CONTRATO DEL SERVICIO DE ESTRUCTURACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DEL FONDO MI VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA (AVN)

Conste por el presente documento privado, el **Contrato del Servicio de Estructuración para la Ejecución del Proyecto en el marco del Programa del Fondo MiVivienda bajo la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)** que suscriben:

- De una parte, **Fundación "Fondo de Garantía para Préstamos a la Pequeña Industria"**, con RUC N° 20207782964, entidad que forma parte del Sistema Financiero, regulada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, de conformidad con el Reglamento de las Empresas Afianzadoras y de Garantías - Resolución SBS N° 8934-2012 y demás normas modificatorias, con domicilio para efectos del presente contrato en Av. Camino Real N° 157, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General señor Oscar Orlando Portocarrero Quevedo, identificado con DNI N° 08866447, y por su Gerente de Negocios señor Sergio Ramos Arata, identificado con DNI N° 07886760, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 03005850 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quién en adelante se le denominará "**FOGAPI**"; y,
- De la otra parte, **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**, con RUC N° xxxxxxxxxxxx, debidamente representado por el xxxxxxxxxxxxx señor xxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificado con DNI /CE N° xxxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxx, provincia de xxxxxxx y departamento de xxxxxxxxx, según poderes y facultades debidamente registrados en la Partida Electrónica Nº xxxxxxxx del Registro de Personas Jurídicas de xxxxxxxxx, a quien en adelante se denominará **"EL PROMOTOR"**.
- Intervienen en el presente contrato en calidad de FIADORES SOLIDARIOS el señor **xxxxxxxxxxxxxxx**, identificado con DNI N° xxxxxxxx, de estado civil soltero, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxx; la empresa **xxxxxxxxxxxxxxxx**, debidamente representada por su Gerente General señor xxxxxxxxxxx, identificado con DNI N° xxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxx, con facultades inscritas en la partida electrónica N° xxxxxxx del Registro de Personas Jurídicas de xxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxx y departamento de xxxxxxxxx, y el señor **xxxxxxxxxxxxxx**, identificado con DNI/CE N° xxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxx.
- Toda referencia a **"FOGAPI"** y **"EL PROMOTOR"** en forma conjunta, se entenderá como **"LAS PARTES"**. El presente contrato se sujeta a los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: Antecedentes

1.1 **FOGAPI** es una Fundación organizada y constituida en la ciudad de Lima, con un plazo de duración indefinido, autorizada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), para funcionar como una Empresa Afianzadora y de Garantías, y que tiene por objeto la realización de las operaciones que como tal le permite su Estatuto, la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y sus modificatorias; la Resolución SBS N° 8934-2012 y demás normas modificatorias; y las normas especiales expedidas por la SBS.

1.2 **EL PROMOTOR** es una persona natural o jurídica que promueve, construye y vende las viviendas de los proyectos habitacionales. Es responsable del desarrollo integral del proyecto, su construcción y comercialización, para lo cual puede construir con recursos propios o de terceros, contratar o asociarse con empresas constructoras, bajo el marco del Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva *(*en adelante, **AVN).**

1.3 **Fondo MIVIVIENDA S.A.** *(en adelante, el **FMV**)* es una entidad estatal que promueve el acceso a la vivienda social en el Perú, mediante programas como Techo Propio en su modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva *(AVN)*, brindando apoyo financiero y regulatorio a proyectos inmobiliarios que cumplan con su Reglamento Operativo. En este marco, el ***FMV*** puede H participar como estructurador, canalizador de recursos o parte del fideicomiso, según el modelo de financiamiento del proyecto.

1.4 Con fecha 14 de noviembre de 2023, el ***FMV*** y **FOGAPI** suscribieron el *Convenio de Garantía de Recursos para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva del programa Techo Propio (en adelante, el Convenio de Garantía de Recursos)*; el cual tiene por objeto establecer las condiciones y obligaciones que regulan el desembolso del Bono Familiar Habitacional ***(*en adelante, BFH*)*** y, de corresponder el Ahorro y el Crédito Complementario, a **FOGAPI,** entidad que respalda **EL PROYECTO** y cuya Ficha de Información Básica de **EL PROYECTO** ha sido presentada por **EL PROMOTOR** al ***FMV***; así como, determinar los mecanismos adecuados que garanticen el traslado de dichos recursos.

CLÁUSULA SEGUNDA: Normativa aplicable

- ***Ley N° 27829,*** Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
- ***Reglamento del Bono Familiar Habitacional,*** aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA y sus modificatorias.
- ***Resolución Ministerial N° 104-2025-VIVIENDA*** que aprueba el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.
- **L*ey N° 27157*,** Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común o normas que la sustituyan.
- ***Ley N° 29090,*** Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- ***Ley N° 31313,*** Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- **Resolución SBS N° 2660-2015**, que aprueba el Reglamento de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo

CLÁUSULA TERCERA: Documentos, Definiciones y Términos

- **Adenda al Convenio de Garantía de Recursos (**en adelante, **Adenda):** Documento que complementa y se deriva del Convenio de Garantía de Recursos a través del cual, **FOGAPI** y el **FMV** acuerdan el número de Viviendas de Interés Social (en adelante, **VIS)** del proyecto inmobiliario Techo Propio y el monto de dinero (**BFH** más Ahorros y créditos, de corresponder) sobre los cuales se emite afianzamiento en las condiciones establecidas por el **FMV**. **FOGAPI** entrega en forma conjunta con este documento, una carta fianza por el monto afianzado a favor del **FMV**.

- **Carta de Afianzamiento:** Documento de precalificación que confirma la existencia de una línea de afianzamiento a favor de **EL PROMOTOR.**

- **Comisión de Estructuración:** Cobro que realiza **FOGAPI** a **EL PROMOTOR** por el servicio de revisar el expediente de un **PROYECTO**, encargar o realizar el informe de viabilidad, suscribirlo y emitir una Carta de Afianzamiento. La comisión de estructuración es un monto fijo determinado por **FOGAPI**.

- ***Ficha de Información Básica del Proyecto:*** Declaración Jurada que contiene la información de oferta y actualización del proyecto cuando existan modificaciones, es presentada por **EL PROMOTOR** para el registro de los proyectos en el **FMV.**

- ***Formularios del SPLAFT:*** Formatos físicos o virtuales destinados a obtener información para la debida identificación de **EL PROMOTOR** y/o sus socios, accionistas, asociados, directores, administradores y/o representantes, según corresponda; así como, la Declaración Jurada de contar con un oficial de cumplimiento registrado ante la SBS, de conformidad con las Políticas

de Conocimiento del Cliente del **FMV** y de la normativa vigente para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.

- ***Informe Técnico:*** Informe elaborado por el **STF** para: i) Emitir opinión sobre la viabilidad técnica, económica - financiera de un proyecto y al perfil del Promotor, requerido al momento de solicitar la inscripción y el código de Registro de Proyectos; y, ii) La reducción o liberación de garantías. En caso que **EL PROMOTOR** no solicite la reducción o liberación de garantías, debe presentar el Informe Técnico cada dos (02) años. El Informe Técnico es suscrito por el **STF**, el representante de **FOGAPI** y por **EL PROMOTOR.**

- ***Plazo del proyecto:*** Es el plazo total para la ejecución, culminación y saneamiento del proyecto inmobiliario.

- ***Proyecto:*** Proyecto a afianzar, en el marco del Programa Techo Propio para la modalidad de **AVN**, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Reglamento Operativo del ***FMV***.

- ***STF:*** Persona natural o jurídica encargada de elaborar los Informes Técnicos a los que se hace referencia en el Reglamento Operativo y es responsable de la evaluación, análisis y conclusiones que establece en sus informes. **FOGAPI** designará al **STF,** quien será contratado y pagado directamente por **EL PROMOTOR,** conforme a los términos del contrato que suscriban el **STF** y **EL PROMOTOR.** El **FMV** registra a los Supervisores que emiten opinión sobre proyectos según corresponda, dicho registro es de acuerdo a su normativa interna.

CLÁUSULA CUARTA: Del Objeto del Contrato

4.1. En virtud del presente contrato, **FOGAPI** brindará a **EL PROMOTOR** el servicio de estructuración para la ejecución de un **PROYECTO**, en el marco del programa del ***FMV*** bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva **(AVN)**.

4.2. Asimismo, **FOGAPI** respaldará a **EL PROMOTOR** ante el ***FMV*** –o la entidad que lo sustituya– en el cumplimiento de sus obligaciones relacionadas con el desarrollo y la conclusión de **EL PROYECTO**, mediante la Carta de Afianzamiento que constituye un documento de precalificación que confirma la existencia de una línea de afianzamiento a favor de **EL PROMOTOR.**

4.3. Igualmente, en concordancia con la normativa interna del ***FMV***, **LAS PARTES** acuerdan que por cada **PROYECTO** de **EL PROMOTOR** que sea respaldado por **FOGAPI**, el ***FMV*** y **FOGAPI** suscribirán una Adenda al *Convenio de Garantía de Recursos*.
Esta Adenda deberá ser igualmente suscrita por **EL PROMOTOR** del **PROYECTO**, en calidad de parte obligada en la ejecución y como parte solidaria ante un eventual incumplimiento de las obligaciones que se deriven de **EL PROYECTO**.

CLÁUSULA QUINTA: Plazo

El presente Contrato tendrá una vigencia de tres (3) meses, contados desde su suscripción.

CLÁUSULA SEXTA: De las Características Generales de la Carta de Afianzamiento

6.1. Del afianzamiento: Ambas partes contratantes aceptan y reconocen que el afianzamiento o respaldo que solicite **EL PROMOTOR**, se realizará mediante la aprobación/concesión de créditos indirectos que se instrumentará mediante el otorgamiento de una o varias Carta(s) Fianza Solidarias emitidas por **FOGAPI** a favor del ***FMV*** en respaldo de **EL PROMOTOR**, bajo las condiciones que acepte y apruebe el ***FMV***. El otorgamiento del Afianzamiento ante el ***FMV***, no requerirá de la intervención, conformidad y/o ratificación alguna, sea previa o posterior, por parte de **EL PROMOTOR**, quien acepta los términos y condiciones bajo las cuales se otorgarán dichas Cartas Fianza, así como bajo las condiciones que el ***FMV*** pueda exigir a **FOGAPI**, conforme a las disposiciones que regulan **EL PROYECTO.**
Sin embargo, **FOGAPI** podrá suspender la emisión o renovación de Cartas Fianza, si **EL PROMOTOR** incurriera en alguna causal de incumplimiento previsto en el presente contrato; en

cuyo caso **FOGAPI** dejará de emitir nuevas Cartas Fianza, renovaciones y/o prórrogas; manteniendo únicamente vigentes las Cartas Fianza ya emitidas, hasta su vencimiento.

6.2. Monto máximo: El equivalente al ciento cinco por ciento (105 %) del valor total del **BFH** y del Ahorro del Grupo Familiar Beneficiario (en adelante, **GFB**), conforme a lo establecido en las respectivas Minutas de Compraventa. Estos fondos serán transferidos por el ***FMV*** a **FOGAPI** por cuenta de **EL PROMOTOR**, con cargo a los beneficiarios del **PROYECTO AVN**.

6.3. Plazo de la Carta de Afianzamiento: Es de tres (03) meses.

6.4. Moneda y tipo de cambio aplicable: Las obligaciones derivadas de la Línea de Afianzamiento estarán expresadas en soles. En caso de operaciones en moneda extranjera, se aplicará el tipo de cambio venta publicado por el BCRP a la fecha de la transacción.

6.5. Condiciones Técnicas:

6.5.1. Las Cartas Fianza que **EL PROMOTOR** solicite al amparo del presente contrato, estarán destinadas a garantizar obligaciones derivadas del **PROYECTO.**

6.5.2. **FOGAPI** evaluará los Proyectos que desarrollará **EL PROMOTOR** y que respaldará con el otorgamiento de cartas fianza en el marco del presente Convenio.

6.5.3. La emisión de las Cartas Fianza que solicite el **EL PROMOTOR** se encuentra sujeta al resultado de la calificación crediticia que **FOGAPI** realice respecto de la solicitud presentada.

6.5.4. **EL PROMOTOR** no deberá registrar reclamos ante el ***FMV***, para lo cual **FOGAPI** deberá realizar la consulta al ***FMV***.

CLAUSULA SÉTIMA: De las Garantías

7.1. Las garantías que otorgue **FOGAPI** en **EL PROYECTO** serán previamente determinadas y aprobadas por **FOGAPI**, quedando ésta facultada a no emitirlas en los casos que estime que el nivel de riesgo, características del Programa Techo Propio del ***FMV*** o por razones de límites legales u otras causas no sea conveniente, sin que por ello asuma alguna responsabilidad frente a **EL PROMOTOR.**

7.2. Queda establecido que la emisión de las Cartas Fianza derivadas de la Carta de Afianzamiento estará sujeta a la previa presentación y calificación de la solicitud que, para tal efecto, realice **EL PROMOTOR** en el momento en que requiera su emisión.

7.3. La garantía para el cumplimiento de la construcción y de la entrega de la VIS, asegurarán la recuperación del **BFH** y del Ahorro, a solo requerimiento del ***FMV***. En el supuesto que se ejecutara dicha garantía, el ***FMV*** devolverá el monto del **BFH**, de acuerdo a las condiciones pactadas en los convenios de ejecución de recursos suscritos con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, así como el Ahorro que corresponda al **GFB**.

7.4. Las Cartas Fianza que sean emitidas por **FOGAPI**, serán de carácter irrevocable, incondicional y de realización automática a favor del ***FMV,*** debiendo ser emitidas de forma solidaria y sin beneficio de excusión. El ***FMV*** administrará las cartas fianza otorgadas en el marco del Convenio de Garantía de Recursos suscrito entre **FOGAPI** y el ***FMV***, el mismo que garantiza los recursos del Ahorro y del **BFH**.

CLAÚSULA OCTAVA: Comisión de Estructuración

La suscripción del contrato de Línea de Afianzamientos con **EL PROMOTOR** bajo el Programa del **FMV** bajo la Modalidad de **AVN** se realizará una vez que **EL PROMOTOR** haya cancelado el pago de la Comisión de Estructuración que se encuentra establecida en el Tarifario vigente de **FOGAPI**.

CLÁUSULA NOVENA: Del Proyecto para la Modalidad de AVN

9.1. **EL PROYECTO** contará con el respaldo de **FOGAPI**, a través de una Línea de Afianzamiento a favor de **EL PROMOTOR,** de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Reglamento Operativo para acceder al **BFH** en la Modalidad de **AVN**, aprobado mediante Resolución Ministerial No. 0104-2025-VIVIENDA.
Según su tipología, **EL PROYECTO** puede ser:

a) **Proyecto de Habilitación Urbana** con construcción simultánea de viviendas, que incluya viviendas unifamiliares y/o vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional/residencial y/o quinta.
b) **Proyecto de Edificación** tipo vivienda multifamiliar o conjunto habitacional/residencial o quinta.
EL PROYECTO se desarrollará en predios urbanos que cuenten como mínimo con habilitación urbana, o en aquellos predios que fueron objeto de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o, por la autoridad correspondiente, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios de agua potable, saneamiento y electrificación, debidamente conectados al predio y operativos, debiendo estar administrados por la concesionaria o la entidad competente, así como encontrarse frente a vía de acceso vehicular
En efecto, **EL PROYECTO** se desarrollará sobre predio elegible, inscrito registralmente a nombre de **EL PROMOTOR** sin admitir copropiedad; debe contar con a) Resolución de Licencia de Habilitación Urbana con construcción simultánea, o b) con Resolución de Licencia de Edificación, según corresponda, las cuales tienen que estar vigentes y ser otorgadas por la municipalidad de la jurisdicción a la que pertenece el predio, habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento Operativo; el Registro Nacional de Edificaciones (RNE); la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; la Ley N° 29090; el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común o normas que la sustituyan.
Para Proyectos con a) Resolución de Licencia de Habilitación Urbana con construcción simultánea, las obras deben cumplir con las características previstas para los Tipos A, B o C, previstas en el artículo 11 de la Norma Técnica TH.010, “Habilitaciones Residenciales” del RNE.
Para Proyectos con b) Resolución de Licencia de Edificación, las áreas comunes y estacionamientos, de contemplarse, deben ser ejecutados con pavimentos y/o tratamiento de áreas verdes.

9.2. Para que **EL PROMOTOR** pueda participar en el Programa Techo Propio del ***FMV***, debe seguir el proceso de inscripción y otorgamiento del Código de Registro de Proyectos a cargo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo (VMVU).

9.3. En el caso de modificación de un **PROYECTO**, **EL PROMOTOR** debe presentar una nueva Ficha de Información Básica y los demás requisitos que correspondan, los cuales se encuentran señalados en el numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento Operativo vigente.

9.4. En caso se configure algunas de las causales previstas en el numeral 13.1. del artículo 13 del Reglamento Operativo vigente - Cancelación de código de Registro de Proyectos, a excepción de la causal prevista en el literal h) referida a proyectos con contrato de fideicomiso, el ***FMV*** emitirá un informe debidamente fundamentado en el que se determine que del análisis de los hechos probados y las normas aplicables procede la cancelación de código de Registro de Proyectos. En este caso, el ***FMV*** ofrecerá a **FOGAPI** la posibilidad de intervenir **EL PROYECTO** y que lo ejecute directamente, manteniendo el código de Registro de Proyectos. A tal efecto, **FOGAPI** emitirá un pronunciamiento sobre la situación de **EL PROYECTO**, la factibilidad técnica y financiera de su continuidad.
En caso **FOGAPI** no aceptara esta posibilidad, se procederá a la cancelación del código de Registro de Proyectos, retirándose el acceso a todas las plataformas autorizadas por el ***FMV***.

CLÁUSULA DÉCIMA: De la Asignación y Desembolso del BFH

10.1. El **PROYECTO** a desarrollarse en el marco del programa social de Techo Propio que promueve el ***FMV*** en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, involucra el acceso al otorgamiento del **BFH** en calidad de subsidio directo a cada uno de los grupos familiares beneficiados **(GFB)**, garantizado por **FOGAPI**.

10.2. El desembolso de dicho **BFH** es la etapa en la cual el ***FMV*** transfiere el **BFH** y, de ser el caso, el Ahorro de los **GFB** a las cuentas de **FOGAPI** en el marco del *Convenio de Garantía de Recursos*. Para efectos del desembolso, **EL PROMOTOR O FOGAPI**, según corresponda, presenta al ***FMV*** una solicitud de asignación y desembolso del **BFH** con el listado de **GF** en el

que se precise la estructura de financiamiento de la **VIS** (Ahorro, BFH) y adjunta los documentos establecidos en el Reglamento Operativo y sus anexos.

10.3. El Ahorro puede ser acreditado mediante el depósito en la cuenta recaudadora a nombre del ***FMV,*** o mediante declaración jurada emitida por **EL PROMOTOR**, en cuyo caso, dicha declaración jurada se incluirá en el Formulario Único de Asignación y deberá indicar la confirmación de la recepción del Ahorro por parte de **EL PROMOTOR**, de corresponder.

10.4. En caso de que el Ahorro se haya acreditado y confirmado mediante la suscripción del Formulario Único de Asignación, el ***FMV*** transfiere los recursos del **BFH** cuando se presente la solicitud de desembolso de los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: De las Obligaciones de las Partes

11.1 En virtud del presente Contrato, **EL PROMOTOR** se obliga a lo siguiente:

11.1.1 Gestionar ante el ***FMV*** la inscripción de **EL PROYECTO** y la obtención del correspondiente código de Registro de Proyectos, cumpliendo para tal efecto con la presentación oportuna, completa y veraz de los requisitos exigidos por el Reglamento Operativo vigente.

11.1.2 Suscribir y presentar ante el ***FMV*** la Ficha de Información Básica del Proyecto, con carácter de declaración jurada, conforme al modelo y condiciones establecidas por dicho organismo.

11.1.3 Presentar ante el ***FMV*** la Carta de Afianzamiento emitida por **FOGAPI** que confirma la capacidad de emisión de créditos indirectos.

11.1.4 Suscribir y presentar, de manera oportuna, la Declaración Jurada del Proyecto ante el ***FMV*.**

11.1.5 Suscribir y presentar el Esquema de Distribución y el Listado de Códigos Únicos de Habilitación (CUH), conforme al procedimiento establecido por el ***FMV*.**

11.1.6 Presentar ante el ***FMV*** los Formularios del Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (**SPLAFT),** debidamente llenados y suscritos según los lineamientos indicados por el ***FMV*.**

11.1.7. Presentar un Informe de Ratificación para la emisión de las cartas fianza y un Informe de Supervisión mensual para los desembolsos que se originen de la emisión de las Cartas Fianza. Dichos informes deberán ser presentados por un Supervisor Técnico Financiero **(STF),** aprobado por el ***FMV*** y por **FOGAPI**. A tal efecto, **EL PROMOTOR** faculta a **FOGAPI** a realizar el pago al **STF**, con cargo a los fondos recibidos del ***FMV*** y administrados por **FOGAPI**.

11.1.8 Mantener vigente su condición de **PROMOTOR** debidamente acreditado ante el ***FMV*** durante toda la ejecución del Proyecto **AVN**.

11.1.9 Cumplir con el pago íntegro y oportuno a favor de **FOGAPI** de los montos correspondientes a la comisión de estructuración, conforme al tarifario vigente a la fecha de suscripción del presente Contrato.

11.1.10 Cumplir con el pago íntegro y oportuno a favor de **FOGAPI** de los importes que correspondan por concepto de comisión de afianzamiento, conforme a las condiciones pactadas en el presente Contrato.

11.1.11 Suscribir una Adenda al *Convenio de Garantía de Recursos* por cada Proyecto respecto del cual **FOGAPI** otorgue Línea de Afianzamiento, en calidad de parte obligada en la ejecución del Proyecto y como parte solidaria en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas para tales efectos.

11.1.12 Cumplir con las obligaciones y condiciones exigidas por la normativa vigente del Programa Techo Propio y del **BFH**, así como con aquellas emitidas por el ***FMV*** para **EL PROMOTOR** o **EL PROYECTO**, en especial, las obligaciones señaladas en la Resolución Ministerial N° 0104-2025-VIVIENDA, y sus modificatorias.

11.1.13 Autorizar y mantener vigente ante el ***FMV*** la autorización para que los recursos correspondientes al **BFH** y Ahorros de los Grupos Familiares Beneficiarios (**GFB)** del Proyecto AVN sean transferidos a **FOGAPI,** a fin de que esta última los mantenga en calidad de contragarantía, procediendo con su liberación únicamente cuando se haya cumplido con las condiciones de ejecución y cierre de **EL PROYECTO** conforme a lo estipulado en el presente Contrato.

11.1.14 Suscribir el Informe Técnico sobre la viabilidad de **EL PROYECTO**, el cual deberá contar también con la firma del **STF** y de **FOGAPI**, y presentarlo ante el **FMV.**

11.1.15 Suscribir el Contrato de Afianzamiento bajo el Programa del Fondo MIVIVIENDA bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva AVN con constitución de Garantía Hipotecaria, de ser el caso, el mismo que formalizará el otorgamiento del crédito indirecto en virtud del cual, **FOGAPI** afianzará y respaldará a **EL PROMOTOR** frente al **FMV** por el cumplimiento de las obligaciones respecto del desarrollo y conclusión del **PROYECTO**, mediante la emisión de **Cartas Fianza** que respaldarán el 105% (ciento cinco por ciento) del valor total del **BFH** y Ahorros que serán trasladados por el **FMV** a **FOGAPI**, por cuenta de **EL PROMOTOR**.

11.1.16 Cumplir de manera oportuna, íntegra y diligente todas las demás obligaciones previstas en el presente Contrato, así como aquellas que se deriven de su condición de **PROMOTOR** en el marco del Programa Techo Propio bajo la modalidad **AVN**.

11.2 Por su parte, **FOGAPI** se obliga a:

11.2.1 Brindar el servicio de estructuración para la ejecución de un **PROYECTO**, en el marco del programa del ***FMV*** bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva **(AVN)**, lo cual comprende la emisión de futuros afianzamientos derivados de **EL PROYECTO**, sujetos a la evaluación de cada solicitud, así como el otorgamiento de la Carta de Afianzamiento a **EL PROMOTOR.**

11.2.2 Suscribir la Ficha de Información Básica del Proyecto presentada por **EL PROMOTOR,** en tanto cumpla con los requisitos y condiciones exigidas por la normativa aplicable, reconociendo su carácter de declaración jurada.

11.2.3 Emitir y suscribir la Carta de Aprobación de la Línea de Afianzamiento correspondiente, a favor de **EL PROMOTOR,** indicando su alcance, vigencia y condiciones, conforme a los lineamientos internos de **FOGAPI** y del ***FMV*.**

11.2.4 Suscribir una Adenda al *Convenio de Garantía de Recursos* por cada **PROYECTO** respecto del cual se otorgue Línea de Afianzamiento, en cumplimiento de lo establecido en la normativa interna del ***FMV*.**

11.2.5 Garantizar a **EL PROMOTOR** ante el ***FMV*** mediante la constitución y administración en calidad de contragarantía de los recursos transferidos por los **GFB** y/o por el ***FMV,*** provenientes del **BFH** y de los ahorros de los beneficiarios, procediendo con su devolución conforme al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Operativo y en el presente Contrato.

11.2.6 Suscribir el Informe Técnico sobre la viabilidad de **EL PROYECTO**, el cual deberá contar también con la firma del **STF** y de **EL PROMOTOR.**

11.2.7. Suscribir el Contrato de Afianzamiento bajo el Programa del Fondo MIVIVIENDA bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva AVN con constitución de Garantía Hipotecaria, de ser el caso luego de la evaluación efectuada por FOGAPI, el mismo que formalizará el otorgamiento del crédito indirecto en virtud del cual, **FOGAPI** afianzará y respaldará a **EL PROMOTOR** frente al **FMV** por el cumplimiento de las obligaciones respecto del desarrollo y conclusión del **PROYECTO**, mediante la emisión de **Cartas Fianza** que respaldarán el 105% (ciento cinco por ciento) del valor total del **BFH** y Ahorros que serán trasladados por el **FMV** a **FOGAPI**, por cuenta de **EL PROMOTOR**.

11.2.8 Cumplir, de manera oportuna e íntegra, con todas las demás obligaciones que se deriven del presente Contrato y de su rol como entidad afianzadora en el marco del Programa Techo Propio bajo la modalidad **AVN**.

<u>CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA</u>: De la Resolución de Pleno Derecho

12.1. De presentarse las causales de resolución que se señalan a continuación, la parte afectada con dicho incumplimiento quedará facultada para resolver el Contrato, conforme al artículo 1430° del Código Civil:

a) El incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de una o más de las obligaciones que asumen en el presente Contrato.
b) La falta de pago oportuno a favor de **FOGAPI** del importe correspondiente a la comisión de estructuración, conforme a las condiciones pactadas y a lo establecido en el presente Contrato.

En este supuesto, **FOGAP**I podrá optar por otorgar a **EL PROMOTOR** un plazo adicional de hasta quince (15) días calendario para que subsane el incumplimiento, mediante comunicación escrita. Este plazo será concedido a sola discreción de **FOGAPI** y no implicará renuncia a su derecho de resolver el Contrato. Transcurrido dicho plazo sin que se haya subsanado el incumplimiento, el Contrato se considerará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni notificación adicional.

12.2. Asimismo, **FOGAPI** podrá resolver anticipadamente el presente Contrato, de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial, si se presenta alguna circunstancia que comprometa el cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMOTOR** o afecte la confianza legítimamente depositada en este.

a) La detección, por parte de **FOGAPI,** de falsedad en la información declarada o proporcionada por **EL PROMOTOR** durante la ejecución del presente Contrato.
b) Si **EL PROMOTOR** fuera declarado insolvente, sometido a concurso de acreedores (preventivo o no) o declarado en estado de quiebra.
c) La imposición de medidas de embargo, medidas cautelares o cualquier otra carga sobre los bienes de **EL PROMOTOR** que, a criterio de **FOGAPI,** comprometan su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en el presente Contrato.

12.3. En todos los casos de resolución contractual previstos en la presente cláusula, **EL PROMOTOR** estará obligado a restituir de inmediato todas las sumas adeudadas derivadas del Contrato, conforme a la liquidación efectuada por **FOGAPI**, así como a cumplir con cualquier otra obligación pendiente.

<u>CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA</u>: **Declaraciones y acuerdos adicionales**

13.1 **EL PROMOTOR** autoriza y/o se obliga en forma expresa e irrevocable ante el ***FMV*** para que se depositen los montos del **BFH**, así como los de Ahorros de todos los **GFB** de las viviendas **de El PROYECTO**, en una cuenta bancaria cuyo titular sea **FOGAPI** a ser comunicada oportunamente por esta última al ***FMV***.

EL PROMOTOR declara y garantiza que sobre los recursos que señala sea trasladado a la cuenta de **FOGAPI** no recae ni recaerá medida, carga, o garantía alguna que perjudique o pueda afectar la administración y facultades de **FOGAPI** sobre tales recursos o las garantías otorgadas a **FOGAPI**. La simple verificación del incumplimiento de esta obligación facultará a **FOGAPI** a resolver este Contrato conforme al Art.1430 del Código Civil, según lo previsto en la Cláusula Décimo Tercera precedente.

13.2. **EL PROMOTOR** reconoce y acepta que **FOGAPI** podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y, en general, cualquier situación jurídica derivada de este Contrato, ya sea mediante cesión de derechos, venta de cartera, constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulización, fideicomiso y/o cualquier otra forma permitida por la ley, prestando **EL PROMOTOR** desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a tales cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes garantías que pudiere haber constituido a favor de **FOGAPI** en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que se le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

13.3. En caso se produzca un incumplimiento –sin que éste sea subsanado inmediatamente o dentro del plazo previsto- y siempre que transcurran treinta (30) días calendario desde la fecha de ocurrencia del evento de incumplimiento, **FOGAPI** de considerarlo conveniente, podrá adoptar las medidas necesarias para obtener a través de un tercero, por cuenta y cargo de **EL PROMOTOR,** el cumplimiento de las obligaciones que corresponden a esta última, incluyendo respecto de la conclusión de la construcción y/o entrega debida de las viviendas a los **GFB** de **EL PROYECTO**. **EL PROMOTOR** en consecuencia se obliga a reconocer y reembolsar a **FOGAPI** el importe de tales gastos incurridos en forma inmediata al requerimiento que por escrito le remita **FOGAPI**, con la finalidad de reponer los fondos en contragarantía; recursos con los cuales **FOGAPI** queda autorizado a encargar a terceros el cumplimiento de la ejecución de la obra pendiente; siempre que dichos fondos en contragarantía existan.

13.4. **EL PROMOTOR** acepta de manera expresa e irrevocable que **FOGAPI** podrá cobrarse total o parcialmente los montos que le sean debidos en virtud de este Contrato, incluyendo intereses, comisiones, gastos y demás cargos o importes aplicables, directa y automáticamente de

cualquier monto y/o valor y/o bien de **EL PROMOTOR** que **FOGAPI** tenga en su poder o llegue a tener, o que están destinados a serle entregados a y/o sean de **EL PROMOTOR**.

13.5. **EL PROMOTOR** declara que sus representantes cuentan con suficientes facultades para suscribir en su nombre el presente Contrato. **EL PROMOTOR** y el/los representante(s) que participen en este Contrato, aceptan que son responsables por los daños y perjuicios que se le cause a **FOGAPI** por la eventual controversia o insuficiencia o vigencia sobre tales facultades.

13.6. El sólo hecho que alguna de **LAS PARTES** no ejerza alguno de los derechos que le confiere el Contrato, en ningún caso podrá considerarse como una renuncia a tal derecho o una modificación al Contrato y el derecho se mantendrá vigente. De la misma manera, cualquier renuncia de una o más Partes a derechos conferidos por el Contrato o modificación o reforma de cualquier disposición contenida en el Contrato, deberá ser expresa y por escrito y estar debidamente suscrita por la Parte que renuncie a dicho derecho.

13.7. En caso se produzca la Liquidación o declaración de Insolvencia de **EL PROMOTOR,** se declare un Incumplimiento, o este se encuentre no habido, o en cualquier otra condición que limite su participación o capacidad de decisión en **EL PROYECTO**, se otorgarán poderes a **FOGAPI** para que adopte las decisiones necesarias respecto a la ejecución o liquidación del mismo.

13.8. **FOGAPI** no será responsable en caso el **FMV** no cuente con presupuesto disponible para atender los desembolsos del **BFH.**

13.9. **LAS PARTES** dejan expresa constancia que la nulidad de alguna de las disposiciones del presente Contrato no implica la nulidad del mismo en su totalidad.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: **Fianza Solidaria**

Intervienen en el presente contrato en calidad de FIADORES SOLIDARIOS el señor **xxxxxxxxxxxxxxx**, identificado con DNI N° xxxxxxxx, de estado civil soltero, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxx; la empresa **xxxxxxxxxxxxxxxx**, debidamente representada por su Gerente General señor xxxxxxxxxxx, identificado con DNI N° xxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxx, con facultades inscritas en la partida electrónica N° xxxxxxx del Registro de Personas Jurídicas de xxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxx y departamento de xxxxxxxxx, y el señor **xxxxxxxxxxxxxx**, identificado con DNI/CE N° xxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxx, para prestar FIANZA SOLIDARIA, sin beneficio de excusión, irrevocable, incondicionada, a plazo indeterminado y de realización automática, a favor de FOGAPI, o a quien ésta cediera sus derechos, para garantizar el puntual y debido cumplimiento de todas y cada una de las deudas y obligaciones de cargo de EL DEUDOR derivadas del presente CONTRATO y del(los) PAGARE(S) que emita a la orden de FOGAPI, sin reserva ni limitación alguna, incluido el pago de los importes debidos o generados en virtud de lo previsto en la Cláusula Tercera del presente CONTRATO y del(los) PAGARE(S), más sus intereses, comisiones, penalidades y gastos que se generen según el presente CONTRATO, así como los tributos, costos y costas procesales, honorarios legales, gastos notariales, judiciales y extrajudiciales que se devenguen.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: Tratamientos de Datos Personales

De conformidad con la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2024-JUS, así como las normas que las sustituyan o modifiquen; desde la(s) firma(s) del presente contrato, **EL PROMOTOR** otorga su consentimiento expreso para el tratamiento de los datos personales que facilite o que se faciliten, a través del presente contrato o por cualquier otro medio y quede(n) incorporados en el Banco de Datos Personales de **FOGAPI** y sean tratados con la finalidad de recopilación, registro, almacenamiento, conservación, utilización, transferencia institucional entre todas sus plataformas de atención e instituciones del Sistema Financiero, así como para la atención de quejas y/o reclamos, análisis de perfiles y productos y/o servicios financieros que brinde **FOGAPI**.

EL PROMOTOR autoriza a **FOGAPI** el uso de sus datos personales incluso luego de determinada la relación contractual, para el cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior, así como para

toda obligación legal que pueda incurrir **EL PROMOTOR**.

EL PROMOTOR, de conformidad con la Ley N° 29733 y su Reglamento, en caso quisiera ejercer su derecho de acceso, actualización, rectificación, inclusión, oposición y supresión o cancelación de datos personales, podrá realizarlo por escrito mediante carta notarial dirigidas a las plataformas de atención a nivel nacional o, a través, del correo electrónico informate@fogapi.com.pe.

En caso **EL PROMOTOR** incumpla las obligaciones contempladas en el presente contrato, **FOGAPI** queda autorizado a brindar información a las centrales de riesgo, instituciones de información crediticia y/o a todo aquel que lo requiera con legítimo interés, pudiendo difundirse, sin ninguna responsabilidad para **FOGAPI**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: Anticorrupción y Anti-Lavado de Activos

EL PROMOTOR declara conocer las normas vigentes sobre responsabilidad de las personas jurídicas y naturales por delitos de corrupción de funcionarios y/o servidores públicos, lavado de activos y financiamiento del terrorismo; así como aquellas normas que resulten aplicables relacionadas a conductas ilícitas, tales como el Código Penal y demás leyes penales especiales que lesionen o pudieran lesionar los intereses, reputación, patrimonio o activos de **FOGAPI**. En consecuencia, **EL PROMOTOR** acepta y declara que:

16.1 Ni **EL PROMOTOR** ni ninguna de las personas vinculadas a este, tales como sus accionistas, socios, asociados, directores, gerentes, apoderados, asesores, funcionarios, empleados, filiales, subsidiarias, contratistas, subcontratistas, representantes legales, persona natural bajo autoridad de los anteriormente mencionados o en general cualquier persona actuando en nombre, por cuenta o en interés de **EL PROMOTOR** (en adelante, las "Personas Vinculadas"), han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales por delitos de lavado de activos, minería ilegal, financiamiento de terrorismo, corrupción de funcionarios y/o servidores públicos y/o en general cualquier otro delito con capacidad de generar ganancias ilegales.

16.2 Ni **EL PROMOTOR** ni las Personas Vinculadas han reconocido su responsabilidad penal por los delitos indicados en el numeral anterior ante autoridad competente, ya sea nacional o internacional; ni se encuentran incluidos en el Registro de Personas Jurídicas Sancionadas Administrativamente del Poder Judicial (Ley N° 30424 y sus normas modificatorias o sustitutorias).

16.3 Ni **EL PROMOTOR,** ni ninguna de las Personas Vinculadas han realizado ni realizarán conducta delictiva alguna relacionada con la actividad empresarial de **EL PROMOTOR**, que lesione o pudiera lesionar sus intereses o los intereses, reputación, patrimonio o activos de **FOGAPI** o pueda implicar un incumplimiento de las normas antes indicadas o de las normas que regulan los procesos de contratación con el Estado peruano o cualquier otro Estado o que puedan resultar en sanciones administrativas, penales, civiles o de otra índole para **EL PROMOTOR**. A efectos del presente contrato, se entenderá realizada una conducta delictiva cuando en el marco de un proceso penal, el Ministerio Público formule acusación contra **EL PROMOTOR** o las Personas Vinculadas.

16.4 Los recursos dinerarios, fondos dinerarios en garantía, activos, bienes que forman parte de su patrimonio y actividad comercial, y que sean canalizadas a través de mecanismos puestos a disposición por parte de **FOGAPI**, provienen de actividades lícitas y no están vinculados con ninguno de los delitos indicados en el numeral 17.1 y que el destino de los recursos, recibidos en virtud de la relación comercial que mantiene con **FOGAPI** no serán destinados para la financiación del terrorismo o cualquier tipo de actividad ilícita o conducta delictiva.

16.5 Ni **EL PROMOTOR,** ni ninguna de las Personas Vinculadas se encuentran incluidos en alguna de las listas sancionadoras y/o terroristas o relacionadas al lavado de activos y financiamiento del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; ni aquellas mencionadas en el Anexo N° 1 de la Resolución SBS N° 2660-2015 o cualquier norma que la modifique, derogue y/o sustituya.

16.6 Ni **EL PROMOTOR** ni las Personas Vinculadas han sido públicamente denunciados, a través de medios de comunicación reconocidos y de amplia difusión, por su presunta participación en delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo o corrupción de funcionarios y/o servidores públicos.

16.7 **EL PROMOTOR** ha adoptado medidas razonables para asegurar que las Personas Vinculadas no incurran en conductas delictivas que puedan afectar los intereses, reputación, patrimonio o activos de **FOGAPI,** ni en ninguno de los delitos referidos en el numeral 17.1.

16.8 **EL PROMOTOR** ha implementado mecanismos de prevención y control razonables para evitar que sus operaciones o estructura organizativa —sea persona natural o jurídica— puedan ser utilizadas, con o sin su conocimiento o consentimiento, como medio para cometer delitos previstos en el Código Penal peruano, leyes penales especiales u otras normas que los modifiquen o complementen, en especial aquellos relacionados con los delitos señalados en el numeral 16.1.

EL PROMOTOR se obliga a mantener indemne a **FOGAPI**, en relación con cualquier controversia o reclamación presentada contra **FOGAPI,** sus consejeros, gerentes, apoderados, empleados, representantes legales, clientes, cesionarios u otros, que surja de cualquier incumplimiento de **EL PROMOTOR** respecto de cualquiera de las declaraciones establecidas en la presente cláusula, asumiendo los daños, costos, cargos y gastos y cualquier otro concepto.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA: Gastos y tributos

EL PROMOTOR se compromete a asumir la totalidad de los gastos y tributos que se deriven de la celebración y ejecución del presente Contrato o en los que se incurra para su formalización y/o inscripción en el registro público correspondiente, incluido el pago de un testimonio de la(s) escritura(s) públicas(s) a que de lugar este Contrato, de considerarlo así **FOGAPI**.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: Ley aplicable

El presente Contrato se rige bajo las leyes de la República del Perú.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: Jurisdicción competente

Todas las notificaciones y comunicaciones a que hubiere lugar en virtud del Contrato, se dirigirán a los domicilios indicados en este Contrato. Cualquier cambio de domicilio para tener efecto deberá ser notificado a la otra parte por escrito con cinco (5) días calendario de anticipación.
LAS PARTES convienen en someterse expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

Suscrito por duplicado, en señal de conformidad, a los xxxxx días del mes de xxxxxxxxx del año dos mil veintiséis.

FOGAPI:

(Firma)_____
(Firma)_____
EL PROMOTOR (Firma)_____
FIADOR/ES _____

CARTA DE AFIANZAMIENTO

Señores
FONDO MIVIVIENDA S.A.
Presente. -

En el marco del Convenio de Garantía de Recursos correspondiente a la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva del Programa Techo Propio, suscrito con su representada con fecha 18 de octubre de 2023, tenemos el agrado de comunicar que **EL PROMOTOR [NOMBRE DEL PROMOTOR]** cuenta con una Carta de Afianzamiento que constituye un documento de precalificación que confirma la existencia de una línea de afianzamiento a favor de **EL PROMOTOR**, aprobada por **FOGAPI.**

Las condiciones de dicha **Carta de Afianzamiento,** son las siguientes:

1. **Fecha de aprobación:** [día] de [mes] de [año].
2. **Proyecto AVN:** "[NOMBRE DEL PROYECTO]", identificado con el **Código N° [_____]**, el cual comprende un total de **[número] Viviendas de Interés Social (VIS)**, por un monto ascendente a **S/ [monto total]**.
3. **Monto total aprobado derivado de la Carta de Afianzamiento (sujeto a evaluación crediticia):** Equivalente al **105% del valor total de los Bonos Familiares Habitacionales (BFH)** más los **aportes de Ahorro de los beneficiarios** correspondientes a las viviendas por desembolsar del Proyecto AVN.
4. **Vigencia de la Carta de Afianzamiento:** La presente carta tendrá una vigencia de **tres (03) meses**, contados a partir de la fecha de emisión de la presente comunicación, la cual se expide en virtud de la suscripción del **Contrato de Servicio de Estructuración para la Ejecución de un Proyecto**, celebrado entre **FOGAPI** y **EL PROMOTOR**.
5. **Emisión de Cartas Fianza:** El otorgamiento de garantías por parte de **FOGAPI** será instrumentado mediante la emisión de una o más Cartas Fianza solidarias a favor de su representada, previa evaluación y formalización contractual de cada solicitud. Dichas cartas fianza respaldarán las obligaciones derivadas del Proyecto Inmobiliario a cargo de **EL PROMOTOR**, con sujeción a los términos establecidos en el mencionado **Convenio de Garantía de Recursos**.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,