

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

...

Aprobado mediante Resolución de Gerencia
General N° 047-2022-FMV/GG con fecha
07.09.2022

Elaborado por:

Jefe del Departamento de
Negocio Hipotecario e
Inmobiliario y Desarrollo de
Productos

Jefe del Departamento de
Estructuración de
Proyectos Inmobiliarios

Jefe del Departamento de
Estructuración e
Inversiones

Jefe del Departamento de
Operaciones Crediticias y
Recuperaciones

Responsable del Proceso:

Jefe del Departamento De
Estructuración Proyectos
Inmobiliarios

Revisado por:

Gerente
General

Jefe de la Oficina de
Planeamiento,
Prospectiva y
Desarrollo Organizativo

Gerente de
Riesgos

Gerente de
Operaciones

Gerente
Legal

Gerente
Comercial

Gerente
Finanzas

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable

Índice

Contenido	Pág. N°
CAPÍTULO I: Disposiciones Generales	4
Artículo 1°: Objetivo	4
Artículo 2°: Base Legal	4
Artículo 3°: Alcance	4
Artículo 4°: Definiciones	4
CAPÍTULO II: CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO DE CRI	6
Artículo 5°: Características	6
CAPÍTULO III: DE LA COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO	6
Artículo 6°: Comisión de CRI	6
Artículo 7°: Pago de las Comisiones	7
Artículo 8°: Falta de pago de la comisión	7
Artículo 9.- Cuentas	7
Artículo 10°: Inicio del Servicio de CRI	7
Artículo 11°: Activación del CRI	8
Artículo 12 °: Liberación de Flujos	8
Artículo 13°: Exclusiones de la liquidación	8
Artículo 14°: Obligaciones del PROMOTOR INMOBILIARIO	9
Artículo 15°: Liquidación del Servicio de CRI	9
Artículo 16°: Obligaciones de la IFI	9
Artículo 17°: Incumplimiento	9
Artículo 18°: Devolución del FCTP	10
Artículo 19°: Consultas	10
Artículo 20°: Modificaciones	10
ANEXOS	11

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1°: Objetivo

El presente Reglamento tiene por objetivo, establecer los lineamientos generales del funcionamiento del servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario (CRI) dirigido a las IFI que otorguen Créditos a través del Financiamiento Complementario Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) o con recursos propios de las IFI siempre que cuenten con el respaldo del Servicio CRC-BFH, otorgado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. (EL FONDO), que permita cubrir el riesgo inmobiliario por incumplimiento en la ejecución de la vivienda (construcción) en aquellos proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación de EL FONDO.

EL FONDO en su calidad de proveedor del servicio CRI, establecerá los requisitos necesarios para aprobar su otorgamiento. Asimismo, EL FONDO se encargará de la cobranza de las comisiones CRI y la activación del servicio CRI será requerido por la IFI, en caso se presente un evento de incumplimiento relacionado a la ejecución del proyecto, previa aprobación de EL FONDO y conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 2°: Base Legal

- Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Ley N° 26702-Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS Ley N° 27829 – Ley que crea Bono Familiar Habitacional (BFH).
- Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA - Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, y sus modificatorias.
- Política de Riesgo de Crédito del FMV S.A.
- Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Artículo 3°: Alcance

Son responsables de cumplir con el presente Reglamento, EL FONDO, el PROMOTOR INMOBILIARIO, EL FIDUCIARIO INMOBILIARIO y las IFI que desembolsen créditos del producto Financiamiento Complementario Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) en aquellos proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación de EL FONDO.

Artículo 4°: Definiciones

1. **BASE ANUAL:** Año de 360 días calendario para efectos del cálculo de la tasa de interés efectiva diaria.
2. **BENEFICIARIO O CLIENTE FINAL:** Persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, quien es el beneficiario final del FCTP.
3. **BENEFICIARIO DESEMBOLSADO:** Grupo familiar beneficiario que cuenta con el BFH y el ahorro, de corresponder, desembolsado a la Entidad Técnica, Promotor o ESFS, según corresponda.
4. **BFH:** Bono Familiar Habitacional. Ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB, como complemento de su ahorro, para facilitarles el acceso a una VIS a través de las modalidades del Programa Techo Propio.
5. **BIEN FUTURO:** Vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.
6. **BIEN TERMINADO:** Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos.
7. **CRÉDITO MIVIVIENDA:** Facilidad crediticia otorgada al BENEFICIARIO con la finalidad de adquirir una VIS, la misma que podrá ser financiada a través de un FCTP o de un Crédito con respaldo del Servicio CRC-BFH.

8. **CRÉDITO CON RESPALDO DEL SERVICIO CRC-BFH:** Facilidad crediticia otorgada con recursos propios de las IFI como complemento del BFH, por lo que deberá cumplir, de manera complementaria, con las disposiciones del Reglamento Operativo y el Reglamento del Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio.
9. **CRI:** Cobertura de Riesgo Inmobiliario. Servicio de cobertura del 100% del monto desembolsado más interés, para **FCTP** que otorguen las IFI en los proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación de EL FONDO para la adquisición de un bien futuro hasta la inscripción de la hipoteca a favor de la IFI.
10. **COMISIÓN CRI:** Es la comisión que recibe EL FONDO en una cuenta creada para tales fines como contraprestación por el servicio CRI, cuyos valores son establecidos en el presente Reglamento.
11. **CONVENIO:** Convenio de Participación en el Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario, entre el FMV, PROMOTOR INMOBILIARIO e IFI.
12. **FCTP: o Financiamiento Complementario Techo Propio:** Es el crédito hipotecario otorgado por una empresa del sistema financiero nacional, con recursos de EL FONDO, como complemento del ahorro y BFH del Programa Techo Propio.
13. **FIDEICOMISO:** Relación jurídica por la cual una persona denominada fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio Fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o de un tercero denominado fideicomisario, que se plasmará en un contrato.
14. **EL FONDO:** Fondo MIVIVIENDA S.A.
15. **FIDUCIARIO INMOBILIARIO:** Será una empresa debidamente autorizada y supervisada por la SBS, para realizar dicha función. Deberá contar con un departamento especializado que se encuentre claramente diferenciado de las otras áreas y cumplir con las obligaciones de la empresa fiduciaria estipuladas en el artículo 256° de la "Ley del Sistema Financiero", asimismo deberá contar con experiencia en el tema. EL FIDUCIARIO INMOBILIARIO se encargará de la administración, control y liquidación del proyecto.
16. **IFI:** Institución Financiera Intermediaria, empresas del Sistema Financiero que operan bajo el ámbito de supervisión de la SBS que están consideradas como aptas por EL FONDO para el otorgamiento de los FCTP.
17. **PROMOTOR FIDEICOMITENTE O PROMOTOR INMOBILIARIO:** Es la persona jurídica privada que promueve el Proyecto y tiene la responsabilidad sobre el desarrollo integral del mismo en todos sus aspectos, sean éstos legales, técnicos, financieros, comerciales u otros; tiene la obligación de realizar un aporte fideicomitente que se mantendrá en el fideicomiso hasta la culminación física del proyecto o etapa, según lo defina el FMV. Asimismo, en caso se requiera de fondos adicionales para el desarrollo del proyecto el Promotor Fideicomitente tendrá la obligación de aportarlos. Podrá ser también el Constructor del proyecto.
18. **PROYECTO:** Proyecto de Desarrollo Inmobiliario en su conjunto que incluye el íntegro de las unidades de vivienda VIS.
19. **REGLAMENTO:** El presente documento, Reglamento de Cobertura de Riesgo Inmobiliario para créditos MIVIVIENDA.
20. **REGLAMENTO OPERATIVO:** El Reglamento Operativo para acceder al BFH para la modalidad de aplicación de adquisición de vivienda nueva aprobado por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
21. **SUPERVISOR TECNICO FINANCIERO:** Será una persona jurídica con inscripción vigente en el REPEV con experiencia mínima de 3 años en dicho registro. La persona responsable y firmante de los informes deberá figurar como personal autorizado en REPEV en la especialidad de "INMUEBLES" y ser un profesional en Ingeniería o Arquitectura con colegiatura habilitada. El FMV designará al Supervisor Técnico y Financiero.
22. **VIS:** Vivienda de Interés Social. Será aquella solución habitacional cuyas características y precio la hagan asequible con un BFH u otros subsidios que otorgue el Estado Peruano para ese tipo de viviendas. Los valores máximos de las VIS se actualizarán mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Economía y Finanzas, según lo dispuesto en la "Ley del BFH".

CAPÍTULO II: CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO DE CRI

Artículo 5°: Características

Servicio	Cobertura de Riesgo Inmobiliario
Aplicación	Únicamente a CREDITOS MIVIVIENDA otorgados en proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación del FMV, en los casos que el incumplimiento de pago por parte del Beneficiario, sea consecuencia de la no terminación y entrega de la vivienda debidamente independizada y con declaratoria de fábrica por parte del Promotor en el plazo previamente convenido.
Términos condiciones	EL FONDO deberá devolver a la IFI, los recursos que éstos hubieran aportado para que el cliente final adquiriera la vivienda. En el caso del FCTP se devolvería el capital más intereses correspondientes al financiamiento otorgado por EL FONDO a la IFI; en el caso del CRÉDITO CON RESPALDO DEL SERVICIO CRC-BFH, corresponderá la devolución del capital.
Criterios de Aprobación	El proyecto debe cumplir con lo señalado en las Políticas de Participación del FMV en Fideicomisos para el desarrollo de proyectos de vivienda y desarrollo urbano de interés social, para lo cual EL FONDO evaluará si el proyecto puede aplicar al servicio del CRI.
Para solicitar el servicio	EL FONDO otorgará conformidad al Fideicomiso Inmobiliario en el cual participa, para lo cual, EL FONDO evaluará si el proyecto aplicaría para este servicio considerando los criterios de éxito y las consideraciones técnicas y financieras del proyecto.

CAPÍTULO III: DE LA COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

Artículo 6°: Comisión de CRI

- a) El FONDO establece la tasa de la comisión que deberá pagar el PROMOTOR INMOBILIARIO por el Servicio CRI.
- b) La tasa de la comisión es la vigente al momento de solicitar el servicio y será comunicada al PROMOTOR INMOBILIARIO.
- c) Existen 02 esquemas de cobranza de la comisión por el Servicio CRI que el PROMOTOR INMOBILIARIO podrá elegir, las cuales se detallan a continuación:
 - a. Comisión Upfront: Es un pago único por operación que se calcula sobre el valor asignado del CRÉDITO MIVIVIENDA por la tasa aprobada.
 - b. Comisión sobre monto original: Son pagos anuales por operación que se calcula sobre el valor asignado del CRÉDITO MIVIVIENDA por la tasa aprobada.

Cabe mencionar, que para ambos esquemas el estado del grupo familiar debe ser BENEFICIARIO DESEMBOLSADO, en el mes de ejecución.

Para los casos en que no se produzca la terminación y entrega de la vivienda debidamente independizada y con declaratoria de fábrica por parte del PROMOTOR INMOBILIARIO en un plazo de 36 meses, y no se active la cobertura, la comisión a aplicar de allí en adelante será la establecida por EL FONDO.

- d) EL FONDO calculará la comisión e informará al PROMOTOR INMOBILIARIO el monto a pagar hasta el quinto (05) día hábil del mes siguiente.
- e) El FONDO realizará la facturación de la comisión durante el siguiente mes hasta su décimo (10) día hábil.

Artículo 7°: Pago de las Comisiones

- a) Respecto a las operaciones desembolsadas del mes, éstas tendrán como fecha de pago de la comisión como máximo el décimo quinto (15) día hábil del mes siguiente.
- b) En caso el PROMOTOR INMOBILIARIO incumpla con el pago de la comisión en el plazo establecido, EL FONDO aplicará la penalidad correspondiente por los días de atraso transcurrido, de acuerdo al tarifario vigente.
- c) El pago de la comisión no está sujeto al pago de las cuotas mensuales que efectúa el beneficiario del CRÉDITO MIVIVIENDA.
- d) La comisión por el servicio de CRI será abonada a la cuenta que EL FONDO le indique al PROMOTOR INMOBILIARIO.
- e) La moneda de pago de la comisión CRI será en soles, y se mantendrán hasta la vigencia del servicio.
- f) EL FONDO verificará la culminación del proyecto, una vez constatado el saneamiento legal de las VIS las mismas que deberán estar registrados a nombre de los Beneficiarios ante SUNARP. Con lo cual, se finalizará el servicio CRI.

Artículo 8°: Falta de pago de la comisión

En caso de que el PROMOTOR INMOBILIARIO no cumpla con el pago oportuno de las comisiones, EL FONDO no recibirá ninguna solicitud de liquidación de CRI por parte de la IFI ni nuevos créditos con servicio de CRI; por lo que, el servicio quedará suspendido hasta su regularización, debiendo asumir los intereses moratorios que correspondan.

Artículo 9.- Cuentas

Para la administración del Servicio CRI se crearán 3 cuentas¹:

1. La cuenta para el pago de las comisiones del servicio del CRI.
2. La cuenta donde se desembolsen los ahorros y BFH.
3. La cuenta donde se depositen los desembolsos correspondientes a los Créditos MIVIVIENDA.

La cuenta para el pago de la comisión por el servicio CRI no se incluirá dentro del patrimonio del Fideicomiso del Proyecto, sino estará en una cuenta intangible a nombre del EL FONDO.

Los desembolsos correspondientes a los CRÉDITOS MIVIVIENDA deberán realizarse en una cuenta diferente a la cuenta donde se desembolsarán los ahorros y BFH (Cuenta recaudadora de los créditos). Además, estos recursos servirán exclusivamente para devolver los CRÉDITOS MIVIVIENDA (excluyéndolo de la compensación del BFH y ahorro de las familias).

Artículo 10°: Inicio del Servicio de CRI

La IFI podrá solicitar el servicio CRI, siempre que no se encuentre suspendido de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del presente reglamento.

Para que se inicie el servicio de CRI, el PROMOTOR INMOBILIARIO y la IFI deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solicitud de aplicación al CRI.
- Evaluación de EL FONDO.
- Firma del Convenio del servicio CRI suscrito por el PROMOTOR INMOBILIARIO, la IFI y EL FONDO.
- Suscripción del Contrato de Fideicomiso o firma de la adenda de corresponder.

¹ Cada fideicomiso inmobiliario contará con una cuenta administradora y pagadora de corresponder, la cual será utilizada para las liberaciones de fondos para avance de obra y pago a proveedores.

Artículo 11º: Activación del CRI ²

La activación del CRI se otorgará únicamente a los CRÉDITOS MIVIVIENDA desembolsados en proyectos estructurados bajo fideicomisos con la participación de EL FONDO, en los casos que el incumplimiento de los pagos de parte del Beneficiario sea consecuencia de la no terminación y entrega de la vivienda debidamente independizada y con declaratoria de fábrica por parte del Promotor en el plazo previamente convenido.

Entre las causales de activación del CRI, se evaluarán principalmente las siguientes:

- Desvió de fondos entregados para la construcción.
- Cambio del alcance del expediente técnico del proyecto, no notificado a las partes.
- Incumplimiento del plazo de ejecución de la construcción de las viviendas.
- Incumplimiento de las obligaciones contractuales del fideicomiso.
- No se suscriban las adendas con los clientes por la ampliación de plazo.

Artículo 12 º: Liberación de Flujos

La liberación de flujos de la cuenta de garantía (cuenta recaudadora de los CRÉDITOS MIVIVIENDA) será únicamente para culminar la ejecución de las viviendas, siempre que no se cuenten con saldos suficientes en la cuenta recaudadora de BFH y Ahorros.

Para tales efectos la liberación de flujos será por etapa y se realizará a medida que el PROMOTOR INMOBILIARIO presente un avance de obra:

1. El avance deberá ser mayor a 60% del número de VIS y una ejecución al 100% de las obras de cabecera y habilitación urbana. El SUPERVISOR TECNICO FINANCIERO deberá evidenciar que el proyecto será culminado de manera exitosa y sin mayores contratiempos, validado a satisfacción del FONDO. Para esto, el SUPERVISOR TECNICO FINANCIERO deberá realizar una evaluación de la probabilidad del éxito del proyecto antes de entregar los recursos en las cuentas recaudadoras de los CRÉDITOS MIVIVIENDA a favor del promotor.
2. El avance deberá ser mayor a 80% del número de VIS y una ejecución al 100% de las obras de cabecera y habilitación urbana. El SUPERVISOR TECNICO FINANCIERO deberá evidenciar que el proyecto será culminado de manera exitosa y sin mayores contratiempos, validado a satisfacción del FONDO. Para los casos en que se tenga más de una etapa que se encuentren ejecutándose simultáneamente, se podrá liberar los fondos remanentes en las cuentas recaudadoras de los CRÉDITOS MIVIVIENDA para la ejecución de la obra de la etapa siguiente.
3. Se podrá liberar de manera excepcional hasta el 5% para la gestión del trámite de saneamiento legal.

Los saldos remanentes de estas cuentas recaudadoras de los CRÉDITOS MIVIVIENDA se liberarán una vez que se constituyan las garantías y se independice las unidades inmobiliarias.

Artículo 13º: Exclusiones de la liquidación

El promotor podrá sustentar la exclusión de la liquidación del CRI, siempre que sustente ante el SUPERVISOR TECNICO FINANCIERO, el levantamiento de estas observaciones como pueden ser:

- Retrasos en el cronograma de ejecución de obra mayores al 15% que sean atribuibles a factores externos al promotor los cuales deberán ser validados por el supervisor técnico financiero del fideicomiso.
- Cambios del alcance en los certificados de factibilidad que contemple modificaciones del expediente técnico.
- Demoras en la etapa de saneamiento, que deberán ser sustentados por el área legal del promotor el cual será contrastado con las observaciones enviadas por SUNARP para el trámite de independización.

² En caso de evidencia de LAFT o actos de corrupción vinculados al promotor o constructor se procederá con el cambio de estos actores, por lo cual no se ejecutará el CRI.

- Vigilancia, intervención y liquidación de la IFI por parte de la SBS o activación de la cláusula décimo tercera del convenio de canalización de recursos.

Artículo 14º: Obligaciones del PROMOTOR INMOBILIARIO

- El PROMOTOR INMOBILIARIO se encuentra obligado a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para llevar a cabo el PROYECTO INMOBILIARIO sobre el INMUEBLE.
- El PROMOTOR INMOBILIARIO se encuentra obligado a contar con la aprobación de los planos de arquitectura y estructura del PROYECTO INMOBILIARIO, así como las demás especialidades que pudieran corresponder ante la AUTORIDAD COMPETENTE.
- El PROMOTOR INMOBILIARIO será el encargado de supervisar la construcción, así como promover y desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO, y es quien asumirá responsabilidad frente a las PARTES, los ADQUIRENTES y los ADQUIRENTES PREVIOS por: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES y los ADQUIERENTES PREVIOS, según corresponda, mediante la suscripción de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA; (ii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES y a los ADQUIERENTES PREVIOS, según corresponda; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) el proceso de titulación de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y, (v) el saneamiento inmobiliario y la atención postventa frente a los ADQUIERENTES y los ADQUIERENTES PREVIOS; y en general, todos los actos que resulten necesarios o convenientes para el desarrollo y ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.
- El promotor no deberá mantener obligaciones pendientes de pago frente al FONDO, de acuerdo a lo señalado en el convenio.
- El PROMOTOR INMOBILIARIO deberá dar cumplimiento a todas las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y Convenio de Servicio CRI.

Artículo 15º: Liquidación del Servicio de CRI

Una vez verificado que el proyecto no pueda continuar su desarrollo por eventos de incumplimiento asociados al PROMOTOR INMOBILIARIO, se notificará al FIDUCIARIO INMOBILIARIO se proceda con la ejecución de los activos y de manera simultánea se procederá con la liquidación del Servicio CRI. En casos excepcionales donde el proyecto cuente con un avance significativo y el PROMOTOR INMOBILIARIO no pueda continuar con la ejecución del proyecto, EL FONDO agotará las gestiones de constitución de garantías y su liberación antes de proceder con la liquidación del FIDEICOMISO y del Servicio CRI.

Artículo 16º: Obligaciones de la IFI

Las Obligaciones de la IFI serán las mismas contenidas en el Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio, Reglamento Operativo y Reglamento del Servicio CRC.

Artículo 17º: Incumplimiento

Si el PROMOTOR INMOBILIARIO y/o la IFI incumplen sus obligaciones establecidas en el presente Reglamento y en mérito al EL CONVENIO suscrito, EL FONDO podrá dar por terminada la prestación del servicio de CRI, de acuerdo con los mecanismos establecidos para tales efectos en EL CONVENIO.

Artículo 18º: Devolución del FCTP

Los fondos de los créditos estarán en una cuenta intangible en el Fideicomiso. Por lo cual, antes de iniciar el proceso de liquidación estos deberán ser transferidos a las cuentas de la IFI a solo instrucción de EL FONDO. En caso que parte de los fondos de los créditos complementarios se hayan desembolsados para avances de obra, se instruirá que los fondos remantes sean devueltos a la IFI antes del inicio de liquidación del fideicomiso y los fondos ya desembolsados entrarán en el primer orden de prelación de recursos a recuperar junto con los bonos y ahorros. En caso los fondos de las cuentas y los flujos remanentes de la liquidación no cubriera el saldo capital, el FONDO cubrirá la diferencia. Los intereses de los créditos otorgados serán devueltos por el FONDO (En caso sean otorgados con recursos del FONDO).

Artículo 19º: Consultas

Toda consulta sobre la aplicación del presente Reglamento o de EL CONVENIO, debe ser efectuada por el PROMOTOR INMOBILIARIO o la IFI respectiva, con copia al FIDUCIARIO INMOBILIARIO y estar dirigida a EL FONDO para su absolución. Una vez absuelta la consulta, EL FONDO de considerarlo conveniente remitirá copia de la respuesta a la otra parte y al fiduciario.

Artículo 20º: Modificaciones

La IFI y el PROMOTOR INMOBILIARIO podrá sugerir modificaciones al presente Reglamento, acompañando el sustento correspondiente, el cual será sujeto a evaluación y aprobación de EL FONDO, para adaptarlo a las nuevas circunstancias o condiciones que pudieran presentarse en el transcurso de su ejecución. Cualquier modificación al presente Reglamento entrará en vigencia al día siguiente de publicado en la página web de EL FONDO previa evaluación y aprobación.

ANEXOS

ANEXO I: "Carta Solicitud de CRI"

Señores:

Fondo MIVIVIENDA SA

Departamento de Evaluación y Estructuración de Proyectos Inmobiliarios

Atención: DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Asunto: Solicito evaluación del servicio de COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

EL QUE SUSCRIBE REPRESENTANTE LEGAL
DE LA EMPRESA CON R.U.C. N°
....., CON DOMICILIO EN
DISTRITO DE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE
....., SOLICITO LA EVALUACIÓN DEL SERVICIO DE COBERTURA DE
RIESGO INMOBILIARIO DEL PROYECTO PARA LA ETAPA
..... EL CUAL CONTARA CON
.....VIVIENDAS Y SERÁ ESTRUCTURADO A TRAVEZ DE UN
FIDEICOMISO CON PARTICIPACIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA.

(ciudad), de..... del 202_.

(Representante legal)
Promotor Inmobiliario

ANEXO II: "Modelo Convenio entre EL FONDO, LA IFI Y EL PROMOTOR INMOBILIARIO"

CONVENIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL SERVICIO DE COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

Conste por el presente documento, el Convenio para el otorgamiento del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario (en adelante, Convenio CRI), que celebran:

- **Fondo MIVIVIENDA S.A.**, con R.U.C. 20414671773, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3121, San Isidro, representado por _____, identificado con D.N.I. N° _____, y por _____, identificado con D.N.I. N° _____, quienes cuentan con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; a quienes en adelante se les denominará "EL FONDO";
- **(Nombre de la IFI)**, con R.U.C. N° _____, con domicilio en _____, Distrito de _____, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el señor _____, identificado con D.N.I. N° _____, y por el señor _____, identificado con D.N.I. N° _____, ambos con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° _____, del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quienes en adelante se les denominará, la "IFI"; y,
- **(Nombre del PROMOTOR)**, con R.U.C. N° _____, con domicilio en _____, Distrito de _____, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el señor _____, identificado con D.N.I. N° _____, y por el señor _____, identificado con D.N.I. N° _____, ambos con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° _____, del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quienes en adelante se les denominará, el "PROMOTOR INMOBILIARIO".

El presente Convenio se celebra conforme a los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO

El presente Convenio CRI tiene por objeto brindar el servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario (CRI) en favor de las IFI que otorguen Créditos a través del Financiamiento Complementario Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) o con recursos propios de las IFI siempre que cuenten con el respaldo del Servicio CRC-BFH otorgado por EL FONDO, que permita cubrir el riesgo inmobiliario por incumplimiento en la ejecución de la vivienda (construcción) por parte de EL PROMOTOR INMOBILIARIO, en aquellos proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación de EL FONDO.

Forman parte integrante de este CONVENIO CRI, el Reglamento del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario que se encuentre vigente en el momento del desembolso de cada facilidad crediticia a favor de los Beneficiarios, y de las futuras modificaciones que efectúe EL FONDO, respecto de los mismo.

CLÁUSULA SEGUNDA: BASE LEGAL

- Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A
- Ley N° 26702-Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS
- Ley N° 27829 – Ley que crea Bono Familiar Habitacional (BFH).
- Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Resolución Ministerial N° 313-2020-VIVIENDA - Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, y sus modificatorias.
- Política de Riesgo de Crédito del FMV S.A.

- Políticas de Participación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano

CLÁUSULA TERCERA: Definiciones

Para los fines del presente Convenio, se aplicarán las definiciones establecidas en el Reglamento de CRI.

CLÁUSULA CUARTA: Objeto

El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones y obligaciones de las partes para brindar el servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario por parte de EL FONDO a favor de la IFI, por cuenta del PROMOTOR INMOBILIARIO,

CLÁUSULA QUINTA: Obligaciones de las partes

i. Obligaciones del PROMOTOR INMOBILIARIO:

1. El PROMOTOR INMOBILIARIO se obliga al pago oportuno de la tasa de comisión para que EL FONDO le brinde a la IFI el servicio CRI, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Reglamento del CRI.
2. El PROMOTOR INMOBILIARIO se encuentra obligado a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para llevar a cabo el PROYECTO INMOBILIARIO sobre el INMUEBLE.
3. El PROMOTOR INMOBILIARIO se encuentra obligado a contar con la aprobación de los planos de arquitectura y estructura del PROYECTO INMOBILIARIO, así como las demás especialidades que pudieran corresponder ante la autoridad competente.
4. El PROMOTOR INMOBILIARIO será el encargado de supervisar la construcción, así como promover y desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO, y es quien asumirá responsabilidad frente a las PARTES, por: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS, según corresponda, mediante la suscripción de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA; (ii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS, según corresponda; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) el proceso de titulación de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y, (v) el saneamiento inmobiliario y la atención postventa frente a los BENEFICIARIOS; y en general, todos los actos que resulten necesarios o convenientes para el desarrollo y ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.
5. EL PROMOTOR INMOBILIARIO se encuentra obligado a cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en el Reglamento CRI para el otorgamiento del Servicio.

ii. Obligaciones de la IFI

1. Las Obligaciones de la IFI serán las mismas contenidas en el Reglamento de Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio, Reglamento Operativo y Reglamento del Servicio CRC.
2. Se obliga a cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en el Reglamento CRI para el otorgamiento del Servicio.

iii. Obligaciones de EL FONDO:

1. EL FONDO verifica el estado del PROYECTO INMOBILIARIO, a fin de determinar si procede o no la activación del servicio CRI.
2. EL FONDO activa el servicio CRI dentro de los plazos establecidos.
3. EL FONDO se encuentra obligado a cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en el Reglamento CRI para el otorgamiento del Servicio.

CLAUSULA SEXTA: Cumplimiento e integridad

La IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO se obligan a implementar las medidas necesarias para evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas para ocultar, convertir, transferir dinero o bienes o efectos o ganancias de origen ilícitos o que puedan presumirse ilícitos.

Además, la IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO declaran que, para la negociación, preparación y/o la celebración del presente CONVENIO CRI, ninguno de sus socios, directores, representantes, funcionarios, empleados, asesores, agentes y/o personas vinculadas, en adelante sus "Vinculados", de manera directa o indirecta y actuando en representación o por encargo de la IFI o EL PROMOTOR INMOBILIARIO, ha pagado, recibido, ofrecido ni intentado pagar o recibir u ofrecer pago o comisión ilegal para obtener o influenciar en la obtención del presente CONVENIO CRI.

Asimismo, la IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO declaran que en la ejecución del presente Convenio se conducirá con apego a las normas legales y éticas, sin incurrir en actos de corrupción ni otros actos ilícitos; declarando incluso que si detectara un acto de conflicto de interés, entre sus Vinculados, la IFI y/o EL PROMOTOR INMOBILIARIO darán aviso a EL FONDO, para que se determine cómo proceder en esos casos, contando con un plazo de cinco días hábiles para dar aviso a EL FONDO desde la fecha en que detectara la existencia del conflicto de interés, sin perjuicio de separar al vinculado de la operación.

La IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO se obligan a presentar al EL FONDO la información que le sea solicitada para su adecuada identificación y la de sus "Vinculados", conforme a las políticas y procedimientos para la prevención y gestión de los riesgos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo de EL FONDO, según el listado (checklist) que se adjunta como Anexo 2 a este CONVENIO FDI

De igual modo, la IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO declaran que ella no ha, ni tiene conocimiento que sus Vinculados han, sido condenados en el país o en el extranjero, mediante sentencia consentida o ejecutoriada por delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y/o delitos precedentes o equivalentes, en caso estos hayan sido cometidos en otros países en agravio del Estado; asimismo, que no tienen mandato de prisión preventiva vigente o que, directamente o a través de sus representantes, hubiesen admitido y/o reconocido la comisión de los delitos antes mencionados, ante alguna autoridad nacional o extranjera competente.

La IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO se obligan a poner en conocimiento inmediato de EL FONDO cualquier variación referente a los antecedentes antes mencionados, que se produjera con posterioridad a la firma del presente CONVENIO CRI, de lo contrario se presumirá que no ha se ha producido ningún cambio en lo anteriormente declarado, sin perjuicio de lo estipulado en el siguiente párrafo.

La IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO aceptan expresamente que la falsedad a estas declaraciones, la omisión de comunicación de información o la negativa a proporcionar la información solicitada implica un incumplimiento sustancial del presente Convenio y, por consiguiente, su ocurrencia dará lugar a la resolución automática del mismo, sujeto a lo establecido por el artículo 1430 del Código Civil, lo cual implica que la IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO no podrán continuar sus relaciones comerciales con EL FONDO.

Además, las partes acuerdan que el CONVENIO CRI se resolverá automáticamente en caso sobrevenga alguno de los casos de resolución de contrato para el mantenimiento de la relación, previstas en el presente CONVENIO CRI, siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil.

En caso EL FONDO incurriera en costos y/o multas y/o indemnizaciones establecidas por una resolución administrativa o sentencia judicial firme, como consecuencia del incumplimiento de lo establecido en la presente clausula, la IFI o EL PROMOTOR INMOBILIARIO se harán, según corresponda, totalmente responsables por dichas multas y/o penalidades y/o indemnizaciones y/o pagos similares, asumiendo el importe de las mismas, sin reserva ni limitación alguna.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Confidencialidad

Las partes se obligan a mantener en reserva el contenido del presente Convenio; así como de aquella información a la que hayan tenido acceso durante su negociación; en especial, la IFI se obliga a mantener en reserva toda información general, políticas y conocimientos recibidos durante el proceso de revisión para su participación del presente servicio y del Proyecto Inmobiliario, a la cual pudieron tener acceso.

CLÁUSULA OCTAVA: Del cumplimiento de la ley de protección de datos personales

De conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, la IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO se comprometen a cumplir con todas las obligaciones que le corresponda para el adecuado tratamiento a los datos personales proporcionados por LOS BENEFICIARIOS de los CRÉDITOS MIVIVIENDA.

Dicho tratamiento se realizará con sujeción a los principios previstos en el Título I de la Ley de Protección de Datos Personales y velando de que medie el consentimiento previo, informado, expreso e inequívoco de sus titulares, comprometiéndose además a guardar confidencialidad respecto de los mismos y de sus antecedentes, aún después de finalizadas las relaciones con el titular del banco de datos personales, no pudiendo ser utilizados éstos para fines distintos al estricto cumplimiento del objeto del CONVENIO CRI.

La IFI y EL PROMOTOR INMOBILIARIO declaran que el incumplimiento de las obligaciones que les corresponden en el marco de la Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento, es de exclusiva responsabilidad de la parte obligada a su cumplimiento, declarando tener conocimiento de las infracciones y sanciones administrativas que dichos incumplimientos generen.

CLÁUSULA NOVENA: Solución de controversias

Cualquier controversia ya sea de interpretación, aclaración, modificación y/o ampliación de este Convenio, será resuelto de común acuerdo. En caso de no hallar una solución extrajudicial de sus diferencias, las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima-Cercado, renunciando desde ya al fuero de su domicilio.

CLÁUSULA DÉCIMA: Resolución del Convenio CRI

EL FONDO podrá resolver el presente CONVENIO CRI, en los siguientes casos:

- a. Cuando el PROMOTOR INMOBILIARIO incumpla con la culminación del PROYECTO INMOBILIARIO, incluyendo el saneamiento legal correspondiente.
- b. Cuando el PROMOTOR INMOBILIARIO incumpla con el pago de la Comisión.
- c. Cuando la IFI o EL PROMOTOR INMOBILIARIO incumplan las obligaciones establecidas en el presente CONVENIO CRI y no haya subsanado dicho incumplimiento en un plazo de quince (15) días calendario de haber sido requerido para ello por EL FONDO.
- d. Cuando la IFI presente información falsa o inexacta para la activación del Servicio CRI.
- e. Cuando sobrevenga alguna de las siguientes situaciones a la IFI y/o PROMOTOR INMOBILIARIA:
 - Haya sido objeto de aplicación de alguna consecuencia accesoria prevista en el Código Penal o de alguna medida administrativa prevista en la Ley N° 30424 y sus modificatorias, por la comisión del delito de LA/FT y/o delito precedente.
 - Sus socios, accionistas, asociados, aportantes, directores, gerente general o cargos equivalentes registren antecedentes penales y/o judiciales por la comisión de delitos de lavado de activos, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo.
 - Sus socios, accionistas, asociados, aportantes, directores, gerente general o cargos equivalentes directamente o a través de sus representantes legales, hubiesen admitido y/o reconocido la comisión de cualquiera de los delitos antes mencionados o que se encuentren con mandato de prisión preventiva vigente por los mismos delitos.
 - Proporcionen o hayan proporcionado información incompleta u omitan entregar los documentos que se le requieran para la actualización de la información declarada en los plazos que haya establecido EL FONDO, el mismo que no podrá ser inferior a diez (10) días calendario.
 - Proporcionen o hayan proporcionado documentación o información cuya falsedad o adulteración haya sido corroborada mediante sentencia firme de última instancia.

- Registre baja de oficio en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) o tenga la condición de no hallado o no habido.
- Presenten deudas u omisiones tributarias en cobranza coactiva ante la administración tributaria, salvo por aquellas que estén siendo discutidas de buena fe y conforme a la legislación aplicable, debidamente acreditadas a satisfacción de EL FONDO.
- De la evaluación realizada a la información proporcionada por la IFI o el PROMOTOR INMOBILIARIO, se desprende que dicha información es inexacta o incompleta.
- La IFI no haya hecho entrega de información que permita identificar ni verificar la identidad del beneficiario final de la operación.
- Se encuentre incluida en alguna de las listas que contribuyen a la prevención del LA/FT, a que se refiere el Anexo N° 1 de la Resolución SBS N° 2660-2015. Esta causal incluye a los socios, accionistas, asociados, directores, gerente general o cargos equivalentes de la IFI.
- Cuando los fondos que conforman el patrimonio de la IFI o del PROMOTOR INMOBILIARIO y/o incremento del mismo, sean de procedencia ilícita relacionados con el delito de LA/FT.
- No haya aplicado las medidas de debida diligencia a sus clientes y/o colaboradores y/o resulte sancionada administrativamente por la UIF-Perú por incumplimiento de sus obligaciones relacionadas con el sistema de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.
- El mantenimiento de la relación repercute negativamente en el riesgo reputacional y/o legal de EL FONDO.

La resolución del CONVENIO CRI imposibilitará a la IFI y al PROMOTOR INMOBILIARIO a participando del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario.

Para que la resolución produzca efecto, bastará que EL FONDO comunique a la IFI y al PROMOTOR INMOBILIARIO tal hecho.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: Vigencia

El presente convenio entra en vigencia desde la suscripción del mismo en forma indefinida.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: Modificaciones

Las partes acuerdan que para efectos de la aplicación del servicio CRI, pueden suscribir adendas al presente convenio de así estimarlo.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: Domicilio

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

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: Gastos notariales y registrales

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente CONVENIO CRI serán de cargo del PROMOTOR INMOBILIARIO.

Suscrito en tres ejemplares de igual tenor en Lima, el _____ de _____ de 2022

LA IFI

LA IFI

EL FONDO

EL FONDO

EL PROMOTOR
INMOBILIARIO

EL PROMOTOR
INMOBILIARIO

ANEXO III: "Carta activación de CRI"

Señores:

Fondo MIVIVIENDA SA

Departamento de Evaluación y Estructuración de Proyectos Inmobiliarios

Atención: DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Asunto: Solicito activación de la COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

EL QUE SUSCRIBE REPRESENTANTE LEGAL
DE LA EMPRESA CON R.U.C. N°
....., CON DOMICILIO EN
DISTRITO DE PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE
....., SOLICITO LA ACTIVACIÓN DE LA COBERTURA DE RIESGO
INMOBILIARIO DEL PROYECTO PARA LA ETAPA
..... EL CUAL TIENE UN ALCANCE DE
.....VIVIENDAS, ESTRUCTURADO BAJO FIDEICOMISO CON
PARTICIPACIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA, EN CONSECUENCIA A LA NO TERMINACIÓN Y ENTREGA
DE LA VIVIENDA DEBIDAMENTE INDEPENDIZADA Y CON DECLARATORIA DE FÁBRICA, EN EL PLAZO
CONVENIDO, DEBIDO A EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ATRIBUIBLES AL PROMOTOR INMOBILIARIO.

(ciudad), de..... del 202_.

(Representante legal)

(Entidad Financiera Participante)