

**CONTRATO DE AFIANZAMIENTO A EL PROMOTOR BAJO EL PROGRAMA DEL FONDO MI
VIVIENDA – MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA (AVN)**

Conste por el presente documento privado, el Contrato de Afianzamiento a **EL PROMOTOR** bajo el Programa del Fondo MiVivienda – 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, Ratifiedistrito 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, xxxxxxxxxxxxxx, con RUC N° xxxxxxxxxxxx / identificado(a) con DNI N° xxxxxxxxxxxx [**en caso de persona natural**], con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxxxxx, quien actúa en nombre propio [**en caso de persona natural**] / debidamente representado(a) por su xxxxxxxxxxxxxx señor(a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificado(a) con DNI N° xxxxxxxxxxxxxx, según poderes y facultades debidamente registrados en la Partida Electrónica N° xxxxxxxxxxxxxx del Registro de Personas Jurídicas de xxxxxxxxxxxxxx, a quien en adelante se denominará "**EL PROMOTOR**";
- Con intervención de **EL/LOS FIADOR/ES** identificado(s) con DNI N° xxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxxxxx;
- Con intervención de **EL CODEUDOR HIPOTECARIO** identificado(a) con DNI N° xxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxx, con domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxxxxx;
- 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 y su construcción, 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.
- 1.3 **Fondo MIVIVIENDA S.A.** 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 participar como

estructurador, canalizador de recursos o parte del fideicomiso, según el modelo de financiamiento del proyecto.

- 1.4 **EL/LOS FIADOR/ES**, es/son una persona/s jurídica o natural/es que garantiza/n el cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMOTOR**, de tal manera que si **EL PROMOTOR** no cumple con sus obligaciones, **EL/LOS FIADOR/ES** asume/n la responsabilidad de pagar la deuda o cumplir con la obligación.
- 1.5. **EL CODEUDOR HIPOTECARIO**, es el/la propietario/a del inmueble que se constituye en garantía en cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: Documentos, Definiciones y Términos:

- **Adenda al Convenio de Garantía de Recursos:** 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 (VIS) del proyecto inmobiliario Techo Propio y el monto de dinero (BFH más Ahorros) 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**.
- **Comisión de afianzamiento:** Cobro que realiza **FOGAPI** a **EL PROMOTOR** de un **PROYECTO** por el afianzamiento ante el **FMV** por el 105% de los Bonos Familiares Habitacionales más los ahorros de los clientes a desembolsar. Esta comisión es una tasa TEA y se aplica por el periodo de tiempo desde la suscripción de la Adenda que otorga código a **EL PROYECTO** hasta la liberación de las **VIS** ante el **FMV**. Su pago se hace por adelantado sobre cada desembolso realizado. De ser el caso, previo al levantamiento de la hipoteca sobre el terreno del proyecto, **FOGAPI** realizará una liquidación de este cobro.
- **Contrato del Servicio de Estructuración para la Ejecución de un Proyecto en el Marco del Programa del Fondo MiVivienda bajo la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN):** Documento celebrado entre el **PROMOTOR** y **FOGAPI** por el que se establece que **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**.
- **Convenio de Garantía de Recursos:** Documento suscrito entre el **FMV** y **FOGAPI** que establece las condiciones y obligaciones que regulan el desembolso del BFH y el Ahorro a **FOGAPI** que respalda el **PROYECTO**.
- **Carta de Afianzamiento:** Documento de precalificación que confirma la existencia de una línea de afianzamiento a favor de **EL PROMOTOR**.
- **Carta Fianza:** Documento que **FOGAPI** emitirá a favor del **FMV**, a solicitud de **EL PROMOTOR**, al momento de la suscripción de la Adenda al Convenio de Garantía de Recursos por cada **PROYECTO**. Garantiza las obligaciones derivadas de la participación de **EL PROMOTOR** en el Programa Techo Propio en la modalidad de AVN, así como las obligaciones adquiridas en cada uno de los Contratos de Construcción suscritos con los Beneficiarios de los BFH.
- **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**.
- **Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva**, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 104-2025-

VIVIENDA: Documento que regula la ejecución de las Viviendas de Interés Social (VIS) con el otorgamiento del subsidio otorgado por el Estado, en el marco del Programa Techo Propio.

- **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.
- **Términos:**
 - **AVN:** Adquisición de Vivienda Nueva
 - **BFH:** Bono Familiar Habitacional
 - **FMV:** Fondo MIVIVIENDA
 - **GF:** Grupo Familiar
 - **GFB:** Grupo Familiar Beneficiario
 - **Programa:** Programa Techo Propio
 - **Reglamento Operativo:** Reglamento Operativo para Acceder al BFH en la modalidad de AVN
 - **STF:** Supervisor Técnico Financiero
 - **VIS:** Vivienda de Interés Social en el marco del Programa Techo Propio

CLAUSULA TERCERA: Objeto

En virtud a lo establecido en el Contrato del Servicio de Estructuración para la Ejecución de un Proyecto en el Marco del Programa del Fondo MiVivienda bajo la Modalidad de AVN celebrado entre **LAS PARTES**, **FOGAPI** otorga a **EL PROMOTOR** una operación de crédito indirecto en virtud de la cual, **FOGAPI** afianzará y respaldará a **EL PROMOTOR** frente al **FMV** – o entidad que lo sustituya- por el cumplimiento de las obligaciones respecto del desarrollo y conclusión del **PROYECTO**, mediante la emisión de una **Carta Fianza de Fiel Cumplimiento** por la suma de S/ xxxxxxxx (xxxxxxx Y xxxx xx/100 SOLES), monto máximo que equivale al 105% (ciento cinco por ciento) del valor total de XXXXX (xx) **BFH** que serán trasladados por el **FMV** a **FOGAPI**, así como los Ahorros de los **GFB**, los cuales deberán ser abonados por parte de **EL PROMOTOR** en la cuenta que **FOGAPI** designe para tal efecto o, en su defecto, el **STF** deberá acreditar el uso de dichos Ahorros en el **PROYECTO**, a través de un Informe debidamente sustentado con documentación comprobatoria y emitido conforme a los lineamientos establecidos por **FOGAPI**.

De manera excepcional, si **EL PROMOTOR** no hubiera suscrito el Contrato del Servicio de Estructuración para la Ejecución de un Proyecto, **FOGAPI** podrá otorgar la mencionada operación de crédito indirecto, siempre que **EL PROMOTOR** mantenga, durante la vigencia del presente Contrato, una evaluación crediticia favorable según el criterio de **FOGAPI**. En este caso, **FOGAPI** emitirá igualmente una **Carta Fianza de Fiel Cumplimiento** por el monto antes señalado, bajo los mismos términos y condiciones.

CLÁUSULA CUARTA: Del otorgamiento y condiciones del Afianzamiento.

- 4.1. **LAS PARTES** aceptan y reconocen que el afianzamiento o respaldo que solicita **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** exclusivamente 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, sin embargo, acepta los términos y condiciones bajo las cuales se otorgarán dichas Cartas Fianza, que serán bajo las condiciones que el **FMV** pueda exigir a

FOGAPI y éste acepte, dentro de los alcances y conforme a las disposiciones que regulan el **PROYECTO**.

Bajo el presente contrato de afianzamiento, **EL PROMOTOR** podrá solicitar a **FOGAPI** la emisión de las Cartas Fianza Solidarias requeridas por el **FMV**, debiendo **EL PROMOTOR** remitir la relación e información detallada de los Grupo Familiar Beneficiario (en adelante, GFB) del respectivo **PROYECTO**. El plazo de las Cartas Fianza que otorgará **FOGAPI** en respaldo de **EL PROMOTOR** podrá ser a decisión final y exclusiva de **FOGAPI** bajo las condiciones que se señalen en cada Carta Fianza. Este plazo podrá ser prorrogado y/o renovado por el/los plazo/s que señale **FOGAPI**, según las exigencias del **FMV**.

Los textos, alcances y condiciones de las referidas Cartas Fianza, renovaciones y/o prórrogas que **FOGAPI** emita a favor del **FMV**, serán las que éste y **FOGAPI** acuerden libremente, sin necesidad de intervención o aprobación de **EL PROMOTOR**, quien da su total conformidad a dichas condiciones y forma de emisión de las Cartas Fianza Solidarias que **FOGAPI** preste en su favor. 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.

EL PROMOTOR acepta y reconoce que **FOGAPI** garantizará y afianzará a su favor lo siguiente:

- (i) El fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en cada uno de los contratos de construcción correspondientes a la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) del **PROYECTO**, determinados en la respectiva Carta-Fianza que otorgue **FOGAPI** ante el **FMV**, incluyendo la obligación de culminar la obra y entregar a los **GFB** sus respectivas viviendas inscritas en el Registro de Proyectos de Vivienda del Programa Techo Propio del **FMV**, así como la obligación de cumplir con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**. El monto de esta garantía, podrá ir disminuyendo con sujeción a los lineamientos establecidos en el artículo 23 del Reglamento Operativo, a medida que **EL PROMOTOR** presente ante el **FMV** la documentación probatoria para la liberación y reducción de la garantía y cumpla con los requisitos indicados en el Anexo 5 del Reglamento Operativo.
 - (ii) La garantía que preste **FOGAPI**, será hasta la inscripción de la Independización y de la Declaratoria de Edificación de la VIS, libre de cargas y gravámenes y compra venta, salvo el gravamen generado como consecuencia del financiamiento complementario para la adquisición de la vivienda, y la carga constituida por efectos de la transferencia de la propiedad a favor del GFB referida al plazo de prohibición de enajenar la VIS, dispuesto por el Reglamento Operativo y las servidumbres correspondientes.
- Sin perjuicio de las carta(s) fianza que otorgue **FOGAPI** ante el **FMV** –según lo antes señalado, ello no afectará, modificará o limitará las responsabilidades de **EL PROMOTOR** como promotor y/o constructor del **PROYECTO** y, por tanto, este último mantendrá su condición de obligado a velar y asegurar por el oportuno, íntegro y exacto cumplimiento de los actos descritos en los literales (i) y (ii) precedentes, tanto ante el **FMV**, **FOGAPI**, los **GFB**, así como ante cualquier otro tercero; con obligación de liberar a **FOGAPI** como garante, una vez que se obtenga lo señalado en el primer párrafo del presente numeral.

- 4.2. **EL PROMOTOR** acepta y reconoce expresamente que **FOGAPI** –a su solo criterio y decisión– se encuentra facultada a suspender en forma unilateral y en cualquier momento el otorgamiento de cualquier fianza o garantía señalada en la Cláusula tercera precedente, si, por algún motivo, varían de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas y/o las condiciones económicas y/o legales y/o la situación financiera de **EL PROMOTOR**, y/o la evaluación o factibilidad del **PROYECTO**, y/o, en general, las circunstancias bajo las cuales fue aprobada esta operación, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación virtual o física remitida a **EL PROMOTOR** informando su rechazo o negativa a seguir emitiendo nuevas Cartas Fianza. El ejercicio de este derecho por parte de **FOGAPI** no generará a favor de **EL PROMOTOR**, derecho alguno a reclamar el pago de suma alguna por ningún concepto, ni la aplicación de penalidades en contra de **FOGAPI**, la que estará exenta de toda responsabilidad por su decisión de suspender la emisión de Cartas fianza.

Asimismo, **FOGAPI** podrá decidir no contratar, resolver o modificar el presente contrato como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la SBS, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, o por consideraciones del perfil de **EL PROMOTOR** vinculadas al sistema de prevención del lavado

de activos o del financiamiento del terrorismo o delitos de corrupción en los que **EL PROMOTOR** se viese involucrado, o por falta de transparencia respecto a los usuarios. En ambos casos, la comunicación escrita se realizará dentro de los siete (7) días posteriores a dicha modificación o resolución, de conformidad con lo establecido por la Resolución SBS N° 3274-2017 y la Resolución SBS No. 2304-2020 o normas modificatorias o sustitutorias.

4.3 De la emisión y/o Renovación de las Cartas-Fianza:

4.3.1 EL PROMOTOR deberá solicitar a **FOGAPI** la emisión de Cartas Fianza a favor del **FMV** como beneficiario de las mismas, hasta por el monto y con la vigencia que en cada oportunidad se indique.

En caso que la respectiva solicitud se comunique a través de medios electrónicos, el original de esta deberá ser presentado a **FOGAPI** en la oportunidad en que **EL PROMOTOR** solicite la entrega física de la Carta Fianza.

4.3.2 Las renovaciones o prórrogas de las cartas fianza estarán sujetas a evaluación por parte de **FOGAPI**; con facultad de renovar o prorrogar por propia decisión o a pedido del **FMV** sin requerir de solicitud previa de **EL PROMOTOR**, quien autoriza a **FOGAPI** por el presente documento a conceder a su sola decisión dichas prórrogas y/o renovaciones.

4.3.3 Las Cartas Fianza que se emitan en el marco del presente contrato tendrán el carácter de solidarias, sin beneficio de excusión, incondicionales, irrevocables y de realización automática, sin que **FOGAPI** pueda, en caso de ejecución, condicionar o retrasar su pago, siendo **FOGAPI** ajeno a toda excepción, condición, oposición y/u observación de las relaciones causales entre **EL PROMOTOR**, el **FMV** y los **GFB**; por lo que en caso de ejecución, conforme a lo dispuesto en el Numeral 5.2. de la Circular SBS No.B-2101-2001, **FOGAPI** honrará la Carta Fianza ejecutada, quedando liberado de comunicar a **EL PROMOTOR** el pago que debe realizar en favor del **FMV** ejecutante, por lo que **EL PROMOTOR** hace renuncia y libera a **FOGAPI** de las comunicaciones dispuestas en los Arts.1892 y 1894 del Código Civil; careciendo de toda validez las eventuales oposiciones al pago que pueda formular **EL PROMOTOR**, debiendo éste en todo caso hacer valer las oposiciones o excepciones personales que tuviese directamente frente al **FMV**.

4.3.4. Para la liberación y reducción de garantía, **EL PROMOTOR** o **FOGAPI** deberá presentar la documentación establecida en el Anexo 5 que forma parte integrante del Reglamento Operativo, debiendo considerarse lo siguiente:

4.3.4.1. La reducción o la liberación de una garantía, es parcial cuando corresponde a una parte de las VIS respaldadas por la garantía; y, es total, cuando corresponde a la totalidad de las VIS respaldadas por la garantía.

4.3.4.2. El Informe Técnico de *reducción de garantía* debe ser elaborado por el **STF** y validado por **FOGAPI** que afianza los desembolsos del **BFH** y el Ahorro, así como estar suscrito por ambos; asimismo, debe certificar que la **VIS**, por la que se solicita reducir la garantía, se encuentra terminada al 100% conforme a la Ficha de Información Básica del Proyecto y al listado de compromiso de entrega que forma parte del Contrato de Compraventa suscrito con el **GF**; además debe adjuntar para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea, la recepción de obras, la conformidad de obras y recepción de los servicios de agua potable y saneamiento, así como la conformidad de obras y declaratoria de edificación; y, para el caso de Proyectos de Edificación, debe adjuntar la conformidad de obras y declaratoria de edificación.

La reducción de la garantía del 105% al 10% del valor del **BFH** y del Ahorro se realiza por cada VIS que cumpla con los requisitos indicados.

Excepcionalmente, para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea, que cuenten sólo con la conformidad de obras de los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación, emitida por la empresa prestadora del servicio correspondiente, el Informe Técnico para la reducción de la garantía debe indicar que no se cuenta con la recepción de obras emitida por la municipalidad, pero que los servicios de agua potable, saneamiento y electrificación se encuentran operativos, en cuyo supuesto **EL PROMOTOR** puede reducir el valor de la garantía del **BFH** y del Ahorro, al 20%. Esta nueva garantía tiene la finalidad de garantizar el debido cumplimiento en la obtención de la recepción de obras de servicios de agua potable, saneamiento y electrificación y la conformidad de obras y declaratoria de edificación, manteniéndose vigente hasta la obtención de dichos documentos.

4.3.4.3. El Informe Técnico de *liberación de garantía* debe ser elaborado por el **STF** y validado por **FOGAPI** que afianza los desembolsos del **BFH** y Ahorro, así como estar suscrito por ambos; asimismo, debe certificar que la **VIS** por la que se solicita liberar la garantía, se encuentra terminada al 100% conforme a la Ficha de Información Básica del Proyecto y al listado de compromiso de entrega que forma parte del Contrato de Compraventa suscrito con el **GF**; asimismo, deben contar con los servicios públicos operativos total o por etapas del proyecto integral y adjuntar:

a) Para el caso de Proyectos de Habilitación Urbana con construcción simultánea: la recepción de obras, la conformidad de obras y recepción de servicios de agua potable y saneamiento, y la conformidad de obras y declaratoria de edificación emitidas por la entidad competente (total o por etapas del proyecto AVN).

b) Para el caso de Proyectos de Edificación: La conformidad de obras y declaratoria de edificación. Los informes de reducción y liberación elaborados por el **STF** deben adjuntar el listado de las **VIS** correspondientes. El **FMV** establece el contenido mínimo del formato de dichos informes.

4.3.5. El **FMV** comunica a **FOGAPI** y a **EL PROMOTOR** la aprobación de la reducción o liberación parcial, y **FOGAPI** puede solicitar la modificación de la Adenda al Convenio de Garantía de Recursos o Fianza Solidaria del **PROYECTO** con el monto reducido aprobado, o remitir una carta fianza de renovación o reemplazo con el monto reducido aprobado.

4.3.6. Los informes de reducción y liberación, su contenido y adjuntos, tienen carácter de declaración jurada, y son de responsabilidad del **STF** y **FOGAPI**, previa presentación de la carta de aprobación de la reducción o liberación parcial emitida por el **FMV**.

4.3.7. Los avances de obra verificados por el **STF** que se designe, previa evaluación de acuerdo a la Metodología de riesgo y decisión final de **FOGAPI**, serán sustento necesario y suficiente para que **FOGAPI** pueda liberar los fondos que en contragarantía sean constituidos por **EL PROMOTOR** afianzado, del 10% hasta por un máximo del 70% del importe constituido, quedando en posesión de **FOGAPI** el diferencial mínimo del 30% de la contragarantía, hasta la devolución de la Carta Fianza o total vencimiento del plazo para ejecutar. Esta liberación que pueda realizar **FOGAPI**, es sin perjuicio de la obligación que asume **EL PROMOTOR** de reembolsarle el monto total de la Carta Fianza que pueda ser ejecutada, incluyendo comisiones, intereses y gastos administrativos generados por la emisión y/o renovaciones vinculadas a la Carta Fianza primigenia.

4.3.8. En caso de emisiones de Cartas Fianza, **FOGAPI**, entregará directamente a **EL PROMOTOR** la Carta Fianza salvo que, en la respectiva solicitud o en alguna comunicación remitida por medio electrónico, **EL PROMOTOR** indique que **FOGAPI** la entregue directamente al **FMV**. Tratándose de renovaciones y/o prórrogas, **FOGAPI** se reserva el derecho de remitir la Carta Fianza renovada directamente al **FMV**, una vez efectuado el pago de la comisión de renovación por parte de **EL PROMOTOR**. En tal caso, **FOGAPI** informará a **EL PROMOTOR** de dicha entrega y le remitirá una copia de la garantía como constancia.

4.3.9. **EL PROMOTOR** declara que conoce y acepta lo siguiente:

- Que, sus obligaciones ante **FOGAPI** se mantendrán vigentes durante todo el tiempo en que exista para éste la contingencia de pago derivada de un requerimiento oportuno y válido, aun cuando no se hubiera hecho efectivo el honramiento de la fianza, por haber sido renovada por **FOGAPI**, hasta que dicho requerimiento se deje sin efecto mediante carta de desistimiento de parte del **FMV**, con la devolución física del original de la misma, o cuando la obligación de honrar la fianza hubiera prescrito o caducado de acuerdo a ley.
- **FOGAPI** será quien designe al **STF**, el cual será contratado y pagado directamente por **EL PROMOTOR**, conforme a los términos del contrato que suscriban el **STF** y **EL PROMOTOR**. El **STF** será responsable de la evaluación, análisis y conclusiones sobre el **PROYECTO**, así como de la elaboración de los Informes Técnicos de carácter mensual, respecto a los avances de obra, e informará a **FOGAPI** sobre dichos avances efectivos, según la programación de la obra hasta su culminación. El **STF** deberá supervisar que el **PROYECTO** se ejecute conforme a los lineamientos establecidos por el **FMV**, siendo esta una de sus funciones principales. Sin perjuicio de ello, el Departamento de Riesgos de **FOGAPI** podrá intervenir como complemento de supervisión. En caso de identificarse atrasos en la ejecución de la obra, deberá evaluarse el replanteamiento de las transferencias programadas. Estos servicios de supervisión son independientes de los que **EL PROMOTOR** haya acordado con el **FMV** y/o con los **GFB**, y su costo será asumido

exclusivamente por **EL PROMOTOR**. Excepcionalmente, **FOGAPI** podrá asumir el pago de dichos servicios o de supervisiones adicionales que sean requeridas por ella misma o por el **FMV**, con cargo al saldo de la contragarantía que pudiera mantenerse en su poder.

4.3.10 EL PROMOTOR declara y garantiza ante **FOGAPI** la veracidad y exactitud de lo siguiente:

- Que conoce a cabalidad la prohibición establecida en el artículo 217, inciso 5) de la Ley General del Sistema Financiero (Ley N° 26702) que prohíbe a las instituciones financieras *“garantizar las operaciones de mutuo dinerario que se celebre entre terceros, a no ser que uno de ellos sea otra empresa del sistema financiero, o un banco o una financiera del exterior”* y que, en consecuencia, las fianzas que solicitará a **FOGAPI** estarán destinados a garantizar obligaciones propias o de terceros diferentes a préstamos de dinero entre personas que no integran el Sistema Financiero.
- Que el propósito de las fianzas que solicitará, tal como se describe en la Cláusula Cuarta, numeral 4.1 de este Contrato, consigna con veracidad y exactitud la naturaleza de las obligaciones garantizadas y que dichas garantías no serán destinadas, bajo ninguna circunstancia, en forma directa o indirecta, a respaldar operaciones de préstamo de dinero o cualquier otra forma de obtención de recursos líquidos de personas ajenas al Sistema Financiero o fianzas otorgadas a favor de otro garante que, a su turno, haya garantizado cualesquiera de dichas operaciones de préstamo de dinero.
- Que las cartas fianza emitidas por **FOGAPI** bajo el presente Contrato, son independientes de cualquier otro contrato suscrito entre **EL PROMOTOR** y el **FMV**.

4.4 Reembolso, Autorizaciones y Honramiento del Afianzamiento:

4.4.1 EL PROMOTOR se obliga en forma expresa, irrevocable e incondicional a reembolsar y/o pagar oportunamente a **FOGAPI**, todos y cada uno de los importes que esta última se vea obligada a honrar –periódicamente o en una sola oportunidad- ante requerimiento del **FMV** o persona que la sustituya. Lo anterior incluye pero no se limita, a la obligación de reembolsar y/o pagar a **FOGAPI** los importes correspondientes al ciento cinco por ciento (105%) de los **BFH** y/o ahorros de los **GFB** desembolsados a **EL PROMOTOR** o, en el caso de estos últimos, acreditados por el **STF**, sino también sus intereses moratorios, compensatorios, penalidades, indemnizaciones, compensaciones, multas, gastos de todo tipo, y en general por cualquier otro concepto exigido por el **FMV** a **FOGAPI** en ejecución de la(s) Carta(s) Fianza Solidaria(s) señalada(s) en la Cláusula tercera y costos en los que **FOGAPI** incurra, según liquidación que al efecto practique **FOGAPI**.

4.4.2 El pago o reembolso total de los importes debidos según lo señalado en el sub-numeral precedente, según liquidación que para tal efecto realice **FOGAPI**, deberá realizarse dentro del plazo máximo de dos (2) días hábiles siguientes de haber sido requerido por **FOGAPI**, mediante carta notarial dirigida al domicilio indicado por **EL PROMOTOR** en este Contrato. El incumplimiento de pago por parte de **EL PROMOTOR**, además de la suspensión de la emisión de nuevas Cartas fianza en garantía de **EL PROMOTOR** ante el **FMV** y/o ante cualquier otro acreedor, generará en forma automática la aplicación de intereses a partir del día siguiente del honramiento de la(s) Carta(s) Fianza, conforme a las tasas más altas que **FOGAPI** tenga previstas para operaciones activas en mora, según su Tarifario vigente; así como el pago de las comisiones y/o demás gastos de cobranza judicial o extrajudicial en que incurra **FOGAPI**. Las tasas, comisiones, intereses que generen las comisiones, penalidades y gastos vigentes a la fecha y que son pactados por **LAS PARTES**, a su vez, se encuentran previstos en el Tarifario vigente que en la fecha, **EL PROMOTOR** declara conocer bajo su total conformidad. Cualquier reclamo u observación que tenga **EL PROMOTOR** por la procedencia de la ejecución parcial o total de las Cartas Fianza Solidarias –otorgadas en virtud de lo previsto en el numeral 4.1 - deberá dirigirlo y entenderse exclusivamente contra el **FMV**, siendo **FOGAPI** totalmente ajeno a tales reclamos, excepciones y/u observaciones. Tales situaciones no eximen a **EL PROMOTOR** de reembolsar y/o pagar en forma inmediata a **FOGAPI** los importes liquidados de conformidad con el presente numeral.

4.5. De las comisiones:

4.5.1. Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula que antecede, **LAS PARTES** acuerdan que la Comisión por emisión de cada Carta Fianza asciende al 1.5% (Uno punto cinco por ciento) Trimestral o fracción de trimestre del monto afianzado, que deberá ser pagada por adelantado. Tratándose de renovación de la Carta Fianza, ésta se realizará por plazos no mayores a un trimestre o fracción para lo cual la comisión correspondiente será de 1.5% Trimestral o fracción de trimestre por cada periodo.

- 4.5.2** Las comisiones a ser pagadas por **EL PROMOTOR**, deberán cancelarse como sigue:
- 4.5.2.1** Las comisiones serán canceladas de forma previa al momento de la emisión o renovación de la Carta Fianza; salvo que **FOGAPI** fije una fecha distinta para estos pagos.
- 4.5.2.2.** En el caso que **FOGAPI** haya aceptado que el pago de la Comisión de la Carta Fianza se haga en fecha posterior a su emisión, dicho pago deberá realizarse incluyendo los intereses generados hasta la fecha efectiva de pago o descuento, como máximo en la misma fecha en la que se realice la transferencia de fondos por inicio de obra, solicitada por **EL PROMOTOR**.
- 4.5.2.3.** **FOGAPI** podrá hacerse cobro de las comisiones por renovación, con cargo a los fondos en contragarantía que mantenga **EL PROMOTOR** por esta Carta Fianza u otras que se hayan liberado, en la medida que existen saldos posibles de ser liberados a favor de **EL PROMOTOR** (saldos equivalentes como mínimo al treinta por ciento (30%) de la contragarantía original, sin perjuicio de que puedan ser superiores a dicho porcentaje), siendo esta forma de pago excepcional y a criterio de **FOGAPI**, en la fecha que éste determine.
- 4.5.2.4** Ante la falta de pago según lo señalado en los numerales anteriores, **FOGAPI** no estará obligada a emitir, renovar y/o entregar la Carta fianza.
- 4.5.3.** **EL PROMOTOR**, declara reconocer y aceptar que los pagos que por concepto de comisiones por las operaciones antes citadas se efectuarán a favor de **FOGAPI**, por adelantado, salvo que sea de aplicación el numeral 4.5.2.2, según lo establecido en el Tarifario vigente de esta última, y no estarán sujetos en ningún caso a devolución por parte **FOGAPI**.
- 4.5.4.** **EL PROMOTOR** se obliga a pagar las comisiones que se establezcan y demás gastos que por las operaciones a que se refiere el presente contrato **FOGAPI** tenga establecidos en su Tarifario vigente, sobre los que ha sido oportuna y debidamente informado, para lo cual desde ya acepta los cargos que **FOGAPI** efectúe en sus cuentas en moneda nacional y/o moneda extranjera por dichos conceptos, pudiendo realizar las operaciones de compraventa de moneda extranjera que correspondan, al tipo de cambio venta vigente en **FOGAPI** en dicha fecha.
- 4.5.5.** **LAS PARTES** acuerdan que los términos y condiciones aquí previstos, en cuanto correspondan, serán interpretados según lo dispuesto en las normas vigentes del **BFH** y del Programa de Techo Propio, incluyendo las disposiciones emitidas por el **FMV** y/u otra entidad competente, de las cuales declaran tener pleno conocimiento.
- 4.5.6.** El riesgo del costo del **PROYECTO** y/o de su incremento es asumido por **EL PROMOTOR**. **FOGAPI** no está obligada a asumir financiamiento adicional para cubrir dicho costo y/o su incremento ni a alterar las condiciones del Contrato en ese supuesto.
- 4.5.7.** De conformidad con el artículo 1333° del Código Civil, **EL PROMOTOR** incurrirá en mora automática si no cumple con el pago de sus obligaciones dentro del /los plazo(s) fijado(s) en el presente contrato, no requiriéndose, por lo tanto, la intimación ni constitución en mora por parte de la **FOGAPI**.

QUINTA: De las modificaciones de Tasas de Interés, Comisiones y Gastos

FOGAPI queda autorizada a modificar de manera unilateral los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y/o los gastos, en cualquiera de los siguientes casos:

- 5.1** Cuando cambie la situación crediticia o de riesgo de **EL PROMOTOR**, que a criterio de **FOGAPI** justifique el cobro de comisiones y/o gastos distintos.
- 5.2** Cuando se produzca un hecho o se emita una disposición legal que cambie o que pueda cambiar las condiciones del mercado financiero, del mercado de capitales, de la política monetaria económica, cambiarias o legales locales y/o internacionales o de la situación económica del país.
- 5.3** Cuando se produzca un hecho ajeno a **FOGAPI** o se emite una disposición legal que afecte los costos, las condiciones o las características de las Cartas Fianza que emita dentro de la Línea de Afianzamiento otorgada.
- 5.4** Cuando se produzca un hecho o circunstancia que cambia las condiciones de riesgo o de crédito bajo las cuales se emitieron las Cartas Fianza.
- 5.5** Cuando se produzca un hecho ajeno a **EL PROMOTOR** y a **FOGAPI** que califique como caso fortuito o fuerza mayor, tales como: un desastre natural, un acto de terrorismo, una declaración de guerra, emergencia nacional, evento catastrófico, entre otros.
- De cumplirse cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, **FOGAPI** enviará una comunicación, con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días calendario,

indicando la fecha o el momento a partir del cual, la modificación entrará en vigencia. La referida exigencia no resulta aplicable cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para **EL PROMOTOR** y/o que constituyan facilidades adicionales a las existentes y que no impliquen la pérdida ni la sustitución de condiciones previamente establecidas. En este caso no es exigible el envío de una comunicación previa; sin perjuicio de ello, **FOGAPI** debe informar a **EL PROMOTOR** de las nuevas condiciones a través de los mecanismos que para tal efecto **EL PROMOTOR** haya pactado.

Dentro del plazo indicado en el párrafo anterior y de no estar de acuerdo con las modificaciones efectuadas por **FOGAPI**, **EL PROMOTOR** podrá dar por concluida la relación contractual, comunicando su decisión por escrito a **FOGAPI** y procederá al pago de todo saldo deudor u obligación derivada del presente Contrato y/o devolución de todas las Cartas Fianza vigentes y aun no ejecutadas y pagadas. De no comunicar su decisión dentro del plazo establecido, **FOGAPI** dará por aceptadas las modificaciones informadas.

Para comunicar las modificaciones referidas, **FOGAPI** usará medios de comunicación directos que permitan dejar constancia de la comunicación, tales como comunicaciones por medios físicos o medios electrónicos, que **EL PROMOTOR** ha llenado debidamente al realizar su solicitud de afianzamiento ante **FOGAPI**, de conformidad la Resolución SBS N° 2304-2020, Reglamento del Régimen Especial para la Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, y sus modificatorias.

CLÁUSULA SEXTA: Obligaciones de las PARTES

6.1 En virtud de este Contrato, **EL PROMOTOR** se obliga a lo siguiente:

6.1.1 Cumplir con los compromisos y obligaciones señalados para **EL PROMOTOR** en la Resolución Ministerial N° 0104-2025-VIVIENDA, y sus modificatorias en Proyectos inscritos en el Registro de Proyectos y verificación de la **VIS**, entre los que se encuentran los siguientes:

- Ejecutar las obras de acuerdo con el **PROYECTO** AVN o, de acuerdo a la modificación del **PROYECTO**, de ser el caso. Asimismo, de acuerdo con el plazo de vigencia de las respectivas Licencias, según lo establecido en el artículo 11 de la Ley N° 29090.
- Cumplir con las obligaciones vinculadas al SPLAFT, en especial con presentar la información y/o documentación requerida para el conocimiento del cliente, debida diligencia y su actualización, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.
- Cumplir con los plazos de entrega de la **VIS** estipulados en los Contratos de Compraventa suscritos con los **GF**, el mismo que se contabiliza a partir del desembolso del **BFH**. Cualquier excepción al plazo de entrega debe ser informado al **FMV**, mediante presentación de la adenda de ampliación de plazo de entrega suscrita con los **GF**.
- Entregar las viviendas, culminar el **PROYECTO** y realizar el saneamiento físico legal a favor de los **GFB**. h) Entregar copia de la minuta y de los planos completos al **GFB**.
- Cumplir con la calidad constructiva del **PROYECTO** AVN hasta concluir con sus obligaciones frente a el **FMV**.

6.1.2. Cumplir con la presentación de los siguientes informes:

- Informe Técnico sobre la viabilidad técnica, económica y financiera del **PROYECTO**, al momento de solicitar la inscripción y el código de Registro de Proyectos.
- Informe de Ratificación para la emisión de las cartas fianza.
- Informe Técnico de Supervisión mensual.
- Informe Técnico, en caso de reducción o liberación de garantías.
- Informe Técnico emitido al menos cada dos años hasta dar por concluidas las obligaciones del **PROMOTOR** en un **PROYECTO** AVN.

Dichos informes deberán ser elaborados por el Supervisor Técnico Financiero (**STF**) aprobado por el **FMV** y por **FOGAPI**, con la firma del **STF**, del **PROMOTOR** y de **FOGAPI**, y ser remitidos al **FMV**, de ser el caso.

Asimismo, **EL PROMOTOR** faculta a **FOGAPI** a realizar el pago al **STF** por la emisión de los referidos Informes Técnicos de Supervisión, con cargo a los fondos recibidos del **FMV** y administrados por **FOGAPI**.

- 6.1.3 Suscribir el Contrato de Locación de Servicios con el **STF** que designe **FOGAPI**, para lo cual **EL PROMOTOR** se obliga a asumir los gastos y honorarios en los que incurra el referido **STF**, así como a entregar toda la información y documentación necesaria para llevar adelante el servicio a prestarse.
- 6.1.4. Cumplir con pagar a **FOGAPI** de manera total y oportuna, los importes adeudados como comisiones y gastos en virtud del afianzamiento otorgado por **FOGAPI**, a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles de haber sido requerido –salvo plazo adicional que otorgue **FOGAPI** por escrito-, y conforme a las condiciones establecidas en este Contrato.
- 6.1.5 Autorizar y mantener la autorización ante el **FMV** que se traslade a **FOGAPI** los recursos de los **BFH** y Ahorros de los **GFB** del **PROYECTO** y/o de otros proyectos inmobiliarios, de tal manera que durante la vigencia de este Contrato y/o de las garantías otorgadas al **FMV** en virtud de este Contrato, **FOGAPI** mantenga dichos fondos en calidad de contragarantía, procediendo con su liberación conforme a lo señalado en la Cláusula cuarta del presente Contrato.
- 6.1.6 Proporcionar periódicamente a **FOGAPI** reportes y/o documentación relacionada al avance del **PROYECTO**, incluyendo el cronograma de ejecución, planos de obra, proyecto y presupuesto de obra, información comercial y financiera, según lo requiera **FOGAPI** y dentro del plazo que éste señale que no será mayor de cinco (5) días. El cronograma de obra deberá ser presentado como condición precedente a la emisión de cualquier garantía ante el **FMV**, y cualquier variación en dicho cronograma requerirá de la aprobación expresa de **FOGAPI**, caso contrario no será oponible.
- 6.1.7 Permitir al **FMV**, a **FOGAPI** o a cualquier tercero que éstas designen, examinar el **PROYECTO** y/o las viviendas que forman parte del mismo.
- 6.1.8 Presentar al **FMV** las garantías y los documentos señalados en el Anexo 5 que forma parte integrante del Reglamento Operativo, así como realizar todas las gestiones y adoptar todos los acuerdos necesarios para obtener el desembolso a favor de **FOGAPI**, de todos los **BFH** y Ahorros que correspondan por el **PROYECTO** que servirán de contragarantía de la(s) Carta(s) Fianza que **FOGAPI** emita. Asimismo, efectuar las acciones necesarias para la liberación de la Carta Fianza Solidaria otorgada por **FOGAPI** a su favor, una vez concluido el **PROYECTO** o la etapa correspondiente.
- 6.1.9 Comunicar a **FOGAPI** cualquier hecho que pueda afectar o poner en riesgo la ejecución del **PROYECTO** o la entrega de las unidades inmobiliarias a los **GFB** en los plazos previstos.
- 6.1.10 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**.
- 6.2 Por su parte, **FOGAPI** se obliga a:
 - 6.2.1 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.
 - 6.2.2 Liberar a favor de **EL PROMOTOR**, el importe de los **BFH** y/o Ahorros del **PROYECTO** que hayan sido constituidos en calidad de contragarantía de la Carta Fianza que emita, trasladados/acreditados por el **FMV** en las cuentas de **FOGAPI**, de acuerdo a lo señalado en la Cláusula cuarta de este Contrato, siempre que el respectivo **STF** designado por **FOGAPI** haya verificado los avances de obra respectivos, por lo menos con valorización no menor al porcentaje del avance estipulado en su cronograma de ejecución de obra, excepto el primer monto que se libere conforme se estipula en la Cláusula Octava, numeral 8.6. del presente Contrato.
 - 6.2.3 Verificar el pago que corresponde hacer a **EL PROMOTOR** de los costos de la supervisión técnica que realice el **STF** designado por el **FOGAPI**, los mismos que deben ser pagados por **EL PROMOTOR** en cada ocasión que se emita un Informe Técnico de Supervisión, según la Tarifa de Supervisión que se encuentra establecida en el Tarifario vigente de **FOGAPI**. La falta de este pago conllevará la no liberación de la contragarantía y/o, de ser el caso, a sola decisión de **FOGAPI**, atender este pago directamente por **FOGAPI** con cargo al saldo de la contragarantía que pueda

mantenerse en su poder, o al reembolso a que está obligado a realizar **EL PROMOTOR**.

- 6.2.4.** 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**.

CLÁUSULA SÉTIMA: Pagaré incompleto

- 7.1. EL PROMOTOR y/o EL/LOS FIADOR/ES** emitirá(n) y aceptará(n) por cada Carta Fianza, un Pagaré incompleto a la vista y a la orden de **FOGAPI**, (en adelante, el(los) "PAGARÉ(S)"), quedando **FOGAPI** autorizado a completar el Pagaré en su importe, de acuerdo a la Ley Aplicable y según los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. En caso se produzca uno o varios Eventos de Incumplimiento previstos en la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO, **FOGAPI** podrá completar el(los) PAGARÉ(S) -y por tanto proceder a su cobro-, de acuerdo a lo siguiente:
- 7.1.1** El importe del(los) PAGARÉ(S) será el que resulte de la liquidación que **FOGAPI** practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación, comprendiéndose capital, intereses compensatorios, moratorios, comisiones, penalidades, gastos y demás conceptos pendientes de pago o no reembolsados a **FOGAPI**, conforme a lo establecido en el presente Contrato. La moneda en que se expresará este importe es en Soles.
- 7.1.2** En la fecha en que se practique la liquidación se procederá a la integración del(los) PAGARÉ(S), consignando su importe y la fecha de integración en el texto del (los) PAGARÉ(S).
- 7.1.3** Queda claramente establecido entre **LAS PARTES**, que la fecha de emisión del(los) PAGARÉ(S) es la fecha de suscripción del Contrato o, fecha de emisión de la Carta Fianza respectiva. Asimismo, que el vencimiento del(los) PAGARÉ(S) será a la vista y podrá ser presentado a cobro hasta dentro de un (1) año calendario, desde la fecha de su integración conforme a los numerales anteriores.
- 7.2. EL PROMOTOR y/o EL/LOS FIADOR/ES** autoriza(n) a **FOGAPI** para que, alternativamente y a su elección, pueda iniciar la cobranza del saldo deudor por la vía ejecutiva mediante el(los) PAGARÉ(S) o, de ser el caso, con la liquidación de saldo deudor a la que se refiere el número 7° del artículo 132° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero. Si el(los) PAGARÉ(S) o, en su caso, la liquidación de saldo deudor no fuera cancelado oportunamente por **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, su importe devengará hasta su total cancelación los máximos intereses compensatorios y moratorios vigentes en **FOGAPI** para operaciones activas en mora similares, sin necesidad de que **EL PROMOTOR** y/o sus garantes sean constituidos en mora o requeridos al pago, conforme al Art.1333° del Código Civil.
- 7.3. EL PROMOTOR y/o EL/LOS FIADOR/ES** acepta(n) y da(n) por válidas todas las prórrogas en la integración del(los) PAGARÉ(S), quedando **FOGAPI** autorizado a determinar libremente la fecha de su presentación al pago y dar por vencido el mismo; **(i)** declara haber sido instruido por **FOGAPI** de los mecanismos de protección que la Ley Aplicable establece en el proceso de emisión e integración de títulos valores incompletos a que se refiere el Art.10 de la Ley de Títulos Valores y a la Circular SBS N° G-0090-2001; dejando expresa constancia que a la firma de este Contrato, se le ha entregado copia del(los) PAGARÉ(S) a **EL PROMOTOR** emisor; y, **(ii)** éste renuncia expresamente a incluir en el(los) PAGARÉ(S) cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho de **FOGAPI** a negociar libremente el referido título valor. En cada oportunidad en que **EL PROMOTOR** haga entrega a **FOGAPI** de un Pagaré incompleto, deberá recabar una copia de éste.
- 7.4.** Se deja expresa constancia que, la emisión y/o entrega del(los) PAGARÉ(S) o de cualquier otro título emitido por **FOGAPI**, podrá representar e incorporar cualquier obligación frente a **FOGAPI**, así como su prórroga, lo cual **(i)** no producirá novación de las obligaciones asumidas por **FOGAPI**, salvo que expresamente se acuerde lo contrario; y/o, **(ii)** en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por causa imputable a **FOGAPI**.

CLÁUSULA OCTAVA: Garantía y procedimiento de desembolso de los BFH y Ahorro

- 8.1** Para proceder al desembolso de los **BFH** y Ahorro a favor de **EL PROMOTOR**, éste señala que está obligado a constituir una fianza a favor del **FMV**; y que dicha Carta Fianza le será otorgada por **FOGAPI**, con la CONTRAGARANTÍA que **EL PROMOTOR** constituya con el monto total, producto del desembolso en su favor del **BFH** que el **FMV** le haga + los Ahorros de los **GFB**, la misma que ascenderá al monto total del **BFH** + los Ahorros antes señalados. El monto afianzado será hasta por el equivalente al 105% de los **BFH** + los Ahorros, con cargo a liberar dicha contragarantía conforme a los avances de la obra garantizada, previa verificación e informe que emitirá el **STF** designado por **FOGAPI**, sujeto a evaluación y decisión final de **FOGAPI**. Así, los recursos constituidos en contragarantía, serán transferidos por **FOGAPI**, en tramos y a medida del avance de la obra verificada por el **STF**, a **EL PROMOTOR** por monto no mayor a las valorizaciones de cada avance de obra.
- En caso **EL PROMOTOR** solicite la primera liberación por inicio de obra, una vez que **FOGAPI** evalúe y apruebe dicha solicitud conforme al monto recomendado por el **STF** y validado por **FOGAPI**, no se requerirá de informe o valorización de avance adicional para acceder a la solicitud de **EL PROMOTOR**.
- 8.2** **LAS PARTES** acuerdan que **FOGAPI** procederá a retener hasta un importe neto, cuyo monto dependerá de la evaluación efectuada al **PROMOTOR** y del avance del **PROYECTO**, retención en contragarantía que se mantendrá vigente hasta el momento en que:
- (i) El **FMV** emita su conformidad hasta la inscripción de la Independización y de la Declaratoria de Edificación de la VIS, libre de cargas y gravámenes y compra venta, salvo el gravamen generado como consecuencia del financiamiento complementario para la adquisición de la vivienda, y la carga constituida por efectos de la transferencia de la propiedad a favor del **GFB** referida al plazo de prohibición de enajenar la VIS, dispuesto por el Reglamento Operativo y las servidumbres correspondientes. la entrega de Certificados de Conformidad de Obra de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a gestión exclusiva que deberá hacer **EL PROMOTOR**; y,
 - (ii) El **FMV** disminuya, o levante, o libere la(s) Carta(s)-Fianza que haya prestado **FOGAPI** en virtud de lo previsto en la Cláusula Tercera y Cláusula Cuarta de este Contrato y siempre que no subsista ninguna deuda u obligación de pago pendiente derivada de este Contrato de cargo de **EL PROMOTOR**. Esta retención genera un depósito en calidad de contragarantía, la misma que se liberará a medida que disminuya el monto de la Carta Fianza según los avances de obra verificadas; o, hasta que sean devueltas y/o liberadas totalmente la(s) Carta(s) Fianza emitidas por **FOGAPI** ante el **FMV**, en mérito de las gestiones que realice **EL PROMOTOR**.
- 8.3.** **LAS PARTES** declaran que el monto de la contragarantía equivalente al saldo por ejecución de obra dependerá de la evaluación realizada conforme a la Metodología de Riesgos. Dicho monto estará sujeto al perfil de riesgo de **EL PROMOTOR** y podrá variar entre el 10% y hasta un máximo del 70% del importe constituido, permaneciendo en posesión de **FOGAPI** un diferencial mínimo del 30%. Este diferencial se mantendrá en poder de **FOGAPI** por un plazo fijo similar o igual a la vigencia de cada Carta Fianza que contra garantice, hasta que dicha carta sea devuelta sin haber sido ejecutada.
- 8 .4.** La contragarantía, sea en la parte que pueda ser liberada como la que debe mantenerse por el diferencial mínimo del 30% señalado en los numerales precedentes, no generará intereses ni pagos de cargo de **FOGAPI**. Tampoco este depósito en contragarantía, generará comisiones en favor de **FOGAPI**.
- 8.5.** Sin perjuicio de ello, en tanto **EL PROMOTOR** se encuentre incurso en algún Evento de Incumplimiento, **FOGAPI** quedará autorizada a retener los importes de los **BFH** y/o Ahorros de los **GFB** que se encuentren en su poder, trasladados/acreditados por el **FMV**, salvo acuerdo escrito distinto con **FOGAPI**.
- 8.6.** Los fondos disponibles que integren los **BFH** que reciba **FOGAPI** a través del **FMV** y Ahorros que reciba **FOGAPI** por parte de **EL PROMOTOR**, serán constituidos y mantenidos en contragarantía de las Cartas Fianza que emita, con cargo a liberarlo en la medida que **EL PROMOTOR** realice los avances de obra, siempre que en forma previa hayan sido verificados dichos avances por el **STF** designado por **FOGAPI**.

CLÁUSULA NOVENA: Fianza Solidaria a favor de FOGAPI

Interviene en el presente contrato, **EL/LOS FIADOR/ES** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificado(s) con DNI N°. xxxxxxxxxxxxxxxx de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxx, con domicilio común real xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxxxxxxxxx, provincia de xxxxxxxx y departamento de xxxxxxxxxxxx, a efecto de prestar **FIANZA SOLIDARIA**, sin beneficio de excusión, irrevocable, incondicionada, a plazo indeterminado, 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 PROMOTOR** 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 y Cláusula Cuarta del presente Contrato y del(los) PAGARE(S), más sus intereses, comisiones, penalidades y gastos que se generen, según el presente Contrato y los tributos, costos y costas procesales, honorarios legales, gastos notariales, judiciales y extrajudiciales que se devenguen de las Obligaciones Garantizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA: De la Garantía Hipotecaria

- 10.1.** Adicionalmente, para garantizar el puntual cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMOTOR** ante **FOGAPI**, en calidad de obligado directo u ordenante, respecto al crédito indirecto bajo la modalidad de carta fianza y las obligaciones derivadas de la misma y de su(s) eventual(es) renovación(es) y demás del presente contrato, así como de las obligaciones derivadas de los pagos debido al honramiento efectuado por **FOGAPI**, de capital, intereses, comisión y gastos, al igual que del Pagaré y de los Títulos Valores representativos de la deuda o de la(s) renovación(es), prórroga(s), sustitución(es), canje(s), desdoblamiento(s), ampliación(es), refinanciación(es) de los mismos, así como por comisiones de renovación de garantías emitidas o que pudiera emitir y entregar **FOGAPI** a su decisión y, demás que pudieran derivarse con motivo o como consecuencia de ella(s), lo que no produce efecto de novación, **EL PROMOTOR** constituye a favor de **FOGAPI**, Primera y Preferente Hipoteca sobre el inmueble que se indican en el Anexo del presente contrato. Dicha garantía hipotecaria cubre capital, más intereses de la naturaleza que fuere, comisiones, gastos legales, notariales, registrales, inclusive honorarios profesionales abonados con motivo de la cobranza extrajudicial o judicial, así como los cargos y/u obligaciones que las operaciones pudieran generar con motivo o como consecuencia de ella.
- 10.2.** **EL PROMOTOR** declara que el bien hipotecado se encuentra libre de todo gravamen, no estando afecto en modo alguno a actos, medidas o contratos que limiten su derecho de libre disposición, ni está gravado por embargo y/o medida judicial o extrajudicial; encontrándose su precio totalmente cancelado.
- 10.3.** Se conviene en valorizar de común acuerdo el bien hipotecado según aparece en el Anexo N° 1 que forma parte integrante de este contrato, resultando la suma total indicada en dicho Anexo, cuyas dos terceras partes servirán de base para la subasta en el improbable caso de incumplimiento de **EL PROMOTOR**, pudiendo ser la subasta en forma total o parcial a elección de **FOGAPI**, según los respectivos valores que consten en el aludido Anexo N° 1.
- 10.4.** En caso **FOGAPI** considerare desactualizada la presente valorización para efectos de determinar la cobertura de la garantía o para ser utilizada en un eventual proceso judicial, a solicitud de **EL PROMOTOR**, **LAS PARTES** pactan que **EL PROMOTOR** acepta, sin necesidad de nueva suscripción, la nueva valorización de los bienes que **FOGAPI** pudiera disponer que se practique, siendo de cargo de **EL PROMOTOR** el costo que ello genere.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: De la Resolución

- 11.1.** **FOGAPI** podrá resolver el presente Contrato, conforme al Art.1430 del Código Civil, en caso se produzca alguno de los siguientes supuestos, denominados cada uno como un "Evento de Incumplimiento":
 - i. Si **EL PROMOTOR** y/o sus garantes incumpliese/n cualquiera de las obligaciones previstas en el numeral 6.1 de la Cláusula Sexta del presente Contrato.
 - ii. Si **EL PROMOTOR** y/o sus garantes es/son declarado/os insolvente/s, o en concurso de acreedores (preventivo o no), o en quiebra, o se solicita, sea voluntariamente o por terceros, dichas declaraciones o el inicio de tales procedimientos/procesos ante autoridad competente.

- iii. Si **EL PROMOTOR** y/o sus garantes incumple/n cualquiera de sus obligaciones asumidas con el **FMV** y/o **FOGAPI**, derivada de otros contratos o acuerdos suscritos o que suscriban en el futuro, sea en su condición de deudores directos, avales, o fiadores o bajo cualquier otra condición o modalidad.
 - iv. Si **FOGAPI** detecta la falsedad en la información declarada o proporcionada durante la ejecución del Contrato por **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, en su caso.
 - v. Si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de **FOGAPI** y/o de alguna disposición legal vigente, en especial aquellas referidas a políticas crediticias o de prevención del lavado de activos o financiamiento del terrorismo o minería ilegal o actos delictivos de corrupción.
 - vi. Si se produce cualquier otro Evento de Incumplimiento así previsto en este Contrato.
 - vii. En caso se honre la(s) carta(s) fianza emitida(s) en virtud del presente contrato.
 - viii. En caso se ordene medidas de embargo, medidas cautelares, o cualquier medida sobre los bienes de **EL PROMOTOR**, que a criterio de **FOGAPI** afecten la capacidad de asumir las obligaciones pactadas en el presente contrato.
- 11.2. Para efectos de lo previsto en el numeral precedente, con excepción de los supuestos señalados en sus literales **iv)** y **v)** anteriores, **FOGAPI** deberá remitir una comunicación escrita a **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, otorgándoles, de forma opcional y a sola discreción de **FOGAPI**, un plazo de hasta quince (15) días calendario para dar total cumplimiento a su(s) obligación(es). Caso contrario, el presente Contrato se dará automáticamente por resuelto, sin necesidad de resolución judicial o plazo adicional, debiendo inmediatamente **EL PROMOTOR** y/o sus garantes restituir todas sus obligaciones derivadas de este Contrato, incluyendo el pago de los importes debidos o generados en virtud de lo previsto en la Cláusula Cuarta del Contrato según liquidación que le proporcione **FOGAPI**. Sin perjuicio de su facultad de resolver este Contrato, **FOGAPI** queda facultada a ejercer las demás acciones y remedios que le otorgue la ley y/o ejecutar cualquier otra garantía constituida a su favor en relación a este Contrato.
- 11.3. Lo previsto en los literales **iv)** y **v)** del numeral 11.1, constituye causal de resolución de pleno derecho del Contrato y, por tanto, **FOGAPI** queda facultada a darlo por resuelto y a requerir la restitución y pago de todas las deudas y obligaciones de cargo de **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, sin necesidad de plazo previo o resolución judicial, incluyendo el pago de los importes debidos o generados en virtud de lo previsto en la Cláusula Cuarta del Contrato según liquidación que le proporcione **FOGAPI**. En tal sentido, para el ejercicio de dicha facultad será suficiente que **FOGAPI** comunique a **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, dentro de los siete (7) días posteriores a dicha resolución, de conformidad con lo establecido en la Resolución SBS N° 2304-2020, normas modificatorias o sustitutorias. **EL PROMOTOR** y/o sus garantes, deberá cumplir inmediatamente con el pago de todas sus obligaciones derivadas de este Contrato, vencidas o no, y como máximo dentro de los tres (3) días calendario siguientes de recibida dicha comunicación, en su defecto incurrirá en mora automática.
- 11.4. La resolución contractual no libera a **EL PROMOTOR** y/o su(s) **FIADOR(ES)** del cumplimiento de las obligaciones asociadas a la(s) carta(s) fianza emitida(s), ni implica la liberación de la(s) contragarantía(s) depositada(s) a favor de **FOGAPI**, las cuales se mantendrán vigentes hasta que **EL PROMOTOR** y/o su(s) **FIADOR(ES)** cumplan con cancelar el monto total adeudado por dicha(s) carta(s) fianza. Por tanto, no procederá la devolución de la contragarantía en efectivo.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: Declaraciones y acuerdos adicionales

- 12.1 **EL PROMOTOR** autoriza y/o se obliga en forma expresa e irrevocable ante el **FMV** para que se depositen los montos del **BFH** y 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**. Por excepción el **STF** podrá acreditar los Ahorros de los **GFB** que se utilicen en el **PROYECTO**, a través de un Informe debidamente sustentado con documentación comprobatoria y emitido conforme a los lineamientos establecidos por **FOGAPI**. **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 Primera precedente.

- 12.2. 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 titulación, 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.
- 12.3.** 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.
- 12.4. 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**.
- 12.5. 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.
- 12.6.** 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.
- 12.7.** En caso se produzca la Liquidación o declaración de Insolvencia del 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.
- 12.8. FOGAPI** no será responsable en caso el **FMV** no cuente con presupuesto disponible para atender los desembolsos del **BFH**.
- 12.9. 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 TERCERA: 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 CUARTA: 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:

- 14.1 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.
- 14.2 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**).
- 14.3 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.
- 14.4 Los recursos dinerarios, fondos dinerarios en garantía, activos, bienes que forman parte de su patrimonio y actividad comercial, y que son canalizadas a través de mecanismos puestos a disposición por parte de **FOGAPI** o destinados para garantizar operaciones de crédito indirecto otorgadas a su favor por medio del presente Contrato Marco, provienen de actividades lícitas y no están vinculados con ninguno de los delitos indicados en el numeral 14.1 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.
- 14.5 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.
- 14.6 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.

14.7 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 14.1.

14.8 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 14.1.

FOGAPI podrá a su criterio suspender de inmediato cualquier desembolso y/o aprobación de operaciones de crédito indirecto sin que dicha suspensión genere alguna responsabilidad a **FOGAPI** o genere la obligación de indemnizar a **EL PROMOTOR**. Asimismo, **FOGAPI** podrá suspender el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, eximiéndose de responsabilidad por cualquier reclamo de daños y perjuicios que derive de, o esté relacionado con dicha suspensión, sin perjuicio de ejercer la facultad de resolver el presente contrato sin necesidad de aviso previo conforme.

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 QUINTA: De la información de las operaciones materia del presente Contrato

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, a que se contrae la Resolución SBS N° 3274-2017 y el artículo 11 de la Resolución SBS 2304-2020, el documento HOJA RESUMEN, forma parte integrante e inseparable del presente contrato como Anexo N° 2, el mismo que se encuentra suscrito por **EL PROMOTOR** y por **FOGAPI**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: 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**.

EL PROMOTOR también asumirá todos los costos que generen los servicios de supervisión de obra, en especial, los honorarios por pagos a favor del **STF** que designe **FOGAPI**.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA: Ley aplicable

El presente Contrato se rige bajo las leyes de la República del Perú, y tendrá como normativas aplicables las siguientes:

- **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.
- **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.
- **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 DÉCIMO OCTAVA: 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.

En señal de conformidad se suscribe el presente documento en duplicado en Lima, a los
(.....) días del mes de del dos mil veinticinco.

FOGAPI:

(Firma)_____

(Firma)_____

EL PROMOTOR

(Firma)_____

EL FIADOR

(Firma)_____

(Firma)_____

EL CODEUDOR HIPOTECARIO

(Firma)_____

(Firma)_____

ANEXO Nº 01

DE LA CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA

EL PROMOTOR....., en respaldo de....., constituye a favor de **FOGAPI**, con sujeción al presente contrato, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por la suma de **US\$. _____** (**_____ DÓLARES AMERICANOS**), la misma que comprende todo el área superficial y los aires, así como las construcciones presentes y futuras que hubiesen y todo lo que de hecho y por derecho le pudiera corresponder sobre el siguiente inmueble:

UBICACIÓN:

INSCRIPCIÓN:

VALORIZACIÓN:

ANEXO Nº2

HOJA RESUMEN