

REGLAMENTO DE CRC PARA FDI Y/O SOCIEDADES TITULIZADORAS

Aprobado mediante Acuerdo de Directorio
N°03-29D-2021 con fecha 17.12.2021



Firmado digitalmente por:
ZAMALLOA COURT Eric Raul
FAU 20414671773 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 26/01/2022 14:47:57-0500



Firmado digitalmente por:
VALDERRAMA SULUAGA Karina
Milagros FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 10:22:43-0500



Firmado digitalmente por:
HIDALGO CHAVEZ Renzo
Marcel FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 10:54:34-0500



Firmado digitalmente por:
TOLEDO BALDEON Juan
Carlos FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 10:58:01-0500

Elaborado por:

Especialista en Operaciones y
Recuperaciones

Jefe del Departamento de
Operaciones Crediticias y
Recuperaciones

Responsable del Proceso:

Gerente de Operaciones

Revisado por:



Firmado digitalmente por:
VIACAVA FIGUEROA Fiorella
FAU 20414671773 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/01/2022 11:02:46-0500



Firmado digitalmente por:
ARCINIEGA PEREZ ALCAZAR
Pablo Alberto FAU 20414671773
soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 24/01/2022 18:00:53-0500



Firmado digitalmente por:
GIL GRADOS CABRERA Ivan
Francisco FAU 20414671773 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 21/01/2022 18:31:55-0500

Jefe de la Oficina de
Planeamiento, Prospectiva y
Desarrollo Organizativo

Gerente de
Riesgos

Gerente de
Operaciones

Gerente
Legal

Gerente
Comercial

Gerente de
Finanzas



Firmado digitalmente por:
HUERTAS GASTIABURU Ivan
Nino FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 15:00:05-0500



Firmado digitalmente por:
PUENTE DE LA VEGAMACEDO
Noelia Del Rocio FAU 20414671773
soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 12:21:08-0500



Firmado digitalmente por:
DELZO ESTEBAN Cesar
Enrique FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 21/01/2022 10:15:01-0500

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
29.11.19	Reglamento de Cobertura de Riesgo Crediticio para Fondos de Inversión - Aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 013-25D-2019	01	Gerente de Operaciones
Actual	<p>El presente documento deroga la versión anterior, se realizaron los siguientes cambios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se actualizó el formato de Reglamento, de acuerdo al Manual de Gestión de Normas Internas del FMV vigente. - Se cambió el nombre de Reglamento de CRC para FDI, a Reglamento de CRC para FDI y/o Sociedades Titulizadoras. -Se actualizó la Base legal, agregando las Políticas de Riesgo de Crédito del FMV S.A. - Se actualizó el Alcance. -Se actualizó en el Art. 4. Mediante Decreto Supremo N° 017-2021-VIVIENDA las Definiciones: Vivienda Liquidada, Crédito MIVIVENDA, Fideicomiso de Titulación, Reglamento, Convenio, CRC, Pérdida. Así mismo se agregó Atributos. 	01	Jefe del Departamento de Operaciones Crediticias y Recuperaciones

ÍNDICE

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

REGLAMENTO DE CRC PARA FDI Y/O SOCIEDADES TITULIZADORAS

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1°: Objetivo

Reglamentar el funcionamiento de la CRC que brinda el FMV a los FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, respecto de las carteras de Créditos MIVIVIENDA que adquieren de una IFI, previa autorización del FMV.

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

Artículo 2°: Base Legal

- Ley N° 26702-Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS
- Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A
- Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A
- Políticas de Riesgo de Crédito del FMV S.A.

Artículo 3°: Alcance

El presente documento es obligación del FMV, las IFIS administradoras de los FDI y las Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, dentro de cada una de sus competencias.

Artículo 4°: Definiciones

1. **Atributos:** subsidios como el BBP, PBP como completo de la cuota inicial y BMS
2. **Base Anual:** Año de 360 días para efectos del cálculo de la tasa de interés efectiva diaria.
3. **BBP:** Bono del Buen Pagador. Ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al crédito por medio de las IFI.
4. **Bien Terminado:** Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos.
5. **BMS:** Bono MIVIVIENDA Sostenible.
6. **Comisión CRC:** Es la comisión que recibe el FMV como contraprestación por el CRC.
7. **Convenio:** Es el convenio para la adquisición de cartera MIVIVIENDA – FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.
8. **CRC:** Cobertura de Riesgo Crediticio. La CRC es un servicio que el FMV otorga a favor del FDI y/o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, para cubrir posibles pérdidas hasta por un monto máximo de un tercio (1/3) del último saldo insoluto del Crédito MIVIVIENDA; montos debidamente informados por la IFI administradora del FDI y/o las Sociedades Titulizadoras al FMV, a través de la IFI administradora del crédito MIVIVIENDA, de acuerdo al artículo 5 previsto en el presente Reglamento.
9. **Crédito MIVIVIENDA:** Es el crédito hipotecario otorgado por una empresa del sistema financiero nacional, con o sin financiamiento del FMV, a favor de un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por FMV; destinado a financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas bajo los requisitos establecidos por FMV.
10. **Días:** Días calendario.
11. **FDI:** Fondo de Inversión. Son aquellos constituidos al amparo de la Ley de Fondos de Inversión (Decreto Legislativo 862) y el Reglamento de Fondos de Inversión (Resolución SMV 029-2014) y que han sido calificados como elegibles de acuerdo a las Políticas del FMV.
12. **Fideicomiso de Titulización:** es un contrato mediante el cual una IFI transfiere la Cartera de Subpréstamos para la constitución de un patrimonio autónomo, denominado patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de una Sociedad Titulizadora que respalda los derechos incorporados en valores.

13. **Fiduciario.** Es la parte a quien se transfieren los bienes, y que está obligada a administrarlos con prudencia y diligencia.
14. **FMV:** Fondo MIVIVIENDA S.A.
15. **IFI:** Institución Financiera Intermediaria con convenio de canalización de recursos, la cual trasladará al FDI y/o a un Fideicomiso de Titulización la cartera de créditos.
16. **IFI Administradora:** IFI con convenio de canalización de recursos y con línea de crédito vigente contratada por el FDI y/o Sociedades Titulizadoras para realizar la administración de la cartera de créditos.
17. **PBP:** Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial. Atributo económico que se otorga como complemento de la cuota inicial a quienes adquieran un crédito y cumplan con las condiciones establecidas en el Reglamento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA.
18. **Reglamento:** El presente documento, Reglamento de Cobertura de Riesgo Crediticio para FDI y Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.
19. **Saldo Insoluto:** Saldo de capital de cuotas vencidas más saldo de capital por vencer del Crédito MIVIVIENDA, sin incluir intereses compensatorios, moratorios, comisiones pactadas ni gastos.
20. **SBS:** Superintendencia Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
21. **Sociedades Titulizadoras:** Sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es desempeñarse como administrador fiduciario en los procesos de titulización de la Cartera de Subpréstamos y, por ende, dedicarse a la adquisición de activos para constituir y administrar patrimonios autónomos (fideicometidos) que respalden la emisión de valores mobiliarios.
22. **Subprestatario:** Persona natural residente en el Perú o peruano residente en el extranjero, quien es el beneficiario final del crédito hipotecario sobre el cual se ofrecerá el servicio del CRC, y que cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito correspondiente.
23. **Vivienda Liquidada:** Aquella vivienda que, luego de un proceso de ejecución de garantías vía judicial o una transacción extrajudicial, ha pasado a propiedad del FDI y/o del Fideicomiso de Titulización. La vía extrajudicial implica la celebración de un acto (conciliación, dación en pago u otro) por medio del cual el deudor transfiere el inmueble al acreedor para cancelar su deuda. En ambos supuestos es necesario considerar que el FDI y/o las Sociedades Titulizadoras deben dar por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo.
24. **Pérdida:** Es el saldo negativo, de darse el caso, que resulte de la siguiente ecuación “Pérdida= VL-SC-GN”, donde:
 VL= Valor de liquidación del inmueble
 SC= Saldo de Capital del crédito
 GN= Gastos notariales y judiciales según los establecido en el anexo del tarifario de comisiones y gastos judiciales de cada reglamento de los productos MIVIVIENDA.

CAPÍTULO II: De la Cobertura de Riesgo Crediticio

Artículo 5°: Características

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

Artículo 6°: Liquidación de la Cobertura de Riesgo Crediticio

Para solicitar la liquidación de CRC el FDI y/o las Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización, deben presentar la documentación indicada en el literal a) del artículo 11 del presente reglamento.

CAPÍTULO III: De la Comisión

Artículo 7°: Comisión

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

Artículo 8°: Pago de las Comisiones

- a. El pago de las Comisiones CRC no se encuentra sujeto al pago de las cuotas mensuales que efectúa el subprestatario del Crédito MIVIVIENDA. En ese sentido, el pago de las citadas comisiones será exigible incluso en los casos en que el subprestatario haya incumplido con sus obligaciones derivadas del Crédito MIVIVIENDA, salvo por lo establecido en el artículo 10° del presente Reglamento.
- b. La fecha de pago se realizará como máximo la primera quincena de cada mes, después de informado según lo indicado en el literal c) del artículo 7°.
- c. Las Comisiones CRC serán abonadas a la cuenta que el FMV le indique al FDI y/o Sociedades Titulizadoras.
- d. El FMV establecerá las comisiones CRC, por cada cartera adquirida previa comunicación al FDI o Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización.

Artículo 9°: Falta de Pago de las Comisiones

En caso de que el FDI o las Sociedades Titulizadoras a través de Fideicomisos de Titulización no cumplan con el pago oportuno de las comisiones, deberán asumir los intereses moratorios que correspondan. En el caso que las comisiones permanezcan impagas hasta los 15 días posteriores a la fecha de vencimiento, el FMV no asumirá ninguna solicitud de liquidación de CRC, quedando suspendido el servicio. Transcurrido dicho plazo, el servicio quedará cancelado, quedando impedido de solicitar el servicio CRC para nueva cartera.

Artículo 10°: Cese en el Pago de Comisiones

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

CAPÍTULO IV: Del Servicio del FMV

Artículo 11°.- Vigencia del CRC

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

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

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

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

Artículo 12º.- Exclusiones de la liquidación CRC

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

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

Artículo 13º.- Obligaciones del FDI y/o Sociedades Titulizadoras

Son obligaciones del FDI y/o Sociedades Titulizadoras a cargo de los Fideicomisos de Titulización, además de las señaladas en otros artículos del Reglamento, así como en el Convenio, las siguientes:

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

Artículo 14º.- Incumplimiento

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

CAPITULO V. Disposiciones Complementarias

Artículo 15º: Recuperación del BBP, PBP como complemento de la cuota inicial, BMS

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

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

Artículo 16º: Consultas

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

Una vez absuelta la consulta, el FMV de considerarlo conveniente remitirá copia de su respuesta.

