

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE COBERTURA DE RIESGO INMOBILIARIO

Aprobado mediante Resolución de Gerencia
General N°000032-2024-FMV/GG de fecha
06.06.2024

Elaborado por:

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

Supervisor de Fideicomiso

Jefe del Departamento de
Estructuración e
Inversiones

Jefe del Departamento de
Operaciones Crediticias y
Recuperaciones

Responsable del Proceso:

Jefe del Departamento de
Proyectos Inmobiliarios

Revisado por:

Gerente de
Proyectos
Inmobiliarios y
Sociales

Gerente
Finanzas

Jefe de la Oficina de
Planeamiento,
Prospectiva y Desarrollo
Organizativo (e)

Gerente de
Riesgos

Gerente de
Operaciones

Gerente
Legal (e)

Gerente
Comercial

REGISTRO DE CAMBIOS Y DEROGATORIAS

Fecha	Descripción del cambio o revisión	Versión	Responsable
07.09.2022	Reglamento del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario. Aprobado mediante resolución de Gerencia General N°047-2022-FMV/GG de fecha 07.09.2022.	01	Jefe de Departamento de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios
Actual	<p>Reglamento del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario. Aprobado mediante Resolución de Gerencia General N°000032-2024-FMV/GG de fecha 06-06-2024. Se realizaron los siguientes cambios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se define que el Servicio CRI se aplicará únicamente sobre el capital del Crédito Complementario otorgado por una IFI, mas no de los intereses. Ello implica que se adecue el punto 9 del artículo N°4 y el artículo N°5. - Se establece que la única condición de aplicación del Servicio CRI será la notificación expresa por parte del FMV de la liquidación del Patrimonio Fideicomitido, habiéndose realizado una evaluación previa para determinar la inviabilidad del proyecto y que no se culminará parcial o totalmente. Ello implica que se modifiquen los artículos N° 1, 5, 10 y 12 de la presente versión. - Se consignan las obligaciones relacionadas al Servicio CRI. Ello implica que se retiren los artículos N° 9, 12, 13 de la versión anterior debido a que se encuentran incluidos en la Políticas de Participación del FMV en Fideicomisos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano de Interés social. De la misma manera, se adecua el artículo N°11 referente a las Obligaciones del Promotor Inmobiliario relacionadas al Servicio CRI. - Se establece que para el otorgamiento del Servicio CRI, deberá suscribirse un convenio entre el FMV y el Promotor Inmobiliario. De la misma manera, se deberá firmar una adenda por cada proyecto inmobiliario en Fideicomisos donde se otorgue créditos con beneficio del Servicio CRI. Ello implica que se adecuen los artículos N° 1, 9, 11, el punto 11 del artículo N°4 y se retire el anexo 2 de la versión anterior, para su adecuación. <p>Deroga a la versión anterior.</p>	02	Jefe de Departamento de Proyectos Inmobiliarios

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°: Inicio del Servicio de CRI	7
Artículo 10°: Aplicación del CRI	7
Artículo 11°: Obligaciones del PROMOTOR INMOBILIARIO	7
Artículo 12°: Liquidación del Servicio de CRI	7
Artículo 13°: Obligaciones de la IFI	8
Artículo 14°: Incumplimiento	8
Artículo 15°: Devolución del FCTP	8
Artículo 16°: Consultas	8
Artículo 17°: Modificaciones	8
ANEXOS	9

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 liquidación del servicio CRI será requerido por la IFI, en caso de que EL FONDO notifique expresamente al FIDUCIARIO INMOBILIARIO la liquidación del Patrimonio Fideicometido.

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 (en adelante, Ley del Sistema Financiero).
- 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 los CRÉDITO MIVIVIENDA 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 (con recursos de EL FONDO) o de un Crédito con respaldo del Servicio CRC-BFH (con recursos de la Entidad Financiera)
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 capital del monto desembolsado, para **CREDITOS MIVIVIENDA** 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 y PROMOTOR INMOBILIARIO.
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 CRÉDITO MIVIVIENDA.
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 caso de que EL FONDO notifique expresamente al FIDUCIARIO INMOBILIARIO del Fideicomiso la liquidación del Patrimonio Fideicometido.
Términos condiciones	EL FONDO deberá devolver a la IFI, los recursos que éstos hubieran aportado para que el cliente final adquiriera la vivienda. Solo se devolverá el capital del CRÉDITO MIVIVIENDA otorgado al BENEFICIARIO, mas no los intereses.
Criterios de Aprobación	El PROMOTOR INMOBILIARIO 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 y cumplir con las condiciones de verificación que se encuentran contenidas en el contrato de Fideicomiso, para lo cual EL FONDO evaluará si el proyecto puede aplicar al servicio del CRI.
Para solicitar el servicio	EL FONDO evaluará si el proyecto aplica para este servicio considerando los criterios de éxito y las consideraciones técnicas y financieras del proyecto. El PROMOTOR INMOBILIARIO deberá presentar: (i)Solicitud de evaluación de CRI (Anexo I). (ii)Suscribir con el FONDO el CONVENIO.

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 con el 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°: Inicio del Servicio de CRI

Para que se inicie el servicio de CRI, el PROMOTOR INMOBILIARIO deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Confirmación del FONDO del cumplimiento de condiciones aprobadas para el Fideicomiso.
- Solicitud de aplicación al CRI. (Anexo I)
- Evaluación de EL FONDO.
- Firma del Convenio del servicio CRI suscrito por el PROMOTOR INMOBILIARIO y EL FONDO. Asimismo, se deberá suscribir una adenda de corresponder por cada proyecto inmobiliario
- Suscripción del Contrato de Fideicomiso o firma de la adenda.

Artículo 10°: Aplicación del CRI ¹

La aplicación 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 FONDO notifique expresamente la liquidación del Patrimonio Fideicometido.

Artículo 11°: Obligaciones del PROMOTOR 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 12°: Liquidación del Servicio de CRI

Una vez que el FONDO ha determinado que el proyecto es inviable y que no se culminará parcial o totalmente, se notificará al FIDUCIARIO INMOBILIARIO que proceda con la liquidación del Patrimonio Fideicometido y de manera simultánea se procederá con la liquidación del Servicio CRI.

¹ 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.

Artículo 13º: 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 14º: 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 15º: 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 del fideicomiso estos deberán ser transferidos a las cuentas de la IFI a solo instrucción de EL FONDO. En caso de que parte de los fondos de los créditos complementarios se hayan desembolsados para avances de obra, se instruirá que los fondos remanentes 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.

Artículo 16º: 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 17º: 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

Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales

Atención: DEPARTAMENTO 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 CONTARÁ 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: "Carta Liquidación de CRI"

Señores:

Fondo MIVIVIENDA SA

Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales

Atención: DEPARTAMENTO 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 INVIABILIDAD DEL PROYECTO Y
QUE ESTE NO SE CULMINE PARCIAL O TOTALMENTE.

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

(Representante legal)

(Entidad Financiera Participante)