega de viviendas conforme a lo planificado.

Carácter y Reputación

Se admitirán Promotores y Grupos Económicos con calificación positiva en las centrales de riesgos.

El Fondo MIVIVIENDA evaluará el nivel reputacional de éstos para determinar su participación en el Fideicomiso.

Aseguramiento de Servicios Públicos

Participarán promotores o Grupos Económicos con experiencia comprobada en proyectos de similar envergadura.

Se deberá realizar las inversiones iniciales en obras de cabecera que aseguren el abastecimiento de agua, alcantarillado y luz.

Control de flujos del Proyecto

Se verificará la inversión en obras de cabecera para iniciar los desembolsos de los subsidios (Bonos Familiares Habitacionales - BFH).

Se efectuarán supervisiones periódicas para los desembolsos según cronograma de obra.

Mitigación del riesgo social

El Fondo MIVIVIENDA S.A. a través del mecanismo de Fideicomiso asegurará la protección de los ahorros de los beneficiarios y la correcta culminación de las viviendas, entre otros con la implementación las siguientes actividades:

- Otorgamiento centralizado del código de proyecto.
- Supervisiones periódicas durante la ejecución del proyecto.
- Respaldo del proyecto con fianza emitida por una Entidad de Sistema Financiero y de Seguros, para asegurar los ahorros.
- Los Ahorros captados durante la preventa serán depositados en las cuentas del Fideicomiso.





^{1.} El plazo de sesenta (60) días calendario está sujeto a que el Promotor presente la información completa y atienda las observaciones en el lapso que no supere los diez (10) días calendario.

^{2.} El FMV verificará los niveles de preventas y de aporte de las familias (Ahorros/Financiamiento Complementario Techo Propio) previo al inicio de los desembolsos.

^{3.} El plazo para los desembolsos de BFH y Ahorros estará sujeto al cronograma y avance de obra del proyecto. Periodo durante el cual el FMV realizará las supervisiones periódicas correspondientes.

1. Solicitud del Promotor

- Presentación de expediente técnico económico completo.
- La tasación del terreno donde se desarrollará el proyecto no deberá tener una antigüedad mayor a noventa (90) días.
- El promotor deberá presentar el estudio de títulos elaborado por un estudio de abogados designado por el Fondo MIVIVIENDA S.A., el cual no deberá tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario. El costo de dicho título es asumido por el promotor.
- Presentar los certificados de factibilidad de agua, alcantarillado y electricidad emitido por las EPS u otra Autoridad Competente. Las factibilidades deberán presentar condición de aprobada no condicionada.
- Pago de comisión inicial de 4.65 UIT + IGV para la evaluación del proyecto. Plazo de dos (2) días hábiles.
- La evaluación por parte del FMV tiene un plazo de 60 días, a partir de la presentación del expediente técnico económico completo y pago de la comisión inicial.

02

2. Evaluación Multigerencial

- Evaluación técnica y financiera del Proyecto, la cual considerará:
- i. Verificación del cumplimiento de los criterios establecidos en la Política de Fideicomiso: Checklist. Vease Anexo 1.
- ii. Cronograma del prouecto u revisión de costos.
- iii. La viabilidad económica financiera del proyecto, se considerarán líneas de crédito bancarias para el financiamiento proyecto de ser el caso.
- iv. A potestad del Fondo MIVIVIENDA S.A. y teniendo presente el riesgo reputacional, antes de aprobar el proyecto en Fideicomiso se evaluará previamente denuncias, sentencias y/o investigaciones abiertas o vigentes por materia de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, tráfico de terrenos y/o corrupción de funcionarios.
- Se podrá requerir la constitución de garantías adicionales con el fin de resguardar los BFH desembolsados, el ahorro y de los Financiamientos Complementarios Techo Propio.



Pasos para la evaluación, control y conclusión del proyecto

3. Preaprobación

- Elaboración de la propuesta interna del Fideicomiso Inmobiliario con participación de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, Gerencia de Riesgos, Gerencia Legal y Oficialía de Cumplimiento.
- La propuesta incluirá la estructura, condiciones y términos financieros, técnicos, legales y comerciales del proyecto en Fideicomiso y el character del promotor.

4. Aprobación en Directorio

Aprobación del Fideicomiso según los términos exigidos por la Política de Fideicomiso.



5. Entrega de Carta Fianza

- Presentación de la carta fianza del 20% del costo total del proyecto, emitida por una Entidad del Sistema Financiero o de Seguros (ESFS) con clasificación por fortaleza financiera de A+, A o A-.
- Carta fianza con firma manuscrita, emitida a favor del Fondo MIVIVIENDA S.A. y administrada por el Fiduciario.
- La carta fianza deberá estar vigente hasta la obtención de las conformidades de obras (por habilitación urbana, viviendas, obras de cabecera, agua, alcantarillado, luz u obras complementarias) emitidas por las autoridades competentes.



6. Firma de Contrato

- Plazo de hasta sesenta (60) días calendario para la firma, contados desde la aprobación.
- Si el promotor no ha cumplido con presentar la carta fianza, el Fondo MIVIVIENDA S.A. no firmará el contrato de Fideicomiso debiendo el promotor iniciar nuevamente con la evaluación del proyecto.
- Vigencia de poderes de los representantes del promotor. El Fondo MIVIVIENDA S.A. cobrará una Comisión de Estructuración de Fideicomisos no reembolsable, que será de 0.75% del costo total del proyecto o etapa teniendo un tope de 40.5 UIT + IGV. Se descontará el cobro de la comisión inicial indicada en el paso 1.
- En el contrato se establecerá que los BFH, ahorros y donde se depositen los Financiamientos Complementarios Techo Propio deberán estar en cuentas bancarias independientes y remuneradas de acuerdo con las condiciones de mercado.

7 Verificación de Condiciones

- El promotor tendrá un plazo de 180 días calendario para cumplir las condiciones de verificación. Dicho plazo podrá extender a solicitud del promotor por un plazo de hasta 180 días calendario adicionales por única vez.
- Las cuentas del fideicomiso deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
- i. Preventa mínima de 55% del costo del proyecto. En ningún caso, los ahorros, el BFH y los Financiamientos Complementarios Techo Propio serán considerados como aportes del Fideicomitente.
- ii. Ahorro y/o Financiamiento Complementario Techo Propio mínimo de 15% del costo del proyecto.
- En caso se requiera de fondos adicionales para el desarrollo del proyecto, el promotor tendrá la obligación de aportarlos dentro del plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso, ya sea mediante aportes propios o vía financiamiento para la construcción otorgado por una institución financiera

08

8. Desembolso

- Una vez verificadas las condiciones se habilitarán los desembolsos para la construcción del proyecto:
- i. Primer desembolso: Hasta 15% del costo total del proyecto.
- ii. Desembolsos posteriores (mensuales): hasta 10% del costo total del proyecto.
- Los desembolsos están condicionados a que se compruebe que los montos previamente desembolsados se hayan destinado al 100% en el proyecto según lo aprobado por el Supervisor Técnico.
- El plazo para los desembolsos de BFH y ahorros estará sujeto al cronograma y avance de obra del proyecto. En caso el promotor incurra en un retraso mayor al 10% de avance de obra, deberá solicitar reprogramación.
- Los desembolsos de BFH para proyectos, están supeditados a la disponibilidad presupuestal, no asumiendo el Fondo MIVIVIENDA S.A. ninguna responsabilidad.



9. Construcción del Proyecto

- Para el inicio de la construcción del proyecto, el promotor deberá presentar:
- i. Vigencia de la Póliza CAR durante el proceso constructivo.
- ii. Vigencia de la Póliza Multirriesgo hasta la culminación del proyecto.
- Las IFI que otorquen Financiamientos Complementarios Techo Propio podrán solicitar el servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario (CRI) a fin de cubrir los créditos por incumplimiento en la construcción de la vivienda.
- Las IFI que otorguen financiamiento directo al promotor podrán constituirse en Fideicomisario Junior del Fideicomiso. en respaldo de sus acreencias.

- facultado unilateralmente sustituir al promotor en caso de incumplimiento y/o dar por concluido el Fideicomiso con la consecuente ejecución del Patrimonio Fideicometido/Garantías

■ En caso el Supervisor Técnico Financiero identifique retrasos en los plazos de construcción mayores a los seis (06) meses, será considerado como evento de incumplimiento, con la consecuente resolución del contrato. Los retrasos menores a los seis (06) meses podrán ser prorrogados, previo acuerdo entre las partes, mediante adendas al Contrato de Fideicomiso.

■ El Fondo MIVIVIENDA S.A. estará

10. Conformidad de la Obra

- La conformidad deberá ser emitida por las autoridades competentes.
- Reducción de la carta fianza del 20% al 5% del costo total del proyecto una vez que se obtengan las conformidades de obra.
- Se liberará el saldo en las cuentas del Fideicomiso una vez que se obtenga la conformidad de obra.
- Los intereses generados por el BFH retornan al Fondo MIVIVIENDA S.A., intereses que deberán ser calculados por el Fiduciario.



11. Culminación del proyecto

- i. El Fondo MIVIVIENDA S.A. otorgará, desde la conformidad de obra, un plazo de dos (02) años, prorrogable en un (01) año adicional, para concluir el saneamiento del proyecto, lo que implica entre otros:
- ii. Entregar las VIS debidamente inscritas en SUNARP.
- iii. Constituir y formalizar las hipotecas a favor de las entidades financieras que otorgaron Financiamientos Complementarios Techo Propio.
- iv. Cancelar el íntegro de los financiamientos para la construcción.
- v. Obtener las actas de recepción de la VIS suscritas por los GFB
- vi. Cancelar los costos de mantenimiento del Fideicomiso y del saneamiento físico legal, sin quedar saldo pendiente de pago.
- vii. Atender todo reclamo pendiente de los GFB. El plazo para atender los reclamos será de hasta sesenta (60) días calendario, caso contrario el Fondo MIVIVIENDA S.A. solicitará al Fiduciario la ejecución de la carta fianza.

Conclusión

Todos los esfuerzos están encaminados a promover la vivienda social, esto implica el seguimiento de la correcta ejecución de las obras y a tener la flexibilidad para cambiar al promotor inmobiliario, o a cualquier partícipe, ante un evento de incumplimiento, con la finalidad de culminar exitosamente los proyectos inmobiliarios.

Anexo 1

Listado de documentos para evaluación de proyectos con interés de participación en fideicomisos

Nº	Descripción	Estado	Fecha de envío	Comentarios
INF	ORMACIÓN INICIAL			
1	Carta del promotor, solicitando la evaluación y estructuración del proyecto bajo un contrato de fideicomiso.			
2	Vigencia de poderes de los representantes legales con una antigüedad menor a tres meses y sus copias de DNI. Del promotor / Del constructor			
3	Copia simple de la partida registral donde se encuentra inscrita la persona jurídica (copia literal de la empresa). Del promotor / Del constructor			
4	Ficha RUC con antigüedad no mayor a 15 días calendario. Del promotor / Del constructor / Del gestor / Del comercializador			
5	Formularios de información y Declaraciones según formatos FMV (SPLAFT) debidamente completados: Del promotor: Formulario N° 029-PLANFMV (Declaración Jurada de Integridad - Persona Jurídica) Formulario N° 030-SPLAFM (Cuestionario de Debida Diligencia) Formulario N° 002-A-SPLAFMV (Anexo socios administradores y representantes) Formulario N° 002-B-SPLAFMV (Anexo socio, administradores y representantes-Persona Jurídica) Formulario N° 002-SPLAFMV (Cliente persona jurídica) Formulario N° 006-SPLAFMV (Sujeto obligado cliente persona jurídica) Formulario N° 008-SPLAFMV (Declaración Patrimonial Cliente Persona Jurídica) Del constructor: Formulario N° 029-PLANFMV (Declaración Jurada de Integridad - Persona Jurídica) Formulario N° 030-SPLAFM (Cuestionario de Debida Diligencia)			

	Formulario N° 002-A-SPLAFMV (Anexo socios administradores y representantes) Formulario N° 002-B-SPLAFMV (Anexo socio, administradores y representantes-Persona Jurídica) Formulario N° 002-SPLAFMV (Cliente persona jurídica) Formulario N° 006-SPLAFMV (Sujeto obligado cliente persona jurídica) Formulario N° 008-SPLAFMV (Declaración Patrimonial Cliente Persona Jurídica) Del gestor: Formulario N° 029-PLANFMV (Declaración Jurada de Integridad - Persona Jurídica)		
	Formulario N° 030-SPLAFM (Cuestionario de Debida Diligencia) Formulario N° 002-A-SPLAFM (Anexo socios administradores y representantes)		
_	Formulario N° 002-B-SPLAFMV (Anexo socio, administradores y representantes-Persona Jurídica)		
5	Formulario N° 002-SPLAFMV (Cliente persona jurídica) Formulario N° 006-SPLAFMV (Sujeto obligado cliente persona jurídica)		
	Formulario N° 008-SPLAFMV (Declaración Patrimonial Cliente Persona Jurídica)		
	Del comercializador:		
	Formulario N° 029-PLANFMV (Declaración Jurada de Integridad - Persona Jurídica) Formulario N° 030-SPLAFM (Cuestionario de Debida Diligencia) Formulario N° 002-A-SPLAFMV (Anexo socios administradores y representantes) Formulario N° 002-B-SPLAFMV (Anexo socio, administradores y representantes-Persona Jurídica) Formulario N° 002-SPLAFMV (Cliente persona jurídica) Formulario N° 006-SPLAFMV (Sujeto obligado cliente persona jurídica) Formulario N° 008-SPLAFMV (Declaración Patrimonial Cliente Persona Jurídica)		
6	Declaración jurada indicando ser sujetos obligados a informar a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú UIF-Perú.		
7	Copia del Certificado Registral Inmobiliario completo con una antigüedad no mayor a 30 días calendario, y copia literal del (los) predio(s) en el (los) cual(es) se edificará el proyecto.		
8	Copia de Testimonio de Constitución de la empresa y del último aumento de capital realizado, donde figure la composición actual del accionariado. Así también, los Documentos Nacional de Identidad (DNI) de los administradores (gerente general, directores), representantes y socios. Del promotor / Del constructor		

DEL	. PROMOTOR
9	Organigrama del equipo de profesionales o a cargo del proyecto
10	Hoja de vida (CV documentado) de los principales PROFESIONALES responsables de la empresa promotora (Gerente General, Gerente Comercial, y Gerente de Finanzas), precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios.
11	Los profesionales responsables de la empresa deberán remitir su Certificado Único Laboral para Personas Adultas emitido por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo.
12	Estados Financieros de cierre de los últimos dos periodos anuales auditados y de corte (último trimestre). Asimismo deberá presentar las Declaraciones Juradas Anuales – Sunat y las tres últimas Declaraciones Juradas Mensuales IGV-Renta – Sunat, adjuntando los pagos de impuestos correspondientes. Se deberán adjuntar las notas del balance y estado de resultados.
Adi	cionalmente, en caso el PROMOTOR y CONSTRUCTOR sean LA MISMA persona jurídica:
13	Hoja de vida (CV) de la EMPRESA, indicando la relación de proyectos en ejecución y culminados similares en magnitud al proyecto a evaluar
14	Remitir (03) conformidades de obra de proyectos de similar magnitud.
15	Remitir (03) recepciones de habilitación urbana y/o servicios de saneamiento y electrificación, de proyectos de similar magnitud.
Adi	cionalmente, en caso el PROMOTOR y CONSTRUCTOR sean personas jurídicas DISTINTAS:
16	Hoja de vida (CV) de la EMPRESA bajo el rol de Constructor, indicando la relación de proyectos en ejecución y culminados similares en magnitud al proyecto a evaluar.
17	El Constructor deberá contar con experiencia previa en el rubro de edificaciones, habilitación urbana y obras de cabecera e infraestructura acreditando como mínimo la ejecución y entrega exitosa de (03) proyectos de similar envergadura, dentro de los cuales al menos (01) proyecto deberá haber sido registrado en el programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.

18	Remitir (03) conformidades de obra de proyectos de similar magnitud.						
19	Remitir (03) recepciones de habilitación urbana y/o servicios de saneamiento y electrificación, de proyectos de similar magnitud.						
20	Contratos de Servicios entre el Promotor y el Constructor.						
21	DEL CONSTRUCTOR: Estados Financieros de cierre de los últimos dos periodos anuales auditados y de corte (último trimestre). Asimismo deberá presentar las Declaraciones Juradas Anuales – Sunat y las tres últimas Declaraciones Juradas Mensuales IGV-Renta – Sunat, adjuntando los pagos de impuestos correspondientes. Se deberán adjuntar las notas del balance y estado de resultados.						
INF	DRMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS INTERVINIENTES						
DEL	PROMOTOR						
22	Declaración Jurada del Promotor y Ficha Básica del Proyecto debidamente llenadas y firmadas por su representante legal. Se adjuntan formatos						
Adio	cionalmente, en caso el PROMOTOR y COMERCIALIZADOR sean personas jurídicas DISTINTAS:						
23	Hoja de vida (CV documentado) de los principales PROFESIONALES responsables de la empresa bajo el rol de Comercializador (Gerente General, Gerente Comercial y Gerente de Finanzas), precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios.						
24	Relación de proyectos de similar magnitud al de la evaluación, en la que el Comercializador haya participado.		10/01/1900				
25	Contratos de Servicios entre el Promotor y el Comercializador						
Adio	Adicionalmente, en caso el PROMOTOR y GERENTE DEL PROYECTO sean personas jurídicas DISTINTAS:						
26	Organigrama del equipo de profesionales a cargo del proyecto (de la empresa bajo el rol de Gestor)						

27	Hoja de vida (CV documentado) de los principales PROFESIONALES responsables de la empresa bajo el rol de Gerente del Proyecto (Gerente General, Gerente Comercial y Gerente de Finanzas), precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios, dentro de los cuales al menos (01) de los profesionales responsables deberá acreditar haber participado en, por lo menos, (01) proyecto de similares características en el marco del programa Techo Propio.
28	Contratos de Servicios entre el Promotor y el Gestor.
	ORMACIÓN DEL PROYECTO
TEF	RRENO
29	Copia de la hoja resumen de PU y HR del Inmueble, en caso el predio sea urbano.
30	Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (CPU-Documento físico)
31	Estudio de título elaborado por un estudio de abogados designado por el Fondo Mivivienda S.A. (FMV S.A) emitiendo un informe a favor de FMV S.A.
32	Copia del Testimonio de compraventa del Terreno.
33	Tasación del terreno donde se desarrollará el proyecto con una antigüedad no mayor a 90 días y realizada por un perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la SBS (REPEV).
34	Informe de Evaluación de Riesgos – EVAR (INDECI). El informe emitido deberá ser elaborado por un profesional avalado por CENEPRED.
35	Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA)
36	Certificado de que el terreno se encuentra fuera de reservas naturales nacionales emitido por el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SENARP).
37	Sustentar que el terreno no afecta patrimonios culturales de la nación. (https://geoportal.cultura.gob.pe/mapa/portal)
38	Sustentar que el sistema constructivo sea adecuado a las condiciones del terreno, respetando la normativa vigente.

39	Plano catastral visado por la municipalidad correspondiente.							
ASF	ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO							
40	Licencia de habilitación urbana vigente y APROBADA por las entidades pertinentes.							
41	Licencia de edificación APROBADA por las entidades pertinentes.							
42	 Expediente técnico del proyecto que incluya: a. Planos de ubicación y lotización aprobados por la municipalidad correspondiente - Formato PDF y AutoCAD. b. Planos de Habilitación Urbana. c. Planos de arquitectura (plantas típicas, cortes y elevaciones) firmados por los especialistas y aprobado por la municipalidad correspondiente - Formato PDF y AutoCAD d. Planos aprobados por la municipalidad de las diferentes especialidades (Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Instalaciones Eléctricas) de los módulos de vivienda - Formato PDF y AutoCAD. e. Memorias descriptivas de las diferentes especialidades (Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Eléctricas, Instalaciones Sanitarias) en concordancia con los planos aprobados 							
43	Listado de unidades del proyecto que incluya: etapa, modelo de vivienda, número de lote, manzana, precio, área total del lote y área construida.							
44	Estudio de Mecánica de Suelos (EMS), según lo indicado en la Norma E.050							
45	Certificados de factibilidad de servicios, emitidos por la EPS u otra entidad competente, con condición de APROBADOS (agua, luz y alcantarillado).							
CO	STOS Y PROGRAMACIÓN							
46	Cronograma valorizado mensual (Excel).							
47	Estructura de costos, la cual deberá incluir el íntegro de costos esperados del proyecto; como mínimo lo siguiente:							

- L. Costo del terreno (valor de realización de tasación).
- Costo de obra: disgregado en Habilitación Urbana, Obras de cabecera (de existir en el proyecto) y Construcción de viviendas (por especialidades). Cabe mencionar que se deben detallar las partidas, precios unitarios y metrados en todos los casos.
- III. Costos indirectos que incluya:
- 47 a. Comisión del fiduciario.
 - b. Comisión del Supervisor Técnico y Financiero.
 - c. Comisión del FMV.
 - d. Intereses proyectados del financiamiento.
 - e. Costos de saneamiento registral
 - f. Costos de seguros
 - a. Estudio de títulos

MERCADO, OFERTA Y DEMANDA

Informe de análisis de mercado en la zona de influencia del proyecto, con una antigüedad no mayor a 12 meses, que incluya:

- 48 a. Cuadro de oferta (competencia en la zona).
 - b. Estimación de demanda potencial.
 - c. Estimación de la velocidad de ventas de proyecto.
- 49 Descripción de la estrategia comercial y plan comunicacional.
- 50 Cuadro con relación de ventas a la fecha (en caso se haya iniciado ventas).











FEIJOO SIÑA Lourdes Maria FAU 20414671773 20414671773 soft soft

Firmado digitalmente por FEIJOO SIÑA Lourdes Maria FAU Fecha: 2023.11.21 11:01:49 -05'00'

Aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°05-40D-2023 con fecha 25 de octubre del 2023



Firmado digitalmente por: MEDINA GUTIERREZ Karen Giselle FAU 20414671773 soft Motivo: Doy ∨° B°

Fecha: 20/11/2023 17:54:41-0500 Elaborado por:



Firmado digitalmente por: PEREZ TAQUIA Edgar Walter FAU 20414671773 soft Motivo: Doy ∨° B°

Fecha: 20/11/2023 16:55:35-0500



Firmado digitalmente por: DIAZ URTEAGA Ricardo Eugenio FAU 20414671773 soft

Motivo: Dey ∨° B° Fecha: 20/11x2023 20:30:16-0500

Responsable del Proceso:

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales

Jefe del Departamento de **Proyectos Inmobiliarios**

Supervisor de Fideicomisos



Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y





Firmado digitalmente por: FALLA AVELLANEDA Carlos Enrique FAU 20414671773 soft Motivo: En señal de

conformidad

Fecha: 22/11/2023 13:21:28-0500

Gerente General



Firmado digitalmente por: FARROMEQUE HONORES Patsy Julissa FAU 20414671773 soft

Motivo: Doy ∨° B° Fecha: 20/11/2023 16:11:10-0500 **MIRAYA ANAMARIA** Juan Carlos FAU Carlos FAU 20414671773 soft

Firmado digitalmente por MIRAYA ANAMARIA Juan 20414671773 soft Fecha: 2023.11.20 22:12:19 -05'00'



Firmado digitalmente por: CÁNEPA HERRERA Fiorella FAU 20414671773 soft Motivo: Doy ∨° B°

Fecha: 20/11/2023 16:03:56-0500



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 2 de 46

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción de las Derogatorias	Versió n	Responsabl e
26.05.2006	"Políticas, procedimientos y requisitos que regulan la participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como fideicomitente en fideicomisos inmobiliarios de proyectos de vivienda del Programa Techo Propio" aprobada mediante Acuerdo de Directorio N° 01-14D-2006 adoptado en su Sesión N° 14 de fecha 26.05.2006.	1	Gerente de Operaciones
25.05.2012	"Políticas para la Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como Fideicomitente, Fideicomisario y Fiduciario en Fideicomisos Inmobiliarios de Proyectos de Vivienda del Programa Techo Propio, aprobada mediante Acuerdo de Directorio N° 01-12D-2012, adoptado en Sesión 012-2012 de fecha 25.05.2012.	2	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
28.03.2017	"Políticas para la Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. como Fideicomitente, Fideicomisario y Fiduciario en Fideicomisos Inmobiliarios de Proyectos de Vivienda del Programa Techo Propio, aprobada mediante Acuerdo de Directorio N°11-09D-2017, adoptado en Sesión 09-2017 de fecha 28.03.2017.	3	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
08.02.2018	Manual de Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social	4	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
25.11.2020	Esta nueva versión aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 07-27D-2020 deroga al Manual de Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social. Se realizaron los siguientes cambios: - Se actualizó el formato de política de acuerdo al Manual de Gestión de Normas Internas vigente. - Se ha incluido las Políticas de Excepción para fideicomisos de salvataje de proyectos garantizados por Entidades Financieras bajo Régimen de Intervención o en Liquidación (EFRIL) por parte de la SBS - Se modificó los actuales numerales 5.9 (referido al anterior numeral 5.1.9) y 5.21 (referido al anterior numeral 5.2.5)	1	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
19.02.2022	Esta nueva versión aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 05-03D-2022 deroga al Manual de Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social.	2	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 3 de 46

		I	
	- Se actualizó el formato de política de acuerdo con el Manual de Gestión		
	de Normas Internas vigente.		
	- Se agregó en definiciones el término Holding.		
	- Se agregó al numeral 5.13. la potestad del FMV para tomar decisiones		
	sobre el proyecto, en caso el promotor las partes se encuentre		
	imposibilitada de continuar participando.		
	- Se modificó el numeral 5.18 respecto al tarifario para la estructuración de		
	fideicomisos.		
	- Se modificó el numeral 5.16 y 6.16 la correcta denominación es Comité		
	de Riesgos		
	- Se agregó al numeral 5.19 sobre la evaluación en el caso que una Holding		
	cree una empresa inmobiliaria y lo referente a la estructura financiera.		
	- Se eliminó del numeral 5.21 el visto de Gerencia de Riesgos		
	- Se eliminó del numeral 5.23 respecto a la aprobación de fideicomisos por		
	el MVCS y se agrega una cláusula a los contratos al contrato de		
	fideicomiso sobre los desembolsos		
	- Se agregó al numeral 5.26 la presentación al Directorio de informes		
	semestrales los meses de enero y julio de cada año sobre el estado de		
	los fideicomisos.		
	- Se eliminó los numerales 5.29, 5.30, 5.31 y 5.32 y se incorporó al numeral		
	5.28 como viñetas correspondientes a este ítem.		
	- Se eliminó del numeral 6.2 la comunicación al MVCS		
	- Se modificó la numeración de los demás ítems.		
	Esta nueva versión aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 11-11D-		
	2022 deroga al Manual de Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA		
	S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo		
	Urbano de Interés Social:		
	- Se actualizó el formato de política de acuerdo con el Manual de Gestión		
	de Normas Internas vigente.		
	- Se agregó en alcance a la Gerencia General del cual depende el nuevo		
	Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios y se retiró la		Jefe del
	Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.		Departamen
	- Se agregó en definiciones el término EPS y se renumeró del numeral 4.10		to de
15.06.2022	en adelante.	3	Estructuració
	- Se modificó el numeral 5.14. sobre la calificación mínima para la apertura		n de
	de cuentas de las ESFS.		Proyectos
	- Se modificó el numeral 5.18. respecto al tarifario para la estructuración		Inmobiliarios
	de fideicomisos.		
	- Se agregó al numeral 5.19 sobre la incorporación de la evaluación del		
	expediente técnico y Licencias de Habilitación urbana.		
	- Se modificó el numeral 5.21 donde se retiró como representantes a la		
	Gerencia General y a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales y		
	se incorporó la firma de tres Gerentes con poderes para la suscripción.		
	The first of the first control of the forest of the first		



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 4 de 46

	 Se agregó en el numeral 5.23. la opinión técnica de un especialista en saneamiento según las consideraciones del FMV. Se incorporó el numeral 5.28. en el cual se considera el seguimiento de la ejecución de las obras de cabecera por un perito especialista en saneamiento. 		
26.08.2022	 Esta nueva versión, establecido en el Acuerdo N° 10-11D-2022, deroga a la anterior y se realizaron los siguientes cambios: Se agregó en definiciones el término CRI y se renumeró el numeral 4.7. Se agregó en definiciones el término Comisión de estructuración y se renumeró el numeral 4.8. Se agregó en definiciones el término Comisión de Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario y se renumeró del numeral 4.9 en adelante. Se agregó en definiciones el término Fideicomisario Senior y se renumeró el numeral 4.17. Se agregó en definiciones el término Fideicomisario Junior y se renumeró del numeral 4.18 en adelante. Se agregó en definiciones el término Reglamento del CRI y se renumeró del numeral 4.36 en adelante. Se modificó el numeral 5.3 respecto a la liquidación de los activos del fideicomiso, en donde se permita devolver los créditos complementarios que cuenten con el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario. Se modificó el numeral 5.7 respecto a la recuperación de los créditos complementarios que cuenten con el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario. Se incorporó el numeral 5.19 respecto al cobro de la comisión por el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario. Se incorporó el numeral 5.26 respecto a las obligaciones del Fiduciario sobre el saneamiento legal de las viviendas. Se incorporó el numeral 5.27 respecto al respaldo con que contará la IFI a través del servicio de cobertura de riesgo inmobiliario. Se incorporó el numeral 5.28 en donde se detalla que el otorgamiento del CRI podrá darse en etapas y número de unidades del proyecto. Se incorporó el numeral 5.29 en donde la IFI que respalde los créditos complementarios podrá suscribir los contratos de fideicomiso. Se incorporó el numeral 5.31 respecto a la administración de flujos de los créditos complementarios respaldados por la IFI bajo el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario. Se modificó el nu	4	Jefe del Departamen to de Estructuració n de Proyectos Inmobiliarios
14.09.2022	Esta nueva versión, establecido en el Acuerdo N° 03-18D-2022, deroga a la anterior y se realizaron los siguientes cambios:	5	Jefe del Departamen to de



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 5 de 46

	- Se modificó el numeral 5.20 donde se precisó, que el proyecto deberá		Estructuració n de
	mantener una cobertura mayor a 1.		
	- Se modificó el numeral 5.9 donde se establecieron los requisitos para la		Proyectos
	liberación de los fondos retenidos de las ventas en el proyecto inmobiliario.		Inmobiliario
	Esta nueva versión, establecido en el Acuerdo N° 05-26D-2022, deroga a la		
	anterior y se realizaron los siguientes cambios:		
	- Se modificó el numeral 3 donde se actualizó a la Gerencia de Proyectos		
	Inmobiliarios y Sociales como encargado del Departamento de		
	Estructuración de Proyectos Sociales (de acuerdo con lo aprobado por el		Gerente de
13.12.2022	AD N° 04-26D-2022).	6	Proyectos
	- Se modificó el numeral 5.20 donde se retiró de la definición de "Estructura		Inmobiliario
	Financiera" la opción del aporte del fideicomitente menor al 25%.		y Sociales
	- Se reemplazó como firmante de "elaborado por" del Supervisor de		
	Fideicomisos al Especialista en Fideicomisos, en vista que no se cuenta		
	con la plaza cubierta ni encargatura del caso.		
	Política de Participación del FMV en Fideicomisos para el desarrollo de		
	proyectos de vivienda y desarrollo urbano de interés social aprobado		
	mediante Acuerdo N° 05-40D-2023 con fecha 25 de octubre del 2023, deroga		
	a la anterior y se realizaron los siguientes cambios:		
	- Se actualizó el objetivo con respecto al alcance que el FMV		
	gestionará en los Fideicomisos.		
	- Se actualizó la Base Legal, y el Alcance, retirando a la Gerencia		
	Comercial debido a que no cuenta con participación dentro del		
	proceso de Fideicomiso. Anteriormente figuraba por la participación		
	en la EPNS, lo cual ya no se encuentra vigente.		
	- Se ajustó el punto 4. Definiciones como resultado de la		
	restructuración de las políticas.		
	- Se agregó en el numeral 5.33 la obligatoriedad en las Propuestas de		Gerente d
Actual	Fideicomiso de contar con un Estudio de Títulos de los inmuebles	7	Proyectos
Actual	en garantías con una periodicidad menor a 30 días calendarios, el	,	Inmobiliari
	cual deberá ser asumido por el Promotor.		y Sociales
	·		
	- Se actualizaron los numerales 5.12 y 5.29 en el cual detalla que la		
	revisión del Informe de viabilidad será realizado por un Supervisor		
	Técnico Financiero contratado por el FMV en reemplazo del personal		
	CAP del FMV para la identificación en su totalidad de los riesgos		
	técnicos y comerciales que se pudiesen presentar en los proyectos.		
	- Se actualizó el numeral 5.30 en el cual se establece una comisión de		
	estructuración inicial de 0.75% lo cual permitirá cubrir los costos		
	operativos del FMV por la estructuración financiera del proyecto y el		
	informe de viabilidad.		
	- Se establecieron plazos de respuesta en el proceso de evaluación,		
	aprobación, verificación de condiciones, seguimiento y control,		



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 6 de 46

culminación del proyecto y término del fideicomiso para una adecuada trazabilidad del proceso.

- Se agregó en el numeral 5.31 la emisión de una carta fianza por el 20% del costo total del proyecto como mecanismo para salvaguardar los ahorros provenientes de los GF.
- Se agregó en el numeral 5.33 el establecimiento de un tope máximo del 10% del costo total del proyecto para el valor de terreno buscando mantener la utilidad del proyecto acorde con los valores del mercado.
- Se actualizó el numeral 5.33 con respecto al aporte propio del promotor el cual deberá ser un mínimo del 25% del costo total del proyecto para poder cubrir la totalidad de la construcción.
- Se actualizó el numeral 4.31 con respecto a la no participación de los inversionistas como fideicomisario junior.
- Se agregó en el numeral 5.33 en el cual se detalla que se realizará la evaluación del GE detrás de la empresa promotora que fue creada como un vehículo para la ejecución de un programa Techo Propio bajo el esquema de Fideicomiso.
- Se agregó en el numeral 5.31 la evaluación por parte de una ESFS de primer nivel sobre la idoneidad del promotor o GE para la obtención de la carta fianza requerida.
- Se actualizó el numeral 5.33 en el cual se incluyó la tasación de la garantía del fideicomiso por un perito especialista asignado por el FMV.
- Se actualizó el numeral 5.48 en el estipulan que el desembolso del BFH se realizará una vez culminadas las obras de infraestructura de saneamiento y electrificación y luego de ser verificadas por el Supervisor Técnico financiero.
- Se incluyo en el numeral 5.6 que sólo se aceptarán proyectos con códigos otorgados por el FMV, con la finalidad de salvaguardar los ahorros de los GF.
- Se incluyó en el numeral 5.50 que los desembolsos mensuales para el avance de obra tendrán un tope del 15% del costo total del proyecto para el primer desembolso y 10% para los siguientes desembolsos.
- Se incluyó en el numeral 5.12 que las cuentas de fideicomisos deberán ser remuneradas y los intereses generados por los BFH son a disposición del FMV.
- Se incluyó en los numerales 5.57 y 5.58 que para poder realizar la liberación del aporte del fideicomitente y utilidades del proyecto, se deberá contar con la conformidad de obra por parte de las autoridades competentes en la cual se validará que presente con los servicios básicos totalmente operativos.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 7 de 46

ÍNDICE

Numeral	Contenido	Pág. N°
1.	Objetivo	8
2.	Base Legal	8
3.	Alcance	8
4.	Definiciones	9
5.	Políticas	12
6.	Políticas de Excepción para fideicomisos de salvataje de proyectos	
	garantizados por Entidades Financieras bajo Régimen de Intervención o e	en
	Liquidación (EFRIL) por parte de la SBS	14



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 8 de 46

POLÍTICAS DE PARTICIPACIÓN DEL FMV EN FIDEICOMISOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL

1. Objetivo

Las presentes Políticas de Participación del FMV en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés Social (en adelante las "Políticas") tienen como objetivo establecer los lineamientos generales que las unidades orgánicas correspondientes del Fondo MIVIVIENDA S.A. deben considerar en la toma de decisiones relacionadas con la evaluación, estructuración, implementación, participación, supervisión, ejecución y terminación de fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano de interés social en el marco del Programa Techo Propio.

2. Base Legal

- Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y sus modificatorias (en adelante, la "Ley del Sistema Financiero") y sus modificatorias.
- Ley N° 28579 Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. y sus modificatorias.
- Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Ley N° 27829 Ley que crea el Bono Familiar Habitacional y sus modificatorias (en adelante, la "<u>Ley del BFH</u>") y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA Reglamento del Bono Familiar Habitacional.
- Resolución SBS N° 1010-99 Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios.
- Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de adquisición de vivienda nueva.
- Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Reglamento del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario.
- Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social. Ley N° 29733-Ley de Protección de Datos Personales.
- Decreto Supremo N° 003-2013-JUS Reglamento de la Ley N° 29733, Ley de Protección Datos Personales.

3. Alcance

Las presentes Políticas son de aplicación obligatoria por parte de las siguientes unidades orgánicas de FMV, responsables de seguir y supervisar su debida aplicación:

- i) Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), a través del Departamento de Proyectos Inmobiliarios (DPI).
- ii) Gerencia Legal (GL), a través del Departamento de Asesoría Legal y Asuntos Corporativos.
- iii) Gerencia de Operaciones (GO) a través del Departamento de Administración de Subsidios.
- iv) Gerencia de Riesgos (GR), a través del Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.
- v) Oficialía de Cumplimiento (OC).



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 9 de 46

4. Definiciones

- 4.1. Adenda: Es cualquier modificación o incorporación al Contrato de Fideicomiso suscrito.
- **4.2. Ahorro:** Es el importe ahorrado y acreditado por el GFE o GFB, según corresponda, por al menos los importes mínimos establecidos en el Reglamento Operativo que es destinado a la compra de una VIS junto con el BFH y el Financiamiento establecido en el Reglamento de Crédito aprobado por el FMV dentro del marco del Programa Techo Propio, que incluye todos los aportes y pagos efectuados por los GF durante todo el periodo de ejecución del proyecto, salvo el Financiamiento Bancario.
- **4.3. Aporte Fideicomitente:** Aporte realizado por el Fideicomitente Promotor que servirá para la constitución del Fideicomiso.
- **4.4. Autoridad Competente:** Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales o arbitrales, municipales, regulatorias o administrativas de, o que correspondan, a funciones de gobierno y ejerzan jurisdicción sobre cualquier persona o materia en cuestión con competencia según las leyes vigentes en la República del Perú.
- 4.5. BFH: Bono Familiar Habitacional, según lo definido en la Ley del BFH y sus normas complementarias.
- **4.6. Carta Fianza:** Garantía que emite una Institución Financiera que garantiza el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, sin constituir parte del Patrimonio Fideicometido. Este título valor deberá llevar la firma manuscrita. La Carta Fianza deberá ser emitida a favor del FMV y administrada por el Fiduciario.
- **4.7. Certificados de Participación**: Son los certificados de participación que representan derechos sobre el Fideicomiso, según lo establecido en las presentes Políticas y en el correspondiente Contrato de Fideicomiso.
 - **4.8. Código de Proyecto:** Es aquel que el FMV otorga cuando se verifica los requisitos indicados en el Reglamento Operativo. De encontrarlos conformes, el FMV inscribe y otorga el código del Registro de Proyectos, lo cual comunica al Promotor.
- **4.9. Comercializador**: Es la persona jurídica contratada por el Promotor encargado de la venta de las VIS del Proyecto a favor de los GF.
- **4.10.Comisión de Estructuración**: Comisión por la evaluación y estructuración de Proyectos con Fideicomisos que será pagada por el Promotor a favor del FMV, según sea oportunamente determinada por FMV y como condición previa a la suscripción del Contrato de Fideicomiso.
- 4.11.CRI: Cobertura de Riesgo Inmobiliario.
- **4.12. Comisión de Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario:** Comisión por el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario a ser pagada por el Promotor a favor del FMV, según lo establecido en el Reglamento del CRI y las presentes Políticas.
- **4.13.Conclusión de Proyecto**: Se refiere al momento en el que hubiese ocurrido la conclusión del Proyecto o de la Etapa correspondiente, la cual se entenderá efectuada cuando el Promotor hubiese obtenido el saneamiento registral del Proyecto o Etapa, la inscripción de la declaratoria de fábrica, las compraventas de las VIS se encuentren inscritas en Registros Públicos y las hipotecas otorgadas por las IFI bajo los Financiamientos Complementarios Techo Propio se encuentren inscritas en Registros Públicos, más las condiciones establecidas en el numeral 5.61 de estas Políticas.
- **4.14. Constructor:** Persona jurídica de derecho privado a cargo de la construcción del Proyecto o parte correspondiente del mismo. El Promotor podrá actuar como Constructor, siempre y cuando ello sea aprobado por FMV.
- **4.15.Contrato de Fideicomiso**: Es cada uno de los contratos de fideicomiso de activos y flujos que serán celebrados por el Fideicomisario Senior, el Fideicomisario Junior, los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Depositario y el



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 10 de 46

Supervisor Técnico Financiero, según sea el caso, mediante los cuales se crearán los Fideicomisos para la estructuración y garantía de los Proyectos.

- **4.16.Costos Directos:** Costos directamente relacionados o derivados de la ejecución del Proyecto, incluyendo los costos de construcción.
- **4.17.Costos Indirectos**: Son los costos relacionados con la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, las comisiones a ser pagadas al Fiduciario, al Supervisor Técnico Financiero, los costos del saneamiento registral y los costos de seguros, entre otros costos que de forma indirecta se relacionen con el Proyecto. El Fiduciario será el encargado de realizar el pago al Supervisor Técnico Financiero.
- **4.18. Depositario:** Es la persona natural, apoderado y representante del Promotor que es responsable civil y penalmente, de forma solidaria con el Promotor, por la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales en cancha, necesarios para la ejecución del Proyecto, así como por todos los bienes aportados al Fideicomiso.
- 4.19. Empresa Clasificadora de Riesgos: Empresa de clasificación de riesgo registrada en la SMV y en la SBS.
- 4.20. EFRIL: Entidades Financieras bajo Régimen de Intervención o en Liquidación ante la SBS.
- 4.21.EPS: Entidades Prestadoras de Servicios de Saneamiento.
- **4.22.ESFS:** Entidad del Sistema Financiero y de Seguros que opera bajo la supervisión de la SBS.
- **4.23. Estudio de Abogados**: Es un estudio de abogados de primer nivel, elegido por FMV de la lista incluida como Anexo 19 de las presentes Políticas.
- **4.24. Ejecución**: Ante la ocurrencia de un evento de incumplimiento u otros eventos estipulados en el contrato de fideicomiso, con la única facultad y conformidad del FMV se podrá requerir al Fiduciario quien ejerce la administración del patrimonio fideicometido el inicio de la ejecución del patrimonio fideicometido.
- **4.25.Etapa:** Sección de un Proyecto que podrá ser objeto de evaluación, estructuración y desarrollo individual por parte del FMV, debido a sus características de comercialización, transferencia y formalización independientes.
- 4.26. Evento de Incumplimiento: Aquellos consignados como tales en los contratos.
- **4.27. Factor Fiduciario:** Es la persona natural responsable de los actos, contratos y operaciones que se relacionen con el mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero.
- **4.28. Fideicomitente:** Es aquella persona natural o jurídica, propietaria de los bienes fideicometidos y quien transfiere dichos bienes al Patrimonio Fideicometido.
- **4.29. Fideicomisario:** Es aquella persona natural o jurídica beneficiaria del Fideicomiso, según lo establecido en la Ley del Sistema Financiero. En los Contratos de Fideicomiso, serán conjuntamente, el Fideicomisario Senior y el Fideicomisario Junior que sean parte del Contrato de Fideicomiso.
- 4.30. Fideicomisario Senior: Es el FMV, beneficiario en primer rango del Fideicomiso.
- **4.31. Fideicomisario Junior:** Podrá ser la ESFS que otorgue el Financiamiento establecido en el Reglamento de Crédito aprobado por el FMV dentro del marco del Programa Techo Propio.
- **4.32. Fideicomiso:** Es cada patrimonio fideicometido creado por un Contrato de Fideicomiso conformado por los bienes transferidos en fideicomiso al Fiduciario, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento del fin específico establecido en cada Contrato de Fideicomiso.
- 4.33. Fideicomiso de Salvataje: Tiene el significado establecido en el numeral 6) de las presentes Políticas.
- **4.34. Fiduciario:** Será una empresa debidamente autorizada y supervisada por la SBS para actuar como fiduciario bajo cada Contrato de Fideicomiso, a elección del FMV.
- 4.35. Financiamiento establecido en el Reglamento de Crédito aprobado por el FMV dentro del marco del Programa Techo Propio (Financiamiento Complementario Techo Propio): Es cada crédito hipotecario otorgado por una EFSF, a favor del GF, con el fin de completar el precio de compra de una VIS, de ser necesario.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 11 de 46

Este Financiamiento será garantizado mediante una hipoteca otorgada sobre la VIS que será objeto de la compraventa.

- 4.36.FMV: Fondo MIVIVIENDA S.A.
- **4.37. Garantías Adicionales:** Es el conjunto de garantías brindadas por el Promotor que, junto con el mecanismo del Fideicomiso, permitirán recuperar los Ahorros, BFH y Financiamiento Complementario Techo Propio verificados por el FMV en el Proyecto, en caso se requiera ejecutar el Fideicomiso.
- **4.38.Gerente de Proyecto:** Persona natural o jurídica que brinda un servicio de asesoría, ejecución, planificación y seguimiento del proyecto, desde el inicio hasta el fin del proyecto.
- **4.39.GF**: Grupo Familiar, pudiendo referirse a un GFB o un GFE, según corresponda. El Grupo Familiar es constituido por una persona y al menos un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, o por una pareja casada o convivientes sin impedimento matrimonial, que vivan juntos.
- **4.40.GFB:** Grupo Familiar Beneficiario. Es el GF que tiene un plazo para solicitar el desembolso del BFH para la adquisición de una VIS, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Operativo.
- **4.41.GFE:** Grupo Familiar Elegible. Es el GF que ha sido inscrito en el Registro de Grupos Familiares Elegibles del FMV, y que ha suscrito un contrato de compraventa para la adquisición de una VIS con un Promotor.
- **4.42. Grupo Económico**: Tendrá el significado que se le otorga en las Normas Especiales sobre Vinculación y Grupo Económico, aprobadas por Resolución SBS N° 5780-2015, y en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupo Económico, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015.
- **4.43.IFI**: Institución Financiera Intermediaria. Es la ESFS con experiencia en evaluación, financiamiento, administración y seguimiento financiero de Proyectos, con capacidad para otorgar financiamiento para construcción, Financiamiento Complementario Techo Propio, y cartas fianza.
- 4.44.Ingreso Total por Ventas: Es el ingreso por la totalidad de las ventas de las VIS del Proyecto.
- 4.45.Ley del BFH: Ley N° 27829 Ley que crea el Bono Familiar Habitacional y sus modificatorias.
- **4.46.Ley del Sistema Financiero:** Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y sus modificatorias.
- **4.47. Listas PLAFT:** Listas que contribuyen a la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, contenidas en el aplicativo denominado "Sistema Electrónico de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo" del FMV S.A.
- **4.48. Póliza CAR:** Póliza de seguro multirriesgo "Construction all Risk", que deberá encontrarse vigente a lo largo de la duración de la construcción del Proyecto, a satisfacción del FMV conforme a lo indicado en el Manual de Estructuración de Proyectos en Fideicomisos.
- **4.49. Póliza Multirriesgo:** Es la póliza de seguro multirriesgo mediante el cual se aseguran los riesgos más importantes a los que está sujeto el Proyecto, luego de culminada la etapa de construcción y debe estar vigente hasta la Conclusión del Proyecto.
- **4.50. Pre-Venta**: Se refiere a las minutas de compraventa de VIS suscritas por el Promotor con los GF de forma previa a la verificación de las condiciones respecto de las cuales el Promotor ya hubiese recibido el Ahorro de los GF, lo cual debe ser validado por el Supervisor Técnico y Financiero. Los Grupos Familiares deben estar en estado Beneficiario de cara a la asignación de su BFH.
- **4.51.Promotor:** Es la persona jurídica privada que promueve, construye o comercializa un Proyecto y tiene la responsabilidad sobre el desarrollo integral del mismo en todos sus aspectos legales, técnicos, financieros, comerciales u otros que resulten aplicables.
- 4.52. Propietario del Terreno: Es el propietario registral del Terreno.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 12 de 46

- **4.53. Proyectos**: Son, conjuntamente, los proyectos de habilitación urbana y los proyectos de edificación que hubiesen sido inscritos en el Registro de Proyectos, de acuerdo con las características establecidas en el Reglamento Operativo y/u otras normas aplicables.
- 4.54. REPEV: Registro de Peritos Valuadores de la SBS.
- 4.55. Registro de Proyectos: Registro de Proyectos que está a cargo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 4.56. Reglamento del CRI: Documento normativo que regula el servicio de cobertura de riesgo inmobiliario.
- **4.57.Reglamento Operativo**: Es el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de adquisición de vivienda nueva, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA, incluyendo cualquier norma modificatoria, sustitutoria o complementaria.
- 4.58.SBS: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- 4.59.SMV: Superintendencia del Mercado de Valores.
- 4.60.SPLAFT: Sistema de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo.
- **4.61.Sujeto Obligado:** Persona natural o jurídica obligada a informar a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27693 y sus normas modificatorias.
- 4.62.SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- **4.63. Supervisor Técnico Financiero:** Será una persona jurídica con inscripción vigente en el REPEV designado según lo establecido en las presentes Políticas.
- 4.64. Terreno: Es el predio sobre el cual se desarrollará el Proyecto.
- 4.65.VIS: Vivienda de Interés Social, según se define en la Ley del BFH y normas complementarias.
- **4.66.Valor comercial de terreno**: Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de la tasación y gestionado por un perito autorizado.
- **4.67. Verificación**: Proceso por el cual el FMV verifica el cumplimiento de las condiciones aprobadas en la Propuesta del Fideicomiso, a través del Supervisor Técnico Financiero.

5. Políticas

- **5.1.** Es política del FMV promover la inversión privada para la generación de Proyectos que amplíen la oferta de VIS, a través de la implementación de Fideicomisos que sirvan como garantía para la recuperación del BFH, del Ahorro y del Financiamiento Complementario Techo Propio, de ser el caso. En esa línea, el FMV participa activamente en la evaluación, estructuración y seguimiento de fideicomisos orientados al desarrollo de estos Proyectos.
- **5.2.** Los Proyectos estructurados por el FMV a través de Fideicomisos, deberán ser de naturaleza privada y tanto los actores participantes como los activos aportados al Fideicomiso, independientemente de su origen (público o privado)se regirán bajo los términos estipulados en los correspondientes Contratos de Fideicomiso.
- **5.3.** Los Proyectos estructurados por el FMV a través de Fideicomisos deberán tener como objetivo principal, el desarrollo integral de un Plan. En el caso que el FMV determine la ocurrencia de un evento de incumplimiento en la ejecución de los Proyectos, los Contratos de Fideicomiso deberán permitir, sin restricción alguna, que el FMV se encuentre facultado a tomar las medidas necesarias para (i) la conclusión parcial o total del Proyecto y/o, (ii) la ejecución parcial o total de los activos del Fideicomiso, con el fin de devolver en forma prioritaria el BFH, el Ahorro a favor de los GFB, así como también los recursos provenientes de los Financiamientos Complementarios Techo Propio a favor de las IFI o acreedores que correspondan.
- **5.4.** Sujeto a la evaluación que el FMV realice, la estructuración de los Proyectos a través de Fideicomisos podrá requerir la constitución de garantías reales o personales adicionales con el fin de resguardar los BFH desembolsados, el Ahorro o cualquier otro recurso proveniente de los Financiamientos Complementarios Techo Propio.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 13 de 46

- **5.5.** Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que el único y exclusivo responsable por la buena marcha técnica, legal, financiera y comercial del Proyecto será el Promotor, quien además deberá asumir obligaciones para la prevención y solución de las contingencias que puedan surgir durante la ejecución del Proyecto.
- 5.6. Sólo serán atendidos aquellos proyectos cuyos Códigos de Proyectos hayan sido generados por el FMV.
- **5.7.** Los Proyectos estructurados por el FMV a través de Fideicomisos, no incluirán obras públicas contratadas directamente o realizadas bajo ejecución directa por el Estado.
- **5.8.** Los Contratos de Fideicomiso para el desarrollo de los Proyectos deberán indicar que los responsables de gestionar y cautelar los activos transferidos al Fideicomiso y el adecuado destino de los fondos serán el Fiduciario, el Supervisor Técnico Financiero, el Fideicomitente y el Depositario, según lo dispuesto en los contratos respectivos.
- **5.9.** Los Contratos de Fideicomiso deberán señalar expresamente que, en ningún caso, el FMV, ni sus funcionarios, ni terceros designados por éste, serán responsables por la deficiente ejecución o el incumplimiento en la ejecución del Proyecto. Asimismo, los Contratos de Fideicomiso deberán dejar constancia que, ni el FMV ni sus funcionarios tendrán responsabilidad alguna sobre el manejo, aplicación y gestión de los fondos una vez que éstos sean transferidos a la(s) cuenta(s) del Fideicomiso.
- **5.10.** El FMV no realizará aportes en calidad de Fideicomitente al Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, en caso de incumplimiento del Promotor y/o del GFE, el FMV actuará como Fideicomisario Senior pudiendo ejercer, a sola discreción, todos los derechos contemplados en el Contrato de Fideicomiso respecto a los activos aportados al Fideicomiso.
- **5.11.**El FMV podrá estructurar y participar en Fideicomisos para el desarrollo de Proyectos cuya oferta de viviendas sea como mínimo el establecido en el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA o la normatividad vigente.
- **5.12.**Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que se liberará el saldo en las cuentas del fideicomiso, una vez que se obtenga la Resolución Municipal de Conformidad de Obra y la recepción expresa de las obras por parte de las Autoridades Competentes de saneamiento de agua, alcantarillado y electricidad operativos y habilitación urbana. Dicha condición deberá ser validada por el Supervisor Técnico Financiero. Asimismo, en dicho momento el saldo en las cuentas del Fideicomiso será transferido por el Fiduciario al Fideicomitente. Cabe indicar que, antes de la transferencia de los saldos de las cuentas del Fidecomiso al Fideicomitente deberá retornar los intereses generados por el BFH al FMV, intereses que deberán ser calculados por el Fiduciario considerando su capitalización.
- **5.13.**Los Contratos de Fideicomiso, en atención a lo dispuesto en la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), deberán indicar que los intereses del BFH son propiedad del FMV. Para tal fin, las cuentas del fideicomiso de BFH, Ahorros y donde se depositen los Financiamientos Complementarios Techo Propio deberán ser independientes y remuneradas según las condiciones del mercado.
- **5.14.**Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que si pasado el periodo de verificación de proyecto que comprende ciento ochenta días (180) desde la suscripción del mismo y su posible ampliación de hasta por ciento ochenta días (180) por única vez y previa aprobación del FMV , el promotor no hubiese cumplido con las condiciones requeridas el Contrato de Fideicomiso, éste quedará resuelto de pleno derecho, debiendo quedar contenida esta disposición, en la cláusula resolutoria del Contrato del Fideicomiso y de acuerdo a las formalidades que se establezcan.
- **5.15.**Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que, la Póliza CAR o Póliza Multirriesgos deberán estar vigentes, según corresponda, durante todo el Proyecto hasta la Conclusión de éste. De no ser así, será considerado como un evento de incumplimiento.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 14 de 46

- **5.16.**Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que, pasado los seis (06) meses de superado los plazos de construcción contractuales del proyecto, éste será considerado como un evento de incumplimiento. Los tiempos de retraso por debajo de los seis (06) meses tendrán que ser consignados mediante adendas al Contrato de Fideicomiso.
- **5.17.**Los Contratos de Fideicomiso se firmarán en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario desde la aprobación del Proyecto por parte del Directorio y siempre y cuando se presente la Carta Fianza a favor del FMV por el 20% del costo del Proyecto. Si el promotor no ha cumplido con presentar la misma el FMV, no firmará el contrato de Fideicomiso debiendo el promotor iniciar nuevamente con la evaluación del proyecto La citada Carta Fianza deberá ser emitida por una ESFS con clasificación de riesgo externa de A+, A y A-, clasificación otorgada por Empresas Clasificadoras de Riesgos.
- **5.18.**Los Contratos de Fideicomiso deberán incorporar una cláusula referida a la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS.
- 5.19. Los Contratos de Fideicomiso deberán indicar que, ante cualquier discrepancia y/o controversia que pudiera surgir entre las partes como consecuencia de la celebración, suscripción, interpretación, cumplimiento, ejecución, resolución y/o terminación del Contrato de Fideicomiso, serán resueltas mediante arbitraje de derecho. El arbitraje será llevado por un tribunal compuesto por tres (03) miembros.
 El arbitraje se llevará a cabo bajo la administración y de acuerdo con los reglamentos del estatuto del Centro de Arbitraje que determine el FMV (Centro de Cámara de Comerio de Lima, Cámara de Comercio Americana del Perú, Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú PUCP).
- **5.20.** El FMV deberá generar y brindar las condiciones, productos y servicios que considere convenientes, a fin de facilitar y favorecer la canalización hacia el Fideicomiso de los desembolsos de los Financiamientos Complementarios Techo Propio, de ser el caso.
- **5.21.**Los Contratos de Fideicomiso deberán de incorporar cláusulas que regulen el cumplimiento normativo por las Partes del Contrato de Fideicomiso, así como las respectivas cláusulas anticorrupción de acuerdo con los estándares más altos del mercado, a fin de cautelar los intereses del Proyecto ante la ocurrencia de hechos o circunstancias que pudieran comprometer negativamente el riesgo reputacional y/o legal del FMV.
- **5.22.** El Contrato de Fideicomiso deberá establecer que cualquier cambio en la malla accionaria o en el control efectivo de un Fideicomitente y/o Promotor será considerado una causal de terminación de éste, salvo que se cuente con la autorización previa y por escrito del FMV. Para el caso específico del Constructor, cualquier cambio en la malla accionaria o en el control efectivo que no haya sido comunicado previamente al FMV, el FMV estará facultado para requerir el cambio del Constructor. Asimismo, se deberá establecer en los Contratos de Fideicomiso que los demás firmantes y participantes en el Fideicomiso deberán informar de los cambios en su malla accionaria al FMV, para su correspondiente evaluación y aprobación.
- **5.23.** El Promotor es responsable directo del proyecto y deberá velar por su correcta ejecución, en caso de que éste requiera garantías al Constructor deberá ejecutarlas en caso de incumplimiento y reemplazarlo con la diligencia del caso con validación del FMV para no afectar los tiempos ni performance acordados. El FMV podrá requerir al promotor incorporar en el Contrato de Fideicomiso que las cartas fianza del constructor se aportan al Fideicomiso. El FMV podrá instruir al Fiduciario ejecutarlas por los motivos establecidos en las mismas.
- **5.24.** El Contrato de Fideicomiso podrá establecer la emisión de Certificados de Participación desmaterializados a favor de cada GFB, los cuales serán endosados a favor del FMV directamente por el Fiduciario. En los casos de Financiamientos Techo Propio, los Certificados de Participación serán otorgados en garantía mobiliaria a favor de las IFI por parte de los GFB, siempre y cuando el FMV haya suscrito un convenio con dichas entidades para regular este procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, dicho convenio podrá establecer que el Fideicomiso



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 15 de 46

emita un Certificado de Participación en respaldo del BFH y un Certificado de Participación en respaldo del Financiamiento Complementario Techo Propio.

- **5.25.**El FMV será parte del Contrato de Fideicomiso y participará en calidad de Fideicomisario Senior. Todo Contrato de Fideicomiso deberá facultar y permitir al FMV en su condición de Fideicomisario Senior-entre otros, a:
 - Estructurar y hacer seguimiento al desarrollo del Proyecto y cumplimiento de las obligaciones contractuales de las partes intervinientes en el Contrato de Fideicomiso.
 - Recibir en endoso o en garantía mobiliaria los Certificados de Participación.
 - Participar obligatoriamente, como parte interviniente, en la suscripción de modificaciones y/o adendas al Contrato de Fideicomiso.
 - Instruir el reemplazo y designar a un nuevo Promotor, Constructor y/o Comercializador del Proyecto, así como al Supervisor Técnico Financiero.
 - En los supuestos correspondientes establecidos en el Contrato de Fideicomiso, tomar las decisiones para la culminación total o parcial del Proyecto sobre la base de los recursos existentes en el Fideicomiso.
 - Instruir directamente al Fiduciario, a solo criterio del FMV, la ejecución y liquidación parcial o total del Fideicomiso en casos de incumplimiento establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
 - Controlar la administración de los flujos dinerarios depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- **5.26.** El Fiduciario solicitará la apertura de las cuentas del Fideicomiso en una o más ESFS con calificación mínima de A-.
- **5.27.**El FMV deberá generar los mecanismos, productos o servicios que incentiven a los Promotores a presentar proyectos que contribuyan a la sostenibilidad medioambiental, el adecuado aprovechamiento territorial y la cohesión social, de ser aplicable a los Fideicomisos.
- **5.28.**Cualquier aspecto no contemplado en las presentes Política que quisiera implementarse en los Contratos de Fideicomiso, deberá contar con la opinión previa y favorable de la Gerencia de Riesgos y de la Gerencia Legal, para luego ser aprobado por el Directorio del FMV.

De la Evaluación y Estructuración de Fideicomisos

5.29. El FMV realizará la evaluación del Proyecto, del Promotor, del Constructor, del Comercializador y del Gerente de Proyecto, de ser el caso, según lo establecido en las presentes Políticas. En función a la mencionada evaluación, se elaborará una propuesta del Proyecto con Fideicomiso que incluirá la estructura, condiciones y términos financieros, técnicos, legales y comerciales del Proyecto que se llevaría a cabo mediante un Contrato de Fideicomiso. El FMV, a través de su Directorio, deberá aprobar la constitución de Fideicomisos presentados por la Gerencia General, a propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. La propuesta será evaluada previamente por la Oficialía de Cumplimiento, Gerencia Legal y Gerencia de Riesgos. Esta propuesta incluirá la elaboración de un informe de viabilidad realizado por una empresa que deberá cumplir los requisitos detallados en el Anexo 7 de las presentes Políticas. El contenido mínimo del informe de viabilidad será lo indicado en el Anexo 18 de las presentes Políticas. Dicha evaluación será a solicitud de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales. En caso los Proyectos con Fideicomiso contemplen excepciones a las presentes Políticas, éstas deberán ser señaladas y aprobadas expresamente por el Directorio del FMV, con el respectivo sustento técnico y legal por cada una de las excepciones planteadas.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 16 de 46

- **5.30.** El FMV cobrará una Comisión de Estructuración de Fideicomisos no reembolsable, que será de 0.75% calculado sobre el costo total del del Proyecto o Etapa teniendo un tope de 40.5 UIT más IGV, la cual se cobrará en dos (2) momentos:
 - a) En la solicitud de evaluación del proyecto presentada, máximo dentro de los dos (2) días útiles posteriores de la recepción de la documentación completa, validada por el FMV. El monto de esta Comisión es de 4.65
 UIT más IGV y será destinada a cubrir los gastos asociados de la elaboración del informe de viabilidad técnicoeconómica.
 - b) Posterior a la aprobación por parte del Directorio del FMV y como condición previa a la firma del contrato, se deberá pagar la diferencia que corresponda más IGV.
- **5.31.** El Promotor deberá presentar una Carta Fianza por el 20% del costo total del Proyecto antes de la firma del contrato la misma que deberá ser emitida por una ESFS con clasificación de riesgo por fortaleza financiera A-AA+.
- **5.32.** El FMV cobrará una Comisión por el Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario según el tarifario vigente del FMV, el mismo que será asumido por el Promotor o el Fideicomitente, según corresponda, y estará establecida en el Contrato de Fideicomiso.
- 5.33. El FMV evaluará como mínimo los siguientes aspectos en cada propuesta de Proyecto con Fideicomiso:
 - Seriedad o carácter de los participantes en el Proyecto: Se evaluarán las calificaciones formales, experiencia previa, trayectoria, comportamiento crediticio, entre otros conceptos, de las empresas, sus principales accionistas, directores, representantes legales y/o gerente general. Este análisis implica, además, la verificación de las Listas PLAFT, a fin de determinar si las citadas personas se encuentran comprendidas en las mismas, o que presenten denuncias, sentencias y/o investigaciones abiertas o vigentes por materia de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, tráfico de terrenos y/o corrupción de funcionarios. A potestad del FMV, se podrá evaluar la aprobación del fideicomiso si los participantes presentan denuncias y/o investigaciones por LA/FT y Corrupción. Para evaluar este punto se verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo 1 de las presentes Políticas.
 - **Grupo Económico:** Si el promotor tiene menos de dos (2) años de constitución, se evaluará al Grupo Económico según el Anexo 16 de las presentes Políticas. El FMV se reserva el derecho de evaluar al Grupo Económico aun cuando tenga más de dos (2) años de constitución.
 - Experiencia, formación académica y capacidad gerencial del Promotor: Se evaluará que las personas naturales que conforman la plana de profesionales contratados por el Promotor cumplan con las condiciones establecidas en el Anexo 2 de las presentes Políticas.
 - **Experiencia del Constructor:** En el caso que el Promotor sea distinto al Constructor, se evaluará que el Constructor cumpla con los requisitos establecidos en el Anexo 3 de las presentes Políticas.
 - **Experiencia del Comercializador:** En el caso que el Promotor sea distinto al Comercializador, se evaluará que éste cumpla con los requerimientos establecidos en el Anexo 4 de las presentes Políticas.
 - **Experiencia del Gerente del Proyecto:** En caso de que el Gerente de Proyecto sea distinto al Promotor, se evaluará que este cumpla con los requerimientos y condiciones establecidas en el Anexo 2 de las presentes Políticas.
 - Solidez Económica y Financiera del Promotor y del Constructor: Se realizará un análisis de la evolución y solidez económica financiera del Promotor y del Constructor, según sea aplicable, los indicadores financieros de cumplimiento serán establecidos en el Anexo 16 de las presentes Políticas.

 Asimismo, se deberá considerar lo siguiente:



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 17 de 46

- a) Cuando el Promotor tiene menos de dos (02) años de antigüedad deberá contar con la fianza solidaria del Grupo Económico. El FMV se reserva el derecho de solicitar la fianza solidaria aun cuando el Promotor tenga más de dos (2) años de constitución.
- b) Se debe cumplir con los límites de los 3 indicadores financieros.
- c) Queda a potestad del FMV evaluar la aprobación del Fideicomiso, si los indicadores del Promotor cumplen 2 de los 3 indicadores señalados.
- d) Si el Promotor tiene menos de 2 años, se evalúa los indicadores del Grupo Económico.
- e) Queda a potestad del FMV evaluar la aprobación del Fideicomiso, si los indicadores del Grupo Económico cumplen 2 de los 3 indicadores señalados.
- Situación registral del terreno: El FMV evaluará la situación registral del Terreno mediante un Certificado Registral Inmobiliario (CRI), el cual no deberá tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario, verificando también que el Terreno no cuente con cargas y gravámenes mediante un estudio de títulos el cual no deberá tener una antigüedad mayor a (30) días calendario, el costo de dicho estudio será asumido por el Promotor y será presentado en la solicitud, asimismo el FMV podrá solicitar la documentación adicional que considere pertinente y cumplir los requisitos establecidos en el Anexo 13 de las presentes Políticas. El FMV podrá requerir a un Estudios de Abogados un informe legal donde se pronuncie sobre parámetros urbanísticos, temas edificatorios, superposiciones y derechos de terceros, afectaciones viales, habilitación urbana, entre otros. Los costos del Estudio de Abogados serán asumidos por el Promotor.
- **Ubicación y Diseño**: Deberá considerarse en la evaluación que el Promotor sustente que el Terreno se encuentre ubicado fuera de zonas de alto riesgo no mitigable (EVAR), fuera de zonas arqueológicas (CIRA), fuera de reservas naturales nacionales (SERNANP) y que no afecten patrimonios culturales de la nación, así como que el sistema constructivo esté adecuado a las condiciones del Terreno donde se desarrollará el Proyecto, respetando la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor deberá cumplir los requisitos establecidos en el Anexo 14 de las presentes Políticas.
- Mercado, Oferta y Demanda: Se deberá requerir que el Promotor presente un análisis de mercado en la zona de influencia del Proyecto, con una antigüedad no mayor a doce (12) meses, mediante la cual se definirá la cantidad y estado de la oferta vigente en la zona, el rango de precios promedio, las características de la oferta inmobiliaria, la demanda potencial según rango de precio y un estimado de la velocidad de ventas actual y esperada, así como cualquier otro criterio que el FMV determine en su momento. Asimismo, deberá cumplir los requisitos establecidos en el Anexo 15 de las presentes Políticas.
- **Documentos técnicos:** A la solicitud, la propuesta a evaluar deberá contar con la Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobadas por la Autoridad Competente.
- Factibilidad de servicios: La propuesta a evaluar deberá contar con certificados de factibilidad de agua, alcantarillado y electricidad emitido por las EPS u otra Autoridad Competente. Las factibilidades deberán presentar condición de aprobada no condicionada. El FMV podrá solicitar la opinión técnica de un perito especialista en obras de saneamiento que ratifique que el abastecimiento de agua potable, a través de fuentes propias o externas, se encuentra garantizado para el Proyecto. El costo de este informe deberá ser asumido por el Promotor (Anexo 11).
- Estructura de Costos y Rentabilidad: El FMV deberá validar, mediante opinión propia, o la de un tercero experto escogido por el FMV que cumpla con los requisitos establecidos en el Anexo 5 de estas Políticas, la razonabilidad de los costos del íntegro del Proyecto. La rentabilidad operativa referencial sobre el valor total de las ventas del proyecto deberá ser mayor a 14%. La inversión total deberá incluir el íntegro de costos esperados del Proyecto incluido Terreno, Costos Directos y Costos Indirectos, éstos últimos deberán



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 18 de 46

incluir también: las comisiones del Fiduciario, del Supervisor Técnico Financiero, los costos del saneamiento registral, los costos de los seguros y otros que correspondan.

En caso el proyecto considere varias etapas y que las obras de cabecera de esta primera etapa sirvan para abastecer de servicios a las etapas subsiguientes, la rentabilidad mínima exigida será del 1% para la primera etapa.

- Estructura Financiera: Para solicitar la evaluación al FMV, el Aporte Fideicomitente deberá ser como mínimo del 25% de la inversión total del Proyecto o de la Etapa. En caso se requiera mayor Aporte para culminar al 100% las obras de infraestructura necesarias para proveer los servicios de luz, agua y alcantarillado, este Aporte Fideicomitente deberá cubrir el 100% del costo total de las obras de infraestructura necesarias para que al finalizar el proyecto o etapa se puedan entregar las viviendas con estos servicios completos. Asimismo, en caso se requiera de fondos adicionales para el desarrollo del Proyecto, el Promotor tendrá la obligación de aportarlos dentro del plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
 - a) El Aporte Fideicomitente se compone de la siguiente forma: Terreno: Entre 1% y 10% del costo total del Proyecto. El valor del terreno que se considera es el valor de tasación comercial de dicho terreno. La tasación no deberá tener una antigüedad mayor a noventa días (90) al momento de la solicitud. Para efectos de constituir el patrimonio Fideicometido, se considerará el valor comercial del terreno.
 - b) Inversiones en Costos Directos e Indirectos: Como mínimo 15% del costo total del Proyecto y siempre cubriendo como mínimo el 25% de Aporte Fideicomitente o hasta cubrir el 100% del costo de las obras de infraestructura para proveer los servicios de luz, agua y alcantarillado.

En ningún caso, los Ahorros, el BFH y los Financiamientos Complementarios Techo Propio serán considerados Aportes del Fideicomitente.

Al momento de la Verificación, el nivel de Preventa solicitado al promotor Fideicomitente dentro de la estructura financiera será como mínimo del 55% de la inversión total del proyecto o etapa.

Asimismo, al momento de la Verificación el ahorro y/o créditos Techo Propio generados deberán de ser como mínimo del 15% del costo total del proyecto. Los ahorros deberán estar abonados en la cuenta del patrimonio fideicometido correspondiente. Por otro lado, los créditos Techo Propio deberán ser verificados a fin de posteriormente ser transferidos a la cuenta del fideicomiso.

Será responsabilidad del Promotor gestionar los fondos necesarios, con excepción de los BFH a cargo del FMV, que permitan la culminación del proyecto en los términos contratados; para lo cual se obliga a: i) realizar aportes dinerarios al fideicomiso, ii) realizar las gestiones comerciales para alcanzar el nivel de ventas de equilibrio y/o iii) gestionar líneas de crédito directas con una o más IFIs.

El Promotor podrá incorporar como parte de la estructura financiera del Proyecto, una línea de financiamiento, otorgada por una IFI directamente al promotor inmobiliario, que cubra parte de la inversión. La IFI tendrá la categoría de fideicomisario junior.

- Plazo del Proyecto o Etapa: El plazo del Proyecto se computará a partir de la suscripción del contrato del Fideicomiso con el FMV, hasta la formalización e inscripción de los contratos de compraventa de las VIS celebrados entre los GFB y el Promotor, y la inscripción de las garantías hipotecarias a favor de las IFI que otorquen los Financiamientos Complementarios Techo Propio, de ser el caso.
- Repago del financiamiento: En caso la estructura contemple el desembolso de financiamientos por parte de una IFI, se evaluará la capacidad del Proyecto para el repago de este, considerando que únicamente se podrá realizar pagos o pre-pagos de los financiamientos desembolsados hasta la obtención de la Resolución Municipal de Conformidad de Obra, con la recepción expresa por las Autoridades Competentes de las obras de saneamiento de agua, alcantarillado y electricidad operativos. El Supervisor Técnico Financiero validará



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 19 de 46

mediante un Informe de Conformidad de Obras cuyo contenido se detalla en el Anexo 17 de las presentes Políticas, validados por el Supervisor Técnico Financiero y siempre y cuando se cuenten con fondos suficientes en las cuentas del Fideicomiso.

De la designación del Fiduciario y del Supervisor Técnico-Financiero

- **5.34.**La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales del FMV tendrá la facultad de designar al Fiduciario de las empresas que prestan servicios fiduciarios listadas en el Anexo 6 de las presentes Políticas.
- **5.35.**De igual manera, la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales del FMV tendrá la facultad de designar al Supervisor Técnico-Financiero, los cuales deben contar con las características indicadas en el Anexo 7 de las presentes Políticas.

De la Formalización e Informes de Verificación de Condiciones

- 5.36. Una vez firmado el Contrato del Fideicomiso, el Promotor tendrá como máximo ciento ochenta (180) días, los mismos que solo podrán será ampliados hasta por ciento ochenta (180) días, según evaluación del FMV, para cumplir con las condiciones establecidas en el inciso C) del Anexo 8 de las presentes Políticas. Una vez aprobados por el Directorio del FMV, los Proyectos estructurados a través de Fideicomisos serán formalizados mediante la firma del Contrato de Fideicomiso correspondiente por parte de todos los intervinientes y del otorgamiento de su respectiva escritura pública. Ello generará la transferencia de los activos al dominio fiduciario constituido en virtud del Contrato de Fideicomiso, generándose la obligación de inscripción en el Registro Público de Propiedad Inmueble, Registro Mobiliario de Contratos, Central de Riesgos de la SBS y cualquier otro registro que corresponda, dentro del plazo que para tal fin se prevea en el Contrato de Fideicomiso. Esta es una obligación exclusiva del Promotor.
- **5.37.**El FMV podrá requerir los servicios de alguno de los Estudios de Abogados para efectos de la revisión, negociación, coordinación con las partes intervinientes en el Contrato de Fideicomiso, así como la debida formalización del Contrato de Fideicomiso. Los costos del Estudio de Abogados serán asumidos por el Promotor.
- **5.38.**Los Contratos de Fideicomiso y/o sus adendas deberán ser firmados por dos (2) apoderados, debiendo contar con el visto de la Gerencia Legal.
- **5.39.** El plazo establecido para la suscripción del Contrato de Fideicomiso desde su aprobación por el Directorio no deberá exceder los sesenta (60) días calendario, desde su comunicación al Promotor. En el caso que habiéndose cumplido este plazo no se haya suscrito el contrato de fideicomiso, el Acuerdo de Directorio referido quedará sin efecto y en dicho caso se deberá ratificar los acuerdos de las diversas gerencias y elevar los recaudos para una nueva aprobación del Directorio.
- **5.40.** El Supervisor Técnico Financiero validará el cumplimiento de las condiciones de verificación establecidas en la sección C del Anexo 8 de las presentes Políticas, una vez que el FMV haya verificado previamente el cumplimiento de las condiciones estipuladas para el desembolso de los BFH. Las condiciones mínimas de cumplimiento se encuentran reflejadas en el Anexo 8 de las presentes Políticas. En caso no se cumplan con estas condiciones mínimas de cumplimiento dentro del plazo establecido, el Contrato de Fideicomiso se dará por resuelto, debiendo el Fiduciario restituir los aportes existentes en el Fideicomiso a los que corresponda, de acuerdo con el orden de prelación definido en el Contrato de Fideicomiso.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 20 de 46

- **5.41.**Los Contratos de Fideicomiso contendrán una cláusula donde se señale que los desembolsos de BFH para Proyectos, están supeditados a la disponibilidad presupuestal, no asumiendo el FMV ninguna responsabilidad en caso producirse demoras o dilaciones por este motivo.
- **5.42.**Los Contratos de Fideicomiso deberán incorporar la obligación del Fiduciario, de realizar el seguimiento y fiscalización respecto de las acciones que lleve a cabo el Promotor para el saneamiento legal del Proyecto y de las VIS. La obligación del Supervisor Técnico Financiero será hasta que se obtenga la Resolución Municipal de Conformidad de Obra y la recepción expresa de las obras por parte de las Autoridades Competentes de saneamiento de agua, alcantarillado y electricidad operativos y habilitación urbana.
- **5.43.**Una vez emitido el informe de Verificación por parte del Supervisor Técnico-Financiero, éste debe ser validado por la GPIS,

De la Cobertura de Riesgo Inmobiliario

- **5.44.** Las IFI que otorguen Financiamientos Complementarios Techo Propio, podrán hacer uso del servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario a fin de respaldar estos Financiamientos desembolsados, siempre que cuenten con Línea de Crédito o Línea de Cobertura Crediticia conforme a lo dispuesto en el Reglamento del CRI.
- **5.45.** El otorgamiento de la Cobertura de Riesgo Inmobiliario se deberá realizar considerando las Etapas y número de unidades del Proyecto.
- **5.46.**En los Proyectos en los que las IFI otorguen Financiamientos Complementarios Techo Propio para la adquisición de VIS, deberán intervenir o suscribir adendas a los Contratos de Fideicomiso en calidad de Fideicomisarios Junior, además del Convenio de Participación con el FMV y el Promotor.

De los Desembolsos y la Administración de flujos dinerarios en las cuentas del Fideicomiso

- **5.47.** El Promotor se encontrará obligado a canalizar los Ahorros a las cuentas del Fideicomiso.
- **5.48.**El FMV deberá realizar la transferencia a las cuentas del fideicomiso de los recursos de los BFH a solicitud del Promotor (y siempre que se hayan cumplido las condiciones mínimas del inciso C del Anexo 8), ello en correspondencia con la decisión del GFB de un contrato de compraventa y de acuerdo con la normativa vigente.
- **5.49.**Los Financiamientos Complementarios Techo Propio otorgados por una IFI en un Proyecto que cuente o no con el servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario deberán ser desembolsados a una cuenta recaudadora diferente a las cuentas recaudadoras donde se desembolsen los BFH y Ahorros.
- **5.50.**Los desembolsos desde las cuentas del Fideicomiso hacia el Promotor o Constructor serán realizados por el Fiduciario a las cuentas que correspondan, en función a los cronogramas de desembolso aprobados y serán como máximo 15% del costo total del proyecto para el primer desembolso y los posteriores desembolsos serán como máximo mensual de 10% del costo total del proyecto, los desembolsos serán realizados a la periodicidad estipulada en el Contrato de Fideicomiso, a lo solicitado y sustentado por el Promotor y a lo verificado físicamente, y finalmente autorizado en cada oportunidad por el Supervisor Técnico-Financiero. En caso el Supervisor Técnico Financiero verifique que no se han invertido en el proyecto el 100% de los recursos desembolsados, no se procederá a realizar más desembolsos hasta que se compruebe la utilización en el proyecto del 100% desembolsado según lo aprobado por el Supervisor Técnico para los costos directos e indirectos.
- **5.51.**Las cuentas del fideicomiso de BFH, Ahorros y donde se depositen los Financiamientos Complementarios Techo Propio deberán ser independientes y remuneradas de acuerdo con las condiciones de mercado.
- 5.52. Los intereses generados en las cuentas del Fideicomiso por los BFH son del FMV a la Conclusión del Fideicomiso.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 21 de 46

Del Seguimiento

- **5.53.**El FMV, a través de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS), realizará el seguimiento mensual al Fideicomiso y al Proyecto, sobre la base de los informes periódicos del Supervisor Técnico-Financiero, del Fiduciario y sobre la base de cualquier comunicación intercambiada con cualquiera de las partes intervinientes en el Proyecto, debiendo presentar al Directorio informes semestrales los meses de enero y julio de cada año sobre el estado de los Fideicomisos, sin perjuicio de alertar de cualquier evento o circunstancia que afecte o pudiese afectar el desarrollo del Proyecto de manera inmediata.
- **5.54.**La Gerencia de Riesgos solicitará a la GPIS realizar visitas inopinadas a los proyectos inmobiliarios, así como, emitir informes de las visitas realizadas trimestrales al Comité de Riesgos, respecto al cumplimiento y avances de estos. No obstante, cualquier vicio oculto es de entera responsabilidad del Promotor y/o Fideicomitente o de las Autoridades Competentes.
- **5.55.**Los informes del Supervisor Técnico-Financiero deberán incluir, como mínimo, la información contenida en el Anexo 9 de las presentes Políticas.
- **5.56.**Los informes del Fiduciario deberán incluir, la información establecida en el Anexo 10 "Contenido del informe del fiduciario" de estas Políticas.

De la Finalización de Obra, Culminación del Proyecto y Cierre del Fideicomiso

- **5.57.**El FMV considerará finalizadas las obras de un Proyecto con el respectivo informe de verificación de finalización de obra del Supervisor Técnico Financiero, el cual deberá contener la información detallada en el Anexo 12 de las presentes Políticas.
- **5.58.** A la obtención de la Resolución Municipal de Conformidad de Obra, con la recepción expresa por las Autoridades Competentes de las obras de saneamiento de agua, alcantarillado y electricidad operativos, el Supervisor Técnico Financiero validará mediante un Informe de Conformidad de Obras cuyo contenido se detalla en el Anexo 17 de las presentes políticas.
- **5.59.**La carta fianza del 20% podrá ser cambiada por una carta fianza del 5% del costo total del proyecto una vez que se cumplan las condiciones señaladas en el punto anterior, de no cumplirse la carta fianza deberá mantenerse vigente garantizando el 20% del costo total del proyecto.
- 5.60. El FMV considerará que ha ocurrido el Conclusión del Proyecto cuando, además de haberse finalizado las obras:
 - Se haya entregado las unidades inmobiliarias debidamente inscritas en SUNARP a los GFB que firmaron un contrato de compraventa.
 - Se haya constituido y formalizado las hipotecas a favor de las entidades que otorgaron Financiamientos Complementarios Techo Propio.
 - Se haya cancelado el íntegro de los financiamientos para la construcción que, de ser el caso, se hayan desembolsado.
 - En caso corresponda, se cuente con las Actas de Conformidad de vivienda terminada suscritas por los GFB.
 - Se haya recibido la Resolución Municipal de Conformidad de Obra, con la recepción expresa por las Autoridades Competentes de las obras de saneamiento de agua, alcantarillado y electricidad operativos. Dicha condición deberá ser validado por el Supervisor Técnico Financiero mediante un Informe de Cierre cuyo contenido se detalla en el Anexo 17 de las presentes políticas



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 22 de 46

- Se haya realizado el Saneamiento Físico Legal en un plazo de hasta dos (2) años, prorrogable en 12 meses adicionales con el debido sustento.
- El Fideicomitente haya asumido los costos de mantenimiento del Fideicomiso y del saneamiento Físico Legal, sin guedar saldo pendiente de pago.

En caso no se cumpla lo indicado líneas arriba, el FMV ejecutará la carta fianza.

5.61. Para proceder a la terminación del Fideicomiso por haberse producido la Conclusión del Proyecto, el Fiduciario solicitará al FMV, a la IFI otorgante de financiamientos para la construcción y/o a las IFI otorgantes de Financiamientos Complementarios Techo Propio, que emitan su respectiva conformidad, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, la terminación del fideicomiso se producirá una vez que se independice y se inscriba en registros públicos las viviendas, momento en el cual se liberará la carta fianza. Además, el Fideicomitente tiene la obligación de atender cualquier reclamo de acuerdo con la normativa vigente. Es necesario que no exista ningún reclamo pendiente de atención para la Conclusión del Proyecto, caso contrario el FMV solicitará al fiduciario la ejecución de la Carta Fianza.

De la sustitución del Constructor, Promotor, Comercializador, Gerente de Obra, Supervisor Técnico y Financiero y del Fiduciario

5.62.El Contrato de Fideicomiso establecerá los supuestos en los cuales el FMV se encontrará facultado a sustituir unilateralmente, en uno o más de sus roles, a las siguientes partes: Promotor, Constructor, Comercializador, Gerente de Proyecto, Gerente de Obra, Supervisor Técnico Financiero y/o al Fiduciario.

De la Ejecución y Liquidación del Fideicomiso

- **5.63.**El FMV, ante algún incumplimiento por parte del Promotor, del Constructor u otro Fideicomitente, tendrá la facultad para solicitar directamente al Fiduciario que proceda con la ejecución y liquidación total o parcial del Fideicomiso, con la aprobación del Directorio del FMV, previa opinión favorable de la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos, a propuesta de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales.
- **5.64.**Con el producto de dicha ejecución de activos, se atenderán las devoluciones que correspondan, en el orden de prelación acordado por las partes, el cual deberá considerar en primer término (i) los BFH directamente al FMV y los Ahorros a los GFB (deben estar al mismo nivel y devolverse conjuntamente: elegibilidad y ahorro) y, de corresponder (ii) Gastos y costos que se generen como consecuencia de la administración, tributos, defensa, devolución, ejecución y/o extinción del patrimonio fideicometido (iii) los Financiamientos Complementarios Techo Propio a favor de las IFI, (iv) amortizar y/o cancelar los préstamos brindados por la IFI al fideicomitente para la ejecución del proyecto, de corresponder
- **5.65.** Sin perjuicio de lo señalado previamente, el Contrato de Fideicomiso podrá contemplar la facultad del FMV que, con cargo a los recursos existentes en las cuentas del Fideicomiso, complete total o parcialmente el Proyecto, y luego de ello llevar a cabo la ejecución de los activos según lo establecido en el numeral 5.65 anterior.
- **5.66.**En caso de ejecución se deberá cancelar el código del proyecto de acuerdo lo estipulado en el Reglamento Operativo para acceder al bono familiar habitacional, para la modalidad de aplicación de adquisición de vivienda nueva.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 23 de 46

Del Término del Fideicomiso

5.67. De producirse una causal de término del Contrato del Fideicomiso, según lo estipulado en el Artículo 269° de la "Ley del Sistema Financiero", sin que se haya cumplido con la finalidad de éste y se mantenga obligaciones pendientes de devolución por concepto de BFH, Ahorros y/o Financiamiento Complementario Techo Propio, el FMV tendrá la facultad de contratar los servicios fiduciarios de otra entidad debidamente acreditada. De no encontrarse un reemplazo en el periodo establecido en la Ley N° 26702 de la Ley General del Sistema Financiero, el FMV podrá dar por resuelto el Contrato de Fideicomiso, instruyendo al Fiduciario a que proceda con la ejecución de los bienes fideicometidos, así como a la restitución de los aportes a los Fideicomitentes, según corresponda.

De la Modificación del(los) Contrato(s) de Fideicomiso

- **5.68.** El Contrato de Fideicomiso deberá tener una cláusula que estipule que no será posible la modificación de los términos y condiciones del contrato, en caso el FMV no haya brindado su consentimiento previo y participe como firmante en la adenda de modificación. Cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá contar con la opinión previa de la Gerencia Legal y la Gerencia de Riesgos, para luego ser aprobado por el Directorio del FMV.
- **5.69.**La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales será la encargada de proponer modificaciones al Contrato de Fideicomiso que no sean de necesaria aprobación por el Directorio en los siguientes supuestos: (i) modificaciones para la extensión del plazo para la culminación del Proyecto menores a seis (06) meses, (ii) incrementos del presupuesto menores al (diez) 10 % del costo total del proyecto que no comprometan la culminación de este. En estos casos, el FMV podrá participar de la modificación del Contrato de Fideicomiso con la opinión previa favorable de la Gerencia de Riesgos y de la Gerencia Legal y la aprobación de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, y serán informados en los reportes periódicos de la GPIS a la Gerencia General.

6. Políticas de Excepción para fideicomisos de salvataje de proyectos garantizados por EFRIL.

- **6.1.** EL FMV realizará una evaluación técnica, financiera y legal de Proyectos que hayan sido garantizados por una EFRIL, con el fin de determinar si es conveniente que dicho Proyecto sea objeto de salvataje por parte del FMV.
- **6.2.** Es política del FMV, en los casos en los que ello resulte conveniente, proponer soluciones y esquemas de financiamiento alternativos a través de fideicomisos (los "<u>Fideicomiso de Salvataje</u>") que permitan que los Proyectos que recibieron desembolsos de Ahorros, BFH y Financiamientos Complementario Techo Propio, y que hayan sido garantizados por EFRIL, retomen viabilidad a efectos de que se minimice o evite la pérdida que se podría generar por la no finalización de dichos Proyectos.
- **6.3.** Se autoriza que se constituya Fideicomisos de Salvataje con activos inmobiliarios previamente gravados en primer orden a favor de una EFRIL. Por transparencia, se comunicará y coordinará con los administradores de la EFRIL sobre la constitución del Fideicomiso de Salvataje, debiendo la EFRIL (i) aceptar no ejecutar sus garantías hipotecarias sobre las VIS hasta la formalización de la compraventa de dichas VIS; o, (ii) ceder la posición contractual sobre las garantías hipotecarias o cualquier otra garantía a favor del FMV.
- **6.4.** Cabe indicar que los contratos de compraventa que se celebren a partir de la constitución del Fideicomiso de Salvataje deberán contener una cláusula especificando la situación de los gravámenes previos y de la constitución



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 24 de 46

del Fideicomiso de Salvataje, a efectos de informar adecuadamente a los GFB de esta situación. Asimismo, el Promotor deberá suscribir adendas a los contratos de compraventa anteriores celebrados con los GFB, mediante la cual se deje constancia que el inmueble sobre el cual se desarrolla el Proyecto ha sido transferido en dominio fiduciario a un Fideicomiso de Salvataje.

- **6.5.** En caso de incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso que genere la ejecución de los activos fideicometidos, el contrato establecerá en primer orden de prelación el cumplimiento de obligaciones de la EFRIL que mantiene a su favor los activos en garantías en primer rango, obligándose esta última a levantar las garantías que tenga a su favor, a efectos de facilitar la ejecución del Fideicomiso.
- 6.6. Se permite la inversión de obras de carácter público en beneficio del Proyecto, ejecutadas por entidades públicas.
- 6.7. En el marco de los Fideicomisos de Salvataje, el FMV podrá otorgar a otras ESFS con línea vigente en el FMV una cobertura de riesgos excepcional por el 100% de los desembolsos que se realicen a las cuentas del Fideicomiso de Salvataje, por concepto de crédito para la construcción o créditos hipotecarios. Esta cobertura de riesgo por el 100% se otorgará desde el desembolso, sin necesidad que se constituya la garantía en primer rango a favor de la ESFS, ello a efectos de otorgar una segunda fuente de repago válida para que las ESFS puedan participar en el financiamiento de estos Proyectos. La mencionada cobertura de riesgo otorgada por el FMV se dará hasta que se consiga el levantamiento del gravamen por parte de la EFRIL y la nueva ESFS pueda constituir las garantías correspondientes.
- **6.8.** Para cada caso en particular la Gerencia Legal, Gerencia de Riesgos, la Gerencia de Finanzas y la Gerencia de Operaciones evaluarán y estimarán sobre la base de la clasificación crediticia de los actores, la estructura de financiamiento propuesta, plazos y los flujos esperados, el impacto en provisiones que generará el otorgamiento de la cobertura de riesgo crediticio por el 100% por parte del FMV, a partir de lo cual se definirán las condiciones, comisiones y procedimientos para el otorgamiento de dicho servicio y que se incorporarán y serán materia de aprobación en la propuesta de Fideicomiso de Salvataje, los cuales deberán ser asumidos por el Promotor, con cargo a los flujos del Proyecto, en el momento en que el FMV lo considere pertinente.
- **6.9.** Los Fideicomisos de Salvataje constituidos bajo este marco excepcional, serán considerados garantía para el desembolso de Ahorros, BFH e inclusive, podrán garantizar créditos para la construcción o créditos hipotecarios colocados por otra ESFS que haya recibido cobertura de riesgo excepcional del 100% otorgada por el FMV.
- **6.10.** El FMV podrá evaluar participar en Fideicomisos de Salvataje siempre que exista algún desembolso previamente realizado de Ahorro, BFH o Financiamiento Complementario Techo Propio en el marco del Proyecto.
- **6.11.**El Aporte Fideicomitente, las utilidades del Proyecto o el 5% del Ingreso por Ventas definidas en la Políticas podrán ser liberados antes de la culminación de las obras únicamente para cancelar obligaciones en la EFRIL a efectos de acelerar la liberación de garantías y bajo instrucción expresa del FMV.
- **6.12.**La Comisión de Estructuración del FMV podrá ser cobrada una vez que se culmine la construcción del Proyecto o la Etapa evaluada del Proyecto, acorde a los resultados y flujos esperados. El importe será de 0.75% del íntegro de la inversión total.
- **6.13.**La rentabilidad referencial proyectada del Proyecto o Etapa deberá ser de al menos 3%, sin considerar Impuesto a la Renta.
- **6.14.** El Aporte Fideicomitente mínimo deberá ser del 10% de la inversión total estimada del Proyecto o Etapa. En caso el porcentaje aprobado en la estructura de financiamiento establecida en origen haya sido menor, el(los) Fideicomitente(s) deberá(n) hacer aportes en efectivo a las cuentas del Fideicomiso de Salvataje o ser valorizados en obra hasta que se consiga el 10% mínimo establecido.
- **6.15.** Durante el proceso de evaluación o de ratificación se deberá validar que los fondos provenientes de los créditos directos para la construcción o el Proyecto en general o venta de unidades inmobiliarias (Ahorros, BFH o



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 25 de 46

Financiamiento Complementario Techo Propio) se hayan canalizado hacia el Proyecto, debiendo encontrarse debidamente valorizados por el Supervisor Técnico Financiero, retenidos en cuenta de la EFRIL con confirmación de ésta o depositados en la cuenta del nuevo Fideicomiso de Salvataje.

- **6.16.**La EFRIL deberá informar al Promotor o al FMV sobre el íntegro de las obligaciones que mantenga el Promotor y que deben ser cumplidas para que se proceda a la liberación de fondos, garantías u otros, las mismas que deberán ser consideradas como parte de las obligaciones u objeto del Fideicomiso de Salvataje.
- **6.17.**La propuesta de participación del FMV en los Fideicomisos de Salvataje, incluida la estructura y condiciones deberá contar con la opinión favorable del Comité de Riesgos, así como de la Gerencia Legal, y luego aprobada por el Directorio del FMV, a propuesta de la Gerencia General. Cualquier aspecto no especificado en las presentes políticas, por excepción se ceñirá a las políticas generales y específicas. Cualquier aspecto no contemplado en las presentes Políticas deberá contar con la opinión previa favorable de la Gerencia de Riesgos y de la Gerencia Legal, y luego aprobado por el Directorio del FMV ante la propuesta de la Gerencia General. La propuesta deberá contar con la evaluación previa de la Oficialía de Cumplimiento.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 26 de 46

Anexo 1

Seriedad o Carácter de los Participantes del Fideicomiso y del Grupo Económico

- Reporte de central de riesgo crediticio del promotor/Constructor sus accionistas, directores, representantes legales y Gerente General con una calificación del 100% entre Normal y CPP en los últimos doce (12) meses.
- Reporte de central de riesgo crediticio del Grupo Económico con una calificación del 100% entre Normal y
 CPP en los últimos doce (12) meses.
- Informe de la Oficialía de Cumplimiento. A potestad del FMV, se podrá evaluar la aprobación del fideicomiso si los participantes y/o Grupo Económico presentan denuncias y/o investigaciones por LA/FT y Corrupción.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 27 de 46

Anexo 2

Experiencia, formación académica y capacidad gerencial del Promotor y Gerente del Proyecto

- Organigrama del equipo de profesionales responsables a cargo del proyecto.
- Hoja de vida (CV documentado) de los profesionales responsables de la empresa promotora Gerente General, Gerente Comercial o Gerente de Finanzas, precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios.
- Los profesionales responsables Gerente General, Gerente Comercial o Gerente de Finanzas deberán remitir su Certificado Único Laboral para Personas Adultas emitido por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo.
- En caso el Promotor sea Constructor, deberá remitir tres (3) conformidades de obras y recepción de habilitación urbana y/o de servicios de saneamiento y electrificación, de proyectos de similar magnitud.

En caso se contrate un Gerente del Proyecto deberá remitir hoja de vida (CV documentado) de los profesionales responsables precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios, dentro de los cuales al menos 1 de los profesionales responsables deberá acreditar haber participado en por lo menos 1 proyecto de similares características en el marco del programa Techo Propio. Asimismo, se deberá presentar el contrato con el Promotor.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 28 de 46

Anexo 3

Experiencia del Constructor

- El Constructor deberá contar con experiencia previa en el rubro de edificaciones, habilitación urbana y obras de cabecera e infraestructura acreditando como mínimo la ejecución y entrega exitosa de tres (3) proyectos de similar envergadura, dentro de los cuales al menos un (1) proyecto deberá haber sido registrado en el programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.
- Deberá remitir tres (3) conformidades de obras y recepción de habilitación urbana y/o de servicios de saneamiento y electrificación, de proyectos de similar magnitud.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 29 de 46

Anexo 4

Experiencia del Comercializador

- Contrato de servicio entre el Promotor y el Comercializador.
- Hoja de vida (CV documentado) de los profesionales responsables Gerente General, Gerente Comercial o
 Gerente de Finanzas precisando los proyectos en los cuales han participado, acreditando una experiencia
 mínima de cinco (05) años en proyectos inmobiliarios de vivienda social.

Relación de proyectos de similar magnitud al de la evaluación, en la que el Comercializador haya participado.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 30 de 46

Anexo 5

Requisitos que deben cumplir los expertos

Requisitos para personas naturales y/o jurídicas:

- Acreditar 05 años de experiencia en la estructuración de proyectos inmobiliarios en el sistema financiero como persona jurídica.
- El personal que conformará el equipo de trabajo deberá acreditar al menos un profesional con 10 años de experiencia en la estructuración de proyectos inmobiliarios (personas naturales y jurídicas).
- Listar sus 3 principales clientes de entidades del sistema financiero con que haya trabajado en los últimos 3 años, indicando la fecha de su último servicio y facturación anual. Adicionalmente adjuntar carta de recomendación y/o última factura por el servicio de estructuración de proyectos inmobiliarios.
- No figurar en la Relación de proveedores sancionados por el Tribunal de Contrataciones del Estado con sanción vigente.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 31 de 46

Anexo 6

Listado de posibles Fiduciarios

• Empresas Autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para brindar servicios fiduciarios.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 32 de 46

Anexo 7

Requisitos por cumplir por el Supervisor Técnico Financiero y empresa encargada del Informe de Viabilidad

El Supervisor Técnico Financiero y el Perito Evaluador Externo por contratar deberán cumplir con los requisitos establecidos a continuación:

- Acreditar 5 años de experiencia en Supervisión de Obras en el sistema financiero.
- Listar sus 3 principales clientes de entidades del sistema financiero con que haya trabajado en los últimos
 3 años, indicando la fecha de su último servicio y facturación anual. Adicionalmente adjuntar carta de recomendación y/o última factura.
- Se requiere que la Empresa Supervisora y personal contratado para brindar el servicio, sean profesionales de la especialidad de Ingeniería Civil y/o Arquitectura, con código REPEV vigente en la especialidad de inmuebles. Asimismo, indicar la cantidad de supervisores aptos para firmar el Informe y los años de experiencia.
- Se deberá acreditar que el profesional contratado para realizar las visitas de supervisión cuente con al menos 3 años de experiencia en la supervisión técnico y financiera de proyectos inmobiliarios de vivienda social en la modalidad Techo Propio.
- Indicar la capacidad de supervisiones mensuales realizada en los últimos tres (03) años.
- Indicar la cobertura a nivel nacional, especificando si el servicio a brindarse será propio o subcontratado.

Por otro lado, no deberá figurar en la Relación de proveedores sancionados por el Tribunal de Contrataciones del Estado con sanción vigente.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 33 de 46

Anexo 8

Condiciones previas:

A. Para aprobación del directorio

• Cumplir con las condiciones de evaluación y estructuración descritos en los puntos 5.29 al 5.33

B. Para firma de contrato de fideicomiso:

- Pago de comisión por estructuración del fideicomiso al FMV.
- La vigencia de una Póliza CAR debidamente endosada a favor del Fiduciario, la misma que deberá mantenerse vigente durante todo el proceso constructivo. Emisión de carta fianza a favor del FMV por el 20% del valor total del proyecto, la cual deberá estar vigente hasta la obtención de las conformidades de obras (por habilitación urbana, viviendas, obras de cabecera, agua, alcantarillado, luz u obras complementarias) por las autoridades competentes.

C. Verificación para el desembolso de los BFH:

- La acreditación del Aporte Fideicomitente, dentro del cual deberán estar el terreno y las obras de infraestructura.
- El cumplimiento del nivel de Pre-Venta exigido del Proyecto, el cual no será menor al 55%.
- Haber canalizado la totalidad de los Ahorros y/o Créditos Techo Propio derivados de las Pre-Ventas en las cuentas del Fideicomiso.
- La licencia de habilitación urbana y licencia de construcción vigentes por el Municipio correspondiente y otras que se estipulen en el Contrato de Fideicomiso.
- Haber recibido el informe del Supervisor Técnico y Financiero sobre el cumplimiento de las condiciones para el inicio del Proyecto, a satisfacción del FMV.
- El Proyecto deberá contar con la aprobación, por parte de las EPS y/o Municipalidades, del expediente técnico de agua potable y alcantarillado, así como del expediente técnico de electrificación. Asimismo, de considerarlo pertinente, el FMV solicitará la opinión técnica de un perito especialista en obras de saneamiento que ratifique que el abastecimiento de agua potable se encuentra garantizado para el Proyecto, el costo de este informe deberá ser asumido por el Promotor. Haber recibido el informe del Supervisor Técnico Financiero sobre el cumplimiento de las condiciones para el desembolso del BFH en los Proyectos, a satisfacción del FMV.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 34 de 46

• En casos de identificar posibles riesgos ambientales, de desastres, entre otros y de considerarlo pertinente el FMV solicitará opinión técnica a especialistas y/o colegios profesionales, el costo de estos informes deberán ser asumidos por el promotor.

 Acreditar la inscripción en Registros Públicos de Propiedad Inmueble, en el Registro Mobiliario de Contratos, en la Central de Riesgos de la SBS y cualquier otro registro que corresponda, dentro del plazo que para tal fin se prevea en el Contrato de Fideicomiso.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 35 de 46

Anexo 9

Contenido del Informe del Supervisor Técnico Financiero

Previo a la emisión del Informe Técnico el Supervisor deberá acreditar visitas in situ a la ejecución de las obras

- La acreditación del Aporte Fideicomitente según Estructura Financiera aprobada.
- El cumplimiento del nivel de pre ventas exigido según Estructura Financiera aprobada.
- Vigencia de Póliza CAR durante todo el proceso constructivo y verificar la oportuna renovación de la misma.
- Vigencia de Póliza Multirriesgo una vez finalizada la construcción, aplicable a las unidades que hayan terminado construcción y se encuentren sin vender y/o sin entregar y verificar la oportuna renovación de la misma.
- Vigencia de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación, así como cualquier modificación
- Desembolso de Ahorros, BHF y Financiamientos Hipotecarios en cuenta recaudadora del Proyecto.
- Verificación y control de retenciones al constructor y/o proveedores.
- Reporte de las cuentas del Fideicomiso
- Reporte de control de calidad de los materiales y procesos constructivos.
- Reporte de inspección del adecuado empleo de las medidas de seguridad exigidas para el desarrollo del Proyecto.
- Comunicar todo cambio o variación en el desarrollo de las obras que impacte su continuidad o en el extremo la paralización de la Obra.
- Validar y/o corregir las Valorizaciones de Obra que le entregue el cliente y cotejar su conformidad con la estructura de costos aprobada en el Cronograma de Obra anexado al Contrato.
- Llevar un control estricto de todos los ingresos del Proyecto, en especial los ingresos por ventas al contado, pago de cuotas iniciales, separaciones y desembolsos de BFH y créditos de Instituciones Financieras. Informar sobre el número de unidades vendidas y entregadas según corresponda, debidamente identificadas con el número de departamento, número de estacionamiento y de corresponder también el número de depósitos y cualquier otra denominación que pudiera tener la unidad inmobiliaria vendida y entregada según corresponda, a fin de individualizarla. No se deberá considerar como unidad vendida, aquellas transferencias y/o ventas que no cuenten con una minuta de compraventa firmada.
- Consignar en el Informe de Supervisión la confirmación de recepción de las minutas de compraventa y actas de entrega que tuvo a la vista para validar las ventas o entregas realizadas según corresponda.
- Verificar que las minutas de compraventa recibidas indiquen como cuentas de depósitos la cuenta del fideicomiso y pedir las adendas correspondientes en caso corresponda.
- Validar los gastos efectuados por el Promotor, los cuales se deben enmarcar dentro de los valores comerciales usuales para este tipo de actividades, los pagos de planillas, subcontratistas y proveedores.
- Mantener actualizado el archivo y registro de toda información documentaria, relativa al Expediente
 Municipal incluyendo pero sin limitarse a los planos sellados por la Municipalidad correspondiente al
 momento de otorgar la licencia de obra o la licencia para la habilitación urbana según corresponda,
 Certificados de parámetros, Certificados de factibilidad, Certificados de impacto vial y ambiental, según
 corresponda y cualquier otro documento que pudiera haber formado parte de la aprobación y autorización
 para desarrollar el Proyecto.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 36 de 46

- Reporte fotográfico de estado de avance del Proyecto.
- Control de cronograma de obra, en caso se tenga un retraso mayor al 10% se deberá solicitar reprogramación al promotor.
- Incluir sustentos de retrasos en el proyecto (en caso corresponda)
- Incluir balance económico entre ingresos y egresos del proyecto.
- Incluir control de adendas con las familias por retrasos en la fecha de entrega y/o cambios de alcance en el proyecto (de corresponder)
- Incluir control de ritmo de ventas del proyecto detallando la estrategia comercial del promotor. En caso de superar los 3 meses sin concretar ventas se deberá incluir una alerta y solicitar actualización del plan comercial.

Las visitas se deberán realizar como mínimo una vez al mes, esto será verificado con el reporte fotográfico dentro de los informes de supervisión.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 37 de 46

Anexo 10

Contenido del Informe del Fiduciario

- Balances y estados financieros del Fideicomiso.
- Acciones realizadas para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.
- Informe del control de los intereses de las cuentas del fideicomiso.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 38 de 46

Anexo 11

Requisitos por cumplir por los potenciales peritos

- El profesional responsable deberá ser un ingeniero con condición de habilitado en el Colegio de Ingenieros del Perú en la especialidad de Civil o Sanitario.
- El profesional responsable podrá acreditar su inscripción en el Registro de Consultores de Estudios de Aguas Subterráneas otorgado por la Autoridad Nacional del Agua mediante Resolución Directoral.
- Acreditar 10 años de experiencia en Supervisión de Obras de saneamiento, obras de infraestructura u obras de cabecera, referidos al suministro de agua potable y alcantarillado.
- No figurar en la Relación de proveedores sancionados por el Tribunal de Contrataciones del Estado con sanción vigente.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 39 de 46

Anexo 12

Contenido mínimo del informe de verificación de finalización de obra del Supervisor Técnico Financiero

- La acreditación del Aporte Fideicomitente según Estructura Financiera aprobada.
- El cumplimiento del nivel de pre ventas exigido según Estructura Financiera aprobada.
- Vigencia de Póliza CAR durante todo el proceso constructivo.
- Vigencia de Póliza Multirriesgo una vez finalizada la construcción, aplicable a las unidades que hayan terminado construcción y se encuentren sin vender y/o sin entregar y verificar la oportuna renovación de esta. Esta póliza deberá estar vigente hasta la fecha tentativa de término de saneamiento legal, validada por el supervisor técnico financiero.
- En casos en donde el proyecto presente la Acreditación de Disponibilidad Hídrica como alternativa de solución al abastecimiento de agua potable para el proyecto, se deberá remitir la Licencia de Uso de Agua Subterránea o Superficial, de corresponder.
- Verificación de los ingresos por ventas debidamente identificadas por beneficiario.
- Elaboración del dossier de calidad de obra respecto a los alcances del proyecto.
- Reporte fotográfico de estado de culminación física del Proyecto.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 40 de 46

Anexo 13

Requisitos de la situación del predio (terrenos)

- Estudio de títulos elaborado por un estudio de abogados designado por el FMV S.A.
- Certificado Registral Inmobiliario (CRI) no mayor a 30 días, sin cargas ni gravámenes.
- Testimonio de Compra y Venta del Terreno.
- De ser Urbano: Predio Urbano Hoja Resumen (PU-HR).
- Tasación del Predio (Terreno + Obras Existentes).
- Plano Catastral visado por Municipalidad correspondiente.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 41 de 46

Anexo 14

Requisitos de ubicación y diseño

- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA).
- Informe de Evaluación de Riesgos EVAR (INDECI).
- Informe SERNANP (Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado).
- Plano de Ubicación y Localización.
- Planos de Habilitación Urbana.
- Planos de Arquitectura (plantas, cortes y elevaciones).
- Planos de Estructuras (plantas, cortes y elevaciones).
- Planos de Instalaciones sanitarias (plantas, cortes y elevaciones).
- Planos de Instalaciones eléctricas (plantas, cortes y elevaciones).
- Planos de Otras especialidades.
- Memoria Descriptiva Arquitectura.
- Memoria Descriptiva Estructura.
- Memoria Descriptiva Instalaciones eléctricas.
- Memoria Descriptiva Instalaciones sanitarias.
- Memoria Descriptiva de Otras Especialidades.
- Estudio de Mecánica de Suelos.
- Estudios Hidrológicos.
- Otros Estudios Técnicos.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 42 de 46

Anexo 15

Requisitos de mercado, oferta y demanda

- Informe de Análisis de Mercado de la zona del proyecto no mayor a doce (12) meses.
- Cuadro de Oferta (Competencia en la zona).
- Estimación de la Demanda Potencial.
- Estimación de la Velocidad de Venta del Proyecto.
- Estudio de Factibilidad Financiera.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 43 de 46

Anexo 16

Solidez Económica y Financiera del Promotor / Constructor e Indicadores Financieros

- Estados Financieros Auditados anuales de los últimos 02 ejercicios.
- Estados Financieros de corte de los últimos dos (02) trimestres.
- Estados Financieros presentados a SUNAT correspondientes al cierre anual de los últimos dos años.
- Estados Financieros de corte presentados a SUNAT correspondiente al último trimestre.
- Notas a los Estados Financieros que se utilizan para poder sustentar (explicar) las cuentas, de ser el caso se requiere información adicional al promotor.
- En caso de experiencia menos de 2 años se deberá remitir los EEFF del Grupo Económico y que actúe como Fiador Solidario de la empresa promotora. Sin perjuicio de ello, el FMV podrá solicitar que el Grupo Económico actúe como Fiador Solidario si la empresa tiene más de 2 años de constitución.

Indicadores Financieros	Comentarios
Último Auditado Anual	Indicadores considerando el último EEFF auditado
Ratio de Liquidez >= 1.25 X	Activo Corriente / Pasivo Corriente
Ratio de endeudamiento <= 4 X	Pasivo / Patrimonio
Utilidad Neta	Utilidad Neta Mayor que 0 en los últimos (02) años

NOTAS:

- Cuando el Promotor tiene menos de 2 años de antigüedad deberá contar con la fianza solidaria del Grupo Económico
- Se debe cumplir con los límites de los 3 indicadores financieros.
- Queda a potestad del FMV evaluar la aprobación del Fideicomiso, si los indicadores del Promotor cumplen 2 de los 3 indicadores señalados.
- Si el Promotor tiene menos de 2 años, se evalúa los indicadores del Grupo Económico.
- Queda a potestad del FMV evaluar la aprobación del Fideicomiso, si los indicadores del Grupo Económico cumplen 2 de los 3 indicadores señalados.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 44 de 46

Anexo 17

Contenido mínimo del informe de Conformidad de Obras del Supervisor Técnico Financiero

- La acreditación del Aporte Fideicomitente según Estructura Financiera aprobada.
- El cumplimiento del nivel de pre ventas exigido según Estructura Financiera aprobada.
- Vigencia de Póliza Multirriesgo una vez finalizada la construcción, aplicable a las unidades que hayan terminado construcción y se encuentren sin vender y/o sin entregar y verificar la oportuna renovación de esta. Esta póliza deberá estar vigente hasta la fecha tentativa de término de saneamiento legal, validada por el supervisor técnico financiero.
- En casos en donde el proyecto presente la Acreditación de Disponibilidad Hídrica como alternativa de solución al abastecimiento de agua potable para el proyecto, se deberá remitir la Licencia de Uso de Agua Subterránea o Superficial, de corresponder.
- Verificación de los ingresos por ventas debidamente identificadas por beneficiario.
- Elaboración del dossier de calidad de obra respecto a los alcances del proyecto.
- Reporte fotográfico de estado de culminación física del Proyecto.
- Conformidades de obras (Habilitación Urbana, saneamiento, electricidad).



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 45 de 46

Anexo 18

Contenido mínimo del informe de Viabilidad

- Resumen ejecutivo.
- Datos técnicos del proyecto.
- Análisis económico financiero.
- Referencias del Promotor y Constructor.
- Evaluación de las factibilidades de Entidades Prestadoras de Servicios y/o Autoridad Competente.
- Experiencia del Promotor y/o Constructor.
- Evaluación comercial del proyecto.
- Evaluación de Costos del proyecto y Aporte del Promotor.
- Valor de venta del proyecto y Estudio de Mercado.
- Evaluación del Expediente Técnico del Proyecto.
- Evaluación de la situación y documentación Legal (revisión estudio títulos y licencias).
- Opinión sobre la tasación del terreno.
- Evaluación del cronograma del proyecto.
- Conclusiones y recomendaciones.
- Anexos.
- Fotos.



Código: PO-N3e-2-1-GPIS Versión: 07 Pág. N° 46 de 46

Anexo 19

Lista de estudios de abogados

- Miranda & Amado.
- Rodrigo, Elías & Medrano.
- Estudio Echecopar.
- Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados.
- Hernández & Cía.
- Rubio, Leguía & Normand.
- Garrigues.